

国土ニュース

第 263 号 令和 6 年 9 月 1 日

発行：株式会社国土工営（認定経営革新等支援機関）

〒162-0824 東京都新宿区揚場町 2-26 SKビル 4 階

TEL：03-5227-3601 FAX：03-5227-3604

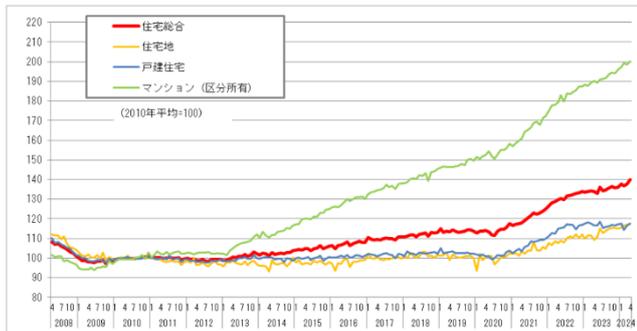
<https://www.kokudokoue.co.jp>

編集責任者：上甲 寛

価格高騰

国土交通省は 7 月 31 日（水）に不動産価格指数（年間約 30 万件の不動産の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」を毎月公表しているもの）を公表しました。（出典：国土交通省）

<不動産価格指数（住宅）（令和 6 年 4 月分・季節調整値）> ※2010 年平均=100



不動産価格指数の表でもっとも動きが大きいのは分譲マンションです。東日本大震災後の 2013 年からほぼ一貫して上昇しており、2024 年までの 10 年強で丁度倍の 200 となっています。

昨今では中古マンションの価格上昇も目立ちます。レインズ（東日本不動産流通機構）が公表している首都圏中古マンション平均価格は、新築よりもさらに大きな上昇を記録しています。2022 年の平均価格は 4276 万円で前年比 10.5% 上昇しており、2018 年の平均価格 3333 万円からは 28.3% と 3 割近くの大規模な上昇です。

不動産調査会社の東京カンテイが発表した 7 月の中古マンションの平均希望売り出し価格は、東京都心六区（千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷）において前月比 1.8% 高い 1 億 2276 万円で、これで上昇は 18 か月連続です。

要因としては、主に次の 4 つが考えられます。

1. 住宅ローンの低金利状態の継続化、
2. 外国からの投資需要の増加、
3. 円安や人件費高騰からくる建設工事費の高騰、
4. 新築マンションの供給減少

上記の価格帯だと、とても庶民の手に届く価格ではありませんが、新築マンションの高騰については徐々に地方にも影響を及ぼしています。日本経済新聞によると、福岡県では平均価格が 5563 万円と 1 年で約 1000 万円上昇

したため、購入希望者が購入したくても出来ない状況になりつつあり、結果的に契約数、新規供給戸数共に減少しています。

翻って今後について、特に東京の都心等では既にマンション建築に適した用地が枯渇しつつあり、当分マンション価格が下がることはなさそうです。物価も上昇している昨今、庶民にとって明るい兆しは見えてきません。

ご褒美

7 月 26 日から 8 月 11 日までの 17 日間、第 33 回オリンピック競技大会がフランスのパリで開催されました（パラリンピックは 8 月 28 日～9 月 8 日まで開催予定）。今大会は、32 競技 329 種目で実施されましたが、中でも、開会式で旗手を務めたブレイクダンスの世界的大会 Red Bull BC One の歴代最年少優勝者である半井重幸選手（ダンサーネーム Shigekix）が出場した「ブレイキン」が新種目として注目されました。

Shigekix 選手は残念ながら 4 位に終わりましたが、湯浅亜美（ダンサーネーム AMI）選手が見事に金メダルを獲得し、ブレイキンの初代チャンピオンとなりました。

ブレイキンは 1970 年代に米国ニューヨーク・サウスブロンクス地区のアフリカ系アメリカ人やラテンアメリカ人の若者たちによって誕生しました（所説あり）。「ブレイク」とは、ヴォーカルを含むメロディパートが抜けたリズムパートだけになる「間奏部分」の事を指します。当初このブレイクに差し掛かるとダンサーがよりダイナミックなダンスを踊ることに気が付いた DJ Kool Herc が、ダンサーたちが踊れる時間を長くするために、それまで 1 つのターンテーブルでかけていた曲を、レコード 2 枚同時にプレイする技（メリーゴーランド）を生み出し、ブレイキンが成立することになります。

元々同地区は貧困地区で街は荒廃し、ギャング間の抗争により多くの若者が命を落としていたものを、ヒップホップミュージシャンのアフリカ・バンバータにより、平和的に争う方法、「ダンスバトル」へと戦いの方向を変え、世界に広がっていきます。

（一社）ストリートダンス協会によると、日本国内ブレイキンを含むストリートダンスの競技者人口は 2015 年時点で約 600 万人を超えており、サッカーの 700 万人に次ぐ競技人口へと成長を遂げています。これは 2001 年と比較すると実に 85 倍の増加です。競技人口が増加した要因としては、2012 年に中学校の保健体育の授業でダンスが男女ともに必修化された影響が考えられます。現在では小中高あわせた市場規模は約 2000 万人に上るとも言われてい



ます。また、世界では1億人以上とも言われており、今回盛り上がったブレイキンが次回のロサンゼルス大会で種目から除外（しかも今後の復活は困難で今回限りの可能性も高い）されてしまうのは非常に残念です。

さて、上述の通りブレイキン湯浅選手の金メダル獲得もあり、多くの日本選手が大活躍した今大会では、金メダル20個、銀メダル12個、銅メダル13個と、国別メダルランキングでは1位の米国（金40・銀44・銅42・合計126）、2位中国（金40・銀27・銅24・合計91）に次ぐ3位となりました。

前回ホスト国だった東京大会で獲得した金27個、銀14個、銅17個（計58個）と比べると、金メダル数、メダル総数共に減少したものの、海外で開催されたオリンピックとしては、金メダルの数では、2004年アテネ大会の16個を、メダルの総数でも2016年リオデジャネイロ大会の41個を上回る好成績でした。

そこで気になるのが、メダルを獲得した選手の報奨金です。JOC（日本オリンピック委員会）から支給される報奨金は、金メダルなら500万円、銀メダルなら200万円、銅メダルなら100万円となっています（パラリンピックは金300万円、銀200万円、銅100万円が日本障がい者スポーツ協会（JPSA）より支給）。

一般的には十分高額な金額だと思いますが、世界をみると桁が違います。世界で一番高い国がシンガポール（金：約8480万円、銀：約4240万円、銅：2120万円）です。2番目はカザフスタンですが、シンガポールと比べると一気に下がります（金：約2880万円、銀：約1730万円、銅：約860万円）。



メダルランキングでトップだった米国は意外と少額（金：約430万円、銀：260万円、銅：170万円）で日本と大差ありませんでした。

また報奨金は、国からだけではなく協会からも別途賞金が出る場合があります。

今大会では、一部競技団体からも報奨金が支給されており、日本ゴルフ協会からは金2000万円、銀1000万円、銅600万円となっていましたので、銅メダルを獲得した松山英樹選手は600万円ということになります（松山選手の参加している海外メジャーの全米オープン優勝賞金6億7000万円と比較になりませんので、オリンピックはほとんど名誉のための参加だと思われます）。

日本体操協会からは金50万円、銀30万円、銅20万円出ています。体操では、岡慎之助選手が金メダル3個、銅メダルを1個獲得していますので、JOCから1600万円と協会から170万円、合計1770万円の副収入です。

海外では、フィリピン史上初のメダルを獲得（男子体操ゆか、跳馬で金メダル）したカルロス・エドリアル・ユーロ選手（以前は日本のチームに所属し、今回金メダルを獲得した岡慎之助選手や杉野正堯選手は元チームメ

ート）の報奨金が破格です。

先ず国から約5000万円の報奨金（金メダル1つにつき2500万円）が出ています（後ほどマルコス大統領から追加で約5000万円）。他にもフィリピン下院議会から約3500万円、出身地のマニラ市内から約500万円で合計約1億4000万円ゲットです。

ユニークなのは、病院から内視鏡検査が生涯無料（45歳以上から）、大手チェーンからはラーメン生涯無料（豚骨ラーメンか担々麺）、ファストフード店からはマカロニ&チーズが生涯無料というもの。更に、不動産会社からは8200万円相当の3ベッドルーム・家具付きのコンドミニアムが、大手自動車メーカーからはSUV車が贈られるという凄さです。マニラ市では、2個目の金メダルを獲得した8月4日を「カルロス・ユーロの日」にするとのこと。スケールが違います。日本でも前回の東京大会では、フェンシング金メダルの団体メンバーだった見延和靖選手は所属先の企業から1億円が贈られました。国民に夢を与えてくれたメダリストにも夢があるお話ですね。

ちなみに、オリンピックの報奨金に関してはメダリストの榮譽を称える観点から、令和2年度の税制改正では、JOCからの報奨金の非課税上限が撤廃され、さらに、JOC加盟団体からの報奨金も金メダリストに対しての非課税上限が300万円から500万円に引き上げられました。また、JPSA加盟団体も同額まで非課税が認められたことにより、非課税枠が拡大しています（所得税法第9条第1項第14号及び平成22年財務省告示第102号）。

トリニティーシステム業務提携先（令和6年9月現在）

東京税理士協同組合
東京地方税理士協同組合
千葉県税理士協同組合
埼玉県税理士協同組合
名古屋税理士協同組合
東海税理士協同組合
京都税理士協同組合
滋賀県税理士協同組合
大阪・奈良税理士協同組合
神戸税理士協同組合
阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

本社：03-5227-3601

〒162-0824 東京都新宿区揚場町2-26 SKビル4階

横浜支店：045-651-2841

名古屋支店：052-588-2322

関西支店：075-212-2801

大阪事務所：06-6676-7330