

5
May, 2015

不動産マーケットレポート

- 地価公示にみる都市部の地価動向 . . . 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 東京23区及び周辺都市における
公示価格変動指数の推移 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

地価公示にみる都市部の地価動向

3月18日、国土交通省「平成27年(2015年)地価公示」(1月1日現在)が公表されました。全国平均^{※1}では、商業地の地価変動率(対前年比)が、リーマンショック前の2008年以來7年ぶりに下落から横ばいに転じ、住宅地の下落幅は0.2%ポイント縮小しました。都市部(三大都市圏^{※2}および地方中枢都市^{※3})の商業地において上昇が顕著で、三大都市圏では1.8%上昇、地方中枢都市では三大都市圏を上回り2.7%上昇しました。

※1: 以下「平均」の記載を省き、全国と記す。用途別、地域別等についても同様。

※2: 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。

※3: 地方中枢都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市。

●全国の地価は改善が続く。特に都市部の商業地で上昇が顕著。

2015年の全国における公示価格の変動率は、商業地でリーマンショック前の2008年以來7年ぶりに下落から横ばいに転じました。住宅地では下落幅が0.2%ポイント縮小、全用途も同0.3%ポイント縮小し、改善が続いています[図表1~3]。

三大都市圏では、大阪圏の住宅地が下落から横ばいに転じ、下落の圏域や用途がなくなりました。商業地の上昇が顕著で、三大都市圏(商業地)は、上昇幅が0.2%ポイント拡大し、1.8%の上昇となりました。

一方、早くから地価上昇に転じていた名古屋圏や東京圏(住宅地)では、上昇幅が縮小しました。オフィスや商業施設等の取引価格が、昨年来の上昇で高止まりしていることや、高騰する建築費をマンションの分譲価格へ転嫁することが困難で、デベロッパーがマンション素地を買い控え、用地価格が上がり難くなっていることなどが背景とみられます。

地方中枢都市では、全用途で上昇幅が0.2%ポイント拡大し1.8%の上昇となりました。商業地の上昇が顕著で、三大都市圏を上回り2.7%上昇しました。仙台市や広島市、福岡市の商業地では上昇幅が拡大しています。仙台市では仙台駅東口周辺の土地区画整理事業等の進展等、広島市では中心商業地である八丁堀交差点周辺および紙屋町交差点周辺での新たな大型商業施設の開業等、福岡市では博多駅周辺の大型再開発ビル計画や地下鉄駅至近での堅調なマンション素地需要等、開発事業などの周辺地点で上昇が顕著です。

一方、地方中枢都市以外の地方(地方その他)の圏域では、全用途で下落幅が0.6%ポイント縮小したものの、下落は続いています。地方その他では、75.5%の地点が下落しており、地方の中で都市部とその他の圏域で開差が生じています。

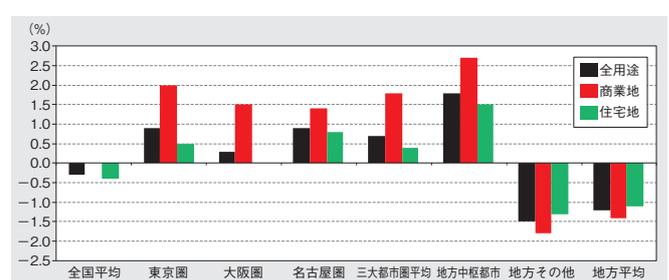
[図表1] 用途・圏域別の地価変動率^{※4}(2014年、2015年)

	全用途(%)		商業地(%)		住宅地(%)	
	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年
全国平均	-0.6	-0.3	-0.5	0.0	-0.6	-0.4
東京圏 ^{※5}	0.9	0.9	1.7	2.0	0.7	0.5
大阪圏 ^{※5}	0.2	0.3	1.4	1.5	-0.1	0.0
名古屋圏 ^{※5}	1.2	0.9	1.8	1.4	1.1	0.8
三大都市圏 ^{※5} 平均	0.7	0.7	1.6	1.8	0.5	0.4
地方中枢都市 ^{※5}	1.6	1.8	2.0	2.7	1.4	1.5
地方その他 ^{※5}	-2.1	-1.5	-2.6	-1.8	-1.8	-1.3
地方 ^{※5} 平均	-1.7	-1.2	-2.1	-1.4	-1.5	-1.1

※4: 各年1月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

※5: 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。大阪圏は、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。地方は、三大都市圏を除く地域。地方その他とは、地方のうち地方中枢都市(北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市)を除いた市町村の区域。

[図表2] 用途・圏域別の地価変動率(2015年)



[図表3] 用途別・全国の地価変動率の推移



データ出所: 図表1~3は国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

●活発な不動産売買が地価上昇の背景。銀座の複数地点等が全国商業地の新たな変動率上位に。

都市部の商業地等で地価が上昇した背景は、日本銀行による金融の質的・量的緩和から資金調達環境が改善し、国内の企業やJ-REIT等による不動産売買が活発になったことです。加えて、円安の進行に伴い海外からの不動産投資が増加したことも要因です。都市未来総合研究所の不動産売買実態調査^{*6}によると、2014年の国内不動産売買額は前年比16%増で5兆円を超えました〔図表4〕。特に海外の企業・ファンド等による取得は前年の2.7倍の9,817億円になりました。

過去10年の商業地価格の推移を比較するため、2006年を基準(100)とした変動指数^{*7}のグラフを示しました〔図表5〕。三大都市圏は、2006年の水準を下回ることなく推移し、2014年から2年連続で上昇し、2015年の変動指数は104.3です。地方中枢都市は、2011年から2006年の水準を下回ったものの、2015年は同水準に回復しました。一方、地方その他は下落が続いており、2015年は71.3まで下落しています。

全国における商業地の地点別変動率は、今年3月に

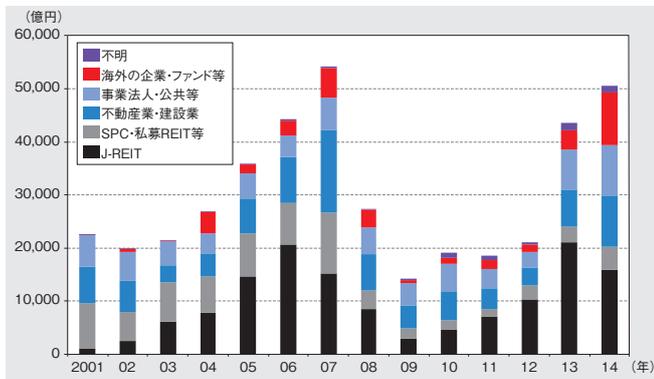
開業した北陸新幹線の金沢駅周辺を除き、三大都市圏および地方中枢都市の地点が上位です〔図表6〕。大規模開発が進む名古屋駅周辺は、昨年に引き続き上位で、名古屋市中村区椿町のミタニビルの地点では、上昇幅が4.8%ポイント拡大し16.8%の上昇になりました。また、東京都中央区(銀座)の複数地点等が新たに上位10位に入りました。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

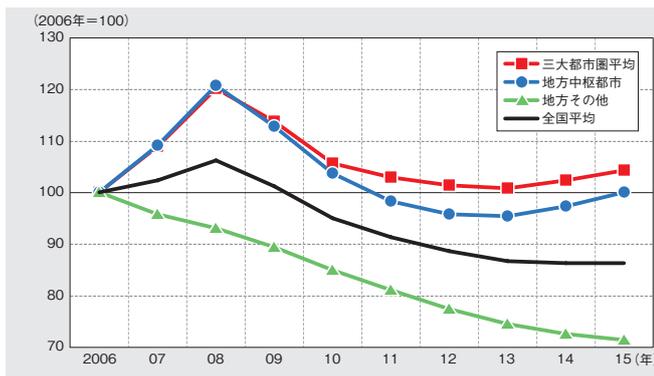
※6：不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行っている。なお、本調査では、情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っている。本集計では、海外所在の物件は除いている。

※7：変動指数(累積変動率)は、一定の時点(2006年)を基準(100)とし各年の平均変動率を累年的に乗じて指数化したもので、地価の相対的な変動の大きさや水準を示す。

〔図表4〕国内の買主セクター別不動産売買額



〔図表5〕商業地価格の圏域別変動指数の推移



データ出所：図表4は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、図表5,6は国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

〔図表6〕地価変動率上位地点(全国・商業地)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2015年 公示価格 円/㎡	変動率 %
1	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 『広岡1-1-18』 (伊藤忠金沢ビル)	343,000	17.1
2	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』 (ミタニビル)	2,290,000	16.8
3	中央5-22	東京都	中央区銀座4丁目2番4 『銀座4-5-6』 (山野楽器銀座本店)	33,800,000	14.2
4	中央5-23	東京都	中央区銀座7丁目1番2外 『銀座7-9-19』 (ZARA)	24,300,000	13.6
5	広島中5-2	広島県	広島市中区堀川町6番14外 『堀川町6-14』 (aquagirl)	2,060,000	13.2
6	中央5-29	東京都	中央区銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』 (明治屋銀座ビル)	24,300,000	13.0
7	中央5-2	東京都	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』 (銀座尾張町TOWER)	15,700,000	12.9
8	中央5-41	東京都	中央区銀座5丁目101番1外 『銀座5-3-1』 (銀座ソニービル)	29,400,000	12.6
9	広島東5-1	広島県	広島市東区光町2丁目8番17 『光町2-8-30』 (フタバビル)	386,000	12.5
10	名古屋中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目601番 『名駅4-6-23』 (第三堀内ビル)	6,250,000	12.4

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

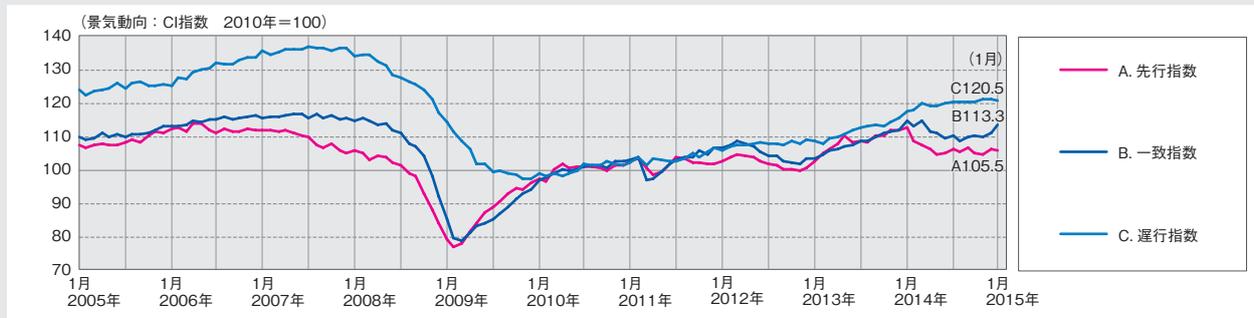


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

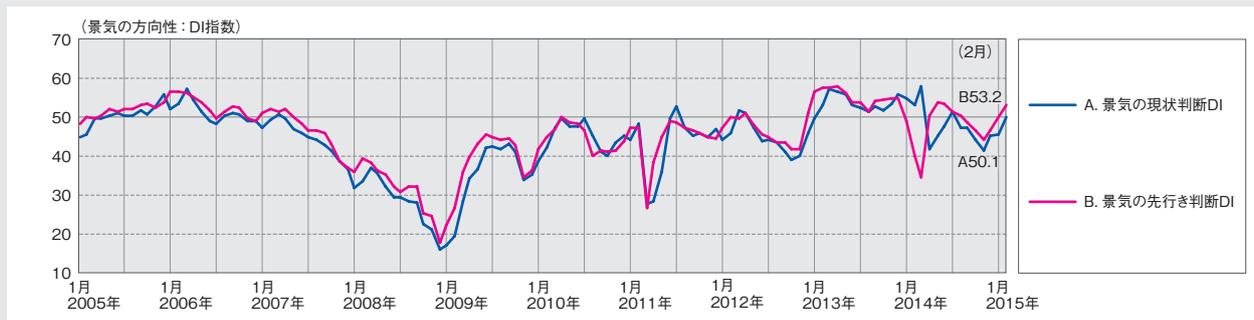
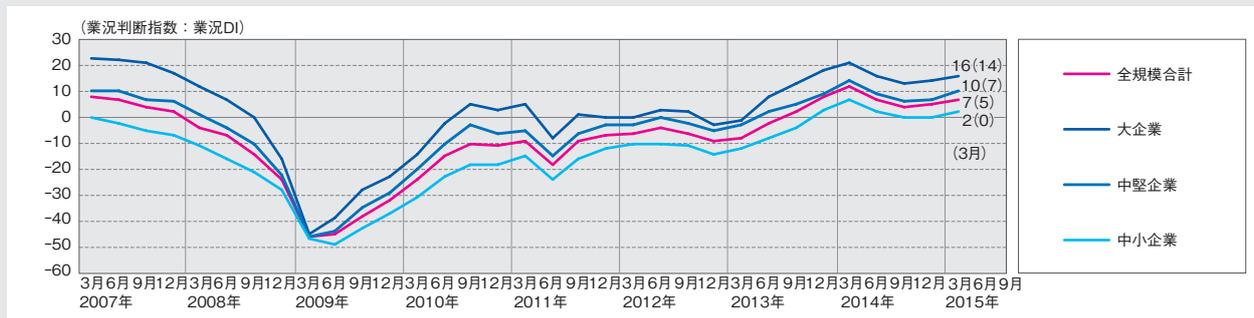


図3 企業の業況判断指数



【データ概要】	図1 景気動向指数のCI指数 (CI:コンジット・インデックス)	図2 景気ウォッチャーの景気判断指数	図3 企業の業況判断指数
	<p>CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。</p>	<p>景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。 (DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)</p>	<p>業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。</p>

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



注：国内企業物価指数の2月は速報値。

データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果(2月は速報値)。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

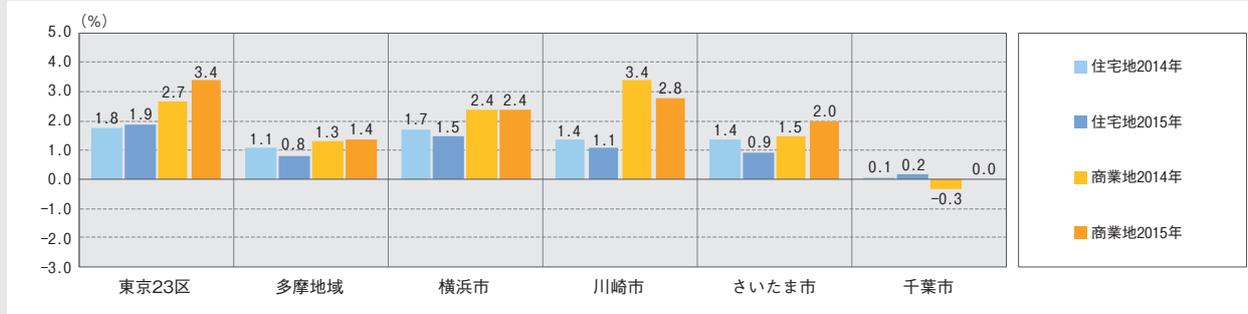
- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2015年4月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

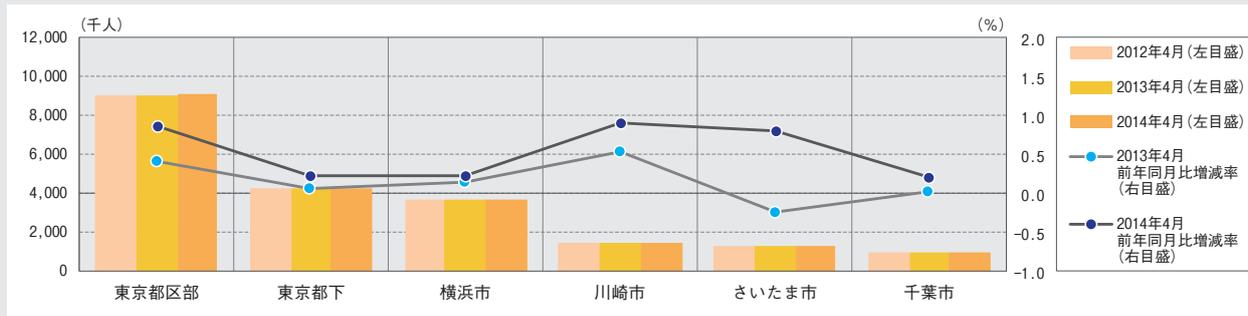
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

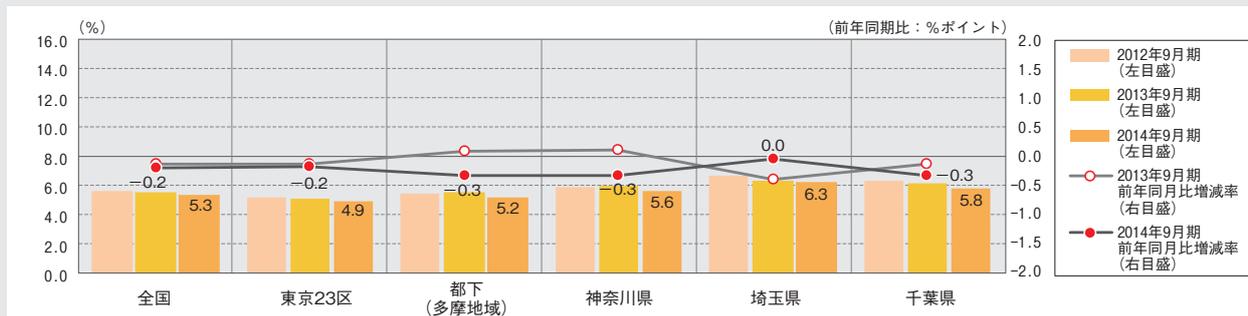
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2014年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価 (公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図2 総人口

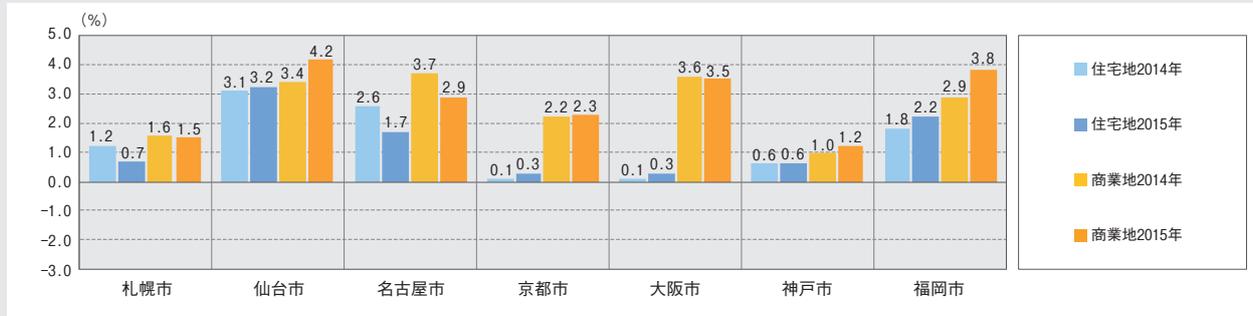
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

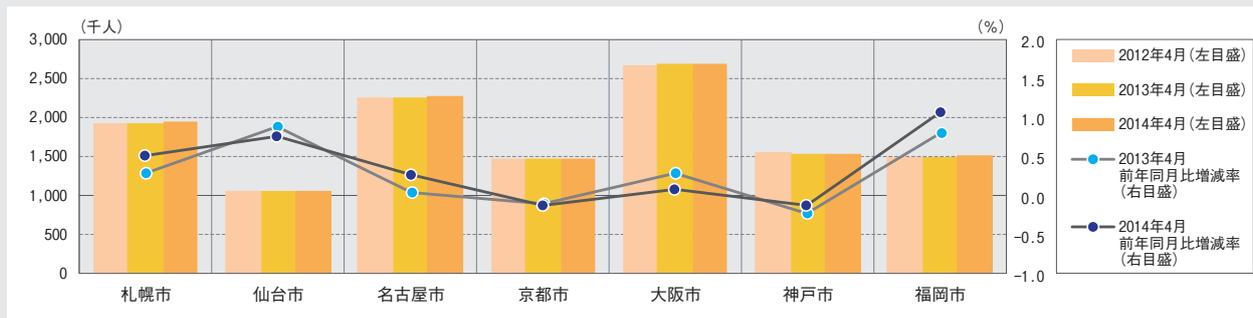
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

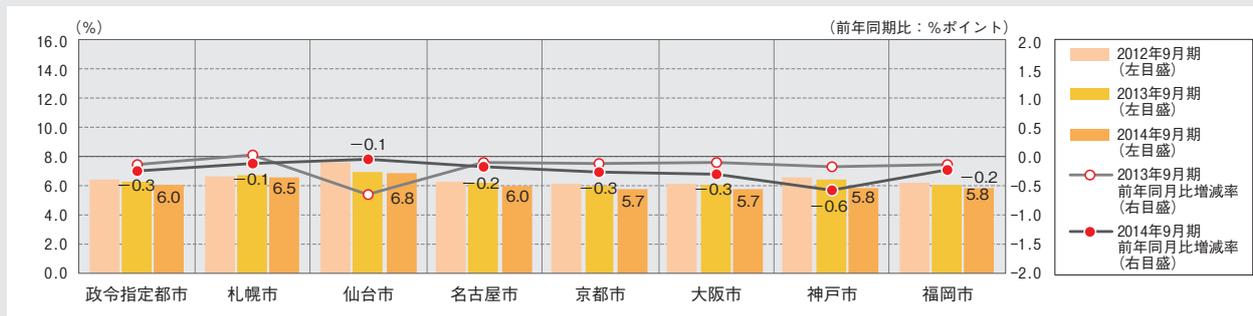
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2014年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2015年4月1日時点で入手できたデータに基づき作成

東京23区及び周辺都市における公示価格変動指数の推移

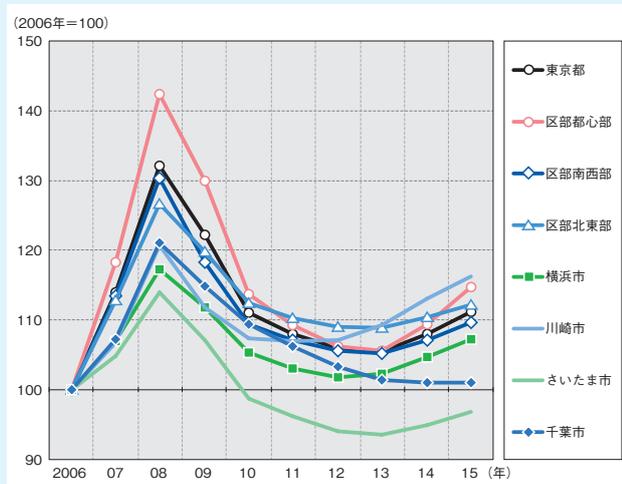
過去10年間の東京23区^{※1}及び周辺都市の地価水準の推移を比較するため、2006年を基準(100)とする変動指数^{※2}を下図に示しました。

商業地は「さいたま市」、住宅地は「さいたま市」および「千葉市」を除き、2015年の変動指数は10年前の2006年を上回る水準です。2014年から区部都心部の上昇が顕著で、2015年の商業地の変動指数は114.7へ、住宅地は117.3へ大きく上昇しています。

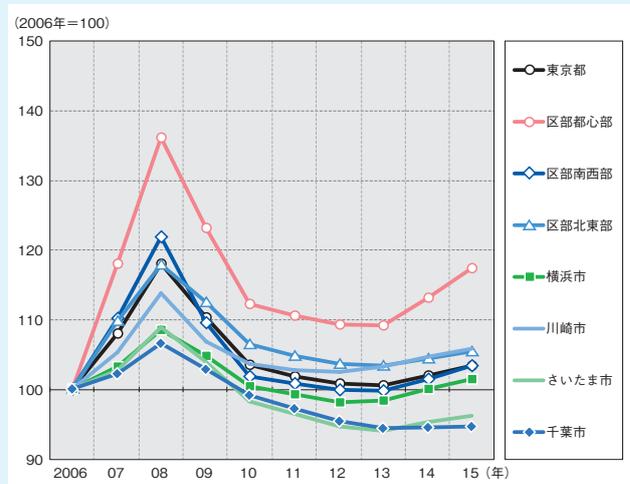
区部都心部の上昇の背景には、商業地では、外国人観光客の復調などに伴う銀座等における堅調な店舗需要、丸の内や大手町等のオフィス賃料の改善、新駅設置計画(霞ヶ関～神谷町駅間、田町～品川駅間)等大規模プロジェクトの進展、堅調な投資用不動産需要などがあります。住宅地では、オリンピック開催に伴う整備で利便性が向上する湾岸エリア、マンション用地が希少な千代田区や港区等の高級マンション地域で上昇が顕著なことなどが背景として挙げられます。

■東京23区及び周辺都市における公示価格変動指数(累積変動率)の推移

【商業地】



【住宅地】



※1: 「区部都心部」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の8区。

「区部南西部」は、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の7区。

「区部北東部」は、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の8区。

※2: 変動指数(累積変動率)は、一定の時点(2006年)を基準(100)とし各年の平均変動率を累乗的に乗じて指数化したもので、地価の相対的な変動の大きさや水準を示す。

データ出所: 国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業: 届出第2号

所属団体: 一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2015.5

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。