

土地・不動産に関する行政情報

●主要都市の高度利用地地価動向報告—地価 LOOK レポート（平成 26 年第Ⅳ四半期）

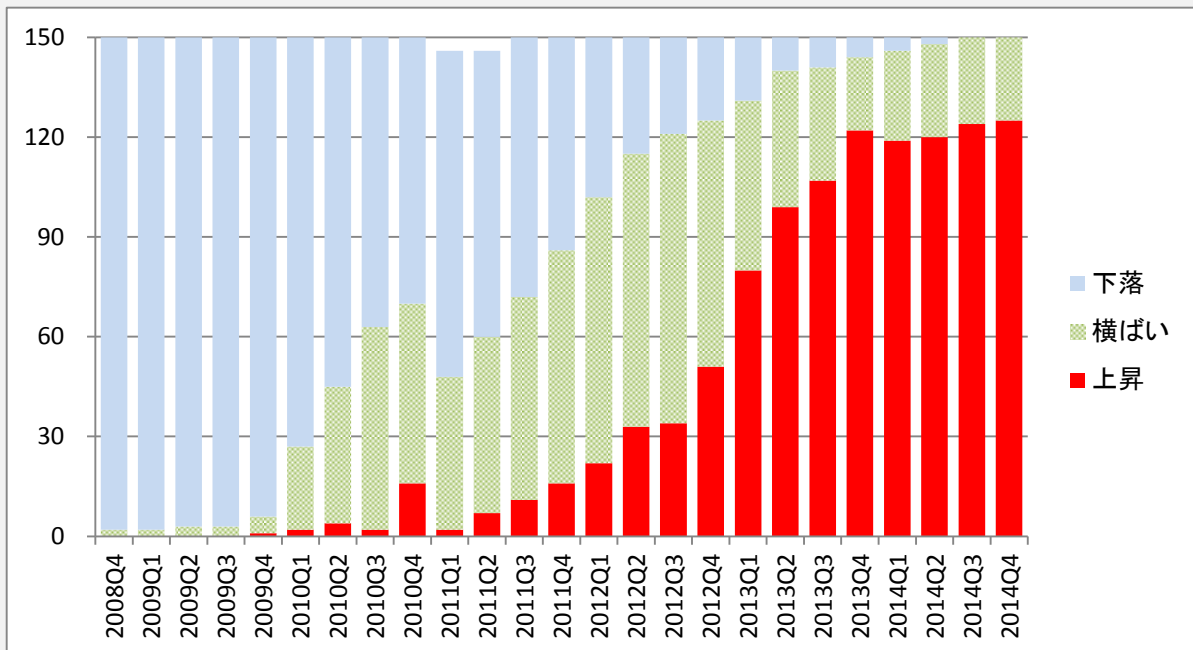
～ 虎ノ門と福岡・大濠で「3%以上 6%未満」の高めの上昇へ ～

主要都市の先行的な地価動向を表す「主要都市・高度利用地 150 地区」における平成 26 年第Ⅳ四半期（26.10/1～27.1/1）の地価動向は、「上昇」が 125 地区（前回 124）、「横ばい」が 25 地区（前回 26）、「下落」が 0 地区（前回 0）となり、引き続き、多くの地区で上昇が継続している。

前回まで、「3%以上 6%未満」のやや高めの上昇率とされていた東京圏の「銀座中央」（商業）、「新宿三丁目」（商業）が「0%以上 3%未満」に上昇率がやや鈍化する一方、東京圏の「虎ノ門」（商業）と地方圏・福岡市の「大濠」（住宅）で上昇率が「3%以上 6%未満」に高まっている。これらの 2 地区は地点の設置以来初めて「3%以上 6%未満」のやや高めの上昇率となっている（「大濠」は平成 19 年第Ⅳ四半期、「虎ノ門」は平成 20 年第Ⅲ四半期に設置）。

なお、地方圏で、「3%以上 6%未満」の上昇率となるのは、平成 25 年第Ⅲ四半期の札幌市の「宮の森」（住宅）以来。

・主要都市地価の「上昇・横ばい・下落」の地区数推移



（注）2011 年第 1、2 四半期については、4 地区（仙台市 3 地区および浦安市 1 地区）を除いて集計している。

[主要都市の高度利用地地価動向報告（平成 26 年第 4 四半期）—地価 LOOK レポート—国交省](#)

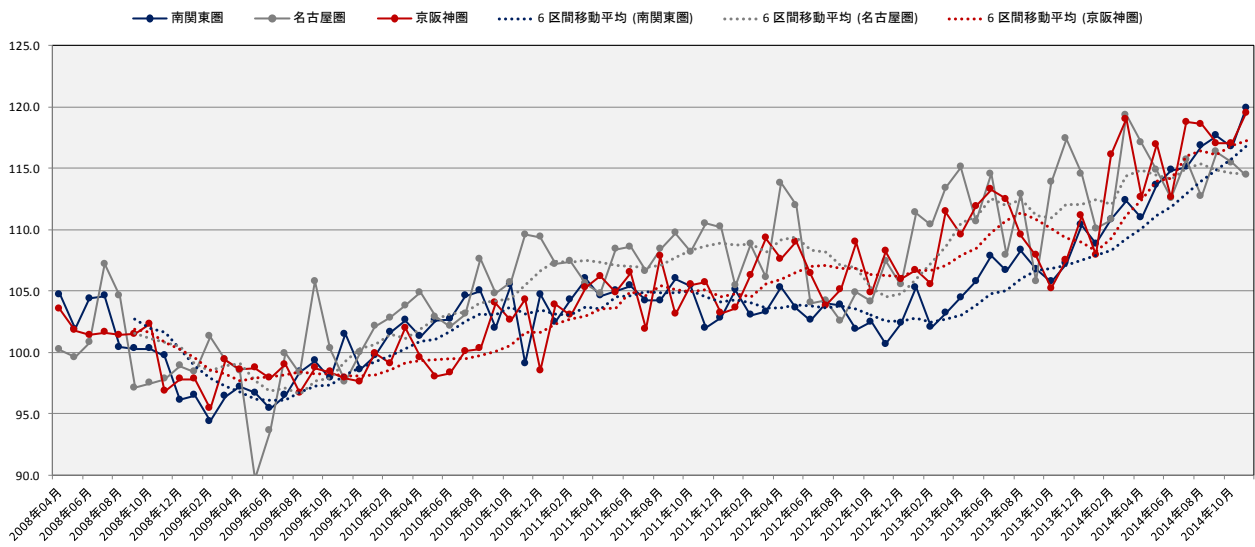
● 不動産価格指数【住宅】（平成 26 年 11 月・速報）

2月25日に国土交通省から発表された26年11月の不動産価格指数（住宅・速報）は、住宅総合（全国）で91.4、前年同月比は前月のものより+1.1%ポイント高い+2.1%のプラス。12ヶ月連続で前年を下回った後、この3ヶ月は連続して前年を上回っている。マンション（全国）は、120.9で過去最高値を更新、前年同月比は+10.3%のプラスと相変わらず好調。一方、更地・建物付土地（全国）は、86.4と低いレベルではあるが、15ヶ月振りに、前年比で若干プラス（+0.1%）。

ブロック別の動向では、マンションの「関東地方」「南関東圏」「京阪神圏」「東京都」で最高値。一方、「京阪神圏」の更地・建物付土地は最低値となっている。3月14日に新幹線の延伸が予定されている「北陸地方」は住宅総合で△0.3%、更地・建物付土地で△1.3%のマイナス。マンションの指数は高い伸び（+25.4%）が目立つが、サンプル数が少ないことから参考指標とされている。なお、今月分では、「北海道地方」のマンションも参考指標となっている。

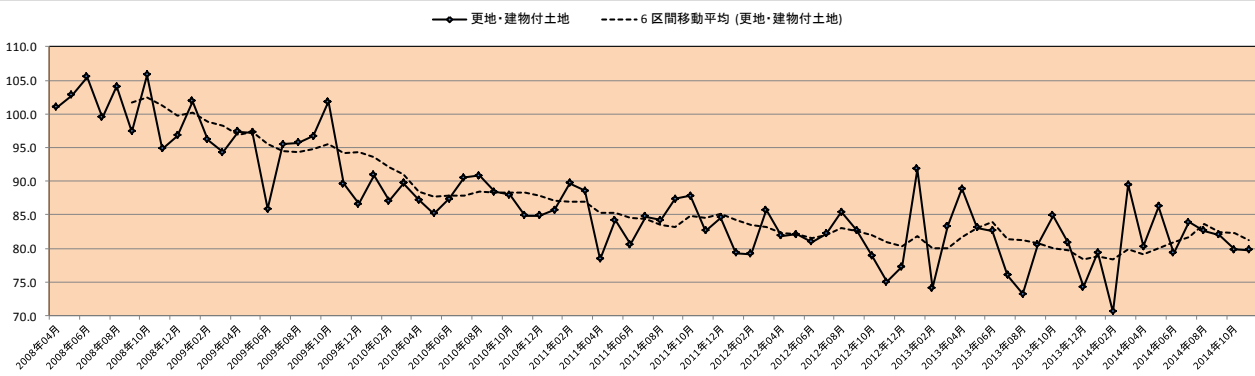
○ 不動産価格指数(マンション)の推移【3大都市圏】

2008年度平均=100



○ 不動産価格指数(更地・建物付土地)の推移【北陸地方】

2008年度平均=100



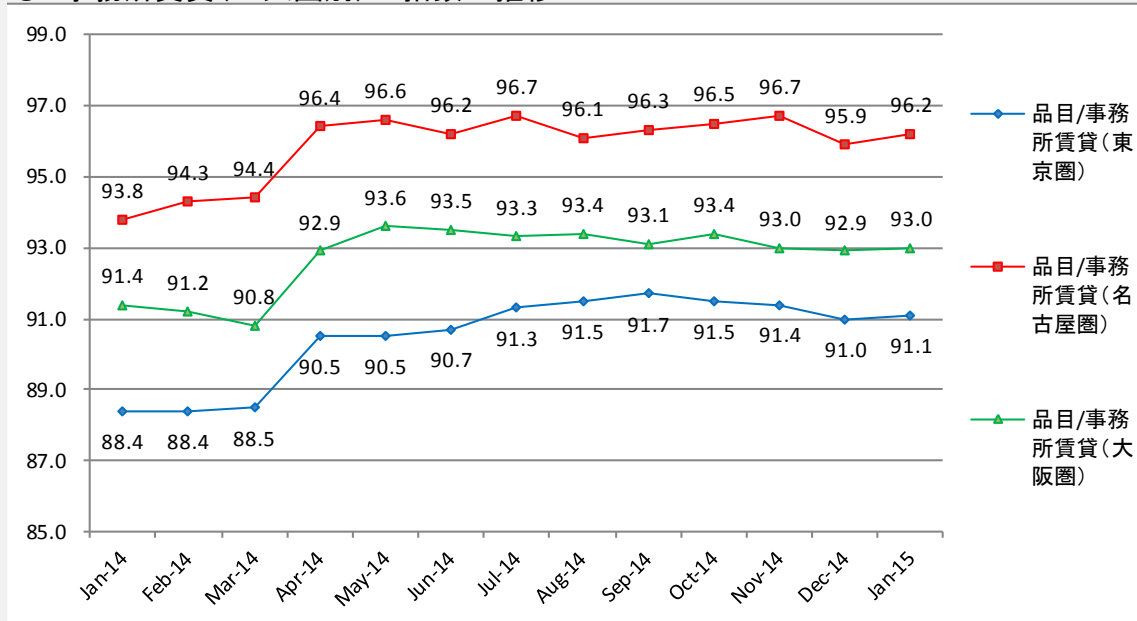
[不動産価格指数【住宅】:国交省](#)

● 企業向けサービス価格指数（平成 27 年 1 月・速報）

1 月の事務所賃貸は、前月に比べてやや上昇、一方、店舗賃貸はやや低下。

2 月 24 日に日本銀行から発表された 27 年 1 月の企業向けサービス価格指数（速報）は、総平均で 102.3、前月比△0.5%のマイナス（前年同月比+3.4%）。不動産賃貸関係では、事務所賃貸は 92.2 で前月比+0.1%（同+2.9%）、東京圏は 91.1、名古屋圏は 96.2、大阪圏は 93.0 で、各々前月比で+0.1%、+0.3%、+0.1%のプラス。12 月は前月比で全ての圏域で指数は低下したが、1 月はいずれも上昇。特に、東京圏では 3 ヶ月連続で低下していたが、1 月は若干ではあるが上昇。その他の不動産賃貸のうち、店舗賃貸は 101.4 で前月比△0.7%となり 4 ヶ月振りにマイナス。

○ 事務所賃貸(三大圏別)の指数の推移



(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	
2015年 1月	92.2 (89.6)	91.1 (88.6)	96.2 (93.5)	93.0 (90.4)	102.8 (100.0)	101.4 (98.6)	104.5 (101.6)	103.1 (100.2)
2014年 12月	92.1 (89.5)	91.0 (88.5)	95.9 (93.3)	92.9 (90.3)	103.1 (100.3)	102.1 (99.3)	104.5 (101.6)	103.1 (100.3)
2014年 暦年平均	92.0	90.5	95.8	92.7	101.5	99.3	103.7	102.4
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	100	100	100	100	100	100	100

(備考) 1. 2015年1月分は速報値であり、その他は確報値。

2. 2015年1、14年12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)。

(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。

[企業向けサービス価格指数\(2010 年基準\) : 日本銀行](#)

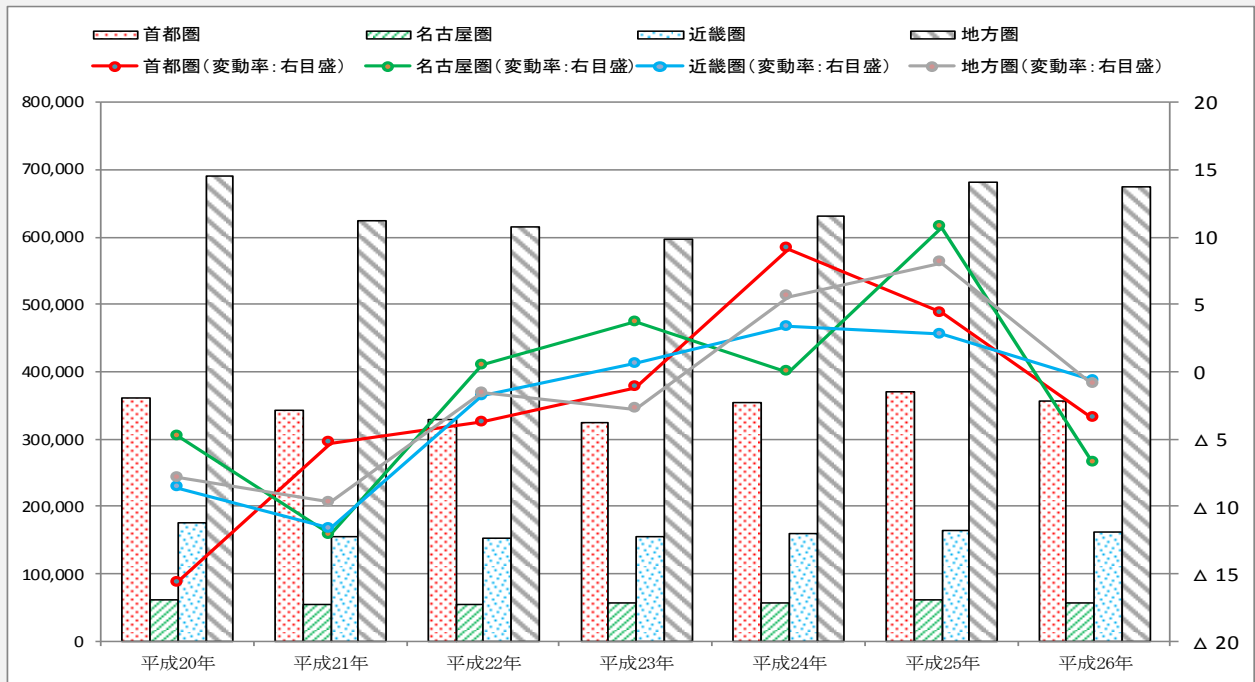
● 売買による土地所有権移転状況（平成26年12月）

12月の土地所有権の移転状況は、首都圏・名古屋圏は前年同月比で引き続き大きくマイナス。

法務省の登記統計によれば、12月の売買による土地所有権移転登記件数は、全国で115,817件で前年同月比△6.3%で3ヶ月連続のマイナス。首都圏（1都3県）は31,102件で同△12.2%、東京都は11,244件で同△14.3%といずれも3ヶ月連続のマイナス。愛知県は5,100件で同△11.4%と8ヶ月連続のマイナス。近畿圏（2府2県）は14,968件で同△2.7%、大阪府は6,717件で同△1.4%のマイナスではあるが、2桁のマイナスである首都圏・名古屋圏に比較するとマイナスの幅は小さい。

また、平成26年の1年間では、全国では1,256,749件となり、前年比で△1.9%と3年振りにマイナス。前年比でみると、首都圏は△3.5%、近畿圏は△0.6%、名古屋圏は△6.8%、その他の地方圏は△0.9%とそれぞれマイナスに転じている。

○ 売買による所有権移転の状況：登記件数（左目盛：件）、前年比変動率（右目盛：%）



（備考）首都圏は埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、名古屋圏は愛知県、近畿圏は京都府・大阪府・兵庫県・奈良県の2府2県、地方圏はそれら以外の道県。

[登記統計（「総括・不動産・その他」の月報の各月の第5表）](#)：法務省

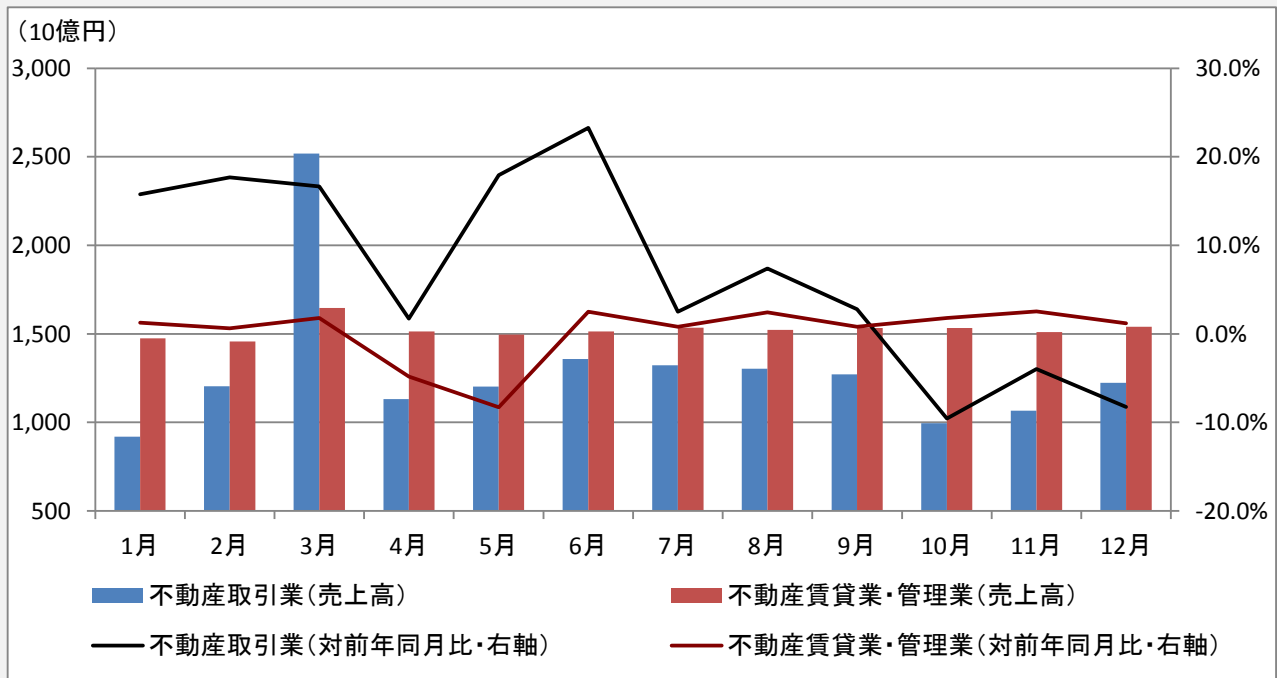
● サービス産業動向調査(不動産業・平成 26 年 12 月・速報)

2月27日に総務省から発表された27年12月のサービス産業動向調査の結果(速報)によると、月間売上高及びその前年同月比は、「不動産取引業」が1兆2236億円、前年同月比△8.3%(前月比+14.7%)と3ヶ月連続で減少、「不動産賃貸業・管理業」では1兆5408億円、前年同月比+1.2%(前月比+2.1%)と7ヶ月連続で増加した。

需要状況DIは、「不動産取引業」では△2.2ポイント(前月は△1.9ポイント)と2ヶ月連続でマイナス水準、「不動産賃貸・管理業」では△1.5ポイント(前月は△1.2ポイント)と6ヶ月連続のマイナス水準となった。

なお、サービス産業全体では、月間売上高は30兆9335億円、前年同月比+1.6%(前月比+7.9%)となり14ヶ月連続で増加した。需要状況DIは△0.8ポイント(前月は△1.8ポイント)と2ヶ月連続でマイナス水準となった。

・ 月間売上高推移



(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、貸間業、駐車場業、不動産管理業である。

[サービス産業動向調査結果\(12月速報\) : 総務省](#)

● 地域公共交通活性化再生法の一部改正法案が閣議決定された

持続的な地域公共交通ネットワークの再構築を図るための、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律及び独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法の一部を改正する法律案が平成 27 年 2 月 20 日に閣議決定された。同法案により、鉄道建設・運輸施設整備支援機構は、地域交通活性化再生法の認定を受けた地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業（LRT・BRT の整備・運行、上下分離による地方鉄道の再生、バス路線網の再生等）に対する出資等が行えるようになる。

[地域公共交通の活性化及び再生に関する法律及び独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法の一部を改正する法律案について:国土交通省](#)

● 水防法等の一部改正法案が閣議決定された

多発する浸水被害に対処するとともに、下水道管理をより適切なものとするための、水防法等の一部を改正する法律案が平成 27 年 2 月 20 日に閣議決定された。同法案により、①洪水に係る浸水想定区域の拡充並びに内水及び高潮に係る浸水想定区域の新設、②民間の設置する雨水貯留施設を下水道管理者が協定に基づき管理する制度等を創設するとともに、雨水排除に特化した下水道整備を可能とする、③下水道の維持修繕基準の創設、下水道管理の広域化・共同化を促進するための協議会制度の創設、日本下水道事業団が維持管理及び下水道工事の代行をできるようになる。

[水防法等の一部を改正する法律案について:国土交通省](#)

● 空家等対策の推進に関する特別措置法が平成 27 年 2 月 26 日から施行されることとなった

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための、空家等対策の推進に関する特別措置法は昨年 11 月 27 日に公布された。その概要については [2 月号のリサーチメモ](#) で紹介したところである。このたび、同法が平成 27 年 2 月 26 日から施行されることとなった。ただし、特定空家等（放置することが不適切であると認められる空家等）に対する市町村長の助言・指導、勧告・命令、代執行等については平成 27 年 5 月 26 日から施行されることとなる。

[空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令について:国土交通省](#)

● 空家等対策を実施するための基本指針が平成 27 年 2 月 26 日に告示された

国土交通省と総務省は、空家等対策の推進に関する特別措置法が 2 月 26 日から施行されることに伴い、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針を告示した。同指針には、空家等の基準として「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」が例示されている。空家等の調査に当たっては、固定資産税課税台帳の使用等ができることが明示されている。また、空家等のデータベースの整備、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等の空家対策には特別交付税措置等の支援がなされる。なお、特定空家等の判断基準や手続きの内容を記載したガイドラインを 5 月 26 日に定める予定である。

[空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の決定について:国土交通省](#)