

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2010.8.15（日）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

厳しい残暑が続きますが、皆さん、お変わりありませんか。

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 住宅取得能力
- ◆ コラム ・ ・ ・ 県庁所在都市の最高路線価推移から
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 企業の土地利用は賃貸より所有ほか
- ◆ 地域の動き ・ ・ ・ 東京都、マンション建替えの仮住まい支援ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 今月の不動産経済ほか
- ◆ チェック情報 ・ ・ ・ 三菱電機製「電気式浴室換気乾燥暖房機」
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 住宅ローンアドバイザー養成講座

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅取得能力 》 ★☆☆

今年の土地白書によれば、住宅価格が 2006 年から上昇したことなどから、家計の「住宅取得能力」が 2001 年をピークに下がっているそうです。

定義上は、

住宅取得能力 = 資金調達能力 / 住宅価格

資金調達能力 = 貯蓄額 + ローン可能額

ですが、白書では、

家計の可処分所得から推定した今後 30 年間のローン返済可能額と貯蓄額の合計を、首都圏のマンション（70 平方メートル）の平均価格で割って判定しました。

不動産価格がピークだった 1990 年を 100 とすると、

バブル崩壊後の住宅価格の下落により、2001 年時点の取得能力は 353 にまで高まり、その後はなだらかな下落基調をたどり、

最新の 2008 年時点の指数は 244 と 2001 年の 7 割程度まで低下しました。

リーマン・ショック後は住宅価格が値下がり転じているうえ、

低金利のおかげで住宅ローンの返済負担も軽くなっていますが、

その一方で雇用・所得環境が悪化しているため、

取得能力の低下傾向が続く可能性があるとしています。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

財団法人土地総合研究所の草間一郎常務理事に寄稿いただきました。

県庁所在都市の最高路線価推移から

7 月 1 日に平成 22 年分の路線価（評価時点 = 1 月 1 日）が公表された。

現在、路線価は、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の 80% により評価されている（国税庁 HP）。

この路線価について、各都道府県の県庁所在都市の最高価格の推移を、1982年から、バブルを挟んで今回まで、時系列で見ていく。

なお、埼玉県については、2001年5月に浦和市からさいたま市になったことで、県庁所在都市の最高路線価は、浦和税務署のそれから、大宮税務署分に移っており、遡るデータについては、浦和税務署分を使う。

また、平成22年で、県庁所在都市が当該都道府県の最高価格地となっていない県は、福島県（県内最高価格地は郡山市＝以下同）、群馬県（高崎市）、三重県（四日市市）、滋賀県（草津市）、山口県（下関市）の5県となっている。

1. 最高路線価に見るバブルの波及

路線価で見ると、1992年1月1日時点の路線価が、これまでの最高価格になっているところが多い。

路線価におけるバブルのピークがここになる。

なお、92年以外では、札幌市、京都市、大阪市、神戸市が91年、山形市が93年、山口市が95年となっており、

青森市、秋田市、新潟市は、92-93年が横ばいで推移している。

これから見ると、バブル崩壊は関西圏が先行する一方、

東北方面へは大都市圏との価格調整が遅れて波及したことになる。

また、山口市の遅れは、県の中心「経済」都市ではないことによるものと思われる。

バブルは1983年の、東京の神田エリアの上昇にその芽があるとされているが、

東京都の最高路線価が20%を超えて上昇するのは84年（※85年1月1日までの1年）で、大阪市も同じ84年に、ほぼ同様な上昇率でバブルがスタートしている。

東京都の上昇率ピークは86年（※87年1月1日までの1年）で78.2%、

大阪市も同年に67.1%上昇している。

各都市ごとに上昇率が最も高い年を見ていくと、86年が東京都、大阪市のほか福岡市、87年が横浜市、千葉市、浦和市の東京圏と広島市、88年が京都市、神戸市、名古屋市、89年が前橋市、長野市、静岡市で、上昇エリアが波及していく状況が見られる。

このピーク価格を、10年前の1982（昭和57）年と比較すると、最も倍率が高いのは、88年に上昇率のピークを迎える京都市と名古屋市で、京都市が15.0倍、名古屋市が14.9倍と高い。

東京都区部は8.7倍で、これを上回るのが、京都市、名古屋市を双璧に、大阪市（12.5倍）、神戸市（12.1倍）、横浜市（10.0倍）、札幌市（9.9倍）、仙台市（9.9倍）、奈良市（8.7倍）。

三大都市圏を中心に、地方大都市圏まで、最高路線価の上昇が波及している。

ちなみに、福岡市も8.5倍になった。

この結果、バブル期の東京都区部の最高路線価が3,650万円／平方メートルであるのに

対し、大阪府が 2,830 万円、京都府が 2,080 万円、神戸市が 2,020 万円、
そして名古屋市が 1,942 万円になっている。

一方、鳥取市の 2.5 倍をはじめ、東北、山陰、四国では、この倍率が低い都市が多く、
東京からはじまったバブルは、地方都市圏にまで波及する以前に崩壊に転じている。

2. バブル崩壊後の推移＝拡大する較差

県庁所在都市の最高路線価で見ると、関西圏で 91 年（※92 年 1 月 1 日までの 1 年間）
に下げ、翌年には、東京圏をはじめ、ほぼ全国の都市で下落に転じた。

以降、再上昇に転じた都市がある一方で、東北、北関東、山陰そして四国を中心に、
11 都市が下落を続けており、また 9 都市が横ばい止まりで上昇年がなく、
合わせて 20 都市が、バブル崩壊後、最高路線価の上昇を経験していない。

その結果、1982 年との比較では、2010 年に、82 年を絶対額で下回る県庁所在都市が、
全体の過半の 28 県に及ぶに至った。

それも、前橋市と高知市の 0.33 をはじめ 10 都市で 2 分の 1 以下に下落している。

地域で見ると、東北（2.05 倍の仙台市を除くと盛岡市の 0.61 が最高）、

北関東・甲信越（長野市の 0.99 以外では水戸市の 0.59 が最高）、

北陸（金沢市の 0.64 が最高）、四国（松山市は 0.84 だが、

他の 3 県では徳島市の 0.53 が最高）、そして山陰では鳥取市（0.45）で低い。

この間の名目 GDP は 1.9 倍弱にまで拡大していることまで勘案すると、
実質的な下落は相当に大きい。

なお、名目 GDP でデフレートすると、京都市（1.84）がほぼ横ばいのレベルで、
実質的に上昇しているのは、仙台市（2.05）、札幌市（2.07）、福岡市（2.83）、
大阪市（3.19）、横浜市（3.36）、名古屋市（4.47）、東京都の 7 都市しかない。
東京都の最高路線価は、08 年（※09 年路線価）、09 年（※2010 年路線価）と
2 年続いて下落してはいるが、

それでも 82 年の水準の 5.52 倍と、比率は全国で最も高い。

その結果、例えば東京都は高知市の 5.2 倍（420 万円対 81 万円）から、
85.9 倍（2,320 万円対 27 万円）になるなど、較差の拡大が進行している。

そして、中核都市との間でも、上にあるように上昇率で例えば福岡市の約 2 倍と
なっているように、東京都は較差を広げている。

バブル崩壊後、東京都の下落を通じて、1997 年前後には、かなり縮小してきたように
見える都市間の較差が、東京都が先行して再び上昇に転じる中で拡大してきた。

大都市圏での 2008 年（路線価ベース）をピークとした上昇は、東京都に続いて
03 年（※04 年路線価）に名古屋市と福岡市、04 年（※05 年路線価）には横浜市、
京都市と大阪市、05 年（※06 年路線価）には東京圏では千葉市、さいたま市、
そして札幌市、仙台市、静岡市、神戸市、岡山市、広島市などに上昇が波及し、

都市間の較差も拡大していった。
そして、この2年間の下落にかかわらず、
なお上に触れたような較差を大きく残している。

3. 08年路線価をピークとする今回の上昇

以上のような変動をした、2008年路線価をピークとした変動だが、バブル期と比べて、岡山市や大津市への波及が早いものの、その上昇の大きさは、東京都以外ではバブル期よりかなり小さく、「上昇」の波及拡大も大きくはならなかった。

また、06年路線価から上昇に転じた都市が多いことから、
今回の上昇を取り出すために、

2005年と2010年の路線価を比較すると（=2010年/05年）、

この2年間の下落を経て、まだ05年よりは高いところが18都市、同額が1都市、
下落が28都市となっている。

2005年に対する2010年の倍率が高い上位5都市は、横浜市と大阪市が1.74、
名古屋市1.60、東京都が1.53、仙台市が1.50となっている。

一方、東北で秋田市と盛岡市、山陰の鳥取市と松江市、四国の高知市と徳島市、
それに前橋市の7都市では、0.7を割っている。

三大都市圏の中心都市については、すでに05年路線価から上昇課程にあり、
まだ戻りきっていないと見るかどうかはあるが、ここ2年の下落を織り込んでも、
地方圏との較差拡大は進んでいると見られる。

4. 今回の上昇一下落局面の三大都市圏の税務署ごとの最高路線価動向

今回の三大都市圏を中心とした上昇一下落について、三大都市圏内の状況を、
税務署ごとの最高路線価の推移によって確認する。

まず関東では、茨城県を含む北関東3県で、05年のTX開業を受けて

つくば（土浦税務署）が上昇した他は、最高路線価の上昇は見られない。

この3県の税務署ごとの最高路線価の、05年/10年の割合は、唯一上昇した
つくばの1.13倍を加えても、0.81と概ね2割下落している。

そして、つくば市と同じTXがらみの守谷（龍ヶ崎税務署）も、
最高価格地（商業地）では横ばいが1年あるだけで、

05年/10年では0.79倍に留まる。

千葉県と埼玉県でも、東京から離れたエリアでは、北関東に近い動きとなっており、
05年/10年の割合は、埼玉県では熊谷などの群馬県隣接エリアと秩父で0.9を割り、
春日部・越谷、上尾、東松山で1ないし1を割っている。

千葉県でも成田以遠、また東金並びに木更津以遠の房総半島部で1を割る。

神奈川県で1を割るのは横須賀、平塚、小田原の3税務署。

評価額から見ると、評価額の低いところでは下落が続いており、高いところで上昇しているという傾向にある。

2005年路線価で最高路線価が45万円/平方メートル以上の税務署管内では、2008年路線価までに全てで上昇している一方、

2010年を見ると、2005年の20万円未満では全てが05年を下回っている。

そして、東京圏での10%を超える上昇は、東京都区部の丸の内（麹町税務署）から始まって、05年（※06年路線価）には、大きく上昇した銀座（京橋税務署）のほか、八重洲（日本橋税務署）、渋谷（渋谷税務署）、そして都下で立川（立川税務署）が、また隣接3県では、神奈川県で横浜（横浜中税務署）、埼玉県で川口（西川口税務署）、千葉県では本八幡（市川税務署）と、東京都隣接部でも上昇が目立つようになる。

なお、都心部以外で目だって上昇した地点については、

西新井（日清紡跡に2007年11月にアリオ）、

蘇我（旧川崎製鉄跡地の再開発で2005年にハーバーシティが街開き）、

川口（2006年駅前再開発完成）など、

再開発効果が見られる。

関西圏での10%を超える上昇は、2005年（※2006年路線価）に

梅田－難波の御堂筋エリアや北浜、天王寺の大阪中心部と、

京都市の四条河原町境界で始まっており、

翌年には大阪では福島や新大阪、江坂、そして神戸市の三宮（神戸税務署）に

大幅上昇エリアが拡大している。

ただ、2005年/2010年で見ると、2005年をまだ上回っているエリアは、

大阪府ではまだ広いが、京都府では京都市内、また兵庫県では、三宮に続く芦屋で

1.19をはじめ、阪神間に限られている。

このほか滋賀県では、近江八幡あたりまでは2005年より高いが、

奈良県と和歌山県では、いずれも2005年を下まわっており、

特に和歌山市を除く和歌山県の下落が目立っている。

名古屋圏を見ると、急騰は2005年（2006年1月1日）に

名古屋市の中心部で始まっている。

上昇が最も目立つのは名古屋駅エリアで、

その後の下落を織り込んだ2005年/2010年で見ても、

名古屋西税務署の2.30倍を筆頭に、名古屋中村税務署も1.60となっているのに対し、

栄地区は名古屋中税務署が1.33、名古屋東税務署は1.27にとどまっている。

名古屋市以外の愛知県内では、豊田市をはじめ今回の最高路線価上昇は目立たない。

また、愛知県以外では岐阜市で多少上昇が目立つほか、岐阜県では高山市、三重県では

伊勢のおかげ横丁の、観光が支えている地点で、上昇－下降が小さいあるいはなく、

横ばい傾向で推移していることが確認できる。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 企業の土地利用は賃貸より所有 》 ★☆☆

国土交通省が発表した

平成 21 年度「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」によれば、今後の土地所有の有利性について、賃貸よりも所有のほうが有利と考える企業が多いことがわかりました。

<http://tochi.mlit.go.jp/kigyokoudou/index.html>

★☆☆ 《 地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック 》 ★☆☆

国土交通省では、「地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック」を編集しました。

このガイドブックは、地区まちづくりに取り組もうとする自治体職員等の手助けとなり、よりよいまちづくりが地域において展開されることを期待して作成されたものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000050.html

★☆☆ 《 建築物ストック統計 》 ★☆☆

国土交通省は、建築物ストック統計の試算結果を公表しました。

これは、日本の建築物を対象とし、住宅、非住宅の別に用途別、構造別、竣工年別等に平成 22 年 1 月 1 日現在の床面積の総量を推計したものです。

建築物ストック統計の作成手法について具体的な検討を行ってきました。

なお、正式の推計値については、

今後公表予定の平成 20 年法人建物調査の確報を用いて算定し、

改めて公表されます。

また、今後は年 1 回作成、公表することを予定しています。

都道府県別の統計については、5 年毎です。

http://www.vip.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000180.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京都、マンション建替えの仮住まい支援 》 ★☆☆

東京都では、建築後 40 年を経過する老朽化したマンションが

平成 30 年には 24 万戸を超える見込みとなっていますが、都内で建替えが実現したマンションはまだ少ない状況です。建替えへの合意形成を図る上では、資金面の他、様々な課題がありますが、近年では適切な仮住まいを自力で探すことが困難となっている高齢な居住者の増加や、仮住まいに関するニーズの多様化等を背景に、工事期間中の仮住まい等の確保が合意形成を図る上での課題として挙げられています。東京都では、従来、マンション建替えにあたり仮住まいが必要な方に対して、都営住宅の提供などを行っていますが、今回、これに加え、公的住宅の空室情報の提供や、住宅概要の紹介などの支援を開始しました。独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）及び東京都住宅供給公社（J K K 東京）と連携して、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅に関する空室情報をとりまとめ、管理組合（マンション建替円滑化法に基づいて建替えを行うものに限る）に提供します。管理組合は、居住者の仮住まいに関するニーズを取りまとめ、東京都に空室情報の提出を依頼します。東京都から情報を受け取った後、居住者に情報を届けます。
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h22/topi015.htm>

★☆☆ 《 横浜市が保育所用地を募集中 》 ★☆☆

横浜市市子ども青少年局では、保育所の整備用地を募集中です。
<http://www.city.yokohama.jp/me/kodomo/incubator/>

★☆☆ 《 横浜市水道局の所有地を貸します 》 ★☆☆

横浜市市水道局は、泉区上飯田町の所有地（約 916 平方メートル）を 15 年間の事業用定期借地として借受事業者の募集を始めました。最低貸付価格は月額 422,700 円。一般競争入札で事業者を選定、特定の用途は限定していませんが、立地条件などからファミリーレストランやコンビニを想定しています。節水意識の高まりや景気低迷などを背景に水道使用量は年々減少しており、同局は新たな収入源を模索して、貸し付けることにしました。今年 3 月には横浜 FC を運営する横浜フリエススポーツクラブに西谷浄水場（保土ヶ谷区）内の体育施設を長期貸し出しする契約を結ぶなど、立地や土地の形態などに見合った活用を図っていくこととしています。
<http://www.city.yokohama.jp/me/suidou/os/shisan/koubo.html#KAMIIIDA>

★☆☆ 《 奈良県、線引き見直し 》 ★☆☆

奈良県は、奈良市の一部や五條市など県北中部の 25 市町村を対象とした

「大和都市計画区域」の線引きの見直し案を3日に公表しました。

<http://www3.pref.nara.jp/hodo/dd.aspx?itemid=35040#itemid35040>

報道発表資料は、

www.pref.nara.jp/secure/50639/houdou.pdf

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 今月の不動産経済 》 ★☆☆

財団法人土地総合研究所のHPでは、

毎月25日に発刊する「今月の不動産経済」所収の

不動産取引・不動産経営等に関する概況を紹介しています。

新築マンション市場・中古住宅市場を中心に不動産経済の概況を説明したものです。

<http://www.lij.jp/?page=kongetsu/kongetsu>

★☆☆ 《 住宅景況感は回復 》 ★☆☆

住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査報告」によれば、

平成22年度第1四半期（平成22年4～6月）実績の景況判断指数は前年同期比で、

総受注戸数プラス29ポイント・総受注金額プラス46ポイントと、

総受注戸数は3期連続のプラス、総受注金額は前期に引き続きプラスという結果でした。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/201007/index.html>

また、同連合会の「平成22年度第2回住宅業況調査報告」によれば、

戸建注文住宅、低層賃貸住宅の両部門とも、

受注戸数・金額ともに2期連続プラスが継続しています。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report02/h22-02/02-1.html>

★☆☆ 《 建設投資の見通し 》 ★☆☆

財団法人建設経済研究所が発表した建設投資の見通しによれば、

建設投資額は、2010年度は、政府投資の大幅減により1977年度水準の39.3兆円、

2011年度は、民間投資が回復して40.1兆円。

民間住宅の着工戸数は、2010年度は85.9万戸、2011年度は90.5万戸です。

<http://www.rice.or.jp/>

★☆☆ 《 中小ビル経営者ができる地球温暖化防止対策 》 ★☆☆

日本ビルディング協会連合会に所属する東京・神奈川・大阪の中小ビル経営者研究会では、

「続・中小ビル経営者ができる地球温暖化防止対策2010年版」をとりまとめました。

<http://www.birukyo.or.jp/japan/information/cyuusyou.html>

★☆☆ 《 借り上げ社宅が増加 》 ★☆☆

都市未来総合研究所の不動産トピックスによれば、

寮・社宅の着工戸数はリーマン・ショックによる落ち込みの影響はありません。

また、社有社宅を廃止して、借り上げ社宅への移行が進んでいると分析しています。

<http://www.tmri.co.jp/topics/index.html>

◆◇◆ チェック情報 ◆◇◆

★☆☆ 《 三菱電機製「電気式浴室換気乾燥暖房機」 》 ★☆☆

三菱電機製「電気式浴室換気乾燥暖房機」の一部において、

電源電線接続工事が不適切な場合、

使用時に接続部が発熱・発火し、火災に至る可能性があります。

経済産業省から点検の要請が出ています。

この製品を使用している場合には、

1. 施工業者に点検を依頼してください。

または、

2. 下記のフリーダイヤルに電話してください。

0120-201-385（午前9時から午後5時まで、土日祝日を除く）

なお、本件に関するHPは、三菱電機株式会社

<http://www.mitsubishielectric.co.jp/oshirase/yokushitsukanki/index.html>

経済産業省

http://www.nisa.meti.go.jp/8_electric/kansouki.html

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 平成22年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座 》 ☆☆☆

(財)住宅金融普及協会の実施する

「平成22年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が

以下のとおり決まりましたのでお知らせします。

○受付期間 平成22年8月2日(月)～10月8日(金)

○開催会場 全国41会場

○受講コース

Aコース(基礎編Web講習+応用編会場映像講習)と

Bコース(基礎編会場映像講習+応用編会場映像講習)の2コース

○開催日

土曜日クラス 基礎編(全てWeb講習)、応用編11月6日

火曜日クラス 基礎編10月26日、応用編11月9日

水曜日クラス 基礎編10月27日、応用編11月10日

○合格発表 平成22年12月6日(月)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 企業会計のための時価評価 》 ★☆☆

日本不動産鑑定協会：編著

住宅新報社：発行

2010年6月30日初版発行

定価2625円(税込み)

1 総論

2 各論

2-1 固定資産の減損に関する価格調査

2-2 棚卸資産(販売用不動産等)に関する価格調査

2-3 賃貸等不動産に関する価格調査

2-4 企業結合等に関する価格調査

3 資料

・財務諸表の価格調査の実施に関する基本的考え方

・不動産鑑定士が不動産に関する価格調査を行う場合の

業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン

・不動産鑑定士が不動産に関する価格調査を行う場合の

業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の

留意事項

- ・「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する業務指針
- ・不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針
- ・不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針
- ・価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針

2011年6月から国際財務報告基準（IFRS）と同様の会計基準が

日本にも導入されることにあわせて、

2002年には、「固定資産の減損に係る会計基準」、

2008年には、「棚卸資産の評価に係る会計基準」、

2010年には、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」、

「企業結合等に関する会計基準」が順次公表されました。

また、国土交通省は2009年8月「不動産鑑定士が不動産に関する価格調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」などを発出しました。

このような動きの中で、社団法人日本不動産鑑定協会では、財務諸表に係る評価の実務指針を見直して、取りまとめました。

それを1冊の本として刊行したのが本書です。

これからは、財務諸表関連の不動産評価の必要性が益々高まるとともに、評価の透明性、信頼性が一層強く要求されると考えられます。

そうした意味で、本書は、不動産鑑定士の皆さんだけでなく、企業の総務財務会計などの担当者、企業評価の研究者の皆さんにとっても理論と実務の両面から役に立つものと考えられます。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
