

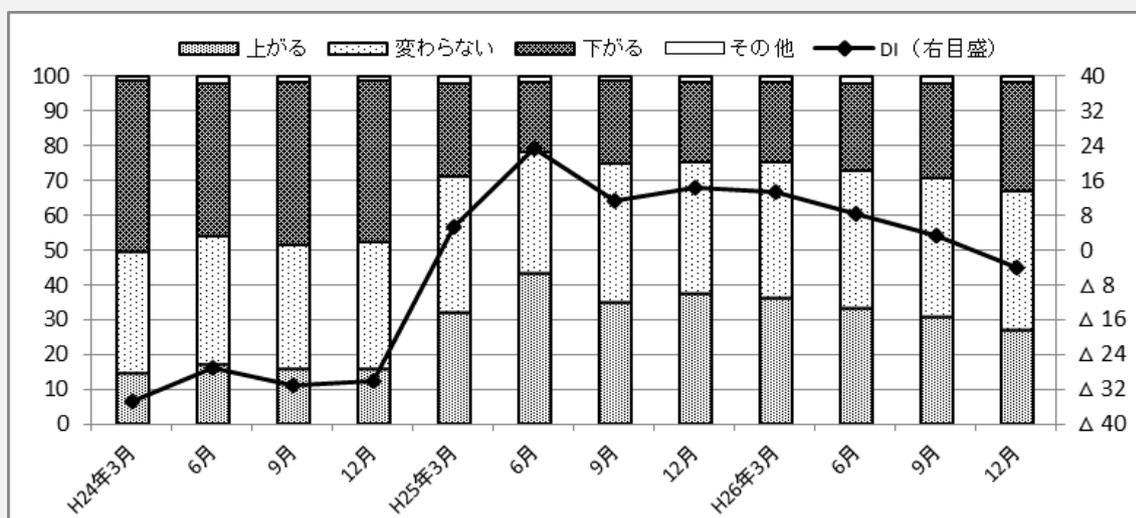
土地・不動産に関するトピックス情報

● 「生活意識に関するアンケート調査」(2014年12月)の結果

日本銀行から、1月8日、第60回の「生活意識に関するアンケート調査」(2014年12月調査)の結果が公表された。同調査は四半期毎に実施されているもの。これによると、「景況感」については、1年前に対比して「良くなった」との回答が減少し(今回:5.0%←前回:11.1%)、「悪くなった」との回答が増加(今回:38.8%←前回:31.5%)した結果、「景況感DI」は $\Delta 32.9$ ポイントとマイナスとなり、前回調査($\Delta 20.4$ ポイント)よりも悪化。3期連続して低下している。この項目以外にも、「現在の景気水準」や「現在の暮らし向き」といった点についても、ネガティブな回答の割合が増えていることが目に留まる。

また、「先行きの地価動向」については、「上がる」との回答が減少し、「下がる」との回答が増加した結果、「地価見通しDI」は4期連続して低下し、8期ぶりにマイナスとなった。

〔先行きの地価動向:%〕



[生活意識に関するアンケート調査」\(第60回\)の結果：日本銀行](#)

● 省エネ住宅に関するポイント制度の内容について

国土交通省から、1月9日、「省エネ住宅に関するポイント制度」が発表された。これは、26年12月27日に閣議決定された緊急経済対策に盛り込まれた対策であり、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度。なお、この制度は平成26年度補正予算の成立を前提とするもの。

[省エネ住宅に関するポイント制度の内容について：国土交通省](#)

● 平成26年度補正予算案について

政府は、1月9日、「平成26年度補正予算」を閣議決定した。12月27日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」の実行のために、3兆5,289億円の国費を措置すること等を内容とするもの。内容としては、「I. 現下の経済情勢等を踏まえた生活者・事業者への支援」として、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大、省エネ住宅のポイント制度等の住宅市場活性化策(2,095

億円) など 1 兆 2,054 億円、「Ⅱ. 地方が直面する構造的課題等への実効ある取組を通じた地方の活性化」として、地域住民生活等緊急支援のための交付金 (1,700 億円) など 5,813 億円など。また、平成 18 年度補正予算以来、新規国債発行額の減額 (7,571 億円) も実施。

[平成 26 年度補正予算：財務省](#)

[平成 26 年度国土交通省関係補正予算の概要について：国土交通省](#)

● 平成 27 年度予算案について

政府は、1 月 14 日、「平成 27 年度予算」を閣議決定した。予算フレームとしては、「歳入」は、
 税込 54 兆 5,250 億円 (26 年度当初予算比+4 兆 5,240 億円の増)、公債費 36 兆 8,630 億円 (同△4 兆 3,870 億円の減) など、「歳出」は、国債費 23 兆 4,507 億円 (同+1,805 億円の増)、基礎的財政収支対象経費 72 兆 8,912 億円 (同+2,791 億円の増) とされ、全体規模は 96 兆 3,420 億円 (同+4,596 億円の増)。新規国債発行額の大幅減により、公債依存度は 38.3% (同 43.0%) に大幅低下。社会保障関係費は+3.3%増の 31 兆 5,297 億円、公共事業関係費はほぼ横ばいの 5 兆 9,711 億円。

国土交通省関係では、国費総額で一般会計は 5 兆 7,887 億円 (同 1.00 倍)、東日本大震災復興特会で 6,966 億円 (同 1.17 倍)。関連する主要施策としては、「Ⅱ. 国民の安全・安心の確保」の一環として、密集市街地対策の推進、住宅・建築物の耐震化の促進 216 億円 (同 1.03 倍)、「Ⅲ. 地域の活性化」の一環として、コンパクトシティの推進 145 億円 (同 1.24 倍)、土地情報の充実等による不動産市場の活性化 155 億円 (同 1.00 倍)、空き家の活用と中古住宅・リフォーム市場活性化 15 億円 (同 1.05 倍)、「Ⅳ. 成長戦略の具体化」の一環として、建設業・運輸業・造船業等における人材確保・育成 12 億円 (同 3.23 倍) など。

[平成 27 年度予算政府案：財務省](#)

[平成 27 年度国土交通省予算決定概要：国土交通省](#)

● 平成 25 年度国民経済計算確報 (ストック編) の公表

内閣府から、1 月 16 日、「平成 25 年度国民経済計算確報 (ストック編)」が公表された。これによると、25 暦年末の国民資産残高は過去最高の 9,264.6 兆円 (前年末比+7.2%)、このうち、非金融資産は 2,723.7 兆円 (同+1.2%)、金融資産は 6,570.9 兆円 (同+9.96%)。一方、負債残高は 6,245.9 兆円 (同+9.9%) で過去最高。資産から負債を差し引いた正味資産 (国富) は、3,048.7 兆円 (同+2.1%) と 6 年ぶりに増加。正味資産のうちの土地資産額は、1,120.8 兆円 (同△1.1%) であり、6 年連続の減少。

[国民経済計算確報：内閣府](#)

● 主要銀行貸出動向アンケート調査 (2015 年 1 月) の結果

日本銀行から、1 月 22 日、「主要銀行貸出動向アンケート調査 (2015 年 1 月)」の結果が公表された。同調査は四半期毎に実施されているもの。資金需要動向については、企業向けの「資金需要判断 DI」は+6 となり、前回より 1 ポイント改善。業種別にみると、「建設・不動産」では大企業向けでは+4 (前回△2)、中堅企業向けでは+5 (同+6)、中小企業向けでは+7 (同+5) となり、大企業、中小企業向けで改善。

個人向けでは、「資金需要判断 DI」は+8 となり、前回より 2 ポイント改善。個人向けのうち住宅ローンの DI は、+4 となり、前回より 2 ポイント改善。DI は、前々回（14 年 7 月）に大きくマイナス（△17）になったが、2 期続けてプラスとなっている。ただ、4 月調査までの水準には及ばない。

[主要銀行貸出動向アンケート調査<2015/1 月>：日銀](#)

● 平成 26 年の大都市圏の中古マンション価格の推移

（株）東京カンテイから、1 月 22 日、中古マンション価格の推移が公表された（同社のデータベースに登録された「売り希望価格」を集計、70 m²に換算して表記したもの）。これによると、2014 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.5%の 2,897 万円と 4 ヶ月連続で上昇。神奈川県、埼玉県、千葉県ではマイナスである一方、東京都は+1.3%と 6 ヶ月連続の上昇。近畿圏では、△0.4%の 1,806 万円と下落。中部圏では、+0.1%の 1,499 万円と小幅上昇。

年間平均では、2014 年は、首都圏で前年比+2.1%の 2,581 万円（3 年ぶりの上昇）、近畿圏は+0.6%の 1,817 万円（2 年連続の上昇）、中部圏では+0.4%の 1,499 万円（4 年ぶりの上昇）。特に、東京 23 区は 4,203 万円の前年比+5.2%の上昇。

[『中古マンション 70 m²換算価格推移』2014 年\(年間版\)：東京カンテイ](#)

[2014 年 12 月 東京 23 区の多くがミニバブル期と同水準に 近畿圏では 1,800 万円台を堅持：東京カンテイ](#)

● 大型のマルチテナント型物流施設の空室率の状況

CBRE から、1 月 22 日、2014 年第 IV 四半期の首都圏・大阪圏の大型マルチテナント型物流施設の需給状況が公表された。これによると、首都圏の空室率は前期の 4.9%から更に低下し、3.8%となった。今期、新たに 3 つの施設が完成したが、全てフル稼働。また、大阪圏では前期と同じ 0.4%と極めて低い空室率が続いている。

[Industrial demand remains strong, driven by retailer e-commerce expansion; Greater Tokyo and Greater Osaka continue to see low vacancies：CBRE](#)

● 今後の住宅・建築物の省エネ対策のあり方について（第一次答申）

国土交通省では、社会資本整備審議会に対し、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」の諮問を行い、同審議会の建築分科会、同建築環境部会で審議が行われていたが、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）」が行われた旨が、1 月 29 日に発表された。

我が国はエネルギーの大半を海外に依存し、特に東日本大震災以降、エネルギー需給構造の安定化が不可欠な中で、建築物分野で消費されるエネルギーは、我が国全体の 1 / 3 を占め、他部門に比べ増加が顕著であるとして、建築物分野の省エネルギー化が喫緊の課題であるとして、1. 民生部門の省エネルギー化に向けた規制的手法のあり方関連、2. 新築時の高度な省エネルギー対応、既存建築物の省エネルギー性能向上、エネルギーの使用の合理化を誘導する方策のあり方関連により構成されているところである。

[今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）～社会資本整備審議会～：国土交通省](#)