



## 地価上昇、全体の7割107地区に拡大

### ～国交省、主要都市の高度利用地区150地区調査

(一財)建設経済研究所と国土交通省は11月26日、「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25年第3四半期(7月1日～10月1日)を公表した。

それによると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、「上昇」地区が107地区となり、前回の99地区から8地区増えた。「横ばい」は前回の41地区から34地区に7地区減少、また「下落」は前回の10地区から9地区に減少し、上昇地区数が全体の約7割を占めた。

この地価LOOKレポートは、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするもの。調査内容は、鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。また、各地区の不動産関連企業、金融機関などの地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載している。

対象地域は、3大都市圏、地方中心都市などにおいて特に地価動向を把握する必要性の高い地区で、内訳は、東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区の合計150地区。さらに、住宅系地区(高層住宅等により高度利用されている地区)=44地区、商業系地区(店舗、事務所等が高度に集積している地区)=106地区について調べている。

前回より上昇地点が増えたのは、利便性の高い商業系地区での不動産投資意欲の高まりや、住宅系地区での需要増加などにより、3大都市圏や一部の地方圏においても地価が上昇に転じていることによる。

従って、今後の地価動向は「3大都市圏の大半の地区で上昇を示すなど、従来の下落・横ばい基調から上昇基調への転換が広範にみられるだろう」と観測している。

[東京圏]全65地区=上昇46(前回45)、横ばい15(同16)、下落4(同4) [大阪圏]全39地区=上昇28(同25)、横ばい11(同14)、下落地区なし [名古屋圏]全14地区=全ての地区が上昇(同14) [地方圏]全32地区=上昇19(同15)、横ばい8(同11)、下落5(同6)―など。

〈住宅系・商業系別〉◆住宅系地区(高層住宅等により高度利用されている地区)44

地区＝◇上昇 35 地区(前回 31)◇横ばい 7 地区(同 11)◇下落 2 地区(同 2)◆商業系(店舗、事務所等が高度に集積している地区)106 地区＝◇上昇 72 地区(前回 68)◇横ばい 27 地区(同 30)◇下落 7 地区(同 8)。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

【問合せ先】 土地・建設産業局地価調査課 03-5253-8111 内線 30322、30363



## 政策動向

### 戦略特区法一部修正し今国会で成立へ、特区 200 件中から 3～5 件に

国家戦略特別区域法案が条文を一部修正のうえ 11 月 21 日の衆院本会議で可決され、参議院へ送付された。民主党とみんなの党が賛成に回ったことで、同法案は今国会で可決・成立する見通しとなった。特区における企業活動などに適用される税制措置については、法人税など 7 つの税目の特例措置を設ける方向で調整する。

国家戦略特区の応募には、全国の企業や自治体から 200 件近い提案が寄せられ、このうち 3～5 件程度を国家戦略特区に指定し、残りの提案のうち地域活性化に資するものについて構造改革特区の提案とみなし、構造改革特区に指定する。構造改革特区における「特定農業者による特定酒類の製造」などの規制緩和のメニューを国家戦略特区でも適用できるように修正する。また、労使紛争の未然防止に向けた事業主への援助策や、特区内のベンチャー企業を支援するなどの目的で導入する利子補給制度について、将来的に支援対象や金額などについて見直しを可能とする規定を盛り込む。

国家戦略特区の不動産開発事業については、不動産取得税や登録免許税、固定資産税を軽減する。法人税減税については、総合特区法で認められている所得控除制度などの支援措置を適用する。総合特区制度では、所得金額の 20%を課税標準から控除できる特例があり、国家戦略特区では控除率のさらなる上積みを図るほか、適用対象を特区のみで活動する企業に限らず、グローバル企業も対象に含むよう要件を緩和する。

〔URL〕 [http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc\\_wg/h25\\_kettei.html](http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc_wg/h25_kettei.html)

【問合せ先】 内閣官房地域活性化統合事務局 03-5510-2151



## 調査統計

### 国交省、異形棒鋼・H形鋼の価格動向は被災 3 県や全国共に「やや上昇」

国土交通省は 11 月 25 日、「主要建設資材需給・価格動向調査(建設資材モニター調査)」(11 月 1～5 日現在)の結果をまとめた。この調査は、生コンや鋼材、木材など 7 資材 13 品目について価格や需給、在庫などの動向を調査したもの。

〈全国における建設資材の動向〉

【価格動向】 ◇異形棒鋼＝やや上昇◇H形鋼＝やや上昇◇その他の資材＝横ばい

【需給動向】 全ての資材＝均衡【在庫状況】 全ての資材＝普通。

### 〈被災3県における建設資材の動向〉

【価格動向】◇生コンクリート、骨材(砂利)、アスファルト合材(新材、再生材)、異形棒鋼、H形鋼=やや上昇◇その他の資材=横ばい【需給動向】◇骨材(砂、砂利、碎石)=ややひっ迫◇その他の資材=均衡【在庫状況】◇骨材(砂、砂利、碎石、再生碎石)、異形棒鋼、H形鋼=やや品不足。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000403.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000403.html)

【問合せ先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864



## 市場調査

### アットホーム、10月の首都圏居住用賃貸の成約数2か月連続の減少

アットホームは11月26日、10月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」をまとめ発表した。それによると、10月の首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万8668件で、前年同月比3.4%減少し、2か月連続のマイナスとなった。これは、東京23区で好調に推移してきたマンションが12か月ぶりに減少し、全体では同17か月(1年5か月)ぶりに減少に転じたこと、また、神奈川県で同4か月連続の減少と、「市場の停滞が続いている」ことによるもの。一方、埼玉県は同29か月(2年5か月)連続増と、好調が続いている。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕◇首都圏の登録件数=27万5064件(前年同月比4.3%減)、うち◇東京23区=13万4975件(同6.6%減)◇東京都下=2万7239件(同2.6%減)◇神奈川県=6万4497件(同2.9%減)◇埼玉県=2万5451件(同1.4%減)◇千葉県=2万2902件(同0.4%増)一で、千葉県のみが前年水準を上回っている。

〔成約のエリア別状況〕◇首都圏の成約件数=1万8668件(前年同月比3.4%減)、2か月連続のマイナス、うち◇東京23区=8490件(同0.7%減)◇東京都下=1503件(同2.7%減)◇神奈川県=5086件(同10.7%減)◇埼玉県=1941件(同2.4%増)◇千葉県=1648件(同0.1%増)一で、埼玉県と千葉県が前年水準を上回っている。

〔㎡当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=2582円(同0.5%下落)◇賃貸アパート=2149円(同1.0%下落)〔1戸当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=9.04万円(同0.6%上昇)◇賃貸アパート=6.29万円(同0.2%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/13112901.pdf>

【問合せ先】広報担当 03-3580-7185

### 東京カンテイ、中古M価格、首都圏2か月ぶり、近畿圏2か月連続上昇

東京カンテイがまとめた10月の「3大都市圏・主要都市別中古マンション70㎡価格月別推移」によると、首都圏の平均価格は前月比1.1%上昇の2821万円で、2か月ぶりに上昇、8か月ぶりに2800万円台を回復した。近畿圏は同じく0.2%上昇の1817万円で、2か月連続の上昇。

〔首都圏のエリア別価格動向〕◇東京都=3716万円(前月比0.6%上昇)◇神奈川県

=2422 万円(同 0.7%上昇)◇埼玉県=1853 万円(同 1.5%上昇)◇千葉県=1787 万円(同 0.3%上昇)一と、全都県が 3 か月連続して上昇。東京都は昨年 4 月以来の 3700 万円台。都市別では、東京 23 区が同 0.6%上昇の 4066 万円、横浜市が同 0.5%上昇の 2543 万円、さいたま市が同 0.3%下落の 2153 万円、千葉市が同 0.2%下落の 1690 万円。23 区のうち都心 6 区は同 1.0%上昇の 5458 万円。

〔近畿圏の価格動向〕◇大阪府=1880 万円(前月比 0.1%上昇)◇兵庫県=1774 万円(同横ばい)。〔近畿圏の都市別価格動向〕◇大阪市=2204 万円(同横ばい)、うち大阪市中心 6 区=2869 万円(同 0.4%下落)◇神戸市=1758 万円(同 2.2%下落)。

〔中部圏の価格動向〕◇中部圏=1470 万円(同 0.5%下落)、うち名古屋市=1736 万円(同 1.4%下落)。

〔URL〕 <http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/c201310.pdf>

## 市場指標

### 東証住宅価格指数、首都圏総合は 0.67%増の 78.01 で再び上昇

東京証券取引所が 11 月 26 日発表した今年 9 月の「東証住宅価格指数」(対象=首都圏の中古マンション、基準日 2000 年 1 月=100)によると、首都圏総合は 78.01 P(前月比 0.67%増)で、前月の下落から再び上昇に転じた。

〔地域別の内訳〕◇首都圏総合=78.01 P(前月比 0.67%)◇東京=82.49 P(同 0.74%)で前月の下落から再び上昇◇神奈川=76.95 P(同 0.69%)で前月の下落から再び上昇◇千葉=65.67 P(同 1.77%)で、3 カ月連続の上昇◇埼玉=67.38 P(同▲0.87%)で、2 カ月連続の下落。

〔URL〕 [http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice\\_indices/index.html](http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html)

【問合せ先】 情報サービス部 050-3377-7754

## 資格試験

### マンション管理士試験、受験者は 1 万 5383 人、合格発表は来年 1/10

(公財)マンション管理センターは、「平成 25 年度マンション管理士試験」を 11 月 24 日に、全国 8 試験地(札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市)12 会場で実施したが、受験申込者 1 万 7700 人(平成 24 年度実績 1 万 8894 人)のうち、実際の受験者数は 1 万 5383 人(24 日現在の速報値、同 1 万 6404 人)で、受験率 86.9%(同 86.8%)となった。

合格発表は、平成 26 年 1 月 10 日(金)の官報に合格者の氏名と受験番号を掲載するとともに、同センターのホームページにおいて、正解、合格者最低点及び合格者の受験番号を掲載。なお、1 月下旬にマンション管理士登録受付を開始、2 月下旬にマン

ション管理士登録証の交付開始。

[URL] <http://www.mankan.or.jp/>

【問合先】事務局 03-3222-1578



## 当協会の会員は企業会員 557 社、賛助会員 156 社に

当協会は 11 月 7 日に開催した理事会で、正会員（企業会員）14 社、賛助会員 6 社の新規入会を承認した。これにより正会員（企業会員）557 社、賛助会員 156 社、正会員（企業会員）と賛助会員の総数は 713 社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員（企業会員）>◇(株)アーバン・ホームズ(東京都港区、小沼健彦)◇(株)アイダ設計(さいたま市大宮区、會田貞光)◇エイブル保証(株)(東京都港区、新井清蔵)◇(株)エグジスタンス(同渋谷区、中山 航)◇(株)キャピタル・ブレイン(同千代田区、鈴木総一)◇(株)グリーンジャパン(同杉並区、佐原且朗)◇スターツデベロップメント(株)(同江戸川区、大槻三雄)◇(株)デリス建築研究所(横浜市西区、青木俊実)◇東海東京アセットマネジメント(株)(東京都中央区、山口良一)◇(株)フジトミ(同中央区、細金英光)◇(株)ベストウェイ(同目黒区、黒田史郎)◇(株)リグラス(同渋谷区、原 幸平)◇(株)ヤマダ・エスバイエルホーム(広島市中区、松田佳紀)◇ワンズトラスト(株)(沖縄県浦添市、大湾喜之)<賛助会員>◇(株)一貫堂(東京都千代田区、長屋 博)◇(株)ALL CONNECT(同品川区、岩井宏太)◇(株)工匠(神奈川県大和市、秋山 剛)◇シーホーク(株)(東京都杉並区、上野浩靖)◇(株)ナック(同新宿区、寺岡豊彦)◇ブレインワークス(株)(同千代田区、三戸 薫)。

【問合先】事務局 03-3511-0611

## ◆12月の行事予定

◇3日(火)	17:30～	総務委員会〔銀座季楽〕
◇9日(月)	15:00～	戸建住宅委員会〔スクワール麹町〕
	17:10～	戸建住宅委員会・懇親会〔同上〕
◇12日(木)	18:00～	政策委員会〔富麗華〕
◇13日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇16日(月)	15:00～	組織委員会〔弘済会館〕
	17:00～	組織委員会・懇親会〔同上〕
◇17日(火)	16:30～	流通委員会〔同上〕
	17:30～	流通委員会・懇親会〔うおみつつ〕
◇18日(水)	16:00～	中高層新規委員会〔弘済会館〕
	17:15～	中高層新規委員会・懇親会〔テング酒場麹町店〕