

12

December, 2017

不動産マーケットレポート

- 地価上昇が顕著な地点と観光客数等の動向 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
- 京都市におけるホテル開発動向 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。

地価上昇が顕著な地点と観光客数等の動向

2017年の都道府県地価調査によると、三大都市圏および地方4市^{*1}の商業地で地価上昇率(対前年比。以下、同じ)が20%を超えた地点のある都市が複数あり、中でも京都市ではそのいずれの地点も前年の上昇幅を上回りました。その他地方都市の中でも地価上昇率が高い地点があり、金沢市と倶知安町はともに地価上昇率が15%を超えました。本稿では、高い上昇率を示した京都市、金沢市と倶知安町の地価動向について観光客数等の動向と比較しながら整理、考察を行います。

●京都市では6地点が上昇率20%を上回り、前年に比べて上昇幅が拡大^{*2}

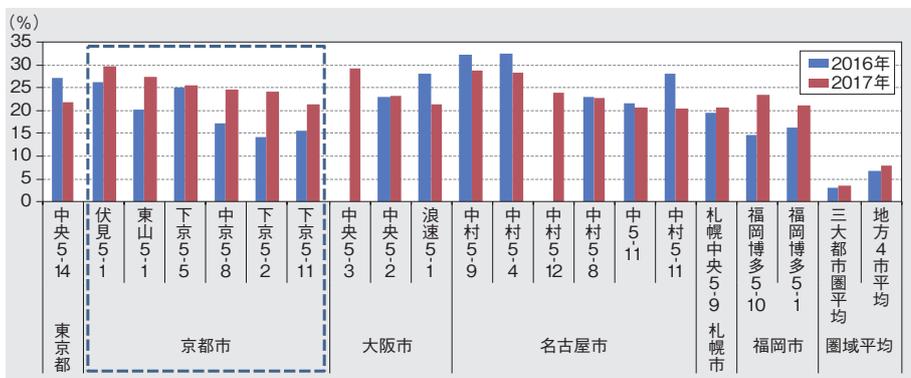
三大都市圏および地方4市の商業地で20%超の地価上昇率を示した地点は19地点あり、うち京都市は全国で最高上昇率となった地点を含む6地点の全てで昨年の上昇率を上回りました[図表1]。三大都市圏および地方4市以外では、金沢市の2地点と北海道倶知安町の1地点が高い上昇率を示しました[図表2]。これら3つの自治体には、国内外の観光客を誘引する観光資源が立地しています。

地価上昇率が20%を上回った京都市の地点は、伏見稲荷大社に近い「伏見5-1」(+29.6%)を筆頭に、いずれも前年より上昇幅が拡大しました[図表3]。

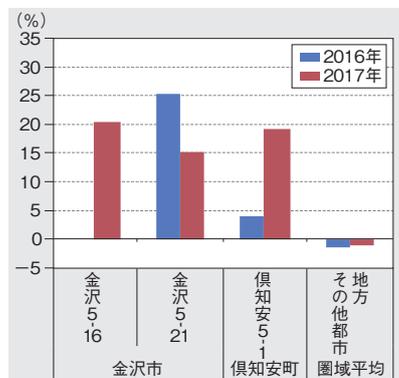
金沢市の「金沢5-21」は金沢駅至近に所在し、新幹線開通の恩恵を最も受けた地点といえます。「金沢5-16」は、伝統的な茶屋建築が連なる東山ひがし茶屋街にあり、加えて兼六園や金沢城公園などの著名な観光名所にもアクセスが容易な地点で、今回調査では+20.4%上昇しました[図表5]。

北海道倶知安町は豪州をはじめ欧米やアジアからもスキー客等が訪れるニセコリゾートを擁し、外国人による別荘地需要やコンドミニアム等への投資が活発化(住宅地の上昇率:+28.6%)していることなどを背景に地価が上昇しました[図表7]。

[図表1] 三大都市圏および地方4市において対前年変動率が20%超の地点

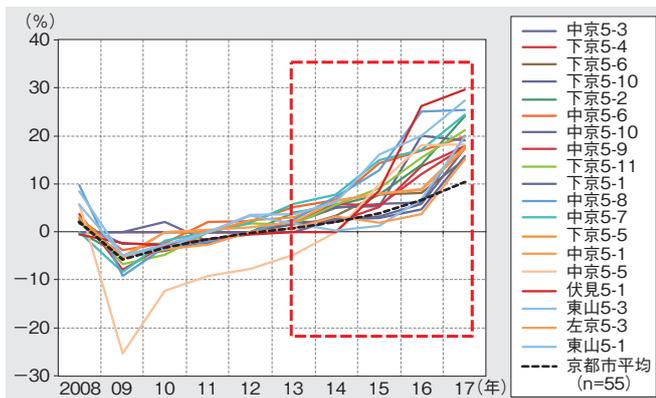


[図表2] 左図表以外の都市で対前年変動率が15%超の地点



図表1、図表2のデータ出所：国土交通省「都府県地価調査」

[図表3] 京都市の地価変動率の推移



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

[図表4] 京都市の観光入込客数、外国人宿泊客数の推移



(注) 2011年、2012年の観光入込客数は未公表

データ出所：「京都府観光データ」

●魅力ある観光資源や交通アクセス性の向上が観光客を誘引

前述の3つの自治体の観光客数等の動向をみると、以下の共通する傾向がうかがえます。

京都市では観光入込客数が2013年以降5,000万人を超える高い水準が続いています。外国人宿泊客数は2012年から増加を続け、2015年、2016年は300万人を超えています〔図表4〕。それを追うように地価も2015年あるいは2016年で急激に上昇している地点が多くみられます〔図表3〕。

金沢市には多くの著名な観光名所があり、2015年の北陸新幹線の開業による交通アクセス性が向上したことを背景に、金沢地域^{※3}における観光入込客数や金沢市の外国人宿泊客数が大幅に増加しました。2016年の実績は未公表ですが同様の傾向が続いていると考えられます〔図表6〕。

北海道倶知安町の観光入込客数や外国人宿泊客数

も年々増加しています〔図表8〕。倶知安町では、外国人観光客の増加に加え、外国人居住者も増加^{※4}しており、別荘地としての需要も高く、住宅地の地価も25%を超える上昇が続いています。商業地の地価も2015年から2017年は大幅に上昇しました〔図表7〕。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

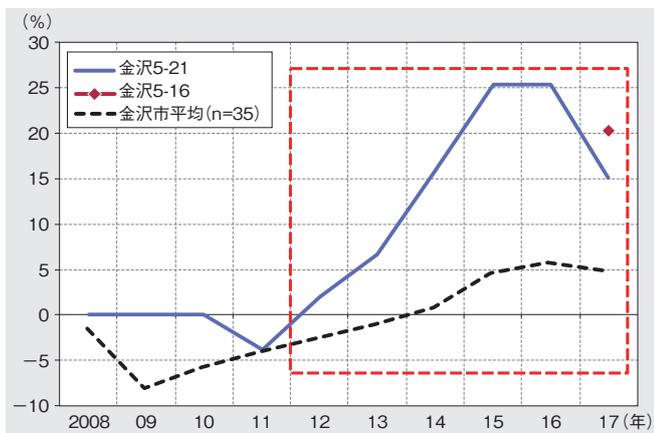
※1：三大都市圏とは東京圏、大阪圏、名古屋圏の対象区域を指す。対象区域を含む都道府県は次の通り。東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県。大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。名古屋圏：愛知県、三重県。地方4市とは札幌市、仙台市、広島市、福岡市を指す。

※2：全国の商業地の対前年変動率の平均は約0.5% (5,110地点)、うち20%超の地点は20地点

※3：金沢地域：金沢市、かほく市、白山市、野々市市、津幡町、内灘町

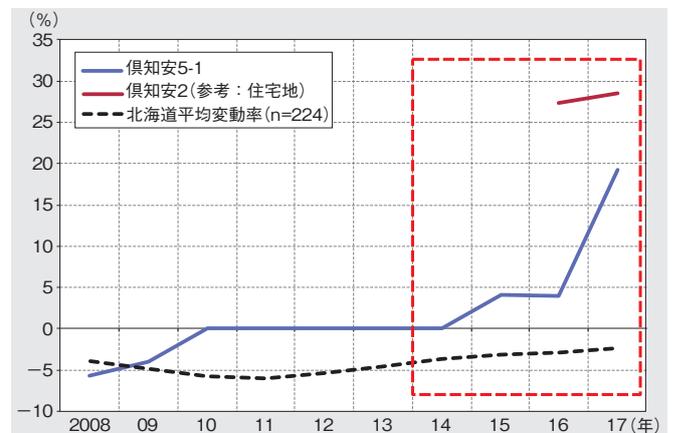
※4：全世帯数の約15%が外国人世帯 (2016年12月末時点：住民基本台帳に基づく)

〔図表5〕金沢市の地価変動率の推移



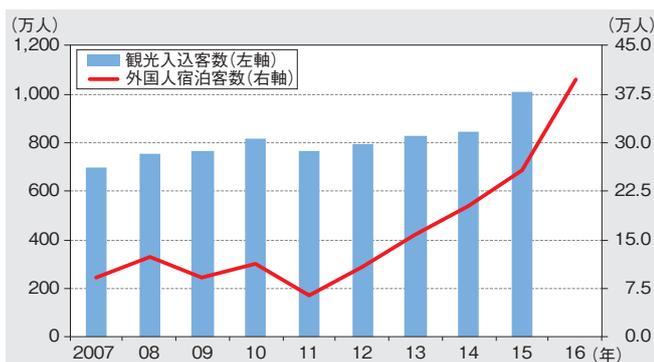
(注)「金沢5-16」地点は2017年新設
データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

〔図表7〕北海道倶知安町の地価変動率の推移



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

〔図表6〕金沢地域の観光入込客数、金沢市における外国人宿泊客数の推移



(注) 2016年の観光入込客数は未公表
データ出所：金沢市「金沢市観光調査結果報告書」および「金沢市統計書」

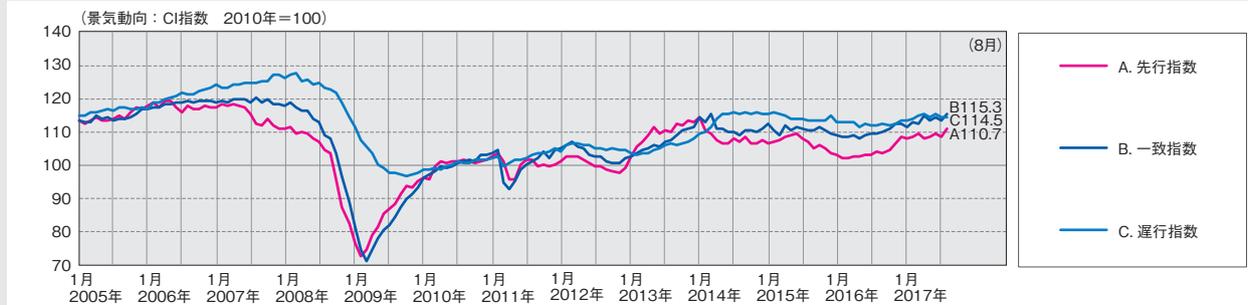
〔図表8〕北海道倶知安町の観光入込客数、外国人宿泊客数の推移



データ出所：倶知安町「倶知安の統計」

■ 景気の動向 (全国)

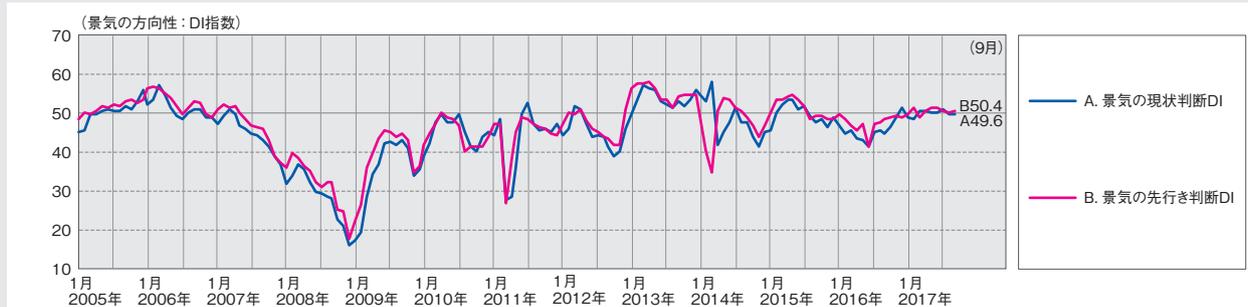
図1 景気動向指数



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。

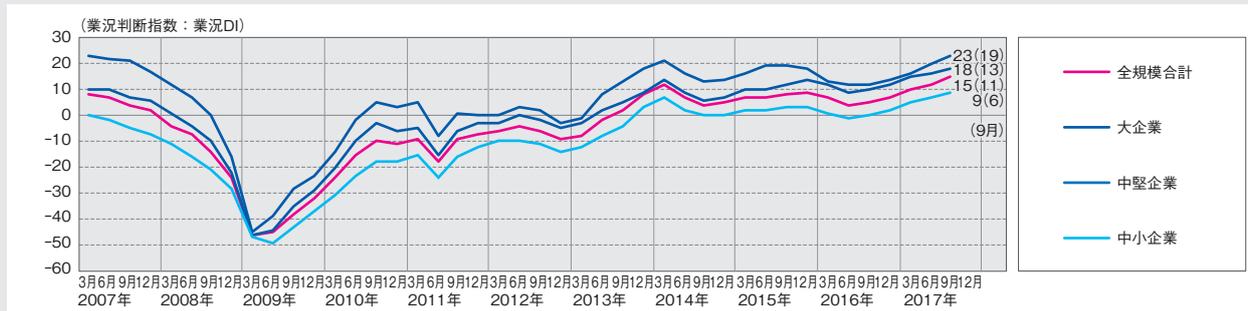
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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
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

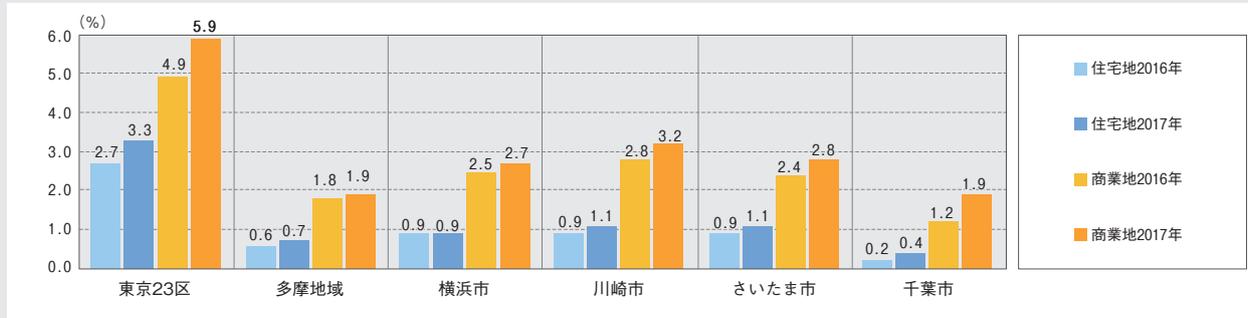
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家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11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

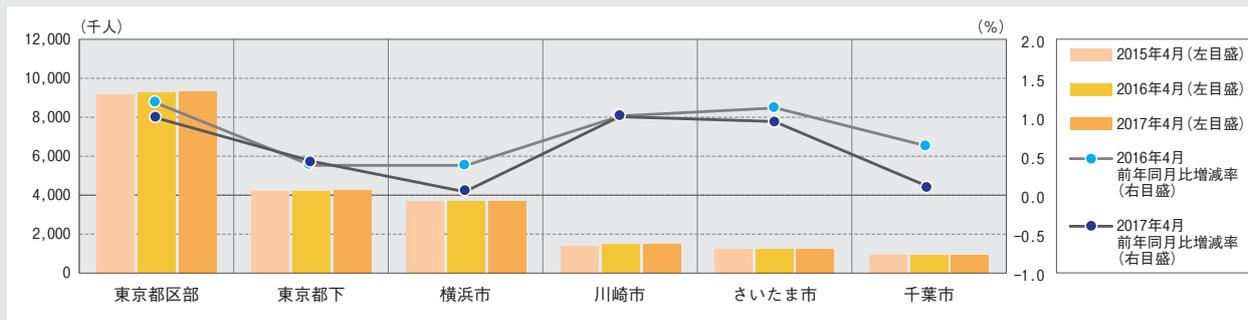
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

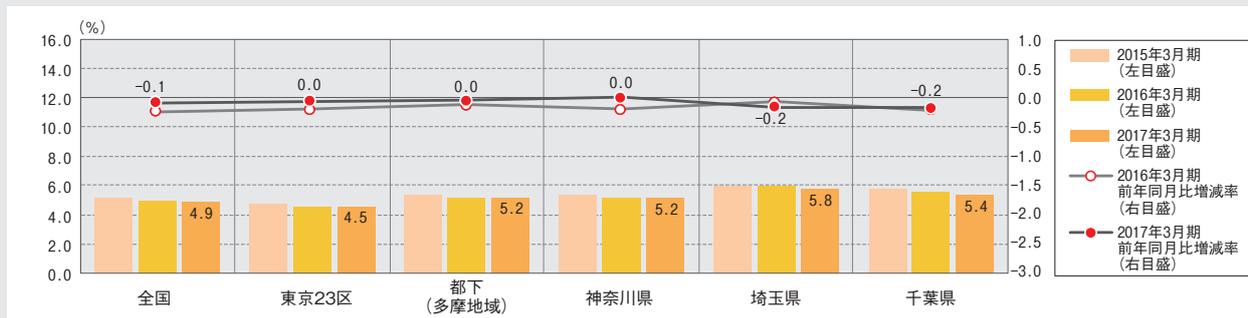
図2 総人口の推移



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2017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

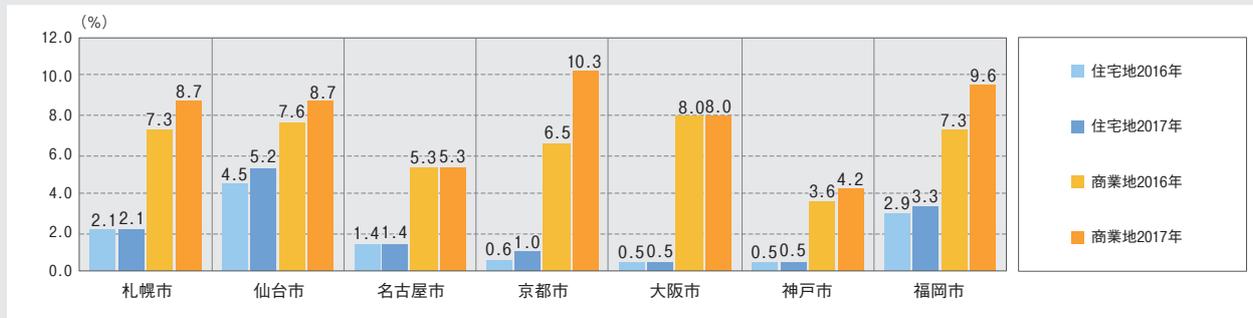
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

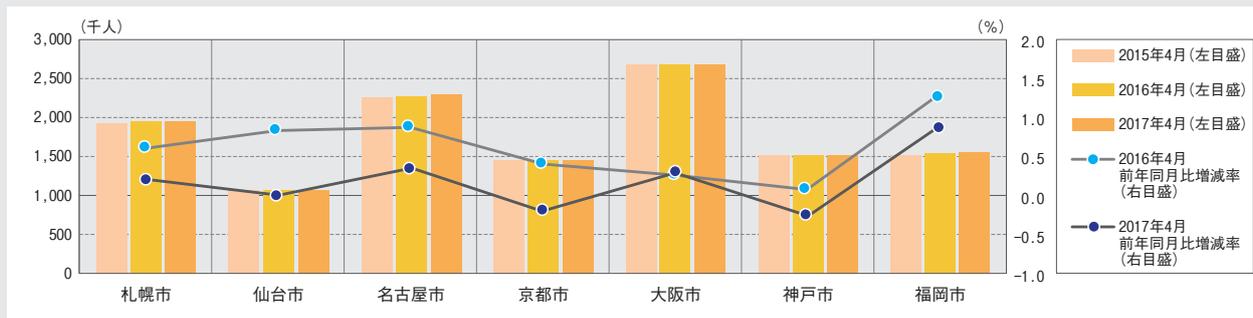
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

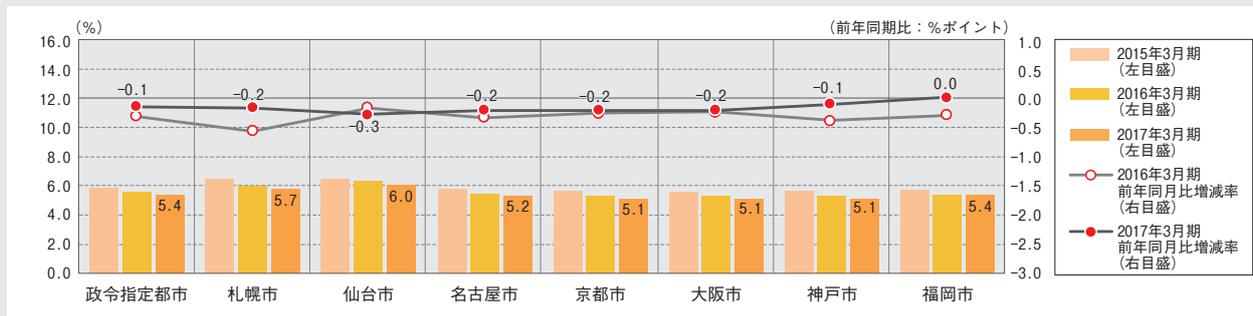
図5 総人口の推移



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2017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の。

注記：図1から図6はいずれも2017年11月1日時点で入手できたデータに基づき作成

京都市には国内外の観光客が多数訪れており、特に外国人宿泊客が著しく増加しています（P2参照）。2020年の東京オリンピックの開催に伴う訪日外国人の更なる増加を見越して、2018年以降もホテルの開設が続く見込みです。従前からホテル建設が多くみられた中京区や下京区、東山区に加えて、京都駅周辺の南区でも多数の建設計画があります〔図表1〕。
（以上、都市未来総合研究所 大重 直人）

〔図表1〕京都市におけるホテル開設計画

ホテル名	所在	客室数	開業予定	事業主体(運営主体)
ホテルインターゲート京都四条新町	中京区	153	2018年3月	(株)サンケイビル (運営会社：グランビスタホテル&リゾート)
(仮称)京都三条ホテル計画	東山区	151	2018年4月(完成)	大和システム(株)
(仮称)HOTEL DAIWA京都	南区	302	2018年6月	ケイエル・リース&エステート(株)
ホテルリソル京都 河原町三条	中京区	144	2018年6月	リソルグループ
シティホテル「京都 八条口」(ホテル名は未定)	南区	271	2018年6月	大和リゾート(株)(大和ハウスグループ)
(仮称)京都四条烏丸ホテル計画	下京区	130	2018年春	三菱地所(株) (運営会社：(株)ロイヤルパークホテルズ&リゾート)
ホテルリソル京都 四条室町	下京区	106	2018年7月	リソルグループ
ザ・ビー京都四条(仮称)	下京区	146	2018年夏	JR西日本不動産開発(株) (運営会社：(株)イシン・ホテルズ・グループ)
ホテルリソル京都 御池麩屋町	中京区	182	2018年9月	リソルグループ
東九条南山王町建物建設計画	南区	234	2018年9月	ウェンブリー特定目的会社
京王プレミアホテル京都市丸五条(仮称)	下京区	305	2018年秋	京王電鉄(株) (運営会社：(株)京王プレミアホテル京都)
クロスホテル京都(仮称)	中京区	300	2018年秋	クロスホテルズ(株)
(仮称)ホテル京阪 京都八条口	南区	234	2018年秋	京阪ホールディングス(株)
ザ サウザンド キョウト(京都第2タワーホテル建替)	下京区	222	2019年1月	京阪電気鉄道(株)、(株)京都センチュリーホテル、京都タワー(株)
東側敷地：未定 西側敷地：ヴィアイン	南区	430 470	2019年春	(株)ジェイアール西日本ホテル開発、(株)ジェイアール西日本デ イリーサービスネット (運営会社：(株)ジェイアール西日本ホテル開発、(株)JR西日 本ヴィアイン)
(仮称)アパホテル(京都駅東)	下京区	400	2019年7月	アパグループ (運営会社：アパホテル(株))
パークハイアット京都	東山区	70	2019年	(株)京大和、(株)竹中工務店 (運営会社：ハイアットインターナショナルアジアパシフィック リミテッド)
(仮称)JAグループ京都新ビル	南区	267	2020年3月(完成)	(株)京都JA会館
(仮称)京都二条油小路ホテル計画 (京都国際ホテル跡地)	中京区	185	2020年6月	三井不動産(株)

出所：各種記事や公表資料等に基づき都市未来総合研究所が作成

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