

11

November, 2015

不動産マーケットレポート

- 基準地価にみる大都市圏の地価動向 ・ 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
- 2015年前半は地価上昇率が拡大 ・ ・ 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)

基準地価にみる大都市圏の地価動向

2015年(平成27年)都道府県地価調査(7月1日現在)の結果が公表されました。基準地の標準価格(基準地価)は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均では、住宅地の上昇率は鈍化し、商業地の上昇率は拡大しました。地方圏の平均は下落が続いているものの、下落幅は縮小しています。

●昨年続き大都市圏は上昇、地方圏は下落幅が縮小

2015年の三大都市圏の住宅地の地価変動率(対前年比)は平均で0.4%と昨年に続き上昇しました。東京圏と名古屋圏では前年から上昇幅が縮小し、大阪圏は横ばいに転じました。商業地は、三大都市圏平均で上昇が続き、上昇率は前年の1.7%から2.3%へと拡大し、それぞれの都市圏でも上昇率が拡大しました。

地方圏では、中枢都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)以外では、住宅地と商業地の地価の下落が続いていますが、下落幅は縮小しています[図表1]。

[図表1] 都市圏別・用途別の平均変動率

(単位：%)

用途別 圏域別	住宅地		商業地	
	2014年	2015年	2014年	2015年
東京圏 (東京都)	0.6	0.5	1.9	2.3
(東京23区)	1.3	1.3	2.7	3.3
(東京23区)	1.9	2.1	3.2	4.0
大阪圏	0.1	0.0	1.5	2.5
名古屋圏	0.9	0.7	1.5	2.2
三大都市圏	0.5	0.4	1.7	2.3
地方圏	△ 1.8	△ 1.5	△ 2.2	△ 1.6
(中枢都市)	1.3	1.7	2.6	3.8
(その他)	△ 1.9	△ 1.6	△ 2.5	△ 1.9
全国	△ 1.2	△ 1.0	△ 1.1	△ 0.5

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

●大阪圏の都市部は上昇率の拡大傾向がまだ強い

各大都市圏における人口10万人以上の特別区・市(政令指定都市は区単位)の2014年と2015年の平均地価変動率をプロットし、2年間の変動率の動きをみました[図表2]。原点を通る45度の直線より上方に位置していれば、変動率が前年より上昇、下方であれば変動率は低下したことを示し、45度線からの乖離が大きければ、変動率の拡大や縮小の動きが大きいことになります。

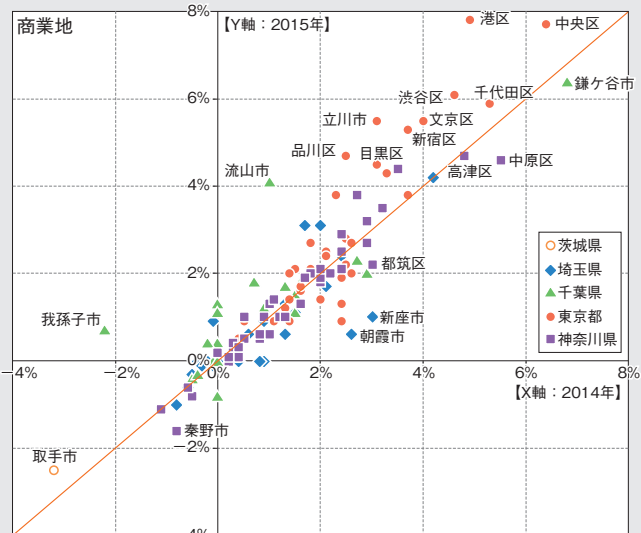
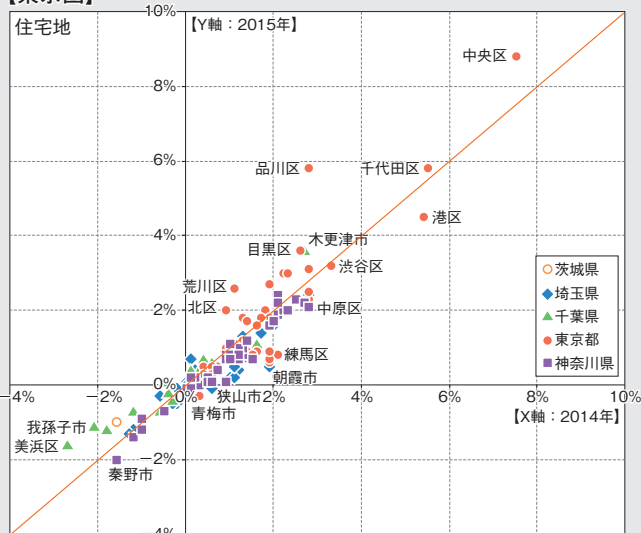
東京圏の住宅地では、高級戸建住宅地やマンション適地として希少性が高い東京都区部の一部に加え、都心以外の周辺の区においても交通利便性の高い地点を

中心に、上昇率が拡大しました。また、千葉県側の東京湾アクアライン着岸地周辺では通行料の値下げなどから通勤利便性が向上し、新興住宅地を中心に住宅需要が高まっている木更津市でも上昇率が拡大しました。商業地では中央区のようにインバウンドの増加等で店舗需要の高まった地域や、堅調なオフィス需要を抱える地域、マンション素地需要の高い地域で上昇率が拡大しています。

大阪圏では住宅地において大阪市中心区等、交通や生活の利便性の高い地域を中心に上昇率が拡大しています。商業地は、観光客増加による店舗やホテル需要

[図表2] 大都市圏における人口10万人以上の区市における2014/2015年の地価変動率

【東京圏】



の高い地域を中心に上昇幅が拡大しました。

名古屋圏では住宅地において、名古屋市昭和区や瑞穂区など昨年上昇率が拡大した区で鈍化し、昨年上昇率が鈍化した東区や千種区で拡大しました。西三河地域や尾張地域の都市は、好調な地域経済を背景に高い住宅需要があり、一部で上昇率は鈍化していますが、上昇が続いています。商業地では再開発が盛んな名古屋駅周辺を含む中村区が大きく上昇率を拡大した他、中区や千種区などでも上昇率が拡大しました。

圏域別に各市区を2014年と2015年の変動率の動きで区分すると(変動率が同じ場合は「拡大」とした)、東京圏と名古屋圏の住宅地では上昇幅が鈍化した市区が半数を超えています。大阪圏では住宅地、商業地とも

上昇した市区の割合は東京圏や名古屋圏に比べると低いです。上昇幅が拡大あるいは下落幅が縮小した市区の割合が高くなっており、上昇率の拡大傾向が強いという特徴がみられました[図表3]。

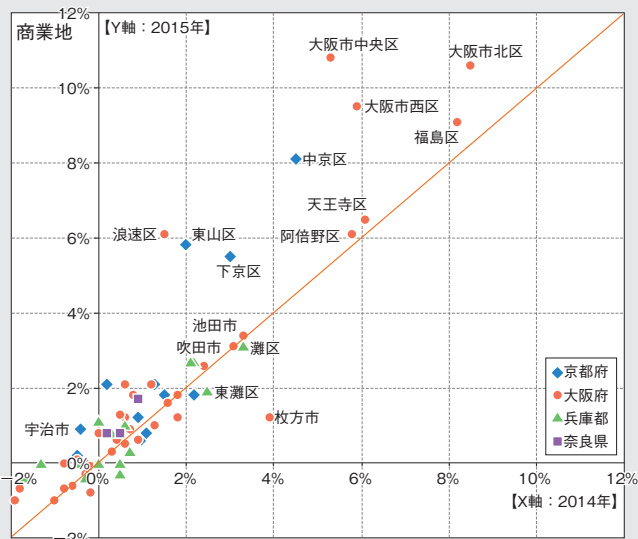
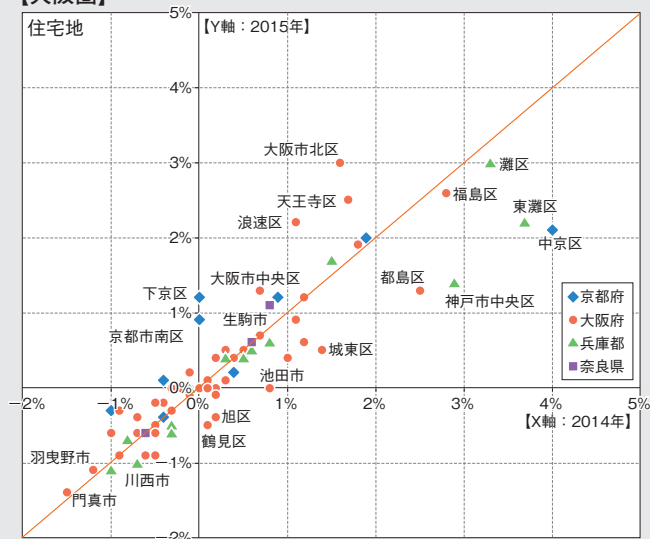
(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表3】地価変動の区分でみた市区の割合

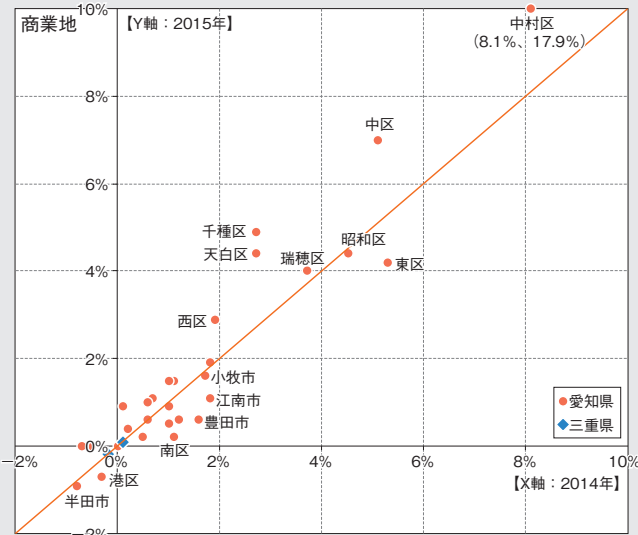
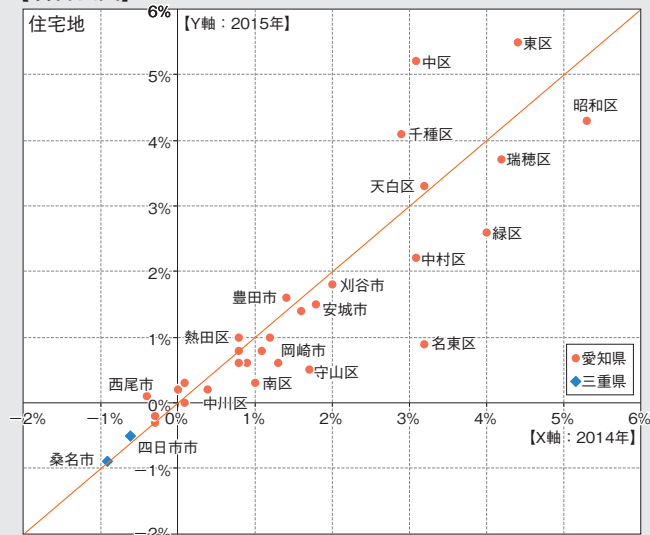
		上昇		下落	
		上昇幅拡大	上昇幅縮小	下落幅縮小	下落幅拡大
住宅地	東京圏(N=131)	29%	52%	9%	10%
	大阪圏(N= 81)	42%	23%	22%	12%
	名古屋圏(N= 31)	32%	55%	13%	0%
商業地	東京圏(N=128)	55%	34%	7%	3%
	大阪圏(N= 77)	70%	16%	10%	4%
	名古屋圏(N= 31)	58%	32%	3%	6%

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

【大阪圏】



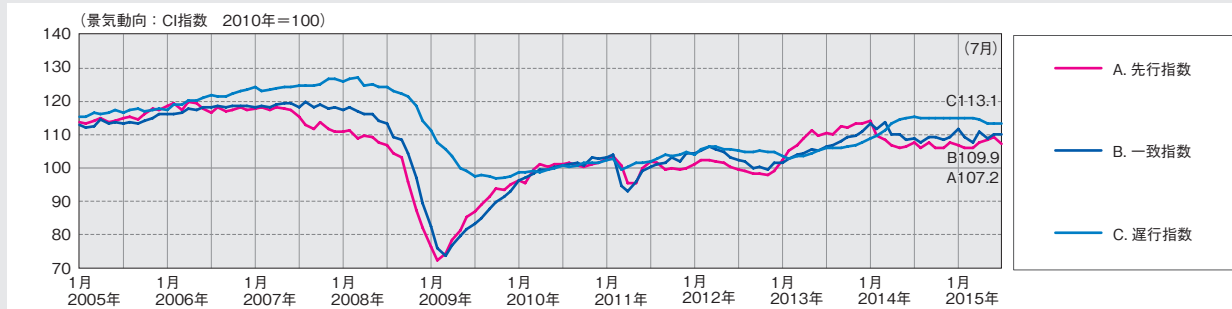
【名古屋圏】



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

■ 景気の動向（全国）

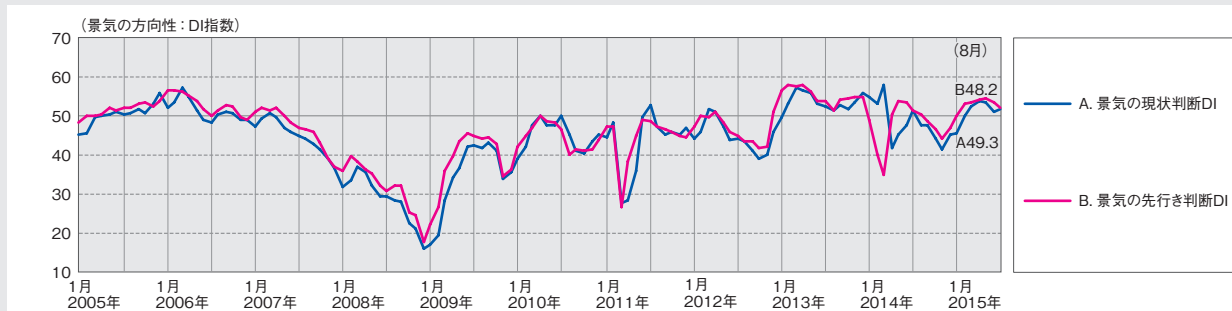
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

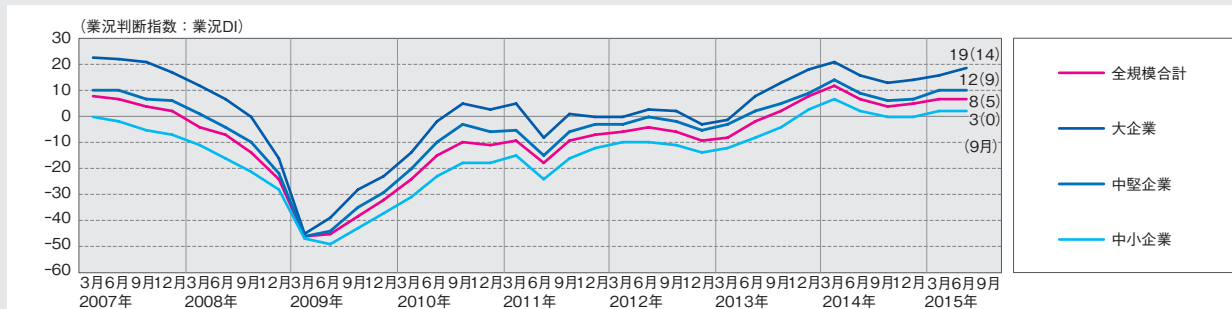
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後にする予測値(本稿は12月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

- 図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

- ・CI指数は、景気の拡大・後退の大きさとテンポを示す。
 - 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。

- 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

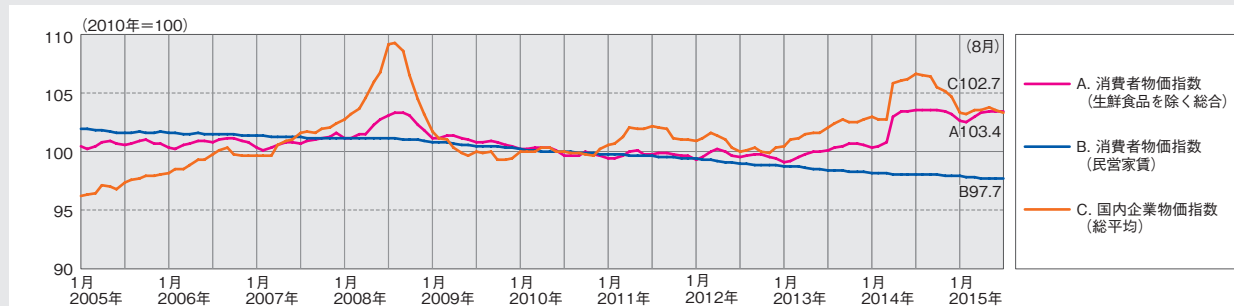
- ：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
 (DI 指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

- 図3 企業の業況判断指数

- ：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。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

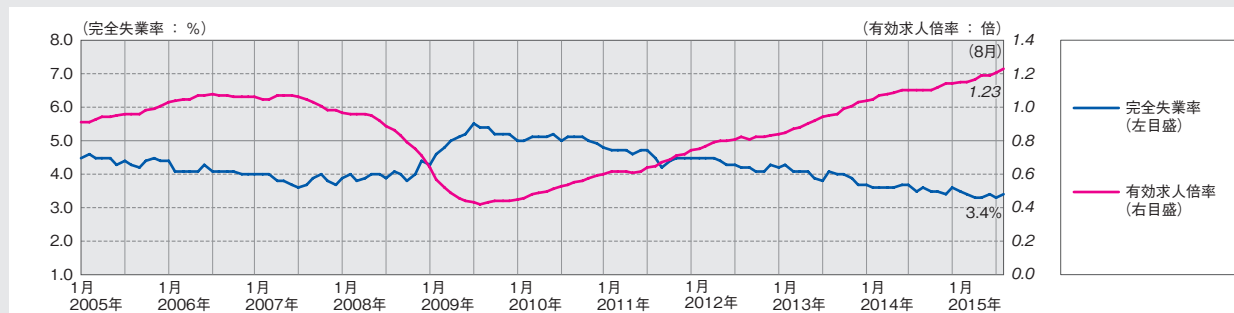
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の7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」

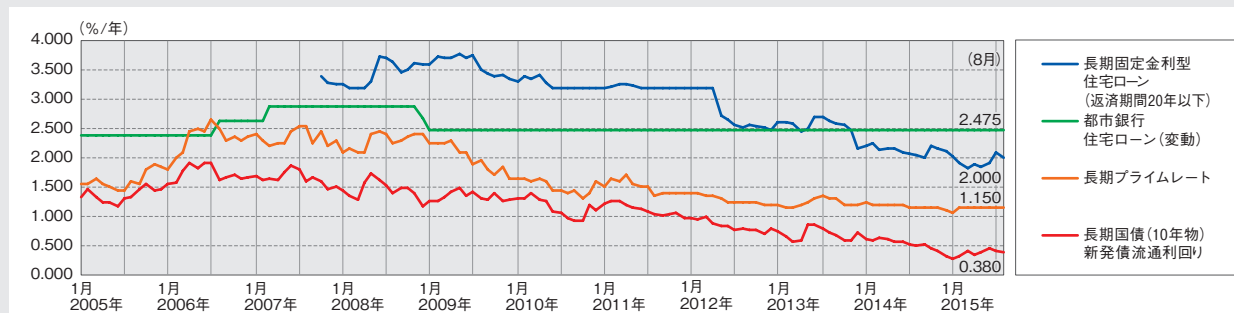
図5 雇用情勢



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（7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

：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。

有効求人倍率

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

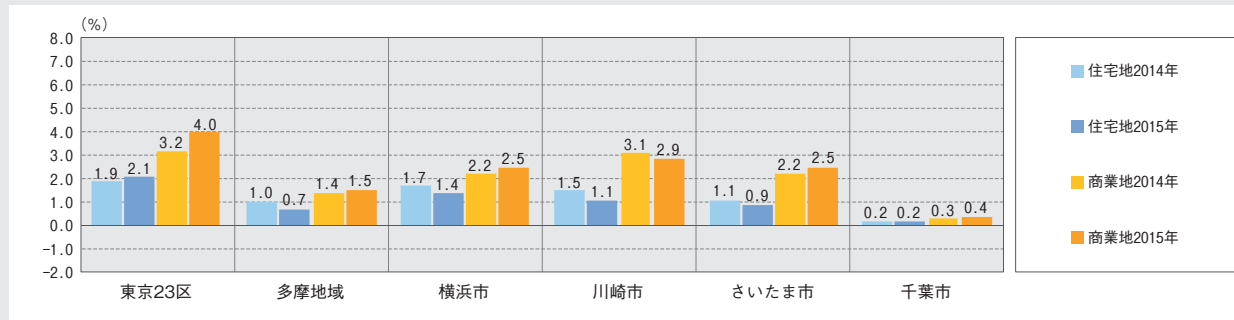
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2015年10月2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

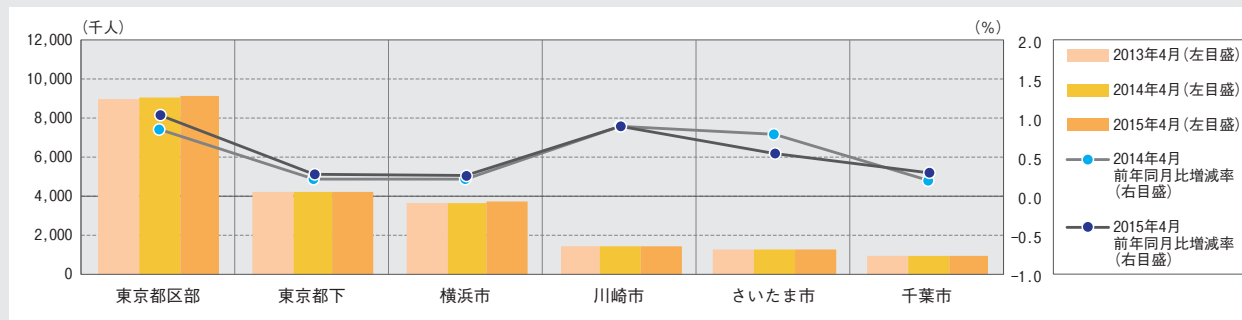
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7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「都道府県地価調査」

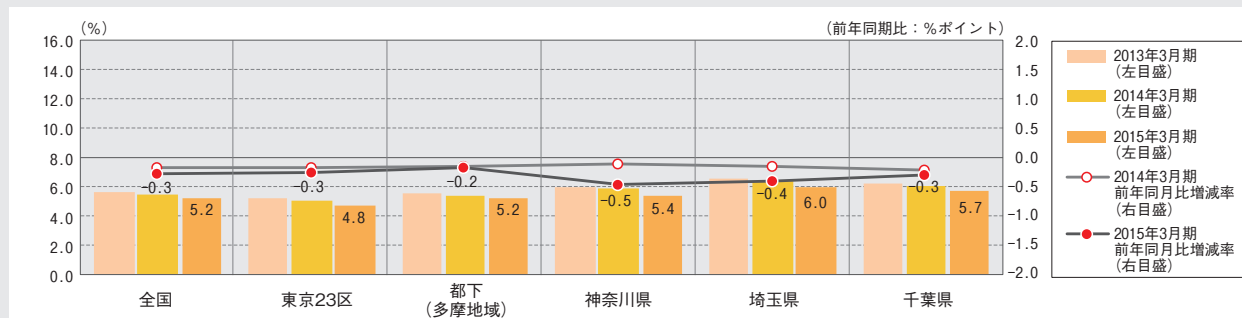
図2 総人口の推移



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2015年3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
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、国土利用計画法施工令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

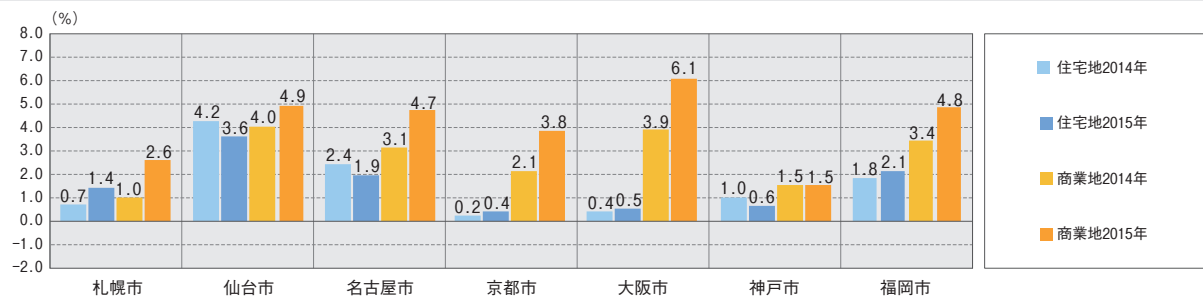
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

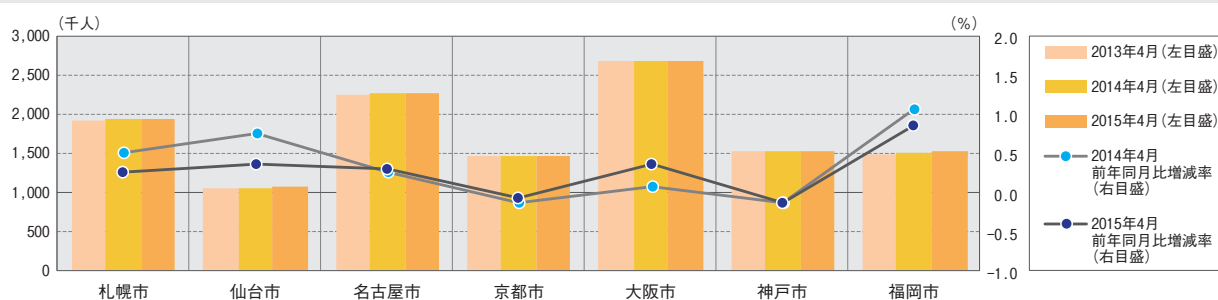
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7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「都道府県地価調査」

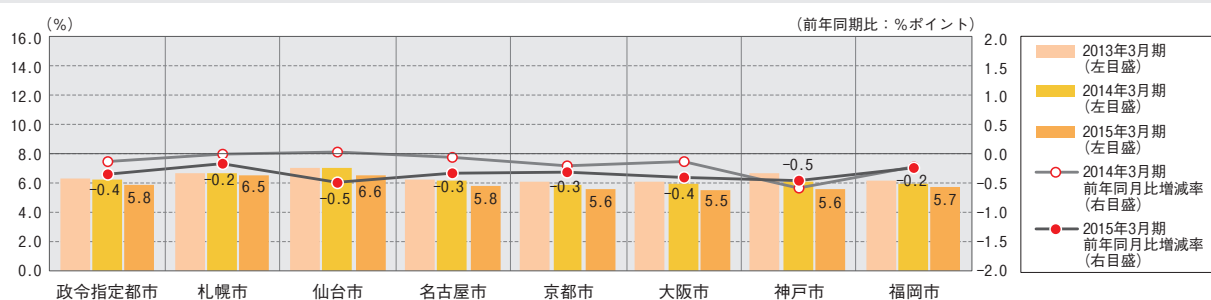
図5 総人口の推移



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2015年3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
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、国土利用計画法施工令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

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9月30日時点で入手できたデータに基づき作成

2015年前半は地価上昇率が拡大

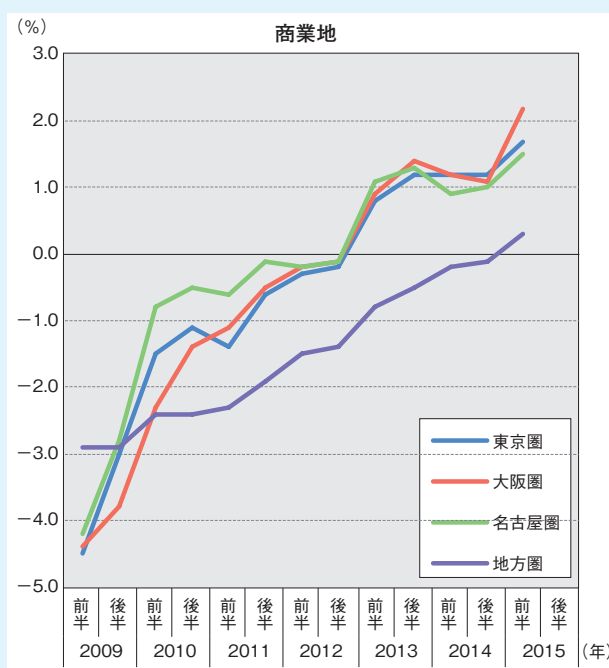
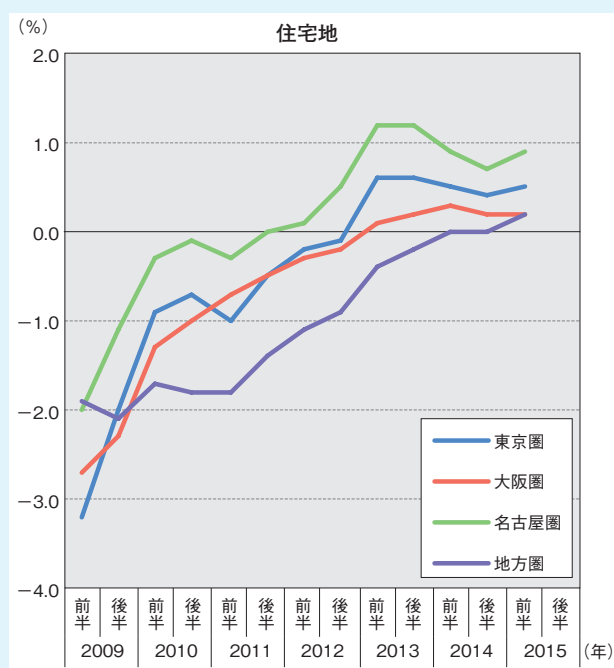
三大都市圏の住宅地における半年毎の地価変動率^{*}は2014年後半にかけて上昇率が縮小する傾向にありましたが、2015年前半は東京圏で0.4%から0.5%の0.1ポイント、名古屋圏で0.7%から0.9%の0.2ポイントと、2年ぶりに上昇率が拡大し、大阪圏は0.2%の横ばいとなりました。

商業地についても、2014年後半は前期から上昇率が縮小しましたが、2015年前半は東京圏で1.2%から1.7%の0.5ポイント、大阪圏で1.1%から2.2%の1.1ポイント、名古屋圏で1.0%から1.5%の0.5ポイントと、特に大阪圏での上昇率の拡大が大きくなりました。

地方圏では、2014年後半は地価の回復ペースが停滞しましたが、2015年前半になって住宅地と商業地で上昇に転じました。

^{*}地価公示と都道府県地価調査の共通の調査地点を対象として半年毎の地価変動率を圏域で平均して算出している。変動率算出の対象は各調査時点で異なっている。2015年地価公示と同都道府県地価調査における共通地点は1,612地点（うち住宅地1,128地点、商業地484地点）である。

◆半年毎の地価変動率の推移



データ出所：国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」

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 2015.11

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思わ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。