11
November,2019

不動産マーケットレポート

- 都道府県地価調査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
- 「2019年都道府県地価調査」における特徴的な事象 ・・・・・・・・・・・・ 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
大畑　善郎　TEL.03-3274-9079（代表）

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月19日に国土交通省「令和元年（2019年）都道府県地価調査」（7月1日現在）が公表されました。全国の全用途平均の平均地価変動率（以下、「変動率」。）は、2年連続で上昇し、上昇幅も拡大しました（0.1％⇒0.4％）。大都市を中心に上昇が継続したことや、地方都市で下落幅の縮小が進んだことから、住宅地の下落幅は縮小（▲0.3％⇒▲0.1％）、商業地は3年連続で上昇（1.1％⇒1.7％）しました。

以下、各圏域および東京都区部の地価動向について概観します。

●大都市中心エリアが地価を牽引

三大都市圏の変動率は住宅地で0.9％、商業地で5.2％の上昇となり、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調が強まっています。

東京圏の変動率は住宅地で6年連続、商業地で7年連続の上昇となり、上昇幅も昨年に比べそれぞれ拡大しました。大阪圏は住宅地で2年連続、商業地は7年連続の上昇、名古屋圏では、住宅地、商業地ともに7年連続の上昇となり、三大都市圏いずれの圏域・用途でも昨年よりも上昇幅が拡大しました。

三大都市圏の中でも、特に中心エリアにおける地価の上昇が顕著です。東京圏では住宅地の東京圏平均の変動率1.1％に対して東京都区部は4.6％、同じく商業地は4.9％に対して8.4％。更に区部都心部では住宅地が同5.9％、商業地が9.8％と、大都市圏の中でも中心エリアが地価の上昇を牽引しています。この傾向は大阪圏、名古屋圏でも同様で、特に商業地で顕著です。大阪圏の商業地は大阪圏平均の変動率6.8％に対して大阪市中心6区で18.9％、京都市中心5区で14.3％の上昇。名古屋圏の商業地でも名古屋圏平均の変動率3.8％に対して名古屋市が7.5％となっています［図表1］。

●地方圏でも大都市が地価を牽引

地方圏の地価は、住宅地・商業地ともに回復傾向にあり、商業地は1991年以来28年ぶりに上昇（▲0.1％⇒0.3％）に転じました。地方圏の地価の回復を牽引している要因のひとつが地方四市などの大都市における地価上昇であり、地方四市では住宅地・商業地ともに三大都市圏の平均を上回る上昇が続いています。

一方、地方圏のその他の都市では依然として下落が続いていますが、住宅地・商業地ともに下落幅は縮小しており、地方圏においても、濃淡はありながらも地価上昇が、波及していると考えられます［図表1］。

［図表1］ 用途・圏域別の地価変動率（2018年、2019年）

（変動率：％）

用途別／圏域別	住宅地 2018年	住宅地 2019年	商業地 2018年	商業地 2019年
三大都市圏	0.7	0.9	4.2	5.2
東京圏	1.0	1.1	4.0	4.9
（東京都区部）	4.3	4.6	7.2	8.4
（区部都心部）	5.1	5.9	8.2	9.8
（区部南西部）	3.6	3.7	5.9	6.5
（区部北東部）	4.8	5.1	6.8	7.7
大阪圏	0.1	0.3	5.4	6.8
（大阪市中心6区）	2.5	3.6	13.1	18.9
（京都市中心5区）	3.6	3.1	16.6	14.3
名古屋圏	0.8	1.0	3.3	3.8
（名古屋市）	1.6	2.1	6.5	7.5
地方圏	▲0.8	▲0.5	▲0.1	0.3
地方圏（地方四市）	3.9	4.9	9.2	10.3
（札幌市）	3.9	6.1	10.0	11.0
（仙台市）	5.7	6.0	9.9	10.5
（広島市）	2.0	2.2	4.8	5.7
（福岡市）	4.4	5.3	11.1	12.8
地方圏（その他）	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲0.2
全国	▲0.3	▲0.1	1.1	1.7

※圏域の定義等については以下のとおり。
- 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
- 「東京圏」とは、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をいう。
- 「区部都心部」とは千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区をいう。
- 「区部南西部」とは品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区をいう。
- 「区部北東部」とは墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区をいう。
- 「大阪圏」とは、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をいう。
- 「大阪市中心6区」とは北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区をいう。
- 「京都市中心5区」とは北区、上京区、左京区、中京区、下京区をいう。
- 「名古屋圏」とは、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をいう。
- 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
- 「地方圏（地方四市）」とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
- 「地方圏（その他）」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」に基づき都市未来総合研究所作成

●東京都区部商業地の高価格地点では地価上昇にピーク感も

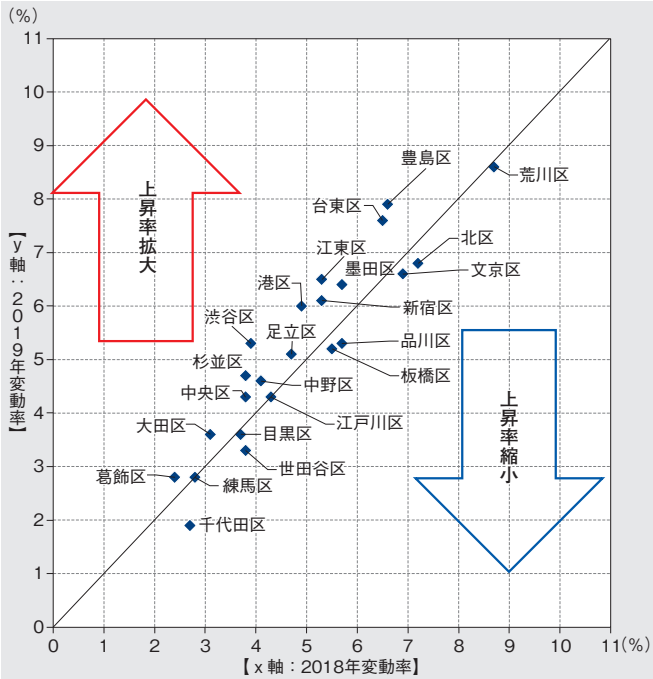
東京都区部の2018年と2019年の変動率の変化を図表2と3に示しました。住宅地では、23区中心部での地価の高騰、高止まりによって、相対的に地価が低く、利便性の高い地域に対する住宅需要が強いことを背景に、荒川区（8.7％⇒8.6％）や北区（7.2％⇒6.8％）など、区部北東部を中心に、都心周辺の区において高い上昇率が続いています［図表2］。一方で、価格水準が高い港区や中央区でも地価の上昇幅は拡大しており、全国住宅地の最高価格地点となった港区赤坂一丁目を擁する港区では6％を超える地点もみられます［図表4］。

商業地では訪日観光客の需要を見込んだホテル開発が活発な台東区の上昇が顕著［図表3］で、特に観光客が多い浅草では30％を超える上昇地点がみられます。

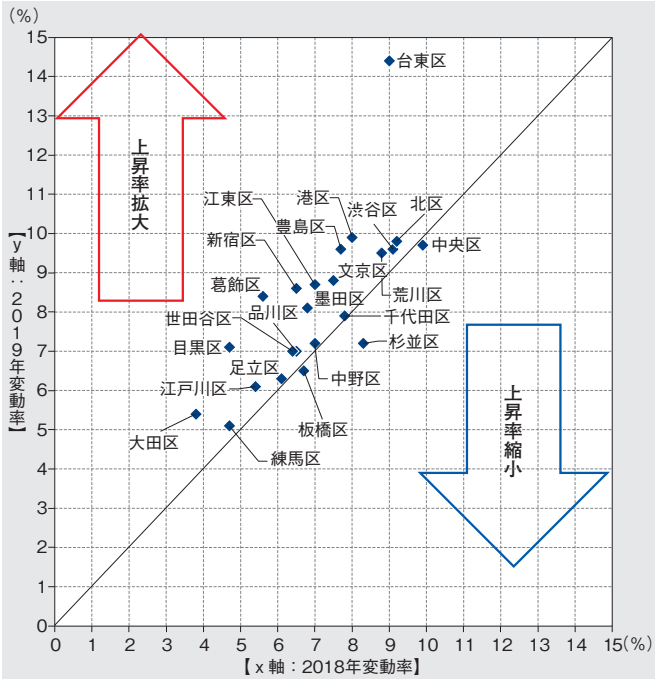
一方、全国最高価格地点の中央区銀座（中央5-13）では2017年で17.9％上昇しましたが、2018年で7.7％、2019年で3.1％と上昇幅が急激に縮小するなど、高価格地点において、地価がピークに近づいている可能性が考えられます。

（以上、都市未来総合研究所　大重 直人）

［図表2］東京都23区の変動率の動き（住宅地）



［図表3］東京都23区の変動率の動き（商業地）



［図表4］全国住宅地の高価格上位10地点

順位	住宅地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2018年 円／㎡	2019年 円／㎡	変動率 %
1	港−10	東京都	港区赤坂一丁目1424番1	−	4,530,000	−
2	千代田−1	東京都	千代田区六番町6番1外	3,900,000	3,960,000	1.5
3	千代田−2	東京都	千代田区三番町9番4	2,880,000	2,940,000	2.1
4	千代田−4	東京都	千代田区麹町二丁目10番4外	2,470,000	2,520,000	2.0
5	港−6	東京都	港区六本木五丁目367番1	2,120,000	2,250,000	6.1
6	千代田−3	東京都	千代田区二番町12番10	2,170,000	2,210,000	1.8
7	港−4	東京都	港区南青山四丁目487番	1,740,000	1,840,000	5.7
8	港−3	東京都	港区西麻布三丁目4番21	1,680,000	1,750,000	4.2
9	港−5	東京都	港区南青山七丁目274番	1,500,000	1,590,000	6.0
10	渋谷−1	東京都	渋谷区神宮前三丁目16番14	1,420,000	1,510,000	6.3

［図表5］全国商業地の高価格上位10地点

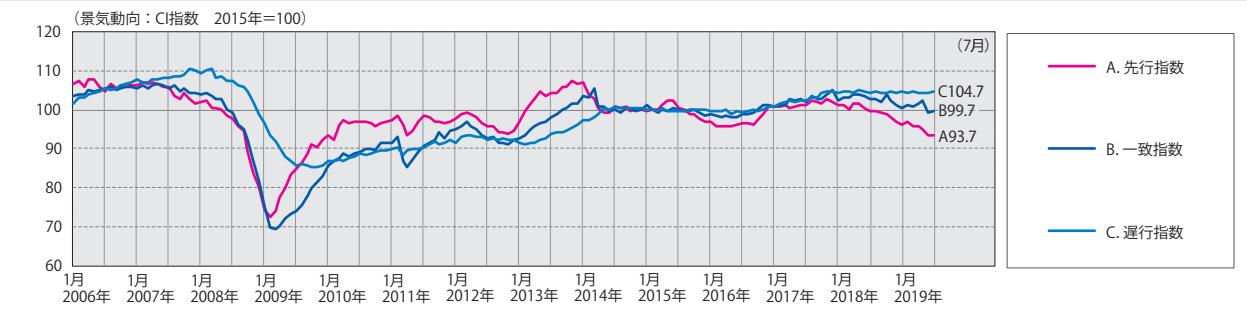
順位	商業地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2018年 円／㎡	2019年 円／㎡	変動率 %
1	中央5−13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外	41,900,000	43,200,000	3.1
2	中央5−14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外	30,700,000	31,700,000	3.3
3	千代田5−1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外	26,300,000	27,200,000	3.4
4	港5−14	東京都	港区北青山三丁目33番2	25,700,000	26,600,000	3.5
5	千代田5−24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外	25,100,000	26,000,000	3.6
6	中央5−3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	16,800,000	24,400,000	45.2
7	北5−2	大阪府	大阪市北区大深町207番外	16,200,000	21,700,000	34.0
8	新宿5−4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2	19,000,000	20,100,000	5.8
9	新宿5−10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外	17,900,000	18,800,000	5.0
10	中央5−6	東京都	中央区日本橋室町一丁目8番2	17,300,000	18,600,000	7.5

データ出所：図表2～5は国土交通省「都道府県地価調査」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）

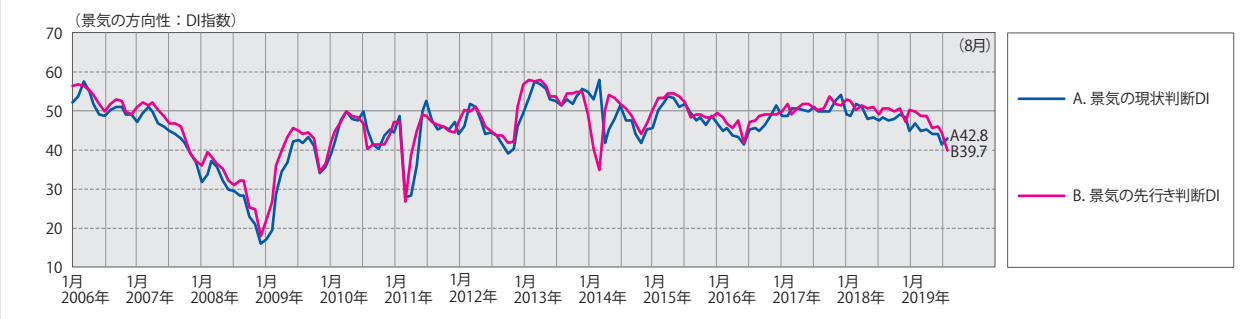
図1　景気動向指数



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。

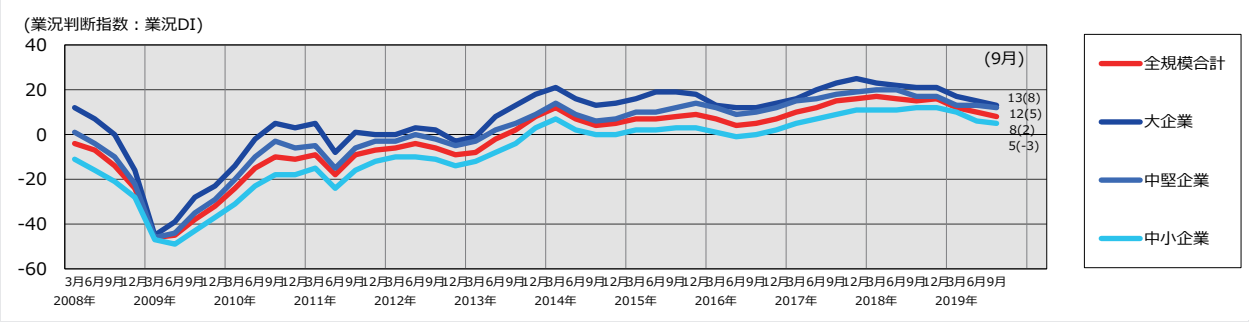
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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）。

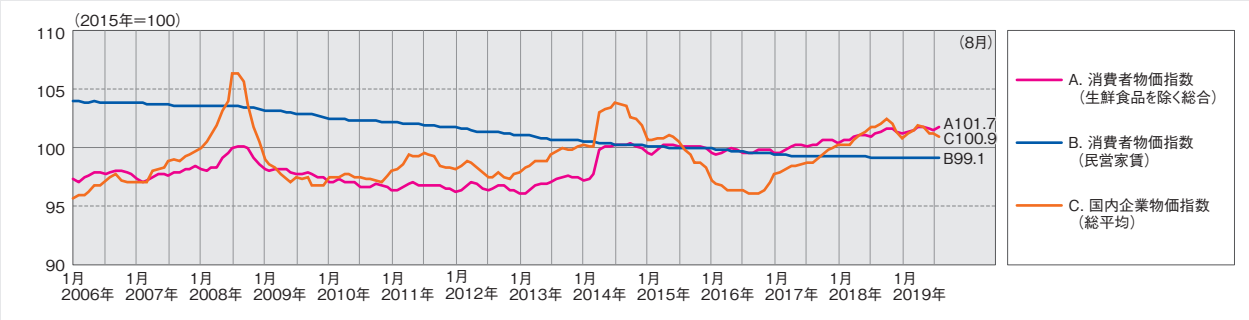
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【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。

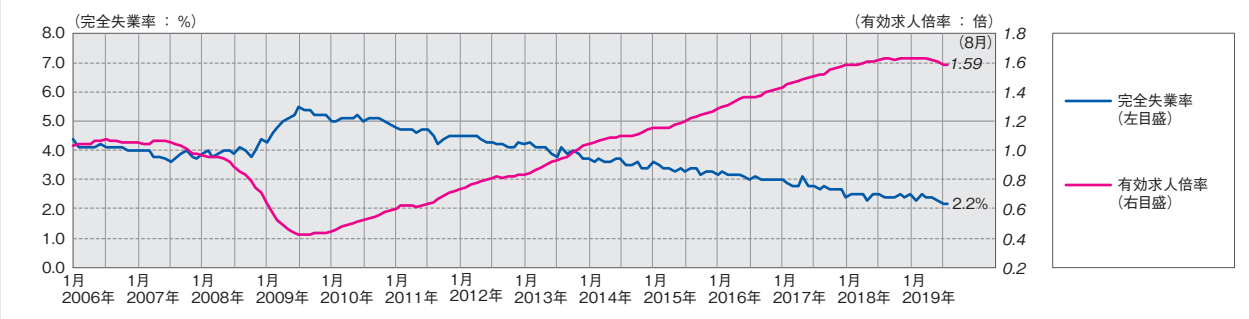
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

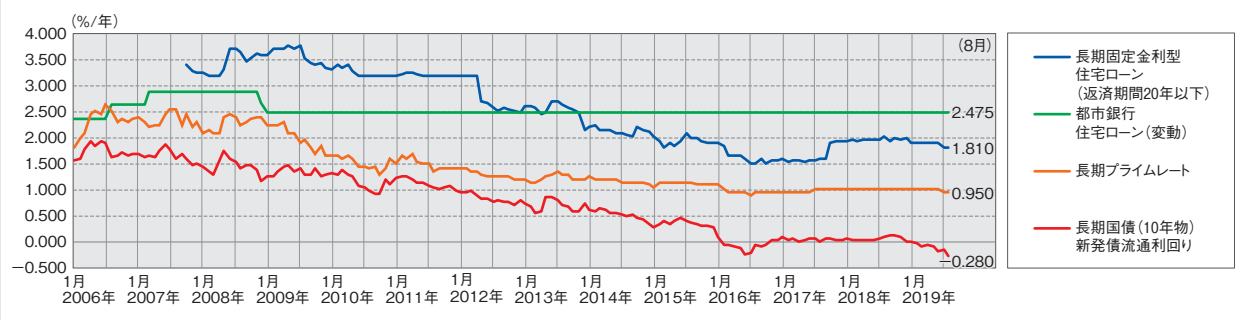
図5　雇用情勢



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】

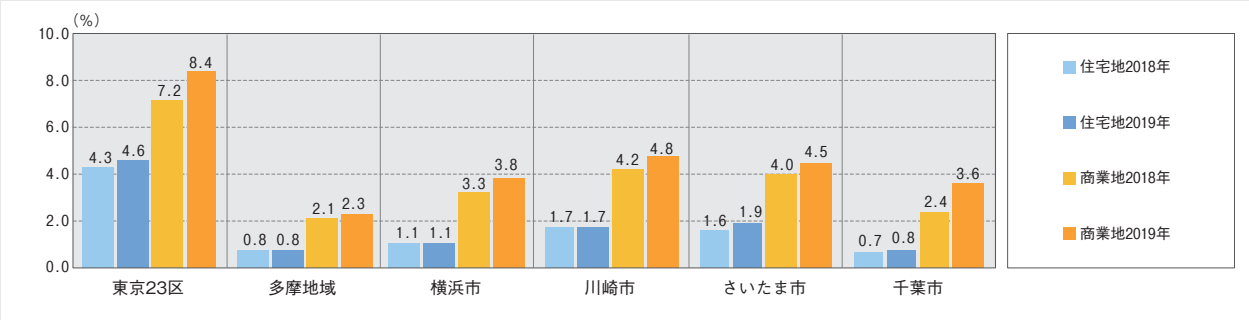
図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017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

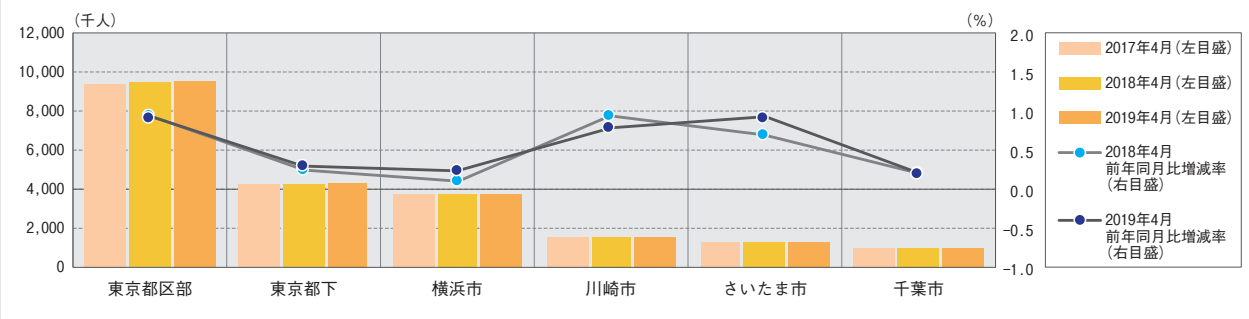
図1　用途別平均地価（基準地価の前年比）



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」

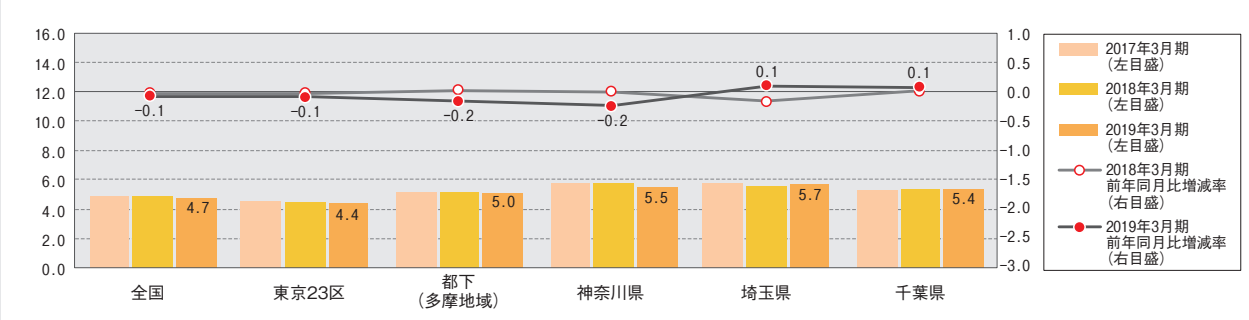
図2　総人口の推移



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2019年3月末までの決算資料による。

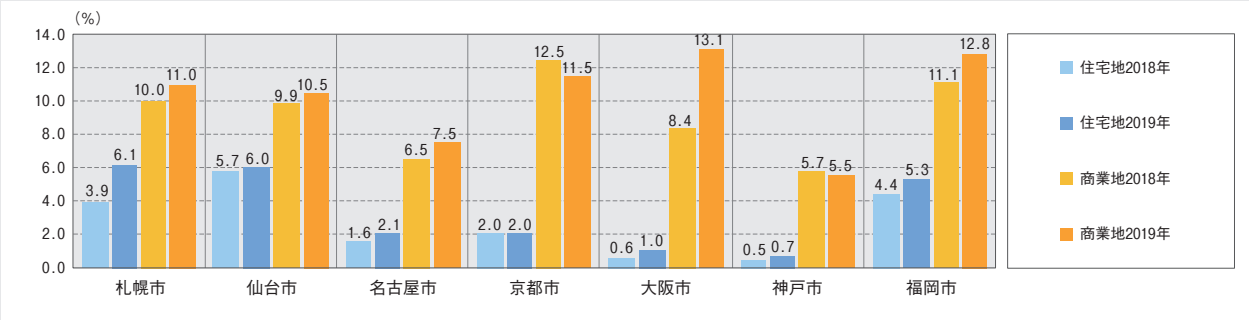
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価（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）

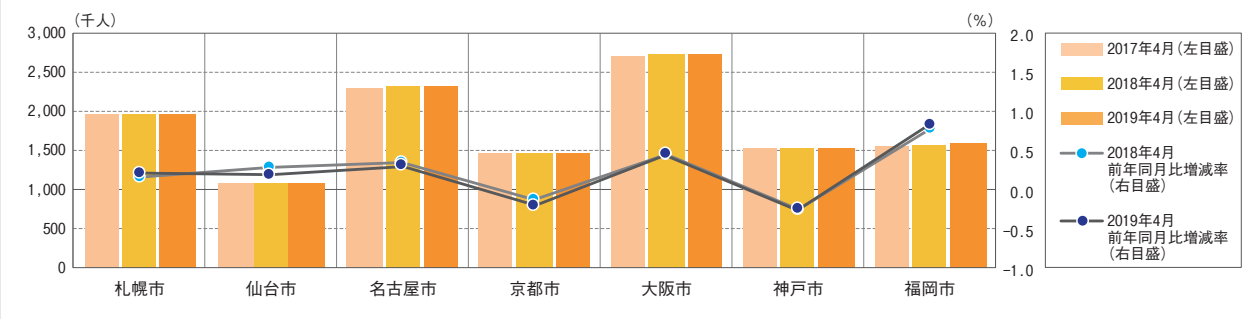
図4　用途別平均地価（基準地価の前年比）



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」

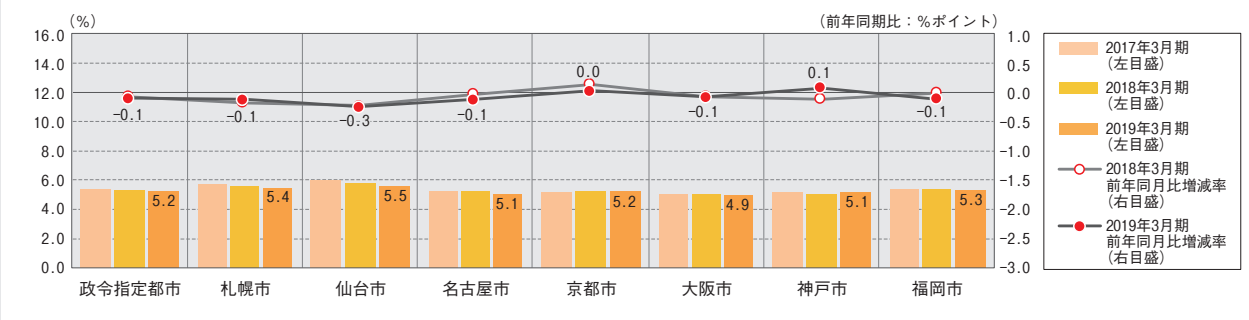
図5　総人口の推移



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2019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（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10月1日時点で入手できたデータに基づき作成

「2019年都道府県地価調査」における特徴的な事象

「2019年都道府県地価調査」における全国の変動率上位10地点を中心に特徴的な事象を整理します。

住宅地は10地点のうち1位から3位を北海道倶知安町、残り7地点中6地点を沖縄県が占める結果となりました。上昇率が66.7％で1位となった倶知安-2は、1㎡当たりの価格は60,000円と東京都心の住宅地（P3参照）などと比較すると桁が違うものの、外国人向けの別荘やコンドミニアムなどの需要から2桁上昇が続いています。沖縄県の6地点については、再開発や交通インフラ、生活利便施設の整備など、生活利便性の向上を背景とした強い住宅需要が要因と考えられます。

商業地では、住宅地同様、北海道倶知安町と沖縄県那覇市が高い上昇率を示しランクインしています。今回調査では、大阪府で高い上昇率が目立つ結果となりました。大阪市中心部の繁華街「ミナミ」に所在の「中央5-3」（大阪市中央区）を始めとして10位以内に3地点ランクインしました。「中央5-3」は45.2％と大幅に上昇し、全国価格上位10地点でも6位にランクイン（P3参照）するなど上昇が顕著です。大阪での地価上昇の主な背景として、インバウンド増加に伴う店舗やホテル用地に対する強い需要に加え、賃貸オフィスの需給が逼迫※していることが要因として挙げられます。

※シービーアールイー㈱の調査によると、2019年6月期の大阪市のオフィス空室率（オールグレード）は1.2％

■全国の変動率上位10地点（住宅地）

順位	住宅地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2018年 円／㎡	2019年 円／㎡	変動率 %
1	倶知安−2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	36,000	60,000	66.7
2	倶知安−1	北海道	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	24,000	39,000	62.5
3	倶知安−3	北海道	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	20,000	27,000	35.0
4	那覇−21	沖縄県	那覇市壺川2丁目11番1	180,000	229,000	27.2
5	那覇−1	沖縄県	那覇市松尾1丁目245番9	179,000	225,000	25.7
6	中−1	愛知県	名古屋市中区錦1丁目324番1	845,000	1,060,000	25.4
7	金武−3	沖縄県	国頭郡金武町字屋嘉村内144番	20,800	26,000	25.0
8	那覇−9	沖縄県	那覇市壺川1丁目4番6	179,000	223,000	24.6
9	読谷−1	沖縄県	中頭郡読谷村字古堅古堅原74番3	68,600	82,400	20.1
10	読谷−3	沖縄県	中頭郡読谷村字楚辺後原1279番47	53,800	63,500	18.0

■全国の変動率上位10地点（商業地）

順位	商業地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2018年 円／㎡	2019年 円／㎡	変動率 %
1	倶知安5−1	北海道	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	45,000	75,000	66.7
2	那覇5−9	沖縄県	那覇市松山1丁目14番11外	386,000	580,000	50.3
3	中央5−3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	16,800,000	24,400,000	45.2
4	那覇5−8	沖縄県	那覇市久茂地3丁目9番14	424,000	605,000	42.7
5	淀川5−3	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	1,300,000	1,850,000	42.3
6	東山5−1	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	2,170,000	3,080,000	41.9
7	那覇5−17	沖縄県	那覇市天久2丁目18番13	310,000	428,000	38.1
8	那覇5−1	沖縄県	那覇市松山1丁目1番4	801,000	1,100,000	37.3
9	吹田5−1	大阪府	吹田市江坂町1丁目23番18	1,140,000	1,540,000	35.1
10	台東5−1	東京都	台東区浅草一丁目17番9	1,650,000	2,220,000	34.5

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」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　2019.11

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。