

今月の不動産経済 (平成 26 年 9 月)

経済情報

不動産情報

トピックス

不動産研究

●不動産業の動向

		前月比
不動産業景気動向指数(DI) ^{*1}	47.0 p	0.2p ↑
		前年同月比
不動産業の倒産状況 ^{*1}	33 件	37.5% ↑
不動産業の負債総額 ^{*1}	7,184 百万円	△58.4% ↓

不動産業の業況感は3ヶ月ぶりに改善したものの、判断の分かれ目の50を下回った。

●新設住宅着工数

		前年同月比
新設住宅着工・総数 ^{*2}	75,882 戸	△14.3% ↓
持家	24,617 戸	△23.4% ↓
貸家	30,082 戸	△5.7% ↓
分譲	20,296 戸	△15.3% ↓
内マンション	9,949 戸	△20.4% ↓

新設住宅着工数は、7ヶ月連続で前年同月比減。

●マンション市場の動向

		前年同月比
新築・供給戸数(首都圏) ^{*3}	3,336 戸	△44.1% ↓
[契約率]	[71.6%]	△11.9p ↓
新築・供給戸数(近畿圏) ^{*3}	1,829 戸	△50.2% ↓
[契約率]	[76.9%]	△3.6p ↓
中古・成約件数(首都圏) ^{*4}	2,946 戸	△6.1% ↓
平均価格	2,750 万円	3.6% ↑
[㎡単価]	[42.5万円]	3.7% ↑
中古・成約件数(近畿圏) ^{*4}	1,484 戸	10.2% ↑
平均価格	1,874 万円	7.3% ↑
[㎡単価]	[26.8万円]	5.9% ↑
マンション賃料指数(首都圏) ^{*5}	107.4 p	0.8% ↑
居住用賃貸物件成約数(首都圏) ^{*6}	19,449 件	1.2% ↑

首都圏の新築マンション供給戸数は、前年同月比44.1%減。8ヶ月連続で前年同月比減。このところ都下、埼玉、千葉では契約率の低下が顕著であり、それぞれ58.6%、52.3%、55.9%と6割を下回った。近畿圏の新築マンション供給戸数は同50.2%減。10ヶ月連続で減。

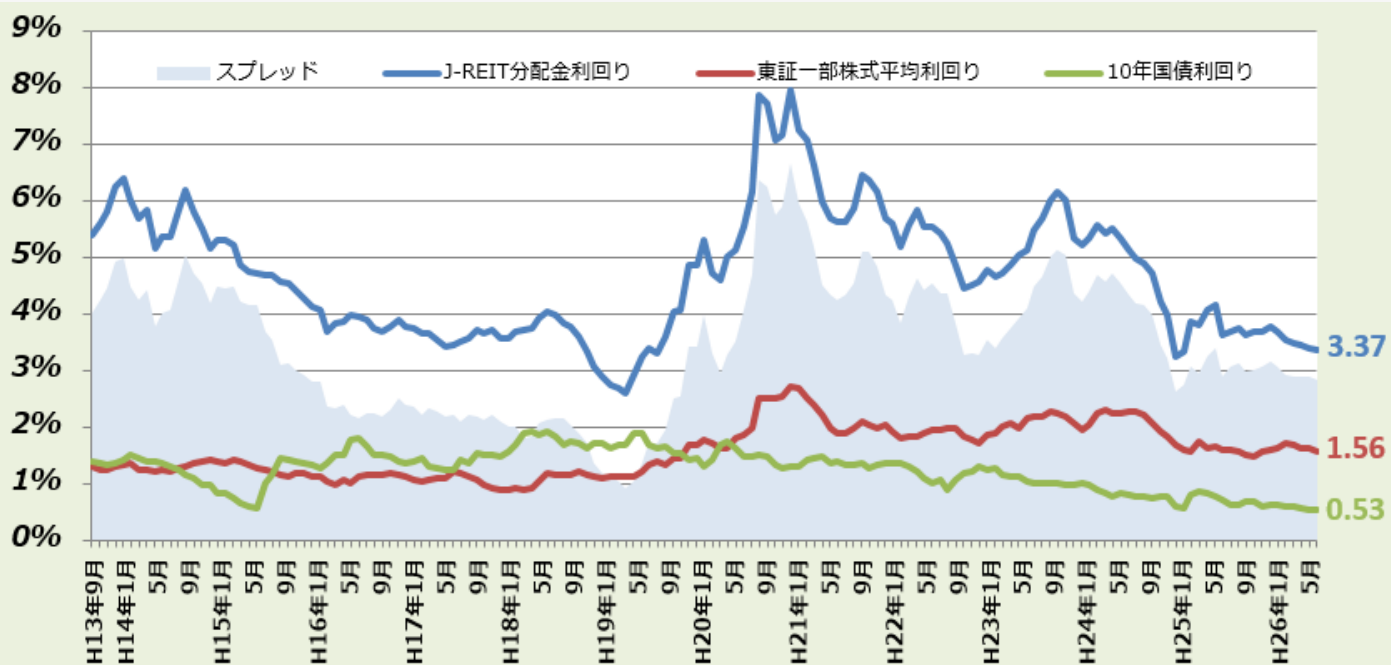
首都圏の中古マンション成約件数は6ヶ月連続で前年同月比減。近畿圏は2ヶ月連続で前年同月比増。

●オフィス市場の動向

		前年同期比
オフィス賃料指数(都心3区・平成26年4~6月) ^{*7}	75 p	△1.3% ↓
		前月比
オフィス空室率(都心5区) ^{*8}	5.65 %	△0.37p ↓

都心5区のオフィス空室率は、15ヶ月連続で低下。

●J-REIT分配金利回り^{*9}



*1 帝国データバンク (DIは0~100、50が判断の分かれ目) / *2 国土交通省 / *3 不動産経済研究所 / *4 不動産流通機構
 *5 IPD/リクルート: 2005年1月=100 / *6 アットホーム / *7 三幸エステート: 2000年第1四半期=100 / *8 三鬼商事
 *9 不動産証券化協会、東京証券取引所、財務省 (スプレッド = J-REIT分配金利回り - 10年国債利回り)

 [今月の不動産経済 2014年11月号 \(pdf\) ダウンロード](#)

 [時系列データ\(Excel形式\)ダウンロード](#)

●現在の経営状況*2

		前回からの変化	
住宅・宅地分譲業	1.7 p	△10.0p	↓
不動産流通業（住宅地）	0.7 p	△6.0p	↓
ビル賃貸業	5.8 p	5.8p	↔

住宅・宅地分譲業の経営状況は前期比 10.0p悪化の 1.7p。
不動産流通業（住宅地）は前期比 6.0p悪化の 0.7p。
ビル賃貸業は前期比 5.8p改善の 5.8p。

●3ヶ月後の経営状況見通し*3

		前回からの変化	
住宅・宅地分譲業	-10.0 p	△1.7p	↓
不動産流通業（住宅地）	1.4 p	5.1p	↔
ビル賃貸業	0.0 p	△8.0p	↓


3ヶ月後の見通しは、不動産流通業で改善。

*1 不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、不動産業業況指数を算定（-100～+100、0が判断の分かれ目）。調査時期は毎年1、4、7、10月。

*2 経営の状況 = { (「良い」×2 + 「やや良い」) - (「悪い」×2 + 「やや悪い」) } ÷ 2 ÷ 回答数 × 100

*3 3ヶ月後の見通し = { (「良くなる」×2 + 「やや良くなる」) - (「悪くなる」×2 + 「やや悪くなる」) } ÷ 2 ÷ 回答数 × 100

資料：一般財団法人 土地総合研究所「不動産業業況等調査」

 [不動産業業況等調査結果\(PDF形式\)ダウンロード](#)

 [時系列データ\(Excel形式\)ダウンロード](#)

●平成26年度「土地取引動向調査（第1回）」の概要 ～土地取引状況DIはやや低下へ～

国土交通省は、10月24日に、毎年2月・8月に実施する「土地取引動向調査」の結果（26年度第1回分）を公表した。

1. 土地取引状況についての判断では、

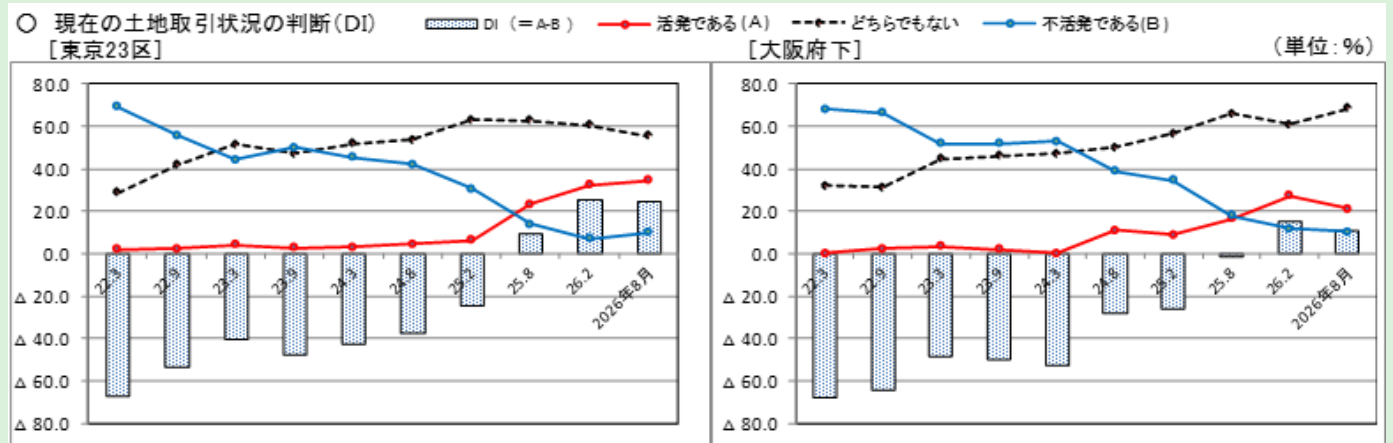
- 本社所在地別にみた「現在の土地取引の状況の判断（DI）」は、各地とも前期まで上昇していたが、今期は、「東京23区」は若干低下し+24.8（前期比△0.3）、「大阪府下」は低下し+11.0（同△4.5）、「その他の地域」は低下し△9.0（同△8.7）とマイナスの幅が拡大。
- 「東京23区」では、「活発である」は引き続き増加しているが、「不活発である」が6期振りに増加。「大阪府内」では、「活発である」「不活発である」が減少し、「どちらでもない」が増加。「その他の地域」では、「活発である」が減り、「不活発である」が増加。＜下図参照＞

2. 本社所在地の地価水準に対する判断では、

- 「現在の地価水準の判断（DI）」は、「東京23区」は+36.6（前期比+4.6）と3期連続で上昇、「大阪府下」は+4.3（同+18.0）と12期振りにプラスに転じ、「その他の地域」では△15.5（同△5.8）と5期振りにマイナスの幅が拡大。
- 「1年後の地価水準」の予想（DI）は、「東京23区」は+53.3（前期比+3.3）と6期連続で上昇、「大阪府下」は+25.0（同△5.3）と6期振りに、「その他の地域」は+1.8（同△4.5）と4期振りにそれぞれ低下。

※ 状況を概括すると、東京では引き続きやや強めの見立てであり、大阪では方向性が見定め難い面がやや見られ、その他ではやや軟調な見立て。

（備考）調査対象は上場企業1,750社、資本金10億円以上の非上場企業1,750社で、有効回答率は、それぞれ32.9%、48.1%。今回は、26年8月調査分の結果公表。



🌐 企業の土地取引動向調査：国土交通省

●不動産価格指数【住宅】（平成26年7月分：速報）～マンション、「関東地方」「九州・沖縄地方」、最高値を更新～

	北海道	東北	関東			北陸	中部		近畿		中国	四国	九州・沖縄
			南関東圏	東京都			名古屋圏	京阪神圏					
更地等	96.8 [90.2]	89.7 [86.7]	87.9 [89.3]	92.4 [93.8]	95.1 [98.7]	83.9 [79.3]	84.0 [81.9]	88.0 [86.9]	83.0 [83.3]	84.9 [85.0]	84.4 [82.9]	84.7 [80.2]	90.3 [91.0]
マンション	133.6 [125.5]	(164.2) [(155.1)]	115.0 [114.5]	115.1 [114.8]	116.2 [115.9]	(122.8) [(130.8)]	114.8 [112.1]	115.7 [112.6]	118.4 [112.5]	118.8 [(112.6)]	(135.3) [(126.1)]	(157.3) [(106.5)]	144.7 [136.1]

26年7月の不動産価格指数（住宅・速報）は、住宅総合（全国）で91.5、前年同月比で△0.7%のマイナスとなり11ヶ月連続で下落。また、マンション（全国）では118.6、同+8.2%のプラスとなり19ヶ月連続で上昇。5月の最高値を更新。一方、更地・建物付土地（全国）は86.8、同△2.8%となり11ヶ月連続で下落。

強含みの動きの続くマンションでは、「関東地方」「南関東圏」「東京都」そして「九州・沖縄地方」で最高値を更新。参考値である「北陸地方」を除き、他の全てのブロック・都市圏で前年同月比プラス。

弱めの動きの続く更地・建物付土地では、「北海道地方（+3.4%）」「北陸地方（+10.3%）」を除き、他の全てのブロック・都市圏で前年同月比マイナス。

（注）ブロック別に2008.4～2009.3の平均値を100として指数化。（ ）書きは、サンプル数が少ないため、参考値。「更地等」は、地目が「宅

地」である更地及び建物付き土地。また、[]の数字は、前月（6月）の指数。

[国交省：不動産価格指数【住宅】](#)

● **日銀発表の企業向けサービス価格指数(不動産賃貸関係：9月速報値) ～店舗賃貸が1.2%の下落～**

日本銀行発表の2014年9月の企業向けサービス価格指数（企業間で取引されるサービスの価格変動を測定するもの）の総平均値(速報値)は102.4で、前月比0.1%の増（前年同月比3.5%増）。不動産賃貸関係では、事務所賃貸は92.7で、前月比0.1%増（同3.6%増）、東京圏事務所賃貸は91.8、名古屋圏事務所賃貸は96.3、大阪圏事務所賃貸は93.2で、それぞれ前月比0.3%の増、0.2%の増、0.2%の減。なお、その他の不動産賃貸のうち、店舗賃貸は、98.8で前月比1.2%減。

注) 1. 4月には消費税率の改定が行われたが、上記指数は消費税を含むベースで作成されているものである。

2. 日本銀行では、企業向けサービス価格指数の基準改定を行い、6月25日公表分から、2010年基準指数の公開を始めた。

2010年平均=100

	事務所賃貸				その他の不動産賃貸			
		〃(東京圏)	〃(名古屋圏)	〃(大阪圏)	店舗賃貸	倉庫賃貸	駐車場賃貸	
2014年9月	92.7 (90.1)	91.8 (89.2)	96.3 (93.6)	93.2 (90.7)	101.8 (98.9)	98.8 (96.1)	104.3 (101.4)	103.0 (100.1)
2014年8月	92.6 (90.0)	91.5 (89.0)	96.1 (93.5)	93.4 (90.8)	102.4 (99.5)	100.0 (97.3)	104.4 (101.5)	103.4 (100.5)
2013年 暦年平均	90.0	88.8	94.2	91.2	99.0	97.6	100.7	99.1
2012年 暦年平均	92.1	91.0	96.6	93.0	99.2	98.5	100.4	99.0
2011年 暦年平均	95.4	94.9	96.7	95.8	99.3	98.8	99.9	99.5
2010年 暦年平均	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(備考) 1. 2014年9月分は速報値であり、その他は確報値。
2. 2014年8、9月の()は、消費税を除く企業向けサービス価格指数(参考指標)。

[日銀：企業向けサービス価格指数\(2010年基準\)](#)

● **8月の売買による土地所有権移転状況 ～全国で△10.2%となるなど大きく減少～**

法務省の登記統計によれば、8月の売買による土地所有権移転登記件数は、90,558件で前年同月比10.2%減と2桁の大幅なマイナス。首都圏（1都3県）は24,641件で13.7%減と2桁の大幅なマイナスで、このところ4カ月連続のマイナス。東京都は8,547件で17.0%減と2ヶ月連続で2桁の大幅なマイナス。近畿圏（2府2県）は11,470件で8.7%減と3ヶ月振りにマイナス。大阪府は5,089件で12.1%減と2桁の大幅なマイナス。愛知県は4,287件で14.7%減と4カ月連続のマイナスで、そのうち、6月を除き2桁の大幅なマイナス。

今月分は、前年同期比で大きな減少となっている。また、都道府県単位でみて前年同期比で減少したのは、47のうちの40都道府県に上る。なお、昨年8月は、全国で前年同月比+1.9%と若干の増加であった。

[法務省：登記統計\(「総括・不動産・その他」の月報の各月の第5表\)](#)

● **サービス産業動向調査(不動産業・平成26年7月速報値) ～月間売上高、不動産賃貸業・管理業は一進一退～**

総務省発表のサービス産業動向調査(平成26年7月速報)によれば、月間売上高(サービス等を提供した対価として得られたもの(消費税等を含む)で仕入高や給与等の経費を差し引く前の金額)の前年同月比は、「不動産取引業」が+5.4%と8カ月連続のプラス、「不動産賃貸業・管理業」は-0.5%と再びマイナス。

需要状況DIは、「不動産取引業」「不動産賃貸業・管理業」とも、「特段の変化はない」が引き続き過半以上を占めているが、「不動産取引業」ではDIが-0.8と4カ月連続のマイナス、「不動産賃貸業・管理業」ではDIが-0.8と再びマイナス。

なお、サービス産業全体では、月間売上高は前年同月比で+2.0%で9カ月連続のプラス、需要状況DIは-0.4と4カ月連続のマイナス。

・ **月間売上高**

	不動産取引業		不動産賃貸業・管理業	
	(10億円)	対前年比(%)	(10億円)	対前年比(%)

2014年7月※	1,359	5.4	1,514	-0.5
2014年4～6月平均※	1,193	10.6	1,573	0.4
2014年1～3月平均	1,547	16.7	1,526	1.3
2013年10～12月平均	1,181	-3.8	1,501	-0.3
2013年7～9月平均	1,247	6.2	1,509	-0.4
2013年4～6月平均	1,078	-2.2	1,566	6.0
2013暦年平均	1,208	0.3	1,521	2.2
2012暦年	-	0.1	-	7.4
2011暦年	-	-1.2	-	-14.7

(注) 1. H25.1より調査内容が変更されたため、過去の実数値は非表示とした。

なお前年比は、H24の調査値を調整した値で計算されている。

2. ※は、速報値である。

3. 「不動産取引業」に含まれる主な業種は、建物売買業、土地売買業、不動産代理業・仲介業、「不動産賃貸業・管理業」に含まれる主な業種は、不動産賃貸業、貸家業、貸問業、駐車場業、不動産管理業である。

・需要の状況（7月）

	増加した	減少した	特段の変化なし	わからない	需要状況のD I	(参考) 6月D I
不動産取引業	17.6	18.6	54.1	9.5	-0.8	-3.3
不動産賃貸業・管理業	12.1	13.0	71.6	3.3	-0.8	0.8

(注) 主要なサービスの需要量（利用者数、契約数、取扱件数等）について、前年同月と比べた増減である。

[総務省：サービス産業動向調査結果（7月速報）](#)

● 不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準が改正され、11月1日から施行

近年、不動産鑑定士が依頼目的の確認を行うことなく鑑定評価書を発行した結果、投資家や市場関係者の信頼を損ねるに至った例がみられる。そこで、鑑定評価の利用者の利益に重大な影響を及ぼすおそれのある依頼目的に係る価格等調査において不当な鑑定評価等が行われた場合には、不動産鑑定士が依頼目的を認識していたか否かにかかわらず原則として処分量定を加重するなど処分基準が見直され、平成26年11月1日から施行される。

[不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準](#)

●危険ドラッグの排除 行政と不動産団体が覚書

このほど豊島区と池袋・目白・巣鴨警察署、（公社）東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、（公社）全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部との間で「危険ドラッグ対策に関する覚書」が交わされた。これを受けて、当該不動産団体は賃貸契約を締結する際、入居者が危険ドラッグを使用した場合などに退去を求めることができる確約書を提出させることとした。行政と不動産団体が相互に連携することで、危険ドラッグに係る健康被害と吸引等に起因した事件事故の防止を図り「安全安心なまち」を目指していくとしている。

 [詳細はこちら](#)

●世界の商業用不動産投資の動向 ～前年同期比で13%増（ドルベース）～

JLL（ジョーンズラングラサール）から「2014年第3四半期世界の不動産投資」の動向が公表された。これによると、第3四半期（7-9月期）の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比+13%増の1,650億ドル、1-9月期では、同+23%増の4,630億ドル。

日本の投資額は、第3四半期では、前年同期比△7%減の81億ドル（円建てでは△2%減の8,400億円）、1-9月期では、同△3%減の286億ドル（円建てでは同+4%増の2兆9,470億円）。

[速報 - 2014年第3四半期世界の不動産投資額：JLL（ジョーンズラングラサール）](#)

●物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測 ～東京圏の需給バランスの回復と空室率の上昇～

一五不動産情報サービスから「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測」が公表された。これによると、東京圏では、需給バランスは2013年より新規供給が新規需要を上回る局面に移行しており、その傾向は暫く続き、向こう2年間の需給バランスは徐々に緩和し、2016年7月には空室率は6.4%まで上昇（14年7月の空室率は4.0%）。

一方、大阪圏では、14年7月現在の空室率が0.4%とほぼゼロに近い水準であるが、2014年の新規供給と新規需要は共に40万㎡を超え、07年以來の大量供給時代に突入し、空室率は緩やかに上昇していくが、2016年7月では3.3%に留まる見通し。

[物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測 2014年版：一五不動産情報サービス](#)

●不動産流通業に関する消費者動向調査 ～フラット35、既存住宅購入者の利用が増加～

不動産流通経営協会から、毎年実施している「不動産流通業に関する消費者動向調査」の結果が公表された。これによると、住宅ローンの利用状況については、民間住宅ローンの金利タイプ別では、「変動金利」の割合が前年比で△14.8%減少したものの59.1%と半分以上を占めており、また、フラット35を利用したのは、新築住宅購入者では23.2%（前年比：△5.0%ポイントの減）、既存住宅購入者では34.5%（同：+5.0%ポイントの増）。

消費税率の引き上げが今回の住宅購入に影響を与えたと回答したのは、新築住宅購入者の57.3%と占める一方、特に影響はなかったとする者は39.8%となっている。年齢層による差異が顕著に見られる。

[不動産流通業に関する消費者動向調査：不動産流通経営協会](#)

●中央新幹線（品川・名古屋間）の工実施計画の認可 ～リニア中央新幹線の建設へ～

国土交通省は、本年8月26日にJR東海から申請のあった中央新幹線（リニア新幹線）の工実施計画（その1）について、認可した。工事区間は、品川・名古屋間であり、今回認可対象となるトンネル、橋梁等の土木構造物関係部分で、工事費は約4兆158億円とされる。工事完成予定時期は平成39年。

[中央新幹線（品川・名古屋間）の工実施計画（その1）の認可について：国土交通省](#)

●東京メトロ日比谷線・霞ヶ関駅と神谷町駅間の新駅整備 ～URが実施主体に決定、2020年開業を目指す～

都市再生機構（UR）と東京地下鉄（東京メトロ）から、UR都市機構が、虎ノ門地区拠点整備事業と併せ、（仮称）地下鉄日比谷線新駅整備事業の実施主体として位置づけられた旨が発表された。東京メトロは、新駅の設計・工事を受託し、供用開始後の運営管理主体となる。2020年の東京オリンピック・パラリンピックまでに供用開始することを目指す。

[東京メトロ日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間の新駅整備について：（独）都市再生機構、東京地下鉄\(株\)](#)

●ファーストリテイリング社との共同物流事業のスタート ～大和ハウス工業が有明地区で大型物流倉庫を整備～

大和ハウス工業は、ファーストリテイリング社とともに、東京都江東区有明1丁目に、同社専用物流倉庫を建設する旨を発表した。開発に当たっては、大和ハウス工業で初めてとなる私募リートを組成することとしている。2014年11月15日に着工を予定し、16年1月25日の竣工を予定している。敷地面積は36千㎡。

[ファーストリテイリングとの共同物流事業をスタート～東京・有明に大型物流倉庫を建設し、当社初の私募リートを組成～：大和ハウス工業](#)

●(株)海外交通・都市開発事業支援機構の設立 ～関連インフラ企業の機構活用による海外進出への期待～

10月20日（月）に、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構の創立総会と発足式が開催された。この機構は、先の通常国会で成立した株式会社海外交通・都市開発事業支援機構法に基づくもの。この機構の設立により、日本の事業者による交通事業・都市開発事業の海外市場への参入促進が図られ、日本の競争力が強まることが期待されている。

[株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）の創立総会及び発足式が開催されました：国土交通省](#)

●平成26年不動産鑑定士試験合格者の発表 ～合格率11.3%と昨年より若干低下～

国土交通省土地鑑定委員会から平成26年、不動産鑑定士試験合格者が発表された。これによると、合格者は84名で、昨年より15名の減。合格率は対受験者で11.3%と昨年より0.8%ポイント低下。合格者のうち女性は8名（昨年は17名）。平成24年から26年までの各年に行われた短答式試験の合格者が受験できる論文式試験（本年8月2～4日に実施）の結果である。

[平成26年不動産鑑定士試験合格者の発表について：国土交通省](#)

●「人口、経済社会等の日本の将来像に関する世論調査」の結果 ～50年後の日本は暗いと思うか？～

内閣府から「人口、経済社会等の日本の将来像に関する世論調査」（26年8月調査）の結果が公表された。これによると、50年後の日本の未来を「暗いと思う者」の回答割合60.0%に対し、「明るいと思う」は33.2%とほぼ半分。また、東京一極集中は「望ましくない」との回答割合は48.3%で、「いずれでもよい」が31.2%、「さらに集中すべき」は2.3%。「現状維持」は15.7%と「望ましくない」の1/3にとどまる。さらに、都市住民に地方へ居住してもよいか問うと、「思う」は39.7%、「思わない」は59.4%となっている。

[人口、経済社会等の日本の将来像に関する世論調査：内閣府](#)

●「選択する未来」委員会地域の未来ワーキング・グループ報告書～東京一極集中の是正と地域の未来の実現は？～

政府の経済財政諮問会議の「選択する未来」委員会（平成26年1月設置）、地域の未来ワーキング・グループの報告書が17日に公表された。このワーキング・グループは、増田寛也氏（東京大学公共政策大学院客員教授、前岩手県知事）を主査とし、今後50年間に日本のそれぞれの地域が直面しうる構造変化を踏まえ、2020年頃までに重点的かつ分野横断的に取り組むべき課題と対応の方向性を平成26年3月から6回にわたり議論した成果を取りまとめたものである。

今後、地方圏のみならず大都市圏も人口減少や高齢化が急速に進行することから、災害発生リスクや高い地価水準等の高いコストによる競争力低下の懸念もある中、東京への一極集中に歯止めをかけ、少子化と人口減少を克服し、東京と地方が相互に支え合いつつ持続的発展を遂げることが課題となる。報告では、地域の再生のための「個性を活かした地域戦略」と「集約・活性化」を、多様な地域の人材や主体が活動できる「新しい絆」の下に同時に進めることを提言している。

「個性を活かした地域戦略」としては、地域の主体性と「創意」・「人材」、地域戦略の「選択」と資源の「集中」、連携・交流のネットワークによる付加価値の創出、農林水産業・観光交流・産学官金労連携などによる地域活性化が必要としている。

「集約・活性化」としては、行政サービス等の市街地中心部への多機能集約化が必要としており、またその方向性として、都市の中心部の地価等が高水準のまま有効利用が進まない中での不動産の「所有から利用」への転換、公共施設をはじめとした公的資産の適切なマネジメント、合意形成へのルールづくりを挙げている。

「新しい絆」による地域づくりとしては、地域のリーダーの育成や、地域の価値を再発見できる人材の登用、NPO等の運営と経営能力の向上に加えて、地域で資金が循環し、地域の社会的課題の解決のための活動に供給されるような社会投資市場の形成が必要としている。

[「選択する未来」委員会：内閣府](#)

[地域の未来ワーキング・グループ](#)

●金融システムレポートの公表 ～わが国金融システムの安定性についての包括的な分析・評価～

日本銀行から「金融システムレポート（2014年10月号）」が公表された。これによると、「不動産市場の状況について」は、個別にみれば高額物件の取引なども増加傾向にあるとはいえ、全体としてみれば、これまでのところ過熱感は見られないと評価されている。

また、金融機関の保有する債券について、金利上昇の場合のリスクを評価すると、全年限の金利が1%上昇する「パラレルシフト」の場合には、銀行・信金の合計で7.6兆円の時価損失が生じることとなり、短期ゾーンの金利はあまり上昇しないケース（スティーブ化）では、債券時価損失額は4.8兆円と試算されている。

[金融システムレポート（2014年10月号）：日本銀行](#)

●MLIT- OECD政策フォーラムの開催 ～TOD等の都市開発に関する日本の経験のアジア都市との共有～


国土交通省とOECD（経済協力開発機構）の共催により、10月15日（水）に、「都市開発とグリーン成長に関する日本・OECD政策フォーラム」が開催された。このフォーラムは、「東南アジアとの関係強化」を謳うOECDへの日本の加盟50周年を記念するイベントとして開催されたものであり、ASEAN諸国から、ベトナム建設省副大臣やミャンマー・ヤンゴン市長などが参加し、日本の都市開発での多彩な実践例などが紹介された。


[「都市開発とグリーン成長に関する日本・OECD政策フォーラム」の開催結果について：国土交通省](#)

● 犯罪収益移転防止法の改正案等の国会提出 ～FATF勧告への対応～

日本政府は、FATF（Financial Action Task Force）からマネロン及びテロ資金供与対策の不備への迅速な対応を促されていたが、これへの対応を図るため、特定事業者（銀行や宅建業者など）に求めている疑わしい取引の届出の判断方法の明確化などを内容とする犯罪収益移転防止法の改正案や国際テロリストの財産凍結等に関する特別措置法案を閣議決定し、臨時国会に提出している。

日本はFATF勧告順守の取組みが最も遅れた国の一つとされており、必要な法整備がなされないと、今後の同会合で、マネロン・テロ資金供与対策のハイリスク国として国名公表される可能性が高いとされている。

 [第187回国会（臨時）提出法案：警察庁](#)

 [マネー・ローダリング対策等に関する懇談会（H26.7報告）：警察庁](#)

● 世界の都市総合ランキング ～東京はアジア最高の4位だが、シンガポール、ソウルとの差が縮まる～

森記念財団から2014年版の「世界の都市総合ランキング（概要）」が公表された。これによると、トップ4都市は、昨年と同様に、1位・ロンドン、2位・ニューヨーク、3位・パリ、4位・東京。以下、シンガポール、ソウル、アムステルダムと続く。分野別ランキングでは、東京は、「経済」では引き続き1位、「居住」では順位を上げたものの17位（昨年20位）、「環境」では昨年の1位から9位に後退している。

 [世界の都市総合ランキング 2014：森記念財団](#)

● 生活意識に関するアンケート調査 ～景況感の判断が大幅に悪化、地価の上昇見通しも後退～

日本銀行が四半期毎に実施している「生活意識に関するアンケート調査」の結果が公表された。9月の調査結果によると、「1年前と現在と比べた景況感」では「悪くなった」が増加し、景況感DI（「良くなっていると思う」－「悪くなっていると思う」）は、6月の調査に比べ10.4ポイント減のマイナス20.4となった。2四半期連続して悪化している。

また、「先行きの地価動向」については、25年3月の調査で「上がる」が「下がる」を逆転して「地価見通しDI」がプラスに転じたが、このところ低下して来ており、9月調査のDIはプラス3.2（前期比5.0ポイント減）まで低下している。


 [「生活意識に関するアンケート調査」（第59回）の結果：日本銀行](#)

● UR、団地を医療拠点化

都市再生機構（UR）は10月23日、運営する高齢化の進んだ団地を地域医療福祉拠点とする取り組みを、地方公共団体等と連携して展開・推進することを発表した。

この取り組みは、既存の住宅をバリアフリーに改修した上で医療福祉施設などを誘致し、地域医療に適した団地の整備を進めることで、厚生労働省が推進する「地域包括ケアシステム」を実現するもの。

地域医療福祉拠点の形成の取り組みは、平成26年10月時点で、多摩ニュータウン（東京都多摩市）や千里ニュータウン（大阪府豊中市）など、全国23団地が取り組んでいる。2020年度までに100団地程度で取り組んでゆく方針。なお、具体的な取り組みは、団地や地域の特性等を踏まえ実施する。

 [多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり（ミクストコミュニティ）に向けた取り組み：独立行政法人都市再生機構](#)

● 虎ノ門パストラル跡地に超高層ビル 森トラスト、18年度完成へ

森トラストは10月23日、「虎ノ門パストラル」跡地の約5千坪の敷地に、地上36階地下4階、高さ約180mの超高層ビルを建てる大規模複合開発計画を発表した。2015年度に着工し、2018年度に完成の予定。

計画地では昨年4月から今年の1月まで、「MORI TRUST GARDEN TORA4」と称する期間限定の屋外複合施設として、ビアガーデン、移動映画館、フットサル場、貸農園などが運営されていた。


計画における整備方針には、神谷町駅直結のバリアフリー地下歩行者通路の整備や、約3,000㎡の緑地の整備、外国人向けの生活サポート機能の導入なども含まれる。

今後は東京圏の国家戦略特別区域の特定事業としての認定を目指す。

 [『（仮称）虎ノ門四丁目プロジェクト』始動：森トラスト](#)

● 個人向け資金需要判断DI上昇 ～住宅ローンが回復～

日本銀行が10月22日に公表した主要銀行貸出動向アンケート調査によると、7～9月の個人向け資金需要判断指数（DI）は、2期ぶりに上昇し、6ポイント（前回は-10）となった。なお、上昇幅は2000年4月の調査開始以降で最大。住宅ローンDIについても上昇幅は過去最大で、前回から19ポイント上昇の2ポイントとなった。理由として「貸出金利の低下」「住宅投資の拡大」を挙げた金融機関が多い。

 [主要銀行貸出アンケート調査：日本銀行](#)

● **「公立学校施設における津波対策状況調査」の結果 ～津波により浸水が想定される公立学校数や施設面での対策の予定を調査～**

文部科学省から「公立学校施設における津波対策状況調査」の結果が公表された。これは、26年3月に取りまとめられた「災害に強い学校施設の在り方について」における指摘等を踏まえたもの。これによると、全国の幼稚園、小学校、中学校、高等学校等のうちの公立の学校施設の中で、2,860校（園）が津波による浸水が想定されるとしており、そのうち、1,290校は従来の施設安全性が確保されており対策の予定なしとされ、施設整備による対策を実施済みであり対策の予定なしが306校、施設整備による対策を検討中が1,066校などとなっている。なお、津波浸水の想定される学校施設が多いのは、大阪府（250校）、沖縄県（215校）、北海道（205校）などとなっており、（海に面している都道府県のうちで）少ないのは、福島県・富山県・福岡県の各4校。

 [「公立学校施設における津波対策状況調査」の結果について：文部科学省](#)

● **「地域創生への提言」の発表 ～プラスサムを目指し、従来の行政区域を超えたアクションプラン策定を！～**

日本政策投資銀行(DBJ)から「地域創生への提言」が公表された。これは、設備投資計画調査フォローアップヒアリングで「ナマの声」を集めるなどして取りまとめられたもの。これによると、従来の行政区域を超えた地域経済取引実態を考慮した域内企業の経営や都市計画上の指針となる現実的・長期のアクションプラン（地域みらいアクションプラン）の策定（Ⅰ.1）や、まちづくりのあり方として、人口減少、高齢化に対応したまちづくりの枠組み（Ⅲ.11）、個性を持ったまちづくりと広域エリアマネジメントの推進（Ⅲ.12）などについて提言が行われている。

 [「地域創生への提言」を公表：日本政策投資銀行](#)