

12

December, 2015

不動産マーケットレポート

- 地価が高い土地ほど価格変動が大きい? 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
- 大阪府と愛知県における地価水準と地価変動の関係 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)

地価が高い土地ほど価格変動が大きい？

一般には、希少性が高い高地価の土地は値崩れしにくいという印象があるように見受けられる一方で、反対に、高地価の土地ほど価格変動が大きいと認識されている面があるようにも思われます。

本稿は、国土交通省「都道府県地価調査」の過去27年分のデータを用いて、各調査地点の地価の相対的な変動の大きさを数値化(変動係数^{※1})し図示することにより、地価水準と価格変動の関係を明らかにします。

●概ね高地価の地点ほど価格変動が大きい、上位1割は関係が逆転し、高地価ほど変動が小さい

「都道府県地価調査」の平成元(1989)年から平成27(2015)年の調査地点別データを用い、東京都の住宅地と商業地を対象に、各地点の㎡あたり平均単価を横軸、相対的な価格変動を表す変動係数を縦軸として、地点別の地価とその変動の大小を図示しました[図表1]。

その結果、地価が0付近から大きくなるにつれて変動係数が上昇し、地価が高い地点ほど価格変動が大きい傾向^{※2}がみうけられます。しかし、地価の低い順から約9割の地点でこの傾向が概ね当てはまる一方、上位約1割の高地価の地点では、反対に地価が高いほど価格変

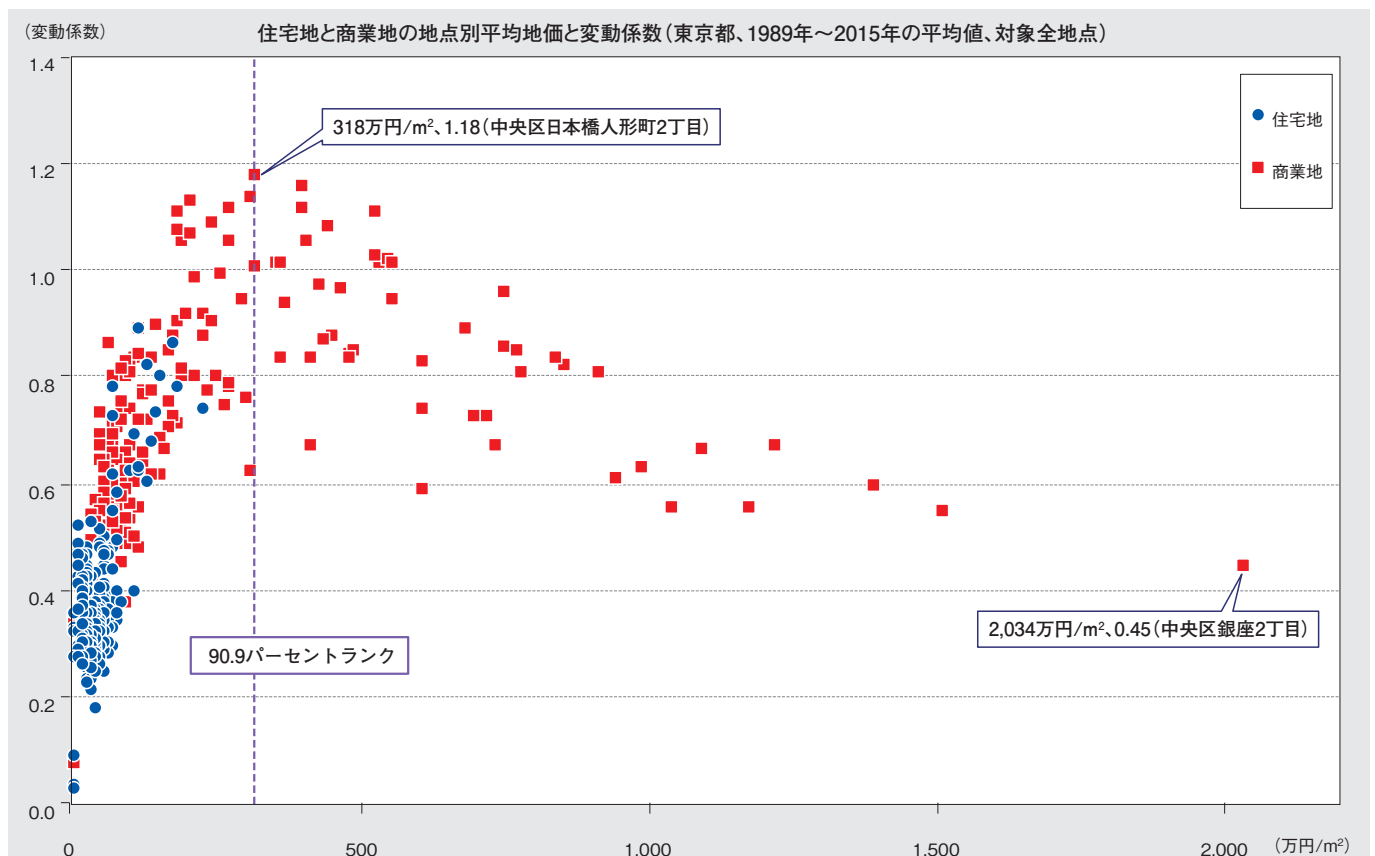
動が小さい、逆転した傾向が明らかとなりました。

この傾向は[図表1]に青丸で示した住宅地ではさほど明らかではなく、相対的に地価が高い商業地(赤四角で図示)で顕著です。

※1 地価の高低に関わらない相対的な変動の大小を表す指標として、変動係数(=標準偏差÷算術平均)を用いる。

※2 連続した地点データを極力多く確保するため平成元(1989)年以降のデータを対象としたが、この期間はバブル崩壊後地価が下落基調となった期間であり、多くの地点において変動係数の大きさは地価の下落の大きさを示している。

[図表1] 地点別にみた地価の高低と価格変動(変動係数)の関係：東京都の住宅地と商業地
(平成元(1989)年から平成27(2015)年の平均地価を基準とする)



(注) 2015年調査で1989年以降の連続したデータが得られる地点を対象とした。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

● 郊外と都心部の駅近・超高地価の地点などで価格変動が小さい

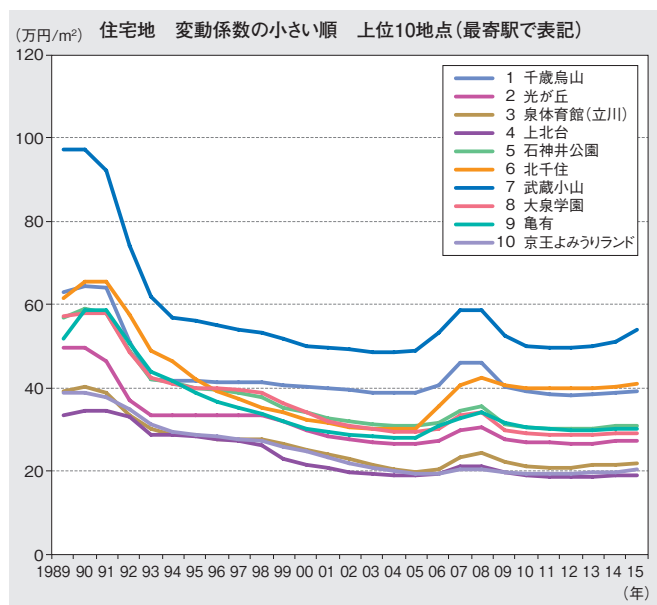
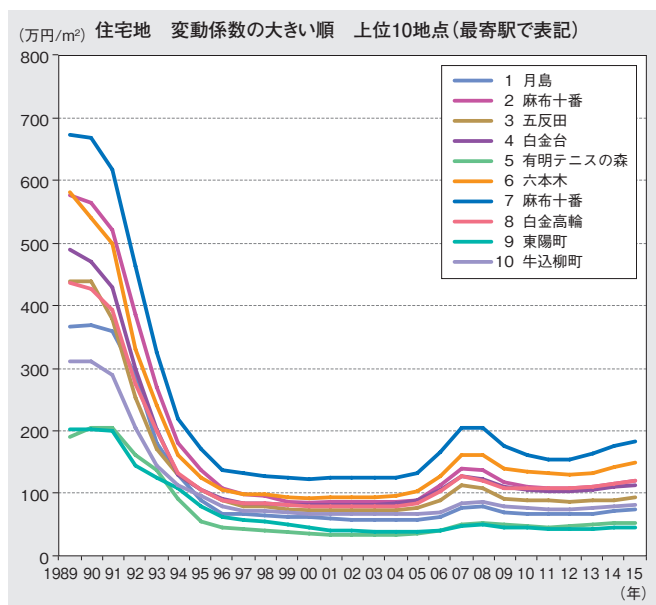
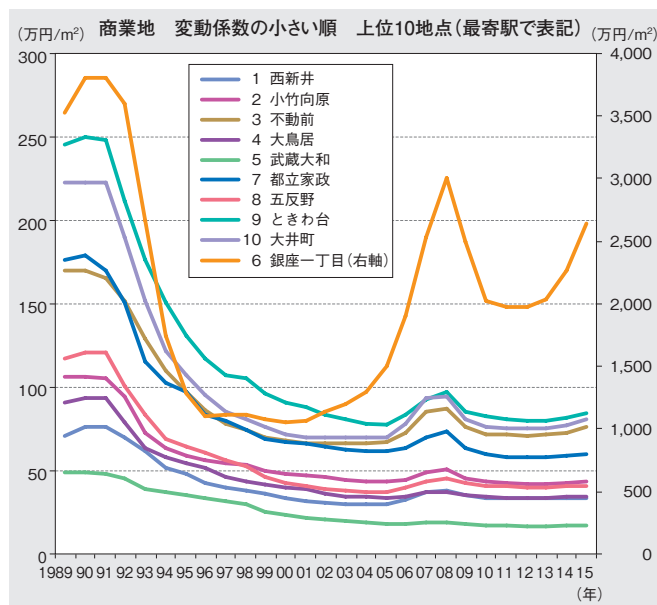
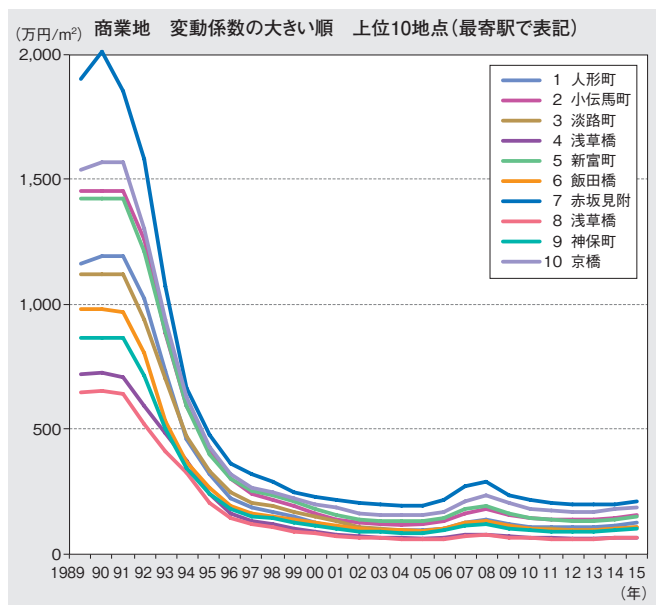
価格変動が大きい地点は、日本橋周辺や神田、牛込（新宿区）、麻布、六本木など東京の中心部で、再開発地区から離れた立地が多いといえます。一方、変動が小さい地点は、東京西部の郊外区や多摩地域が多く、銀座や新宿駅周辺など都心部の駅近の超高地価の地点も少なくありません。商業地と住宅地について、それぞれ変動係数が大きい10地点と小さい10地点の地価の推移を[図表2]に図示しました。

このような結果となった背景には、東京都所在という一定以上の利便性を前提として、低地価の土地ほど取得可能な潜在需要層が大きいと考えられ、一定以上には地価が下がりにくい「価格の下方硬直性」が考えられます。

また、超高額地点ほど変動が小さいという傾向は、ステイタスや希少性が背景にあって、価格が崩れても持ち直しやすいという取引事情を反映したものと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

[図表2] 東京都の商業地と住宅地における変動係数の大小各上位10地点の地価動向



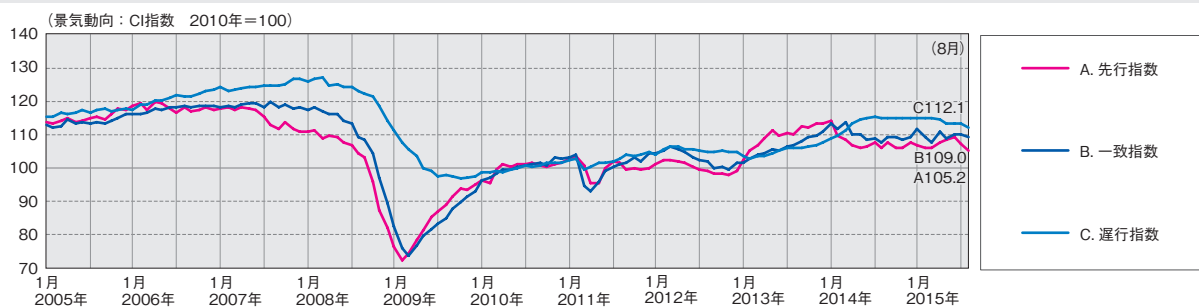
(注) 郡部と島しょ部の地点を除く。2015年調査で1989年以降の連続したデータが得られる地点を対象とした。

凡例は各対象地点の最寄駅名を表示したものであり、同じ最寄駅に複数の地点が立地するため、駅名が重複している場合がある。

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）

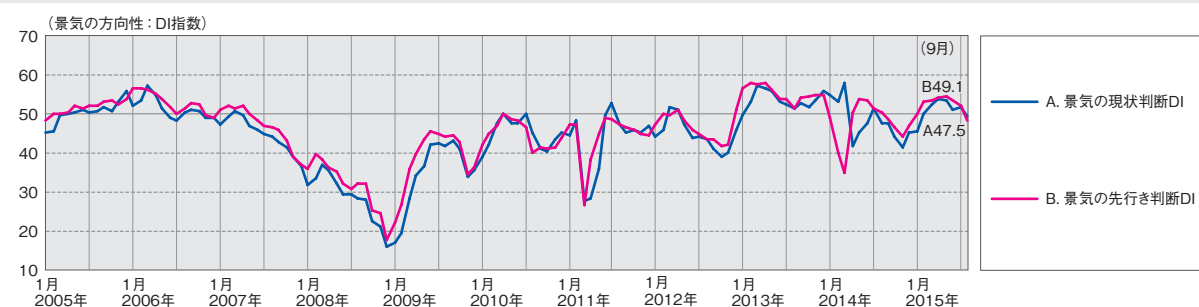
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

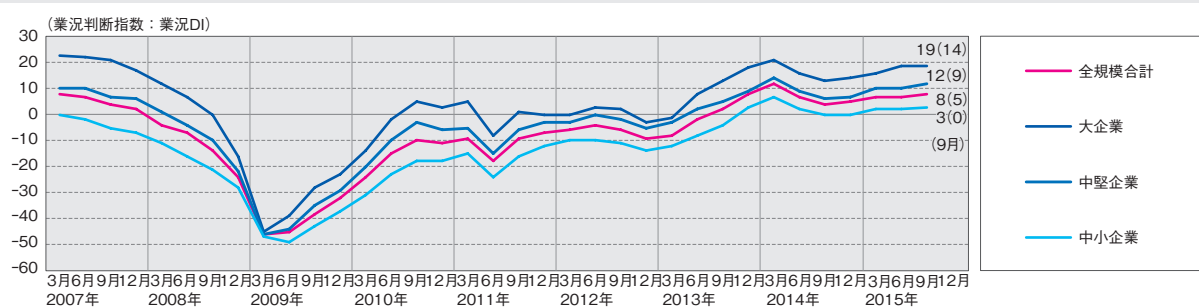
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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ヶ月後に關する予測値(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

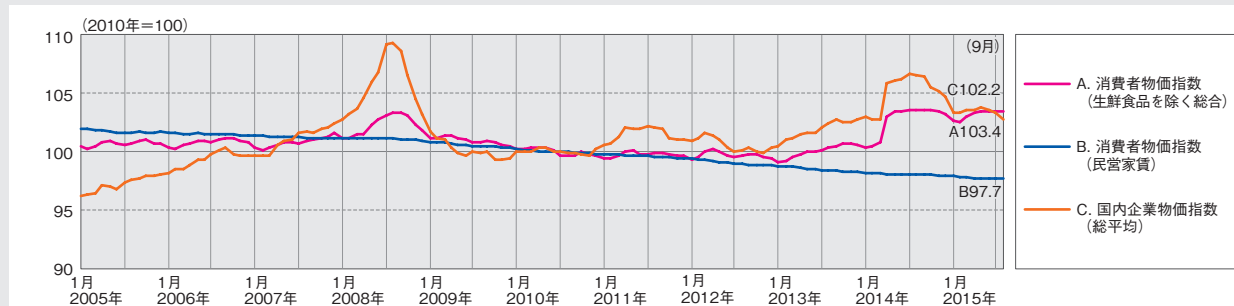
- ：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
 (DI) 指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる

- 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）

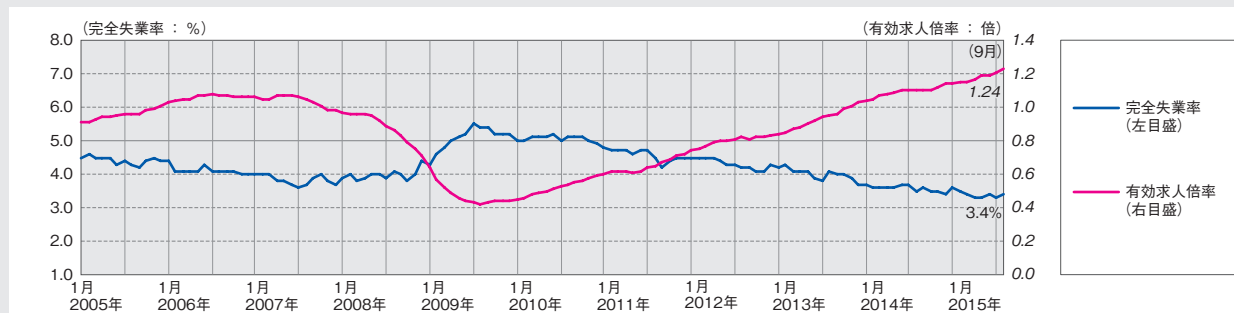
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の9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」

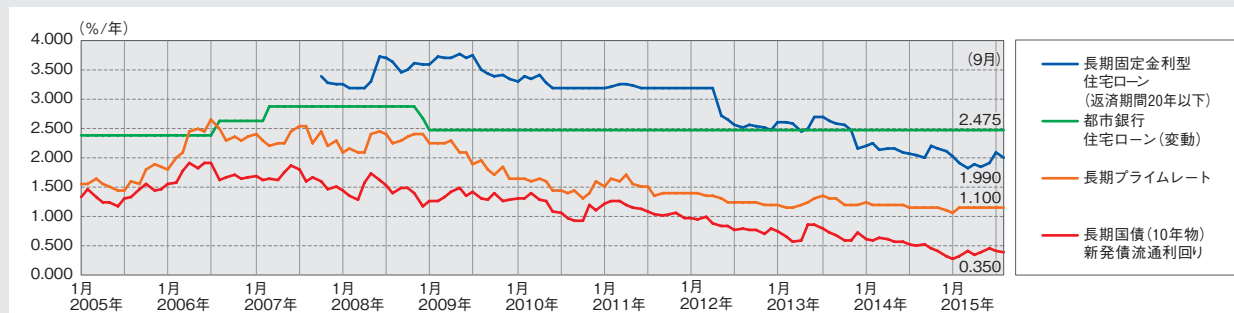
図5 雇用情勢



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(9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

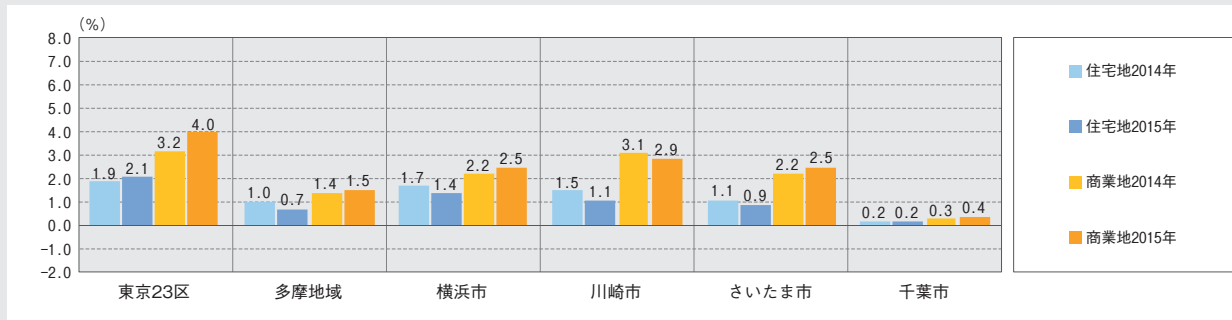
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2015年11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

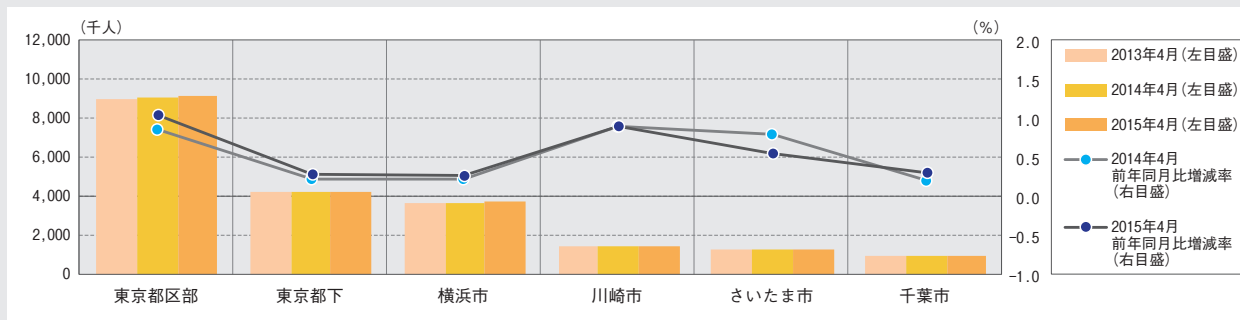
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

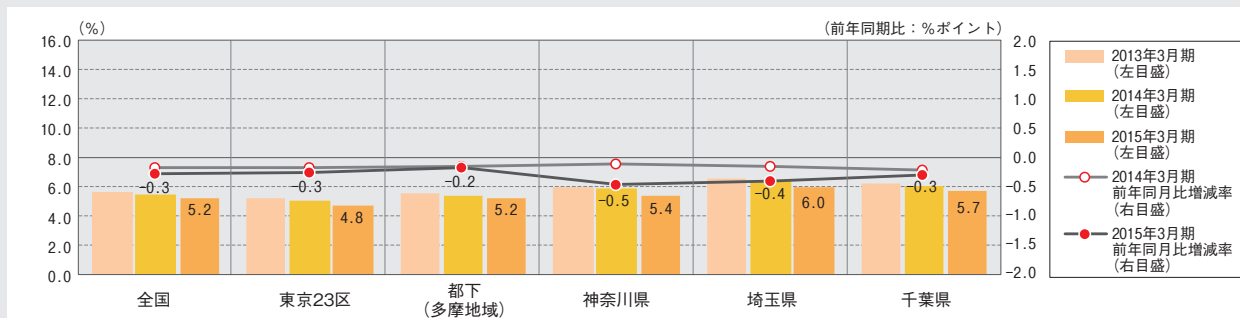
図2 総人口の推移



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

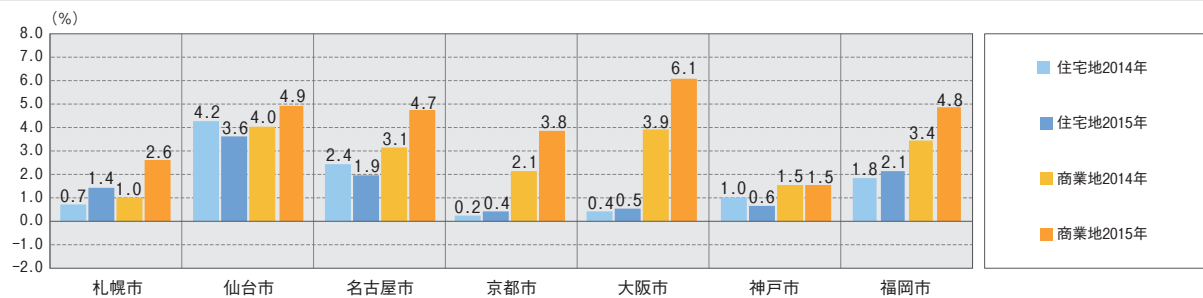
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

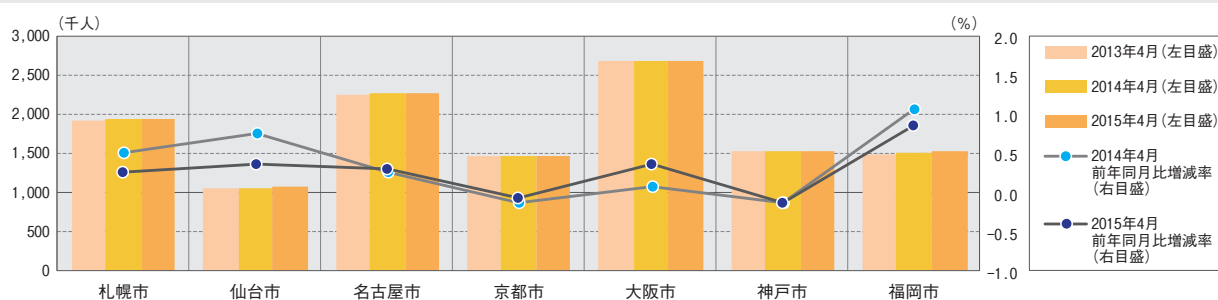
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

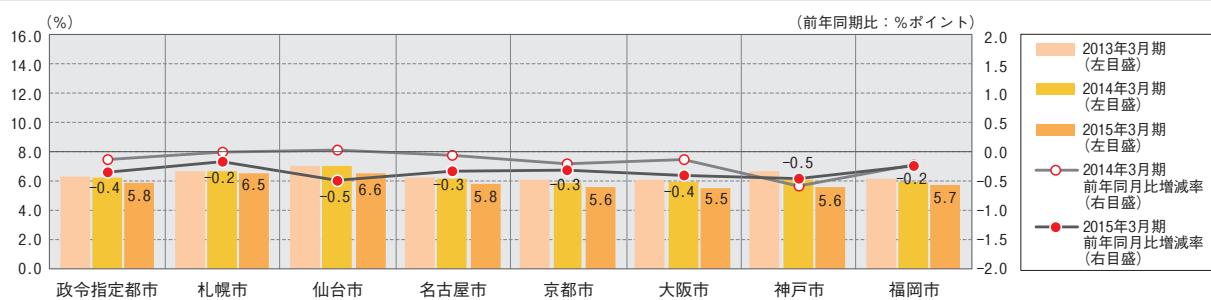
図5 総人口の推移



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。

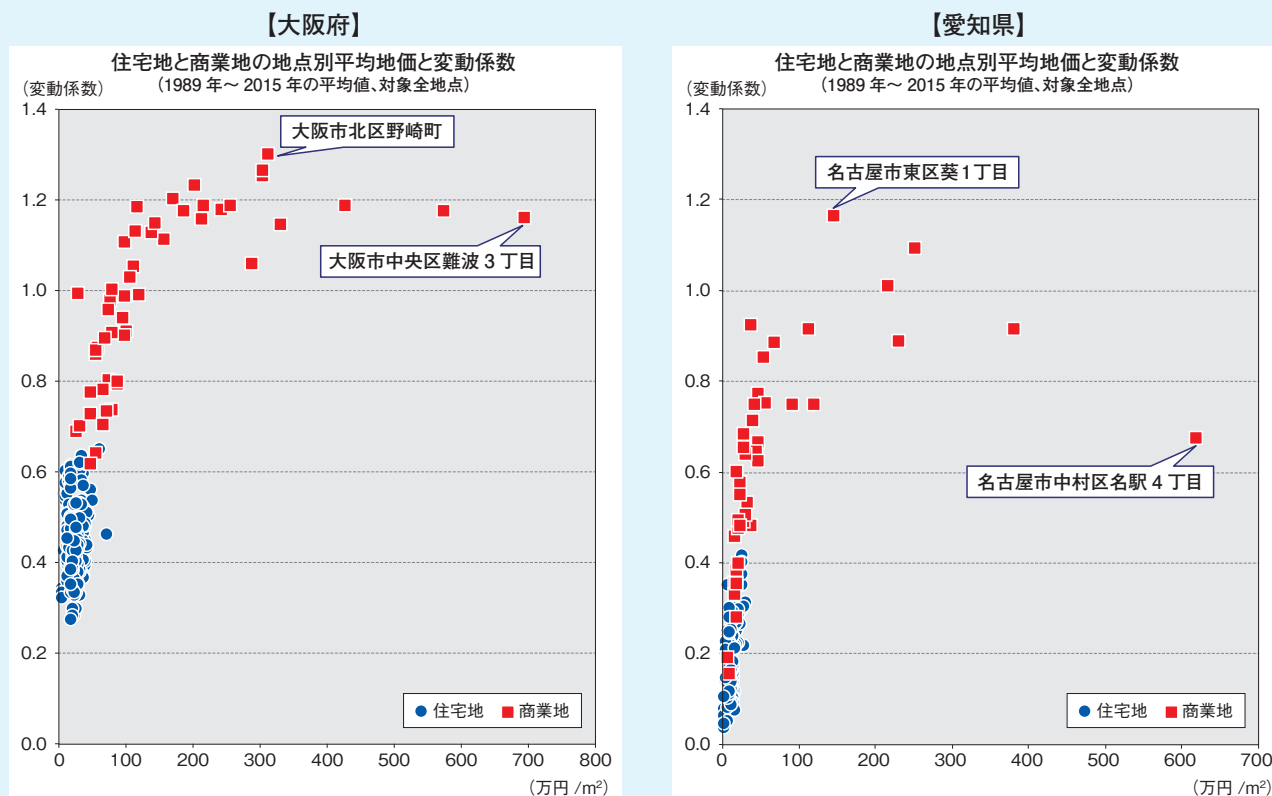
注記：図1から図6はいずれも2015年10月末日時点で入手できたデータに基づき作成

P2-3で示した東京都の傾向が東京に次ぐ大都市を抱える大阪府と愛知県にもみられるかどうか、同じく国土交通省「都道府県地価調査」のデータ^{*}を用いて分析しました。その結果は以下のとおりでした。

- ①大阪府と愛知県で比較すると、愛知県は変動係数が小さい地点が多く、変動の小ささが顕著です。P2の東京都と比較しても愛知県のほうが変動係数が小さい傾向がみられます。
- ②超高額地点における変動係数の低下は、大阪ではみられません。愛知県では、地点数が少ないものの、商業地についてややその傾向がみられます。

※平成元(1989)年から平成27(2015)年の都道府県地価調査の地点別平均地価とその変動係数

【図表】地点別にみた地価の高低と価格変動(変動係数)の関係：大阪府と愛知県の住宅地と商業地



(注) 2015年調査で1989年以降の連続したデータが得られる地点を対象とした。

データ出所：国土交通省「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