

土地・不動産に関する行政情報

● 平成 27 年地価公示

国土交通省が 3 月 18 日に公表した平成 27 年地価公示の結果によると、平均変動率は、全国で、昨年まで 6 年連続してマイナスであった商業地が 0.0%の横ばいに、住宅地は 7 年連続のマイナスではあるものの、引き続き、その幅は縮小。ただ、名古屋圏の住宅地・商業地等、平均変動率はプラスではあるものの、その幅が縮小しているところも見られる。また、地方圏でも、中核都市（札幌・仙台・広島）の平均変動率は、昨年に続き三大圏の各圏域の平均上昇率を上回る状況であり、特に、商業地は 26 年の前半よりも後半の方が上昇率が高まっている。

(1) 地価変動率の推移 (%)

■ 全国平均では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は7年ぶりに下落から横ばいに転換。
■ 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇が継続。地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率が縮小。
■ 三大都市圏の約半数の地点で上昇。一方、地方圏の7割弱(昨年約8割)の地点で下落。

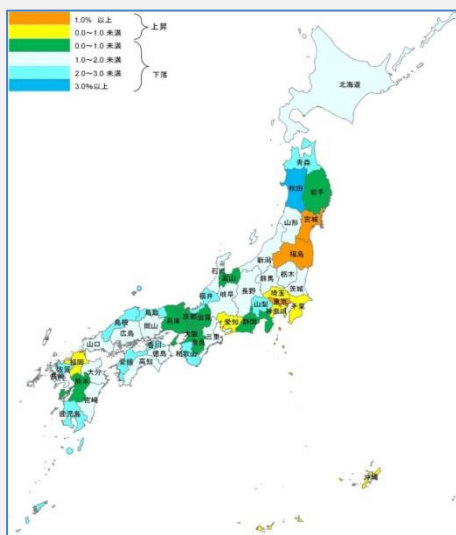
(単位: %)	住宅地					商業地				
	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示
全 国	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5	0.0
三大都市圏	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8
東京圏	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0
大阪圏	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5
名古屋圏	▲0.6	▲0.4	0.0	1.1	0.8	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4
地方圏	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲2.1	▲1.4
地方中核都市(※)	▲2.9	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	▲5.1	▲2.7	▲0.3	2.0	2.7
その他	▲3.6	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲4.7	▲4.5	▲3.6	▲2.6	▲1.8

(※)札幌・仙台・広島・福岡

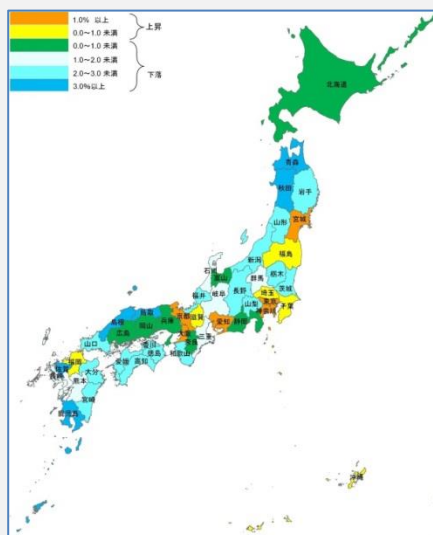
都道府県別に平均変動率の状況を見ると、最も大きいのは、住宅地では福島県（前年は宮城県）、商業地では引き続き東京都。平均変動率がプラスとなっているのは、住宅地では、前年もプラスであった宮城・福島・埼玉・千葉・東京・神奈川・愛知・沖縄の 8 都県に加えて福岡がプラスとなっている。商業地では、同じく宮城・埼玉・千葉・東京・神奈川・愛知・滋賀・京都・大阪・沖縄の 10 都府県に加えて福島がプラスとなっている。但し、上昇率が縮小している都県もみられる。なお、最も下落率の大きいのは、昨年に続き、住宅地・商業地ともに秋田。

(2) 各都道府県別の平均変動率 (%)

【住宅地】



【商業地】



(3) 特に地価上昇の顕著であった地点

全国の商業地で最も上昇率の大きかったのは、北陸新幹線の終点・金沢駅西口にある「金沢 5-13」（広岡 1 丁目）で+17.1%、住宅地では、帰還困難区域等からの移転需要の続く福島県いわき市内にある「いわき-51」（泉もえぎ台 1 丁目）で+17.1%の上昇。これらの地点は、この 3 年間で各々+37%、+44%上昇したこととなる。

[地価公示：国土交通省](#)

● 不動産価格指数【住宅】（平成 26 年 12 月）

国土交通省が平成 24 年 8 月から試験運用を行ってきた不動産価格指数（住宅）は、3 月 25 日発表の 26 年 12 月分から、本格運用に移行した。主な変更点は下記の通り。

- ① 速報・確報の一本化及びリバイス期間の設定（初回公表時から 3 ヶ月間をリバイス期間とする）
- ② 更地と建物付土地の分離、商業用不動産のサンプルの排除、指数の名称の変更
 （更地・建物付土地、マンション → 住宅地、戸建住宅、マンション）
- ③ 基準時点の変更（2008 年度平均値=100 → 2010 年平均値=100）
- ④ データのクリーニング処理の改善（アンケート調査票の記入ミス等の排除等）
- ⑤ 推計手法の改善（市場動向を把握するために除去された個別物件の特性が下表の通り変更された）

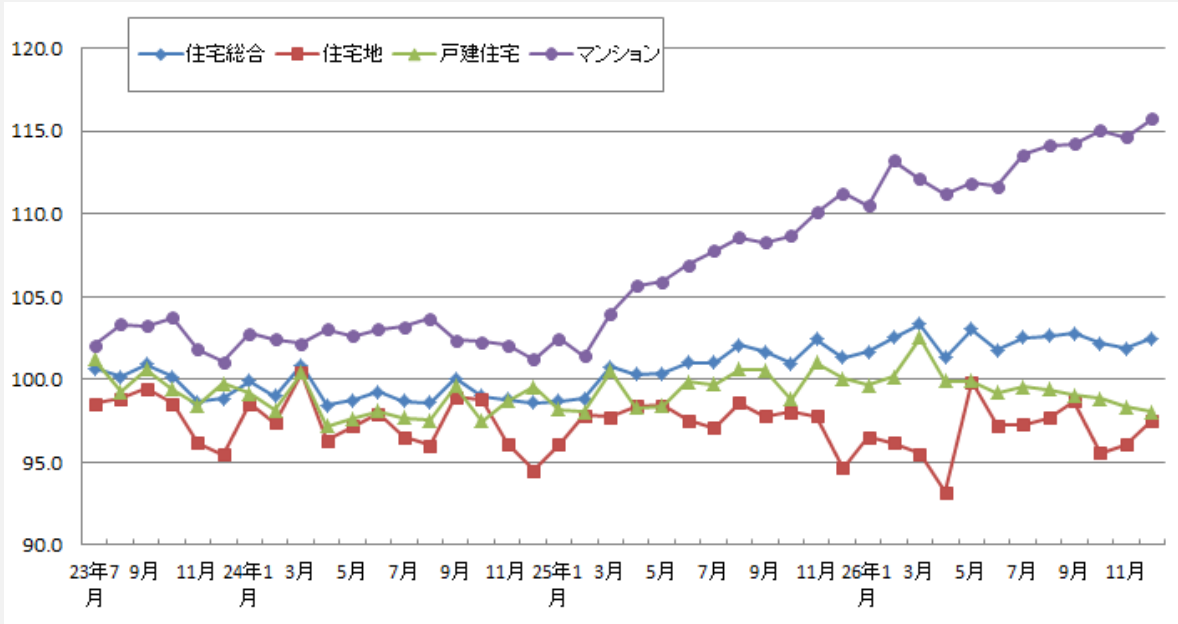
【試験運用】

不動産の特性	説明変数	更地・建物付土地	マンション
広さ	面積	○	○
	部屋の地上階数		○
近さ	最寄り駅からの距離	○	○
	県庁所在地からの距離	○	○
新しさ	築年数		○
地域性	所在する都道府県	○	○
	市街化区域か否か	○	○
取引条件	取引主体	○	○

【本格運用】* マーカー部分が、追加または変更された部分

不動産の特性	説明変数	住宅地	戸建住宅	マンション
広さ	面積	○	○	○
	部屋の地上階数			○
	建物延床面積		○	
	建物総階数			○
近さ	最寄り駅からの直線距離	○	○	○
	都道府県内主要駅からの直線距離	○	○	○
新しさ	築年数		○	○
	改修済み			○
地域性	所在する市区町村	○	○	○
	用途地域区分	○	○	○
	南向きか否か			○
取引条件	取引主体の属性	○	○	○

なお、26年12月の全国の各指数は、住宅総合が102.5と前年同月比1.2%上昇（前月比0.6%上昇）、住宅地が97.5と前年同月比3.0%上昇（前月比1.5%上昇）、戸建住宅が98.1と前年同月比2.0%低下（前月比0.3%低下）、マンションが115.8と前年同月比4.0%上昇（前月比1.0%上昇）となった。マンションは22ヶ月連続で前年同月比で上昇している。

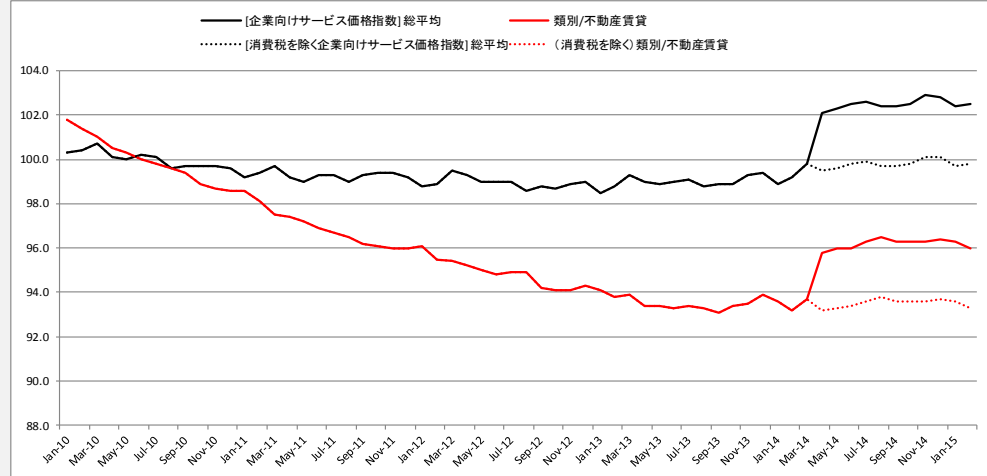


[不動産価格指数（住宅）：国交省](#)

● 企業向けサービス価格指数（平成27年2月・速報）

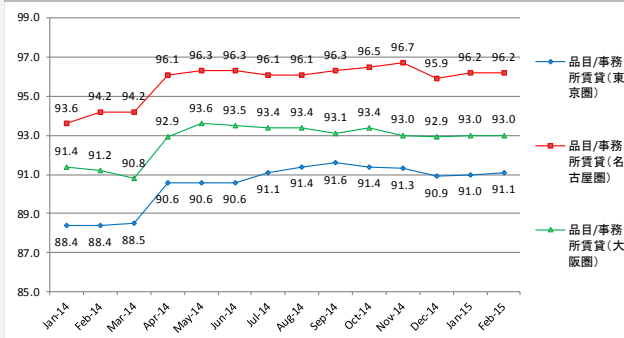
3月25日に日本銀行から発表された27年2月の企業向けサービス価格指数（速報）は、総平均で102.5、前月比+0.1%のプラス（前年同月比+3.3%）。不動産賃貸関係では、事務所賃貸は92.1で前月比横ばい、東京圏は91.1、名古屋圏は96.2、大阪圏は93.0で、前月比、東京圏は+0.1%、名古屋圏・大阪圏は横ばい。その他の不動産賃貸のうち、店舗賃貸は99.0で前月比 Δ 2.1%となり2ヶ月連続でマイナス。

○ 不動産価格指数の動向（総平均、不動産賃貸）



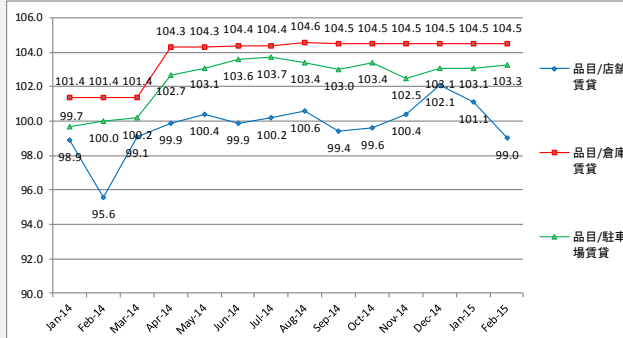
(注)2014年4月より消費税率の引き上げがあった。破線は、消費税除きの場合の指数。

○ 事務所賃貸(三大圏別)の指数の推移



(注) 消費税込の指数。

○ その他賃貸(品目別)の指数の推移



(注) 1. 4月には消費税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27年1月)

1月の土地所有権の移転状況は、全国や地方圏では、ほぼ横ばい。

法務省の登記統計によれば、平成27年1月の売買による土地所有権移転登記件数は、全国で96,627件で前年同月比 $\Delta 0.2\%$ と4ヶ月連続のマイナス。但し、ほぼ横ばい。首都圏(1都3県)は27,677件で同 $+0.1\%$ のプラス、東京都は10,002件で同 $\Delta 1.8\%$ のマイナス。愛知県は4,586件で同 $\Delta 6.4\%$ と9ヶ月連続のマイナス。近畿圏(2府2県)は11,642件で同 $\Delta 1.5\%$ 、大阪府は5,100件で同 $\Delta 4.9\%$ といずれも3ヶ月連続のマイナス。上述の三大圏を除く地方圏では、52,722件で前年同月比 $\Delta 0.5\%$ の小幅マイナス。

[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](#)

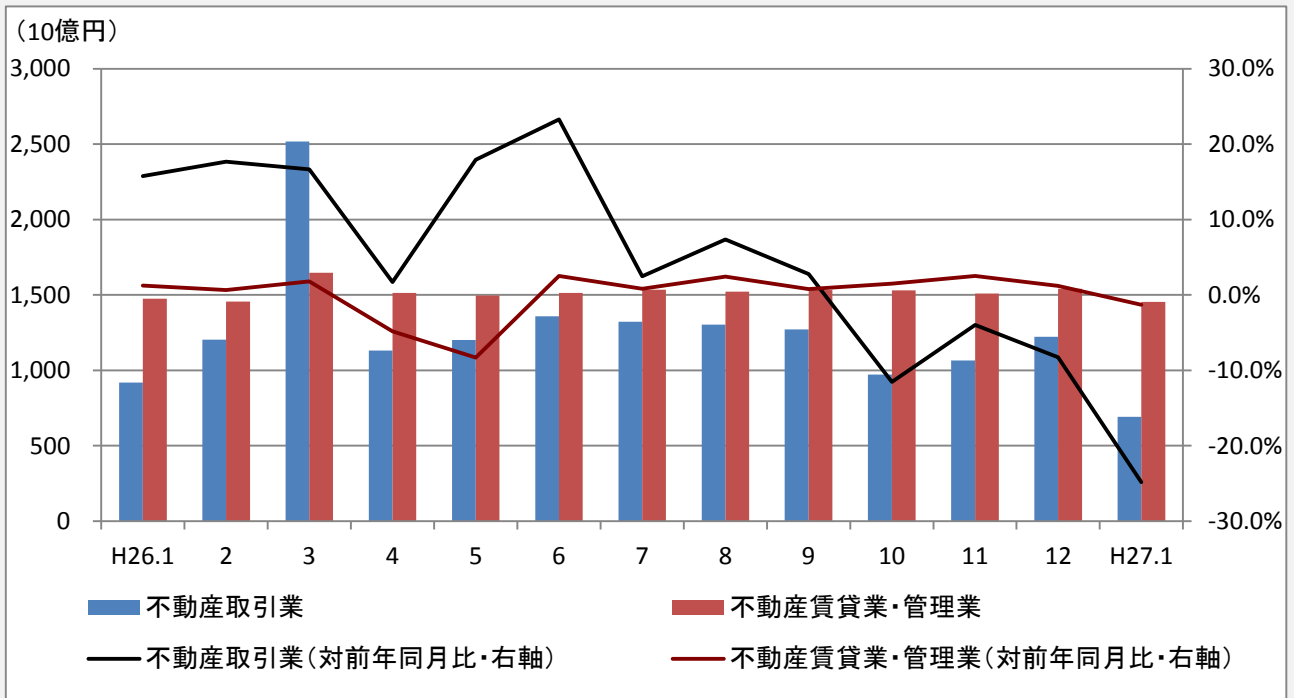
● サービス産業動向調査(不動産業・平成27年1月・速報)

3月27日に総務省から発表された27年1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6915億円、前年同月比 $\Delta 24.8\%$ と4ヶ月連続で減少(前月比 $\Delta 43.5\%$)、「不動産賃貸業・管理業」では1兆4549億円、前年同月比 $\Delta 1.3\%$ と8ヶ月ぶりに減少した(前月比 $\Delta 5.6\%$)。

需要状況DIは、「不動産取引業」では $\Delta 7.4$ ポイント(前月は $\Delta 2.2$ ポイント)と4ヶ月連続でマイナス水準、「不動産賃貸・管理業」では $\Delta 2.3$ ポイント(前月は $\Delta 1.5$ ポイント)と7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26兆2626億円、前年同月比 $\Delta 3.8\%$ となり15ヶ月連続ぶりに減少した(前月比 $\Delta 15.1\%$)。需要状況DIは $\Delta 5.7$ ポイント(前月は $\Delta 0.8$ ポイント)と3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。

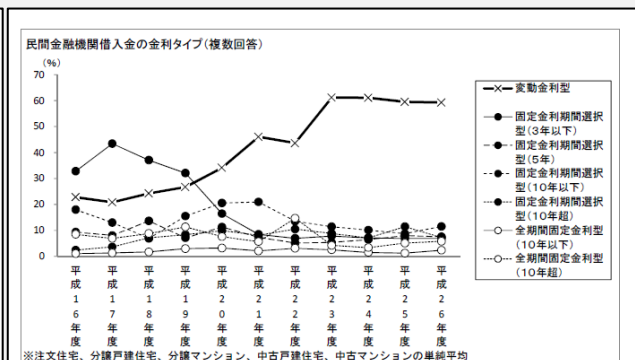
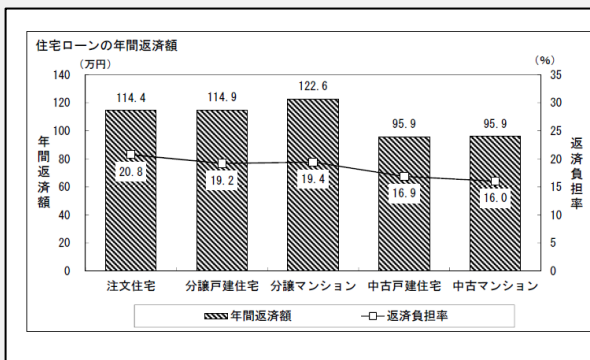
[サービス産業動向調査結果 \(1月速報\) :総務省](#)

● 平成 26 年度住宅市場動向調査の結果

3月26日、国土交通省から「平成26年度住宅市場動向調査」の結果が公表された。この調査は、平成13年度より毎年実施しているもの。この調査の結果によると、住宅取得世帯の住宅ローンの年間返済額は、注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンションの取得世帯で110～120万円程度で世帯収入に占める返済負担率は19～21%。中古戸建住宅・中古マンション取得世帯で95万円程度で返済負担率は16～17%。

2.4.2(4) 年間返済額

(5) 金利タイプ



[平成 26 年度住宅市場動向調査について : 国土交通省](#)

● 独立行政法人に係る改革を推進するための国土交通省関係法律の整備に関する法律案が3月13日に閣議決定された

国土交通省所管の独立行政法人に係る改革を推進するため、標記の法案が閣議決定された。その中の一つとして、都市再生機構法が改正され、都市再生機構の業務が見直される。これにより、団地の統廃合を促進するため、現団地の近接地への建替えが可能になるとともに、民間からの要請があった場合は、民間事業者との共同事業を実施しやすくするため開発型SPCへの投資ができるようになる。

[独立行政法人に係る改革を推進するための国土交通省関係法律の整備に関する法律案について:国土交通省](#)

● 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案が3月20日に閣議決定された

第5次地方分権改革として、地方公共団体からの提案を踏まえて、標記の法案が閣議決定された。その中の一つとして、農地法が改正され、農地転用許可について、2～4haの農地転用に係る国との協議は廃止、4ha超の権限は、国との協議の上都道府県に移譲するとともに、農水大臣が指定する市町村に都道府県と同様の権限が委譲される。

[地方分権改革に関する閣議決定等:内閣府](#)

● 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案が3月20日に閣議決定された

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築物省エネ法案が閣議決定された。これにより、政令で定める一定規模（2000㎡の見込み。）以上のオフィスビル等の住宅以外の建築物については、新築時等に省エネ基準への適合義務が課せられ、建築確認で担保されることになる一方、省エネ性能の優れた建築物については、容積率の特例を受けることができるようになる。

[建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案について:国土交通省](#)

● 地域再生法の一部を改正する法律案が3月24日に閣議決定された

標記の法案により、市町村が集落生活圏に地域再生拠点を形成するための地域再生土地利用計画を策定できるようになる。計画には、診療所、商店等の生活サービス施設の立地を誘導する地域再生拠点区域を設定し、集落生活圏で生活サービス施設の新築等を行おうとするときは届出が必要となり、市町村は勧告等により拠点区域への立地誘導を行うとともに、農地転用等の特例が受けられる。また、地域再生計画に地方活力向上地域を設定し、本社機能の移転・新增設を行う事業者に対して、中小企業基盤整備機構による債務保証や税制の特別措置が受けられるようになる。

[内閣官房](#)

● 民法の一部を改正する法律案が3月31日に閣議決定された

「民法（債権関係）の改正に関する要綱（平成27年2月24日法制審議会答申）に基づき、民法の一部を改正する法律案が3月31日に閣議決定された。今国会に提出され可決成立の見込みであり、公布から3年以内に施行される。不動産取引に係る改正内容としては、賃貸借のルールの特化、瑕疵担保責任のルールの見直し、保証債務の保証人保護の充実等がある。詳細は[リサーチメモ](#)を参考にされたい。併せて、民法改正との整合を図るため、宅建業法、品確法等を改正する関係法律の整備等に関する法律案も閣議決定された。