

6

June, 2017

不動産マーケットレポート

- 地価公示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
- 地方四市の中心業務地区で
地価上昇の勢いが強い ・ ・ ・ ・ ・ 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)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

地価公示にみる大都市圏の地価動向

2017年(平成29年)地価公示(1月1日現在)が公表されました。東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均では、住宅地の上昇率は前年と同じ、商業地の上昇率は拡大しました。地方圏の平均は住宅地、商業地とも前年比で下落となり、25年連続の下落となったものの、下落幅は縮小しています。

●大都市圏の商業地は上昇、地方圏は下落幅が縮小

2017年の三大都市圏の住宅地の地価変動率(対前年比)は平均0.5%で昨年と同水準の変動率で上昇しました。東京圏はわずかながら上昇幅が拡大しましたが、名古屋圏では前年から上昇幅が縮小し、大阪圏は横ばいになりました。商業地は、三大都市圏平均で上昇が続き、東京圏と大阪圏で上昇幅が拡大、名古屋圏は上昇幅が縮小しました。

地方圏では、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)が住宅地、商業地とも上昇幅が拡大し、その他の地方圏は、住宅地と商業地ともに地価の下落が続くものの、下落幅は縮小しています[図表1]。

[図表1] 都市圏別・用途別の対前年平均変動率

(変動率：%)

用途別 圏域別	住 宅 地		商 業 地	
	2016年	2017年	2016年	2017年
三大都市圏平均	0.5	0.5	2.9	3.3
東京圏	0.6	0.7	2.7	3.1
（東京都）	1.7	1.9	4.2	4.8
（東京都区部）	2.8	3.0	4.8	5.5
大阪圏	0.1	0.0	3.3	4.1
名古屋圏	0.8	0.6	2.7	2.5
地方圏平均	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.5	△ 0.1
地方圏 地方四市	2.3	2.8	5.7	6.9
地方圏 その他	△ 1.0	△ 0.8	△ 1.3	△ 0.9
全国平均	△ 0.2	0.0	0.9	1.4

データ出所：国土交通省「地価公示」

●東京圏・大阪圏の地価上昇の勢いはまだ強い

各大都市圏における概ね人口10万人以上の主要な特別区・市(政令指定都市は区単位)の2016年と2017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、変動率が前年より拡大、下方であれば変動率は縮小したことを示し、45度線からの乖離が大きいほど、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、前年の上昇率が高かった都心

「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の区域をいう。

「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。

「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。

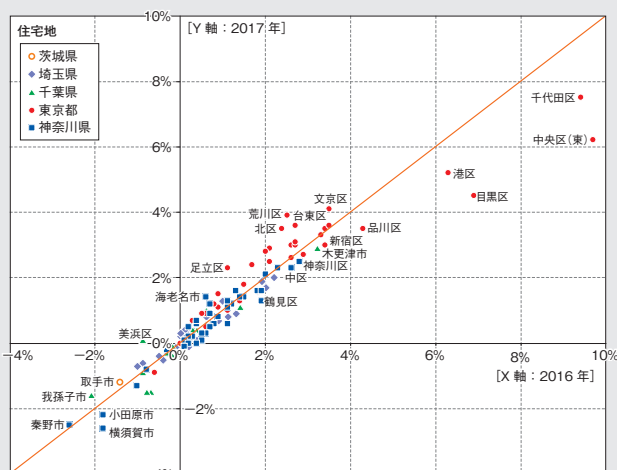
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。

「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。

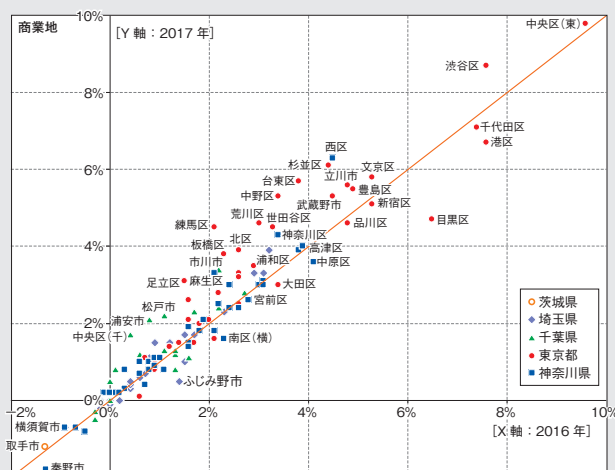
[図表2] 大都市圏の人口10万人以上の区市における2016/2017年の地価変動率

【東京圏】



(注) (東)は東京都、(横)は横浜市、(千)は千葉市を表す。

【大阪圏】と【名古屋圏】はP3⇒



5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)とその周辺のエリアで上昇率が鈍化し、文京区や荒川区、北区などで上昇幅が拡大しました。商業地では店舗やホテル需要の高い中央区や渋谷区で上昇幅が一段と拡大したほか、台東区や中野区、練馬区、足立区などの周辺区でも前年から大きく上昇幅が拡大しました。また、横浜駅西口の再開発への期待から、横浜市の西区や神奈川区で上昇幅が拡大しています。

大阪圏の住宅地は、特に大阪市の浪速区、北区、福島区などで、交通や生活の利便性の高いマンション適地を中心に上昇幅が拡大しています。商業地は、大阪市や京都市で観光客増加による店舗やホテル需要の高い地域を中心に上昇幅が拡大しました。また、堺市北区は地下鉄御堂筋線沿線のマンション需要の高まりから2ケタ台の伸びになりました。

名古屋圏の住宅地は、上昇率が鈍化したエリアがほとんどで、上昇率が拡大したエリアでも拡大率はわずかです。商業地は、名古屋市の業務・商業の中心である中村区や中区の上昇率は依然として群を抜いて高いものの、

上昇幅は縮小しました。名古屋市熱田区は、金山駅周辺の再開発構想があり、上昇率が大きく拡大しています。

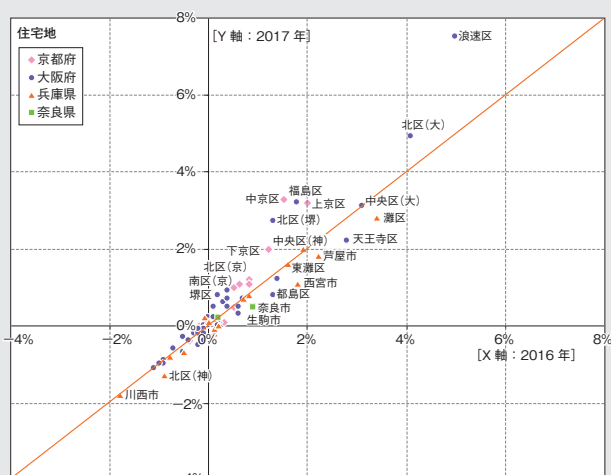
圏域別に各市区を2016年と2017年の変動率の動きで区分すると(変動率が同じ場合は「拡大」とした)、東京圏と大阪圏の住宅地では上昇幅が拡大した市区が半数近くを占めますが、名古屋圏では上昇した市区の割合は高いものの、上昇幅が縮小した市区が6割超となっています。商業地でも同様の傾向がみられており、東京圏や大阪圏の地価上昇の勢いの強さがうかがえます[図表3]。(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

[図表3] 地価変動の区分でみた市区の割合

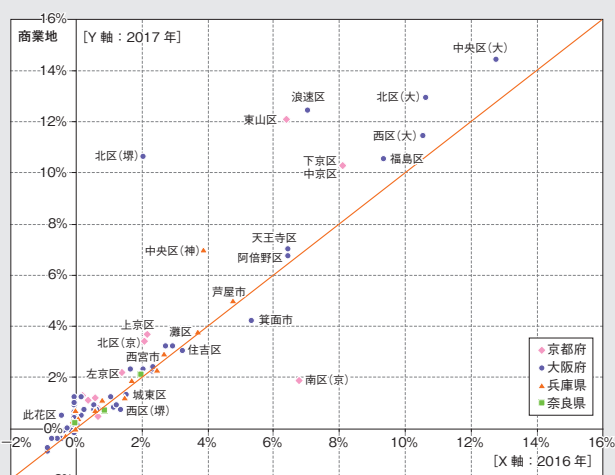
		上昇		下落	
		上昇幅拡大	上昇幅縮小	下落幅縮小	下落幅拡大
住宅地	東京圏 (N=131)	47%	34%	11%	8%
	大阪圏 (N=81)	46%	21%	21%	12%
	名古屋圏 (N=31)	23%	65%	10%	3%
商業地	東京圏 (N=128)	70%	22%	5%	3%
	大阪圏 (N=80)	73%	16%	9%	3%
	名古屋圏 (N=31)	32%	58%	0%	10%

データ出所：国土交通省「地価公示」

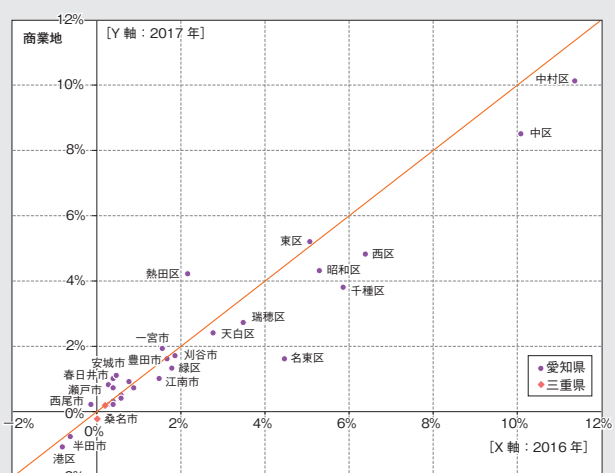
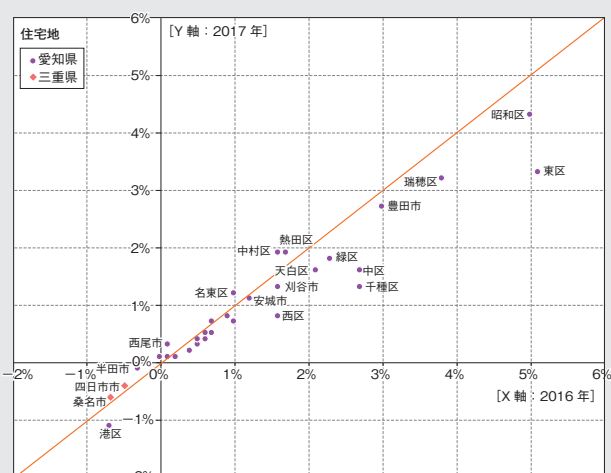
[大阪圏]



(注) (大)は大阪市、(京)は京都市、(神)は神戸市、(堺)は堺市を表す。



[名古屋圏]



データ出所：国土交通省「地価公示」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



注：平成29年（2017年）1月分以降、「中小企業出荷指数（製造業）」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

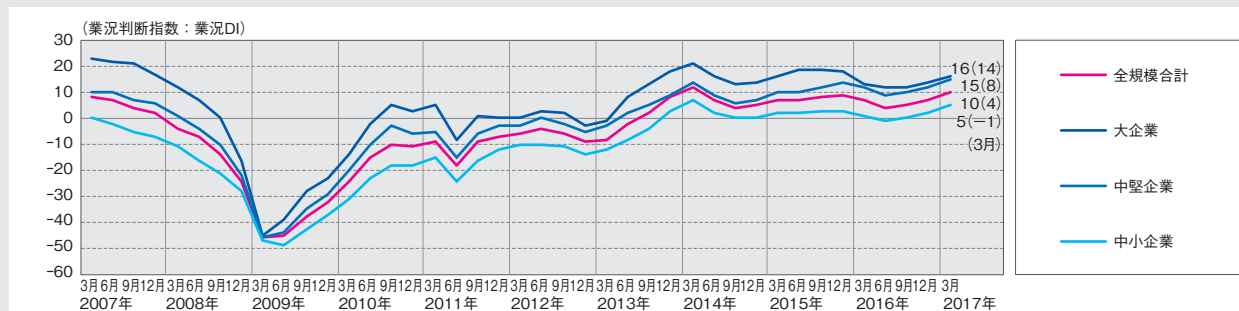
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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ヶ月後に関する予測値(本稿は2017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

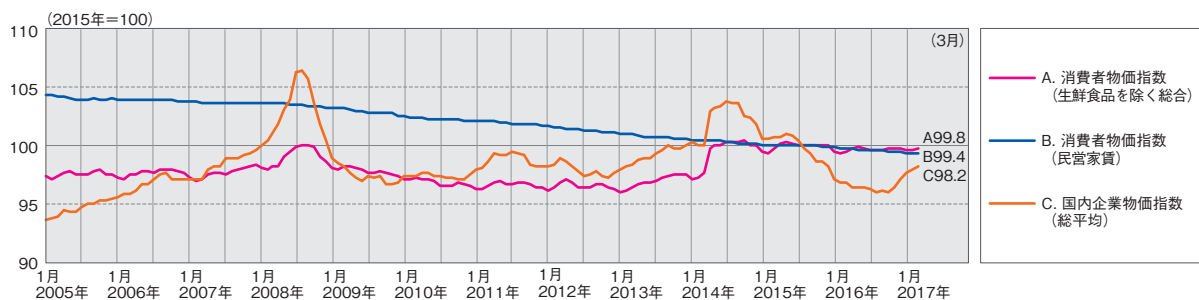
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

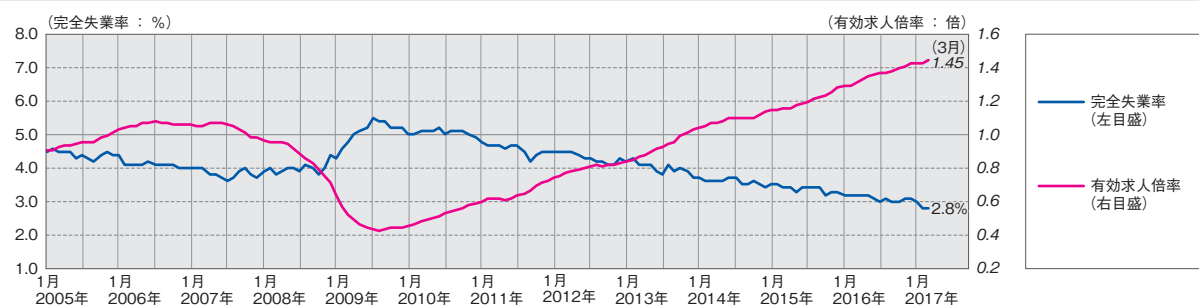
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

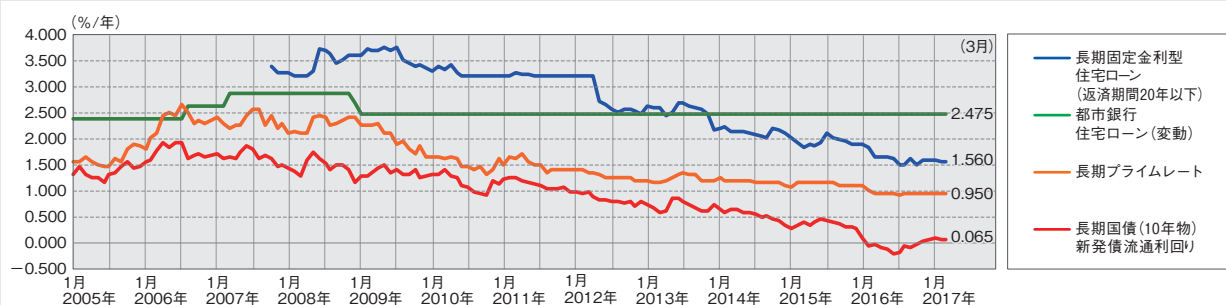
図5 雇用情勢



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
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

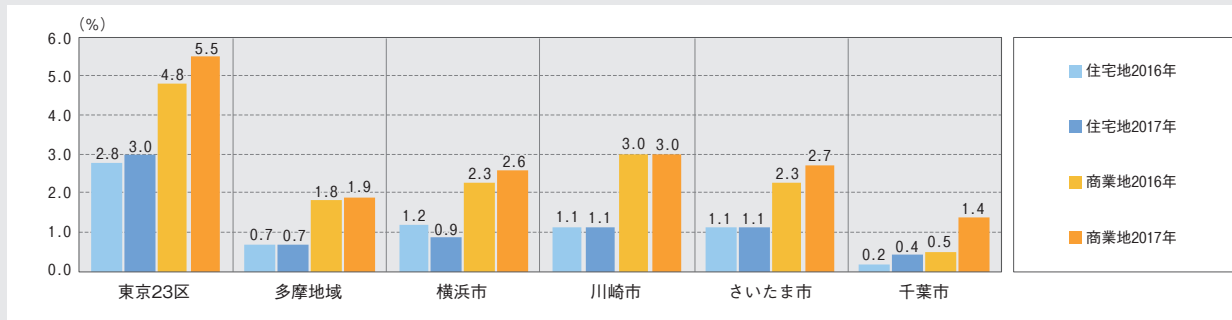
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2017年4月28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

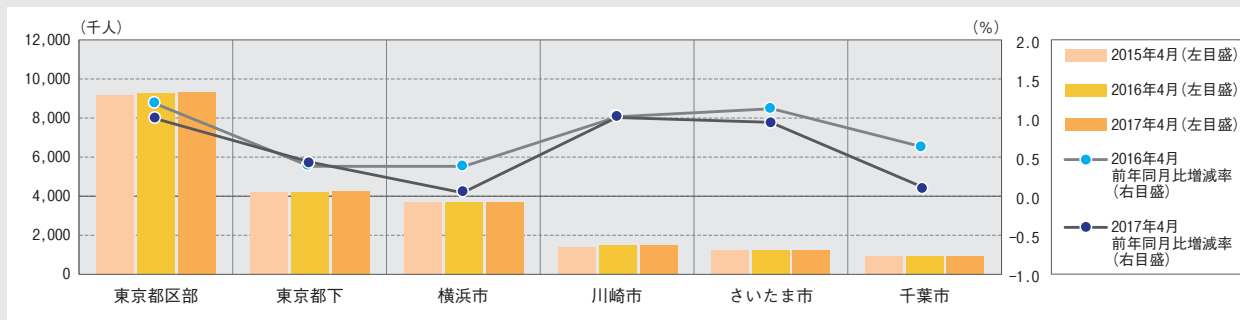
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

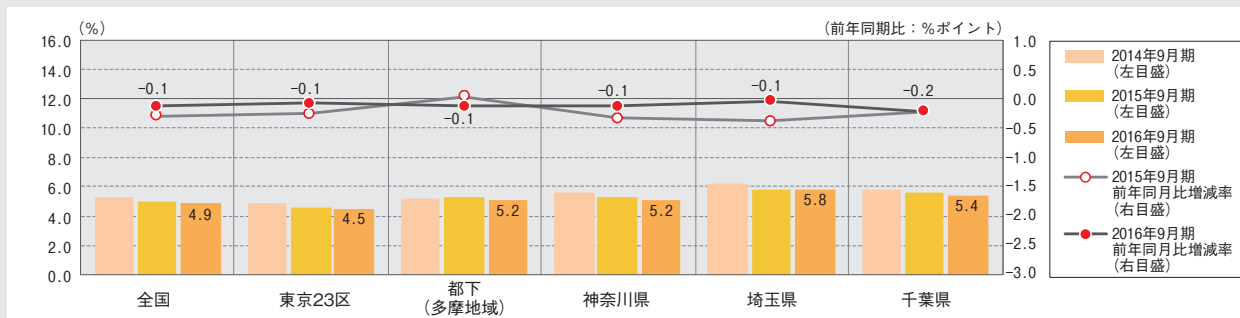
図2 総人口の推移



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2016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・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

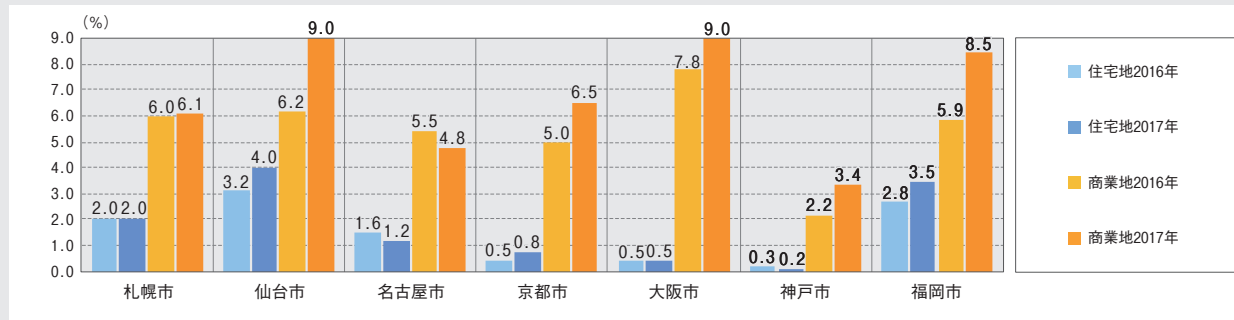
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

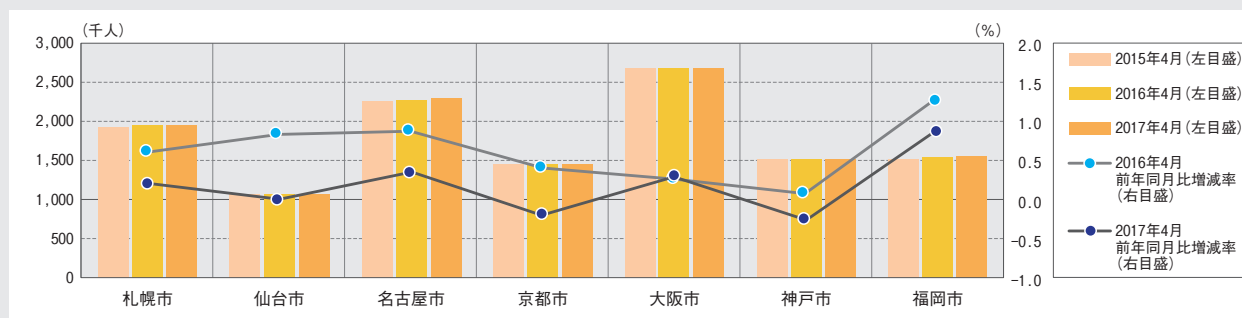
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

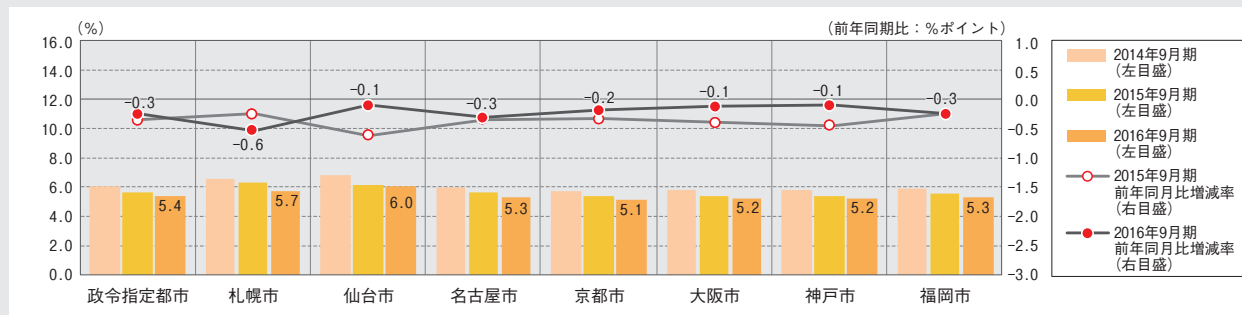
図5 総人口の推移



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2016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・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2017年4月28日時点で入手できたデータに基づき作成

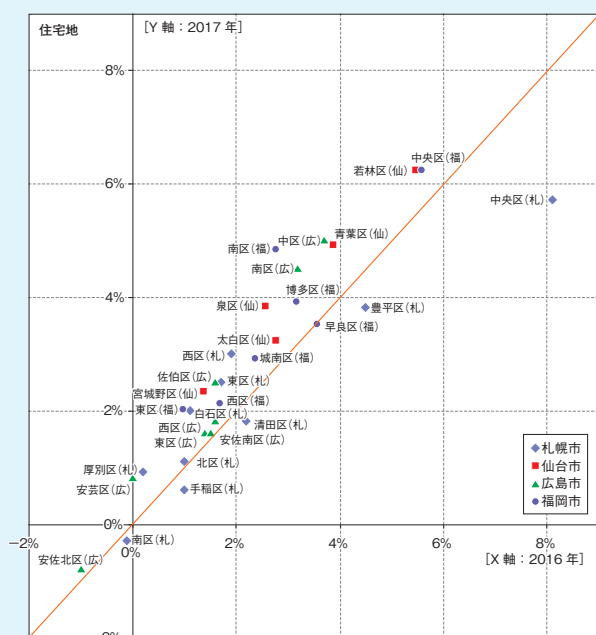
地方四市の中心業務地区で地価上昇の勢いが強い

2017年(平成29年)地価公示における「地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)」の地価変動率の平均は、住宅地が2.8%の上昇、商業地が6.9%の上昇となり、三大都市圏の変動率の平均を上回りました。

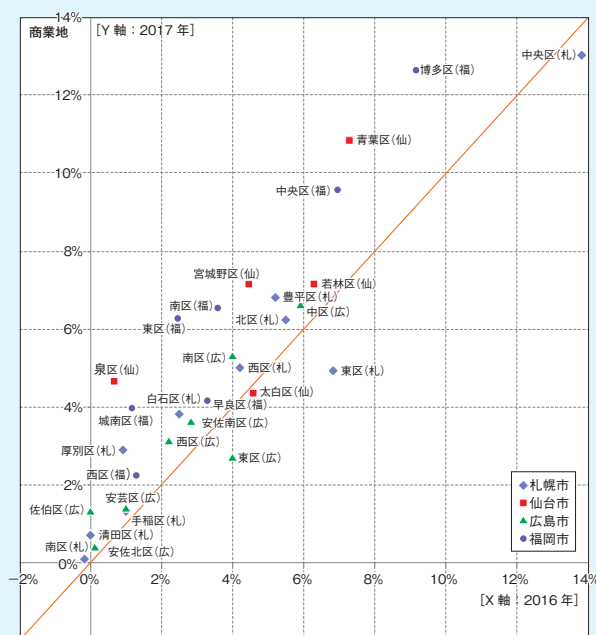
住宅地は、4市とも都市中心部の上昇率が高く、福岡市中央区と仙台市若林区が6.2%の上昇率で並び、ともに前年より上昇幅が拡大しました。広島市の中区や南区でも上昇幅が拡大しています。前年調査で4市の中で最も高い上昇率であった札幌市中央区は、前年から上昇幅が2.4%ポイント縮小しました。札幌市では他にも豊平区や清田区、手稲区で上昇幅が縮小しています。

商業地は、いずれも各都市の中心業務地区を擁する札幌市中央区や福岡市博多区および中央区、仙台市青葉区などで上昇率が10%前後と高く、札幌市中央区を除いて上昇幅が拡大しています。地方四市の中でも、特に福岡市と仙台市で地価上昇の勢いの強さが感じられる結果となっています。

◆地方四市における2016/2017年の地価変動率



(注) (札幌)は札幌市、(仙台)は仙台市、(広島)は広島市、(福岡)は福岡市を表す。



データ出所：国土交通省「地価公示」

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 2017.6

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。