5
May,2019

不動産マーケットレポート

- 地価公示にみる全国の地価動向 ・・・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区では都心5区などの地価の高い地点で上昇が鈍化した地点も ・・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）

地価公示にみる全国の地価動向

3月19日に国土交通省「平成31年（2019年）地価公示」（1月1日現在）が公表されました。地価は三大都市圏※1や地方四市※2を中心に上昇基調にあります。特に地方四市の地価は、全用途で上昇幅が前年よりも拡大しています。地方圏全体でも、住宅地の地価が下落から上昇に転じるなど、大都市の地価上昇が地方都市に波及しています。

●大都市圏の地価上昇が地方圏に波及

全国の公示地価の平均変動率※3（以下、「平均」の文字を省略して記述。用途別、地域・圏域別についても同様）は、全用途（住宅地、商業地、工業地）で4年連続の上昇（+1.2%）となり、用途別では、住宅地が2年連続、商業地も4年連続で上昇となりました。三大都市圏では各圏域で住宅地、商業地ともに上昇率が拡大しています。地方圏全体では住宅地の変動率が27年ぶりに下落から上昇に転じ（▲0.1%→+0.2%）、全用途の変動率も横ばいから上昇（0.0%→+0.4%）となりました［図表1、2、3］。また、地方四市を除いたその他地域の商業地で下落から横ばいになる（▲0.4%→0.0%）など、全国的に地価の回復が進んでいます。大都市や都心部を中心とした地価の上昇が地方圏や都市周辺部に波及している状況が、前年よりも顕著になりました。

●地価の上昇は強まる傾向

2018年の半年ごとの地価変動率※4をみると、住宅地では、地方四市（+2.9%→+2.8%）を除く全ての圏域で前半よりも後半で上昇幅が拡大しました。商業地では、名古屋圏（+2.1%→+2.0%）を除く全ての圏域で前半よりも後半で上昇幅が拡大しました。大阪圏では、後半の地価上昇幅（前半：+3.5%→後半：+4.9%）が大きく拡大しており［図表4］、好調なインバウンド需要が背景と推測されます。一部の圏域では上昇幅が若干縮小していますが、総じてみれば地価の上昇基調は強まっているとみられます。

●東京都区部では周辺区の地価上昇が顕著

東京都区部の2018年と2019年の地価変動率をそれぞれ横軸（X軸）と縦軸（Y軸）に図示し、直近2年間の変動率の動きをみました［図表5、6］。

住宅地については、千代田区以外のすべての区で前年よりも上昇幅が拡大しました。先行して地価が上昇した都心5区※5や区部南西部の高級住宅街を擁する区で上昇率の鈍化や縮小がみられる一方で、荒川区や北区など都心5区と比較して地価が低い区で上昇幅が拡大しています［図表5］。

商業地は、渋谷区以外のすべての区で前年よりも上昇幅が拡大しました。住宅地と同様、都心5区よりも台東区や荒川区など都心5区の周辺に位置する区で上昇幅の拡大が顕著となっています［図表6］。背景として、都心5区を中心に投資対象不動産の品薄の状況が続き、不動産価格の上昇に伴って投資利回りが低下する中、より高い投資利回りを得るため、都心5区と比較して利回りが高い傾向にある周辺区の物件に対する投資需要が増加していることが考えられます。

（以上、都市未来総合研究所　大重 直人）

［図表1］用途・圏域別の地価変動率（2018年、2019年）

（単位：%）

用途別／圏域別	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年
三大都市圏平均	0.7	1.0	3.9	5.1	1.5	1.9	1.5	2.0
東京圏	1.0	1.3	3.7	4.7	2.3	2.4	1.7	2.2
大阪圏	0.1	0.3	4.7	6.4	1.3	2.0	1.1	1.6
名古屋圏	0.8	1.2	3.3	4.7	0.2	0.6	1.4	2.1
地方圏平均	▲0.1	0.2	0.5	1.0	0.2	0.8	0.0	0.4
地方圏　地方四市	3.3	4.4	7.9	9.4	3.3	4.8	4.6	5.9
地方圏　その他	▲0.5	▲0.2	▲0.4	0.0	▲0.1	0.4	▲0.5	▲0.2
全国平均	0.3	0.6	1.9	2.8	0.8	1.3	0.7	1.2

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

※1：三大都市圏とは、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

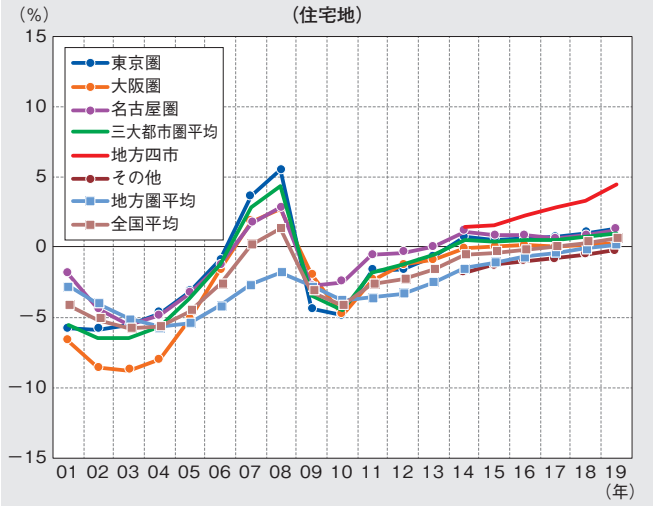
※2：地方四市とは、地方中枢都市（北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市）を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域

※3：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。

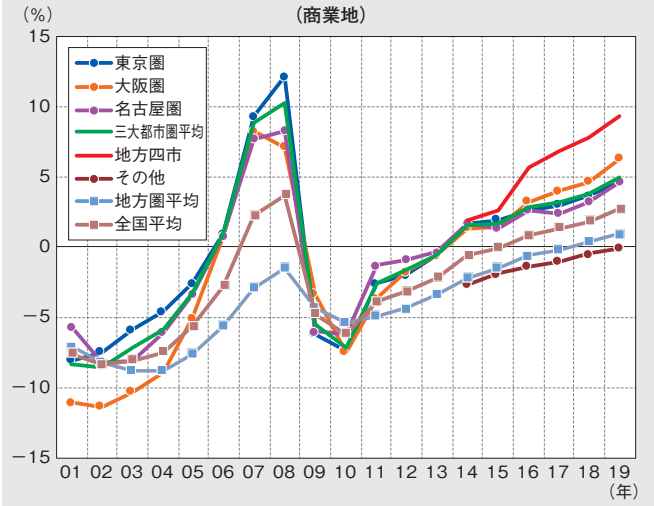
※4：前半（1月～7月）は都道府県地価調査（7月1日時点）、後半（7月～1月）は地価公示（1月1日時点）

※5：都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

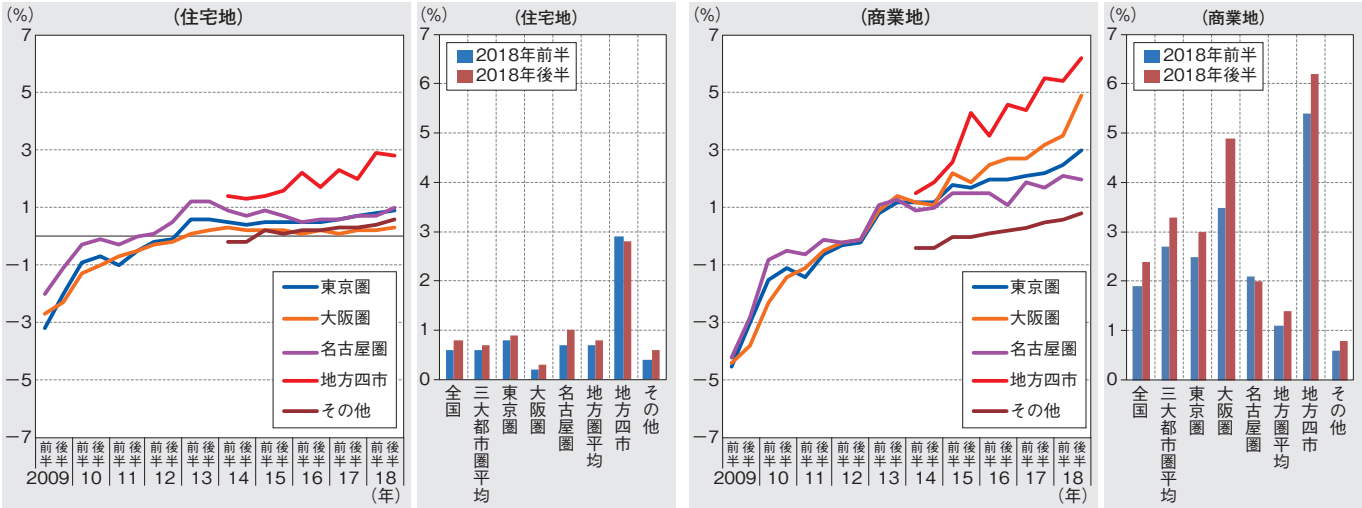
[図表2] 圏域別の地価変動率（住宅地）



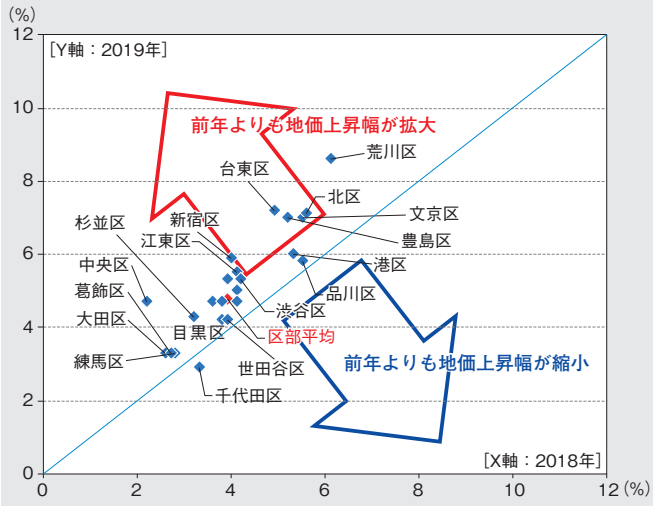
[図表3] 圏域別の地価変動率（商業地）



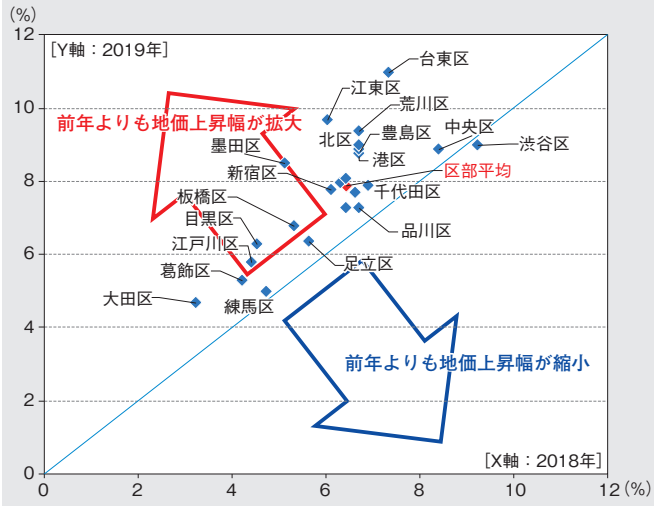
[図表4] 半年ごと※4の地価変動率（地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点）



[図表5] 東京23区の地価変動率の動き（住宅地）



[図表6] 東京23区の地価変動率の動き（商業地）

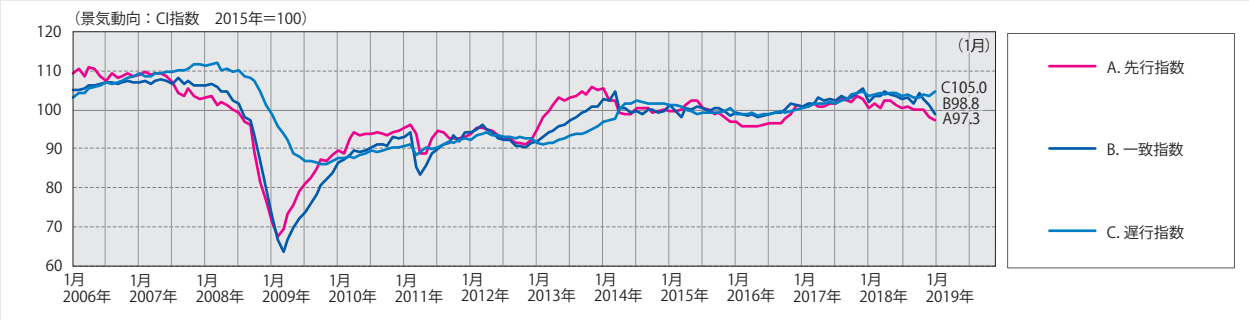


データ出所：図表2～6は国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

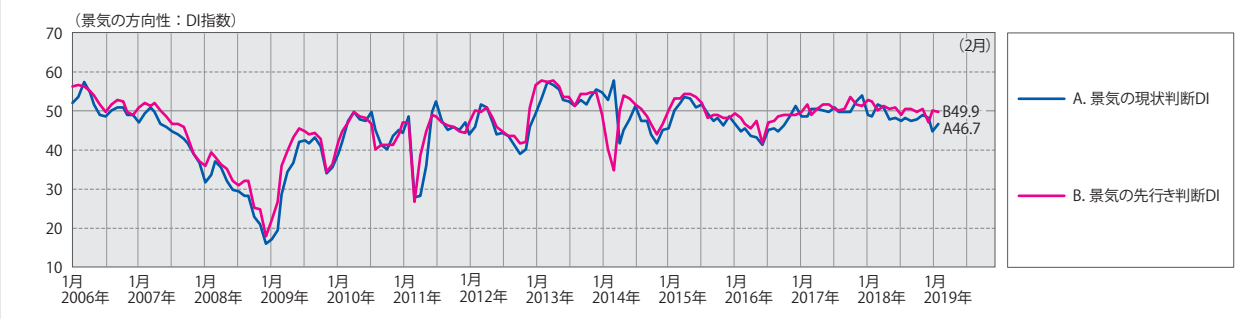
図1　景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

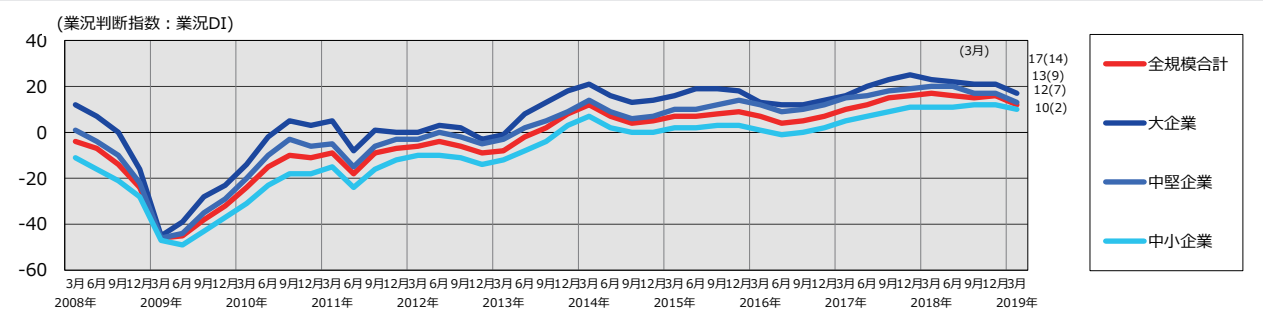
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2　景気ウオ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ヶ月後に関する予測値（本稿は2019年6月を対象とする予測値）。

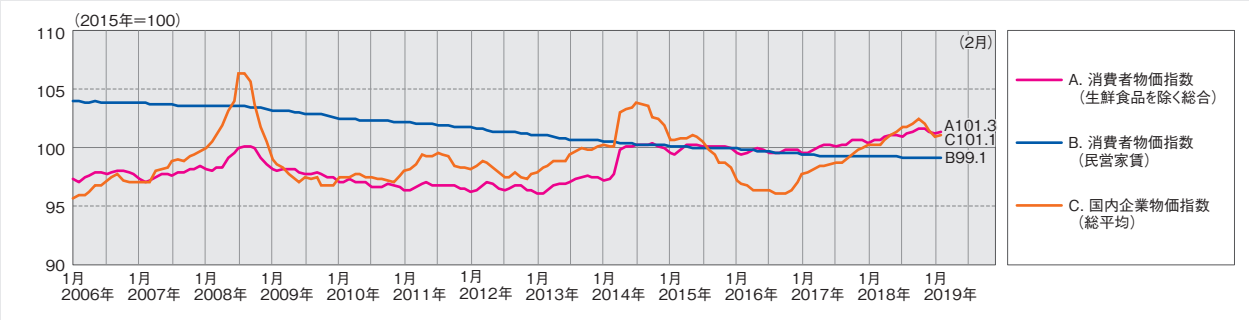
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【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。
図2	景気ウオ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オッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2，3ヶ月先）について、景気ウオッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 （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。

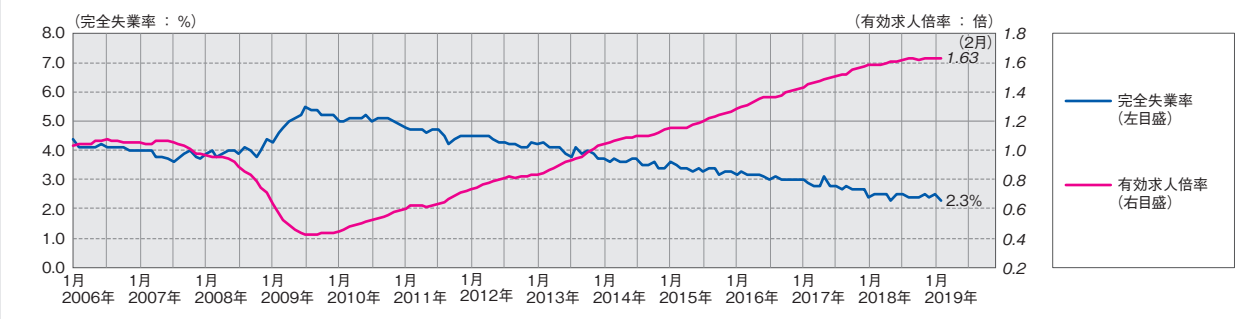
■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

図4　物価指数



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」

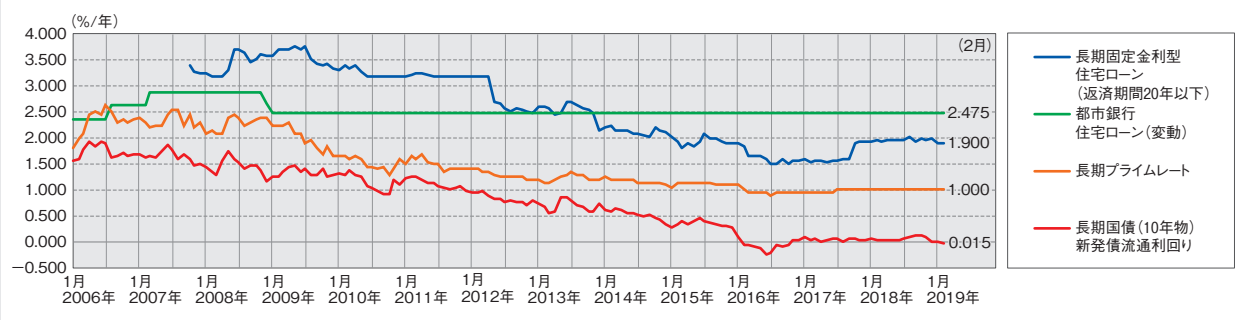
図5　雇用情勢



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。

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】

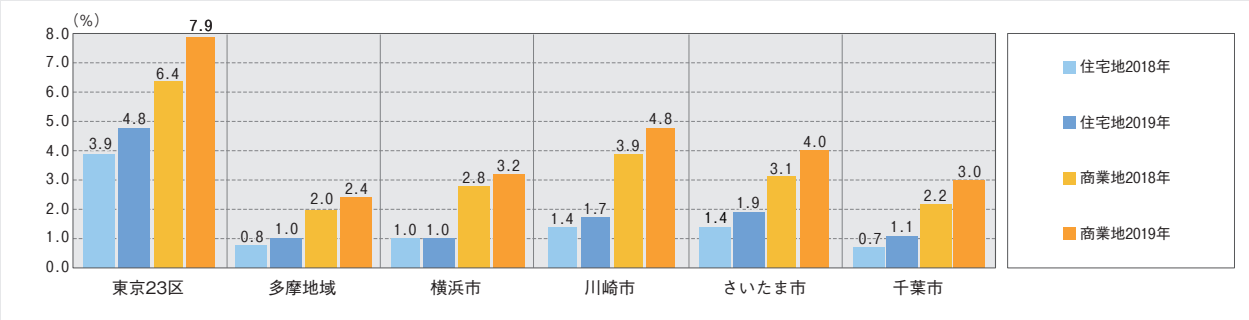
図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合）
	都市銀行住宅ローン(変動)	：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
	長期プライムレート	：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。
	長期国債新発債流通利回り	：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2019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

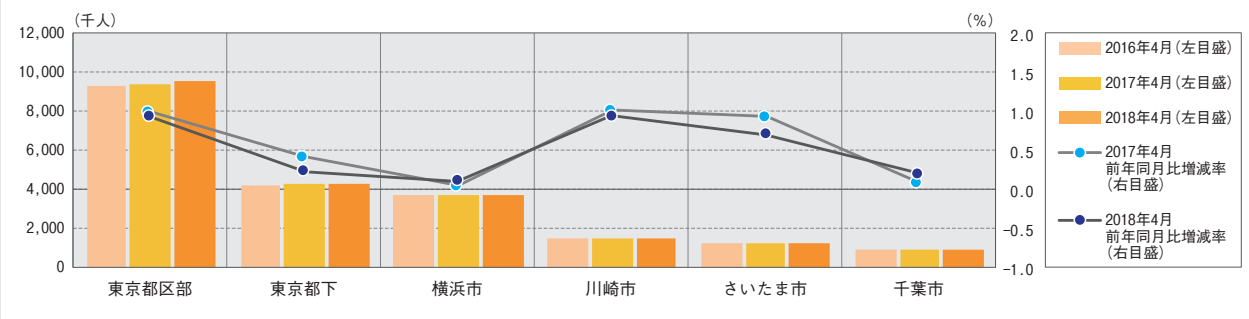
図1　用途別平均地価（公示地価の前年比）



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」

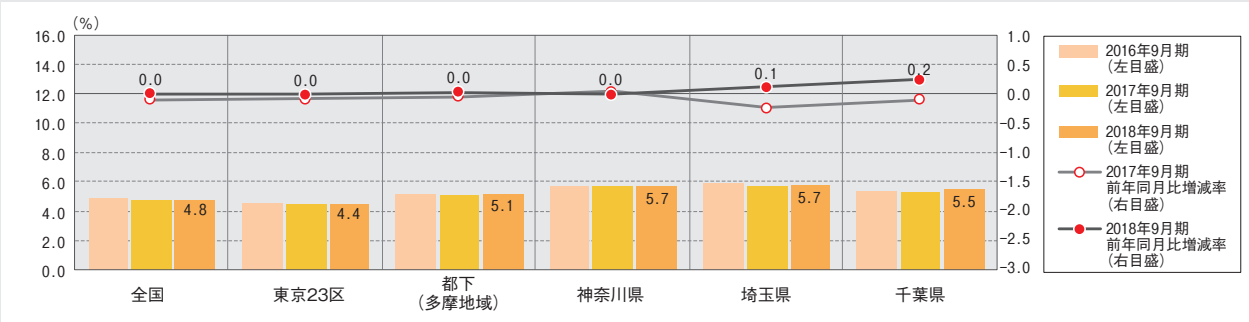
図2　総人口の推移



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2018年9月末までの決算資料による。

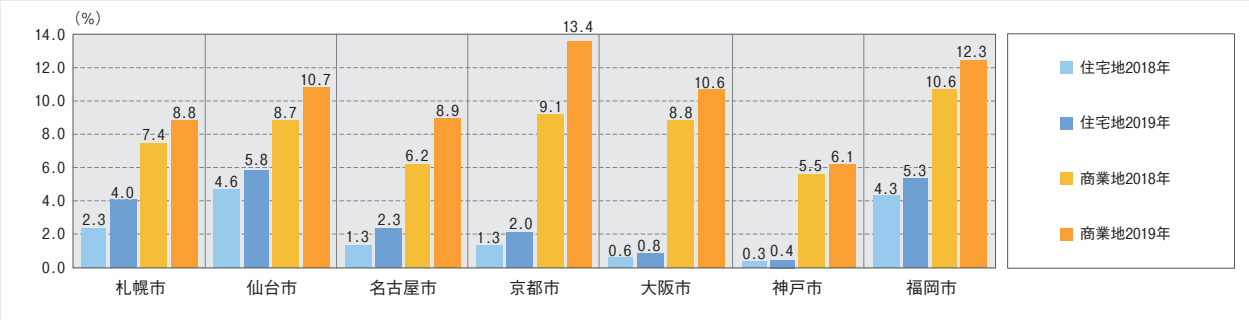
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価（公示地価・基準地価）	：「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基準となる等により、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値を示すもの。 「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、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）

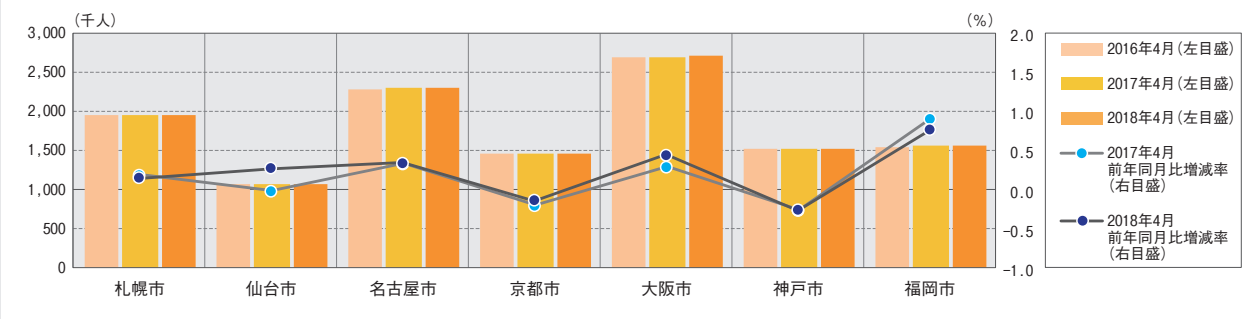
図4　用途別平均地価（公示地価の前年比）



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」

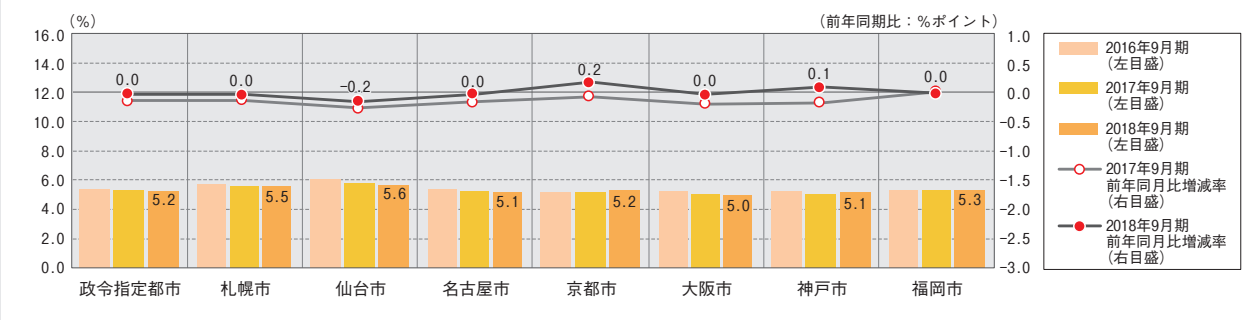
図5　総人口の推移



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2018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（公示地価・基準地価）	：「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基準となる等により、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値を示すもの。 「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、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2019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区では都心5区などの地価の高い地点で上昇が鈍化した地点も

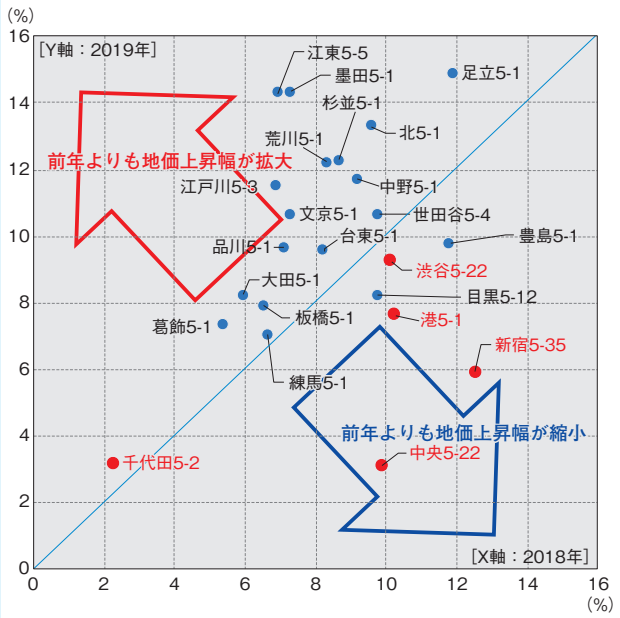
東京23区では、商業地を中心に地価の上昇幅が拡大している地点がある一方で、先行して地価が上昇していた地点では、上昇に鈍化が見られます。以下、東京23区の各区における最高価格地点について2018年と2019年の地価変動率をそれぞれ横軸（X軸）と縦軸（Y軸）に図示し、直近2年間の変動率の動きを示しました［図表1］。

都心5区※1とその他の周辺区の地価の上昇率に差が生じています。地価が高い都心5区では、中央区（中央5-22：銀座4丁目）など先行して価格の上昇が続いていた地点は、前年に上昇幅が縮小した千代田区（千代田5-2：丸の内2丁目）※2以外、いずれの地点も前年よりも上昇幅が縮小しています［図表1］。中央区では、区平均で前年より上昇幅が拡大しましたが［P3図表5、6］、最高価格地点は上昇率が大きく縮小しており、同じ区内においても地価上昇には濃淡が生じています。

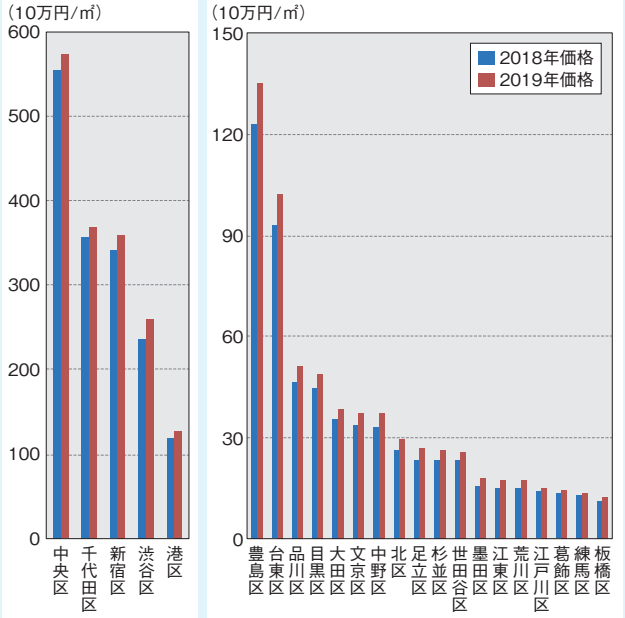
一方、ほとんどの周辺区では最高価格地点の上昇幅は拡大しており、最高価格地点の地価上昇は顕著ですが、周辺区のなかで最も地価が高い豊島区（豊島5-1：東池袋1丁目）では上昇幅が縮小しており、地価が先行して上昇した地点や地価が高い地点では上昇に鈍化がみられます［図表1、2］。

※1：都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
※2：千代田区の対前年変動率：2017年：6.4％、2018年：2.3％、2019年：3.1％

［図表1］最高価格地点の地価変動率の動き（商業地）



［図表2］各区の最高価格（2018年、2019年）



データ出所：図表1、2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

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　2019.5

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。