

5  
May, 2018

# 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
- 「平成30年地価公示」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  
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27日に国土交通省「平成30年(2018年)地価公示」(1月1日現在)が公表されました。全国の公示地価の平均変動率<sup>\*1</sup>は、住宅地平均(以下、「平均」の文字を省略して記述。住宅地等の用途別、地域・圏域別についても同様。)が10年ぶりに上昇(+0.3%)、全用途(住宅地、商業地、工業地)は3年連続で上昇(+0.7%)しました。三大都市圏<sup>\*2</sup>では住宅地、商業地ともに上昇率が拡大しています。地方圏では商業地が26年ぶりに上昇、全用途も同じく26年ぶりに下落から横這いとなりました。全国的に地価の改善が進んでいますが、特に東京都区部と地方四市<sup>\*3</sup>における商業地の地価の上昇が顕著で、東京都区部で6.4%、地方四市で7.9%上昇しました。

## ●地方圏の商業地・工業地は26年ぶりに上昇

全国の地価の変動率は、住宅地が10年ぶりに上昇(+0.3%)に転じました。商業地は上昇幅が0.5ポイント拡大し、全用途では上昇幅が0.3ポイント拡大しました。

三大都市圏の住宅地の変動率は0.7%で5年連続して上昇となり、上昇幅は僅かに拡大しました。同じく5年連続で上昇した商業地の変動率は3.9%となり、上昇幅の拡大が続いています[図表1~3,5]。

三大都市圏の住宅地では、低金利環境の継続や住宅ローン減税など政策の下支えもあり、利便性の高いエリアを中心としたマンション素地に対する高い需要が地価上昇を牽引しています。

三大都市圏の商業地は外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部では店舗、ホテル等の出店意欲が強く、オフィスについても空室率の低下傾向が続いていることに加え、一部に賃料の上昇が見られるなど収益性が向上していること等を背景に地価が上昇しています。

地方圏では、商業地と工業地の変動率が26年ぶりに上昇に転じ、全用途も下落から横這いに転じました。住宅地は下落が続いていますが、下落幅は縮小傾向が継

続しており、2018年では▲0.1%と僅かな下落となりました[図表2]。

地方圏では、地方の大都市である地方四市がいずれの用途でも三大都市圏を上回る高い上昇率を示し、上昇幅も拡大しています。加えて地方圏のその他都市(地方四市以外)でも全ての用途で下落幅の縮小が続いています。

工業地は、全国、三大都市圏で上昇幅が拡大(+0.5ポイント)し、地方圏では26年ぶりに下落(▲0.4%)から上昇(+0.2%)に転じました[図表4]。インターネット通販の普及等により道路アクセスの良い物流施設の建設適地に対する需要が高まっていることを背景に、東京圏と大阪圏や地方四市などで上昇が続いています。

※1: 各年1月1日現在の公示地価の対前年変動率の平均を示す。

※2: 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。

※3: 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。

[図表1]用途・圏域別の地価変動率(2017年、2018年)

(%)

圏域別	用途別	住宅地		商業地		工業地		全用途	
		2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
三大都市圏平均		0.5	0.7	3.3	3.9	1.0	1.5	1.1	1.5
東京圏	東京都区部	3.0	3.9	5.5	6.4	3.0	3.6	4.0	4.9
	多摩地区	0.7	0.8	1.9	2.0	0.6	1.4	0.9	1.0
	大阪圏	0.0	0.1	4.1	4.7	0.6	1.3	0.9	1.1
名古屋圏		0.6	0.8	2.5	3.3	0.1	0.2	1.1	1.4
地方圏平均		▲0.4	▲0.1	▲0.1	0.5	▲0.4	0.2	▲0.3	0.0
地方圏	地方四市	2.8	3.3	6.9	7.9	2.6	3.3	3.9	4.6
	その他	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲0.4	▲0.7	▲0.1	▲0.8	▲0.5
全国平均		0.0	0.3	1.4	1.9	0.3	0.8	0.4	0.7

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

## ●東京区部では都心周辺区の地価上昇が顕著

東京都区部の2017年と2018年の平均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6,7]。

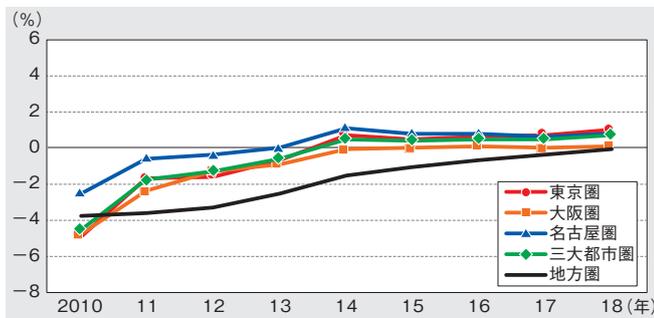
住宅地では、荒川区や北区、足立区などで上昇幅が拡大しています[図表6]。周辺区の中で都心へのアクセスや利便性の高さに比べて地価に割安感があることなどが背景となっていると考えられます。特に、荒川区では東京上野ラインの開通による交通アクセスの向上が大きな要因となったと考えられます。一方、前年の上昇率が

高かった千代田区と中央区は、マンションの分譲価格に頭打ち感が出ていることなどを背景に、上昇率が大幅に縮小しました。

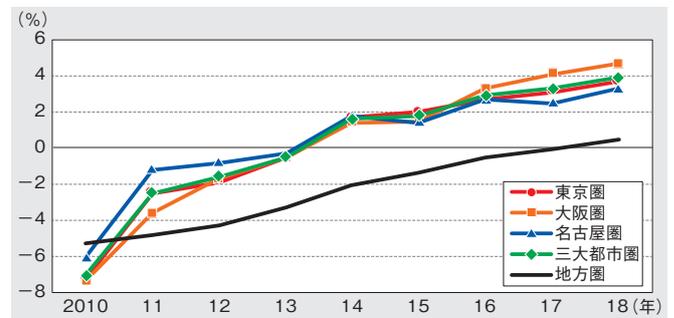
商業地は、地価水準が高い中央区と千代田区で上昇幅がやや縮小しました[図表7]。北区や江東区、板橋区、足立区などでは、再開発事業による都市機能の更新や駅前を中心とした商業地におけるマンション素地需要の増加などが上昇幅拡大の要因と考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重直人)

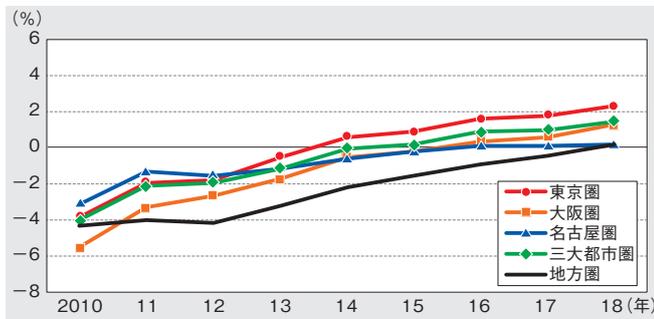
[図表2] 用途・圏域別の地価変動率(住宅地)



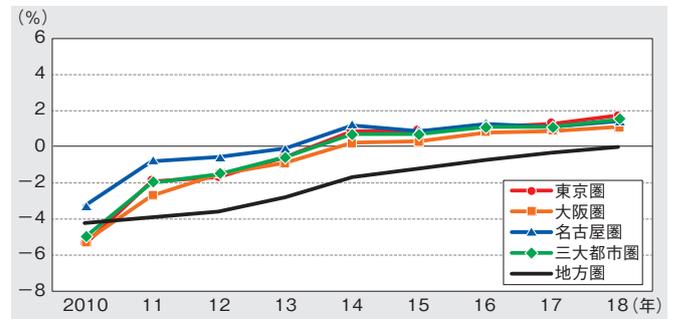
[図表3] 用途・圏域別の地価変動率(商業地)



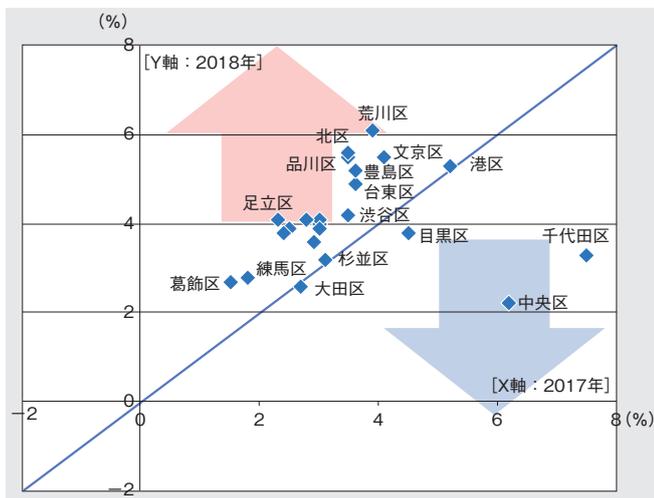
[図表4] 用途・圏域別の地価変動率(工業地)



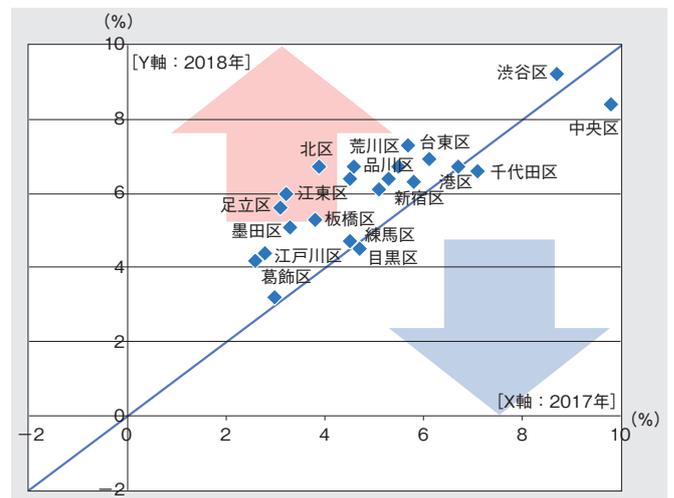
[図表5] 用途・圏域別の地価変動率(全用途)



[図表6] 東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



[図表7] 東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



図表2～7のデータ出所：国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

## ■ 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。

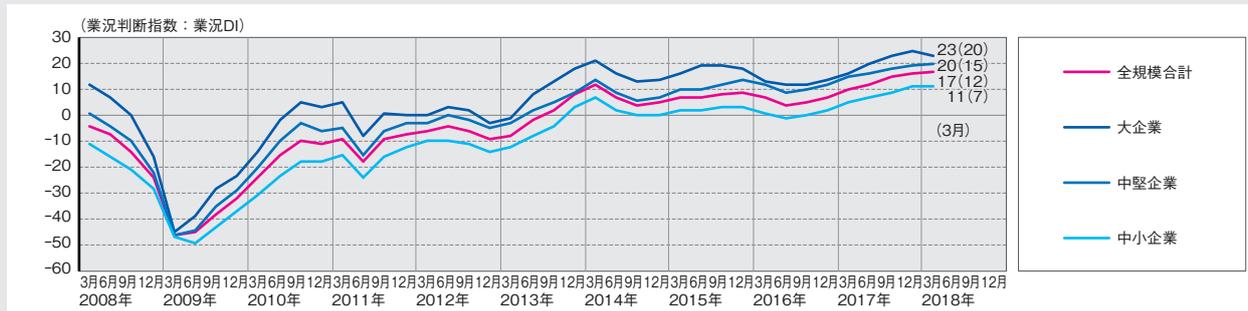
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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2018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。

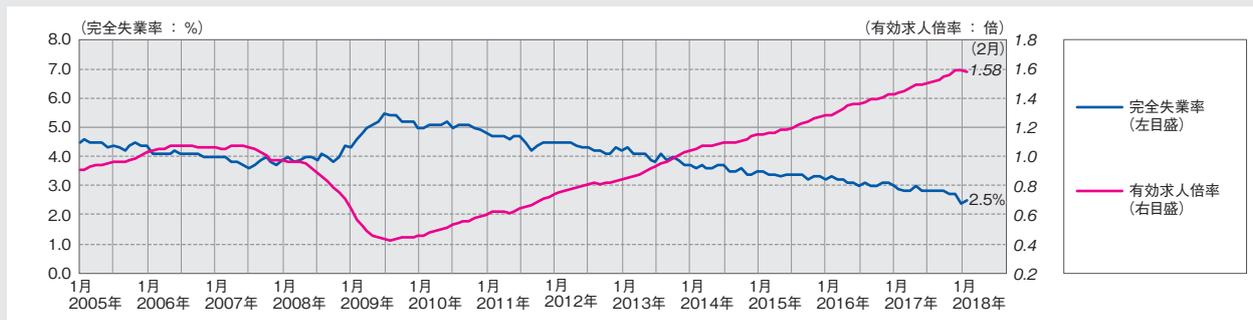
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



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。

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

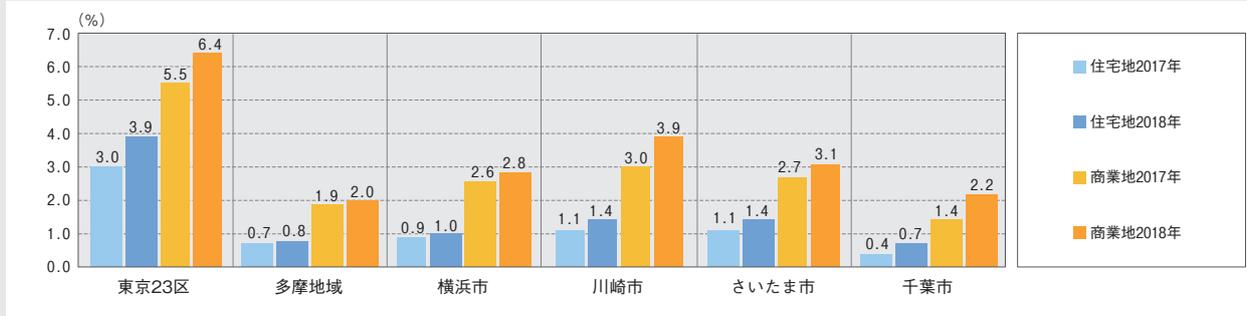
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2018年4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

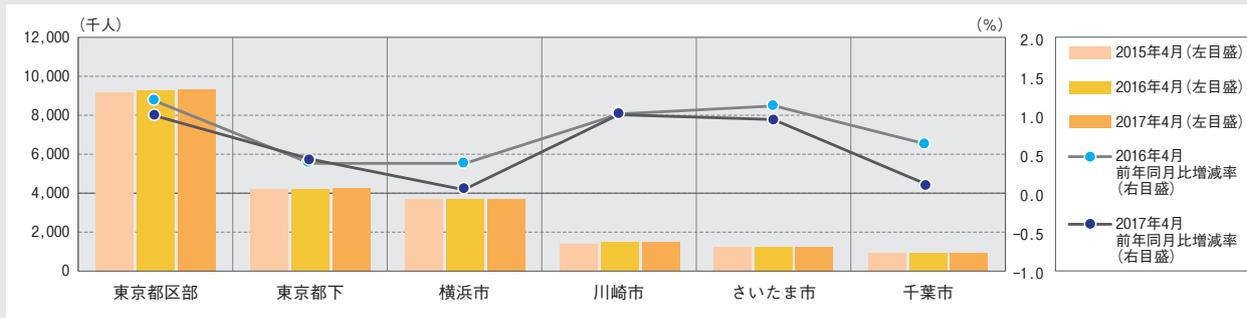
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

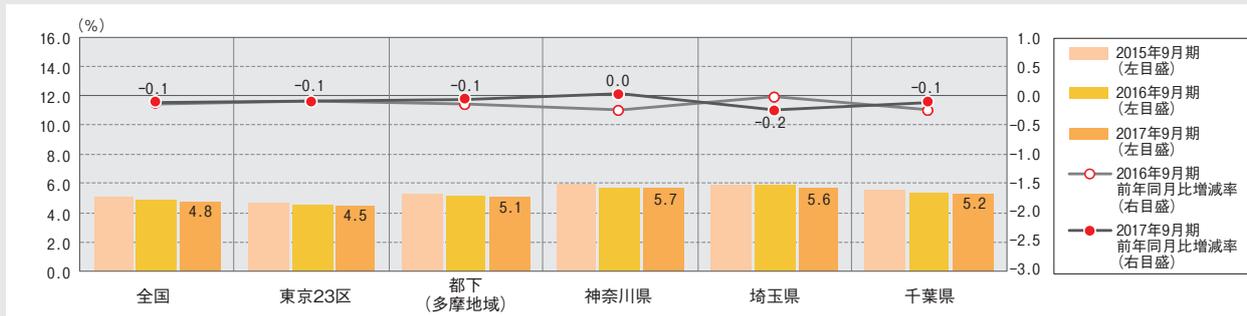
図2 総人口の推移



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2017年6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。

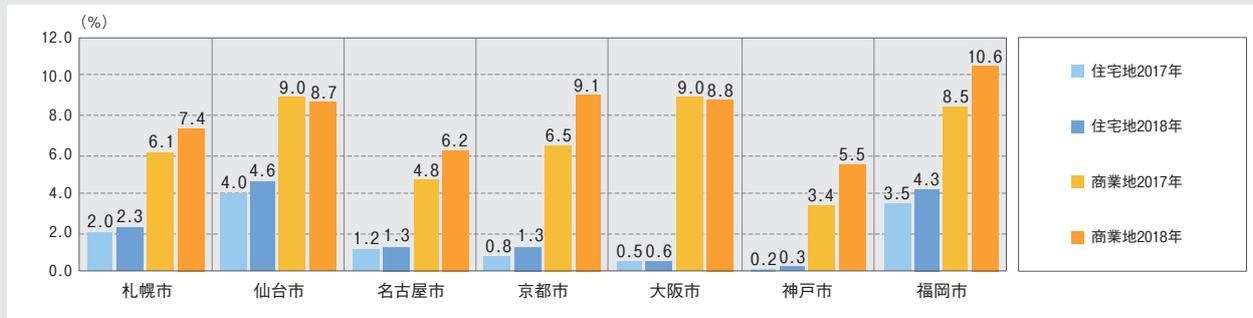
図3 NOI評価額利回り

：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)

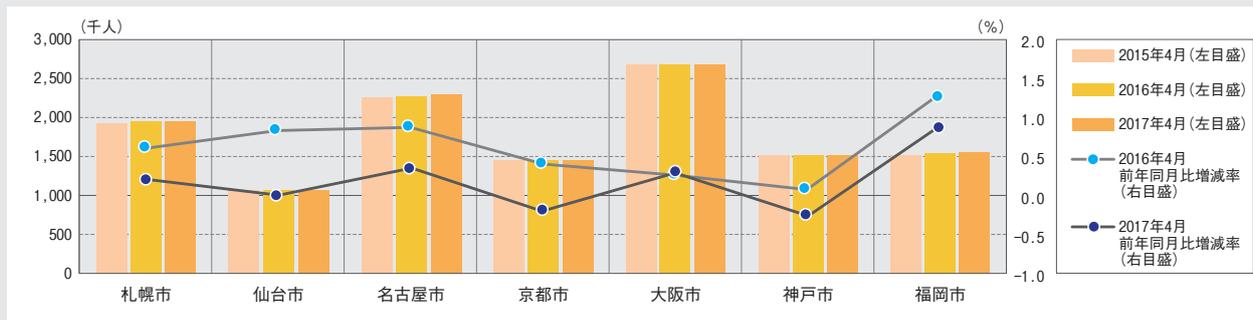
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

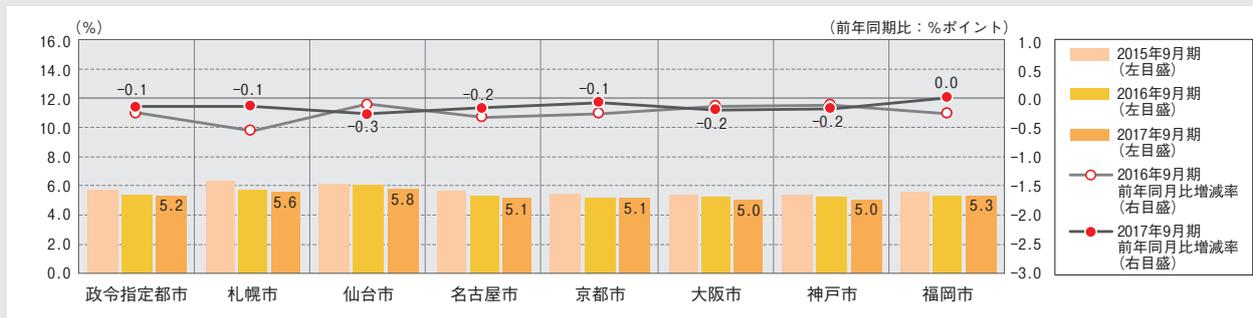
図5 総人口の推移



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2017年6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2018年4月2日時点で入手できたデータに基づき作成

# 「平成30年地価公示」における特徴的な事象

「平成30年地価公示」における地価の動きに影響した主な要因として、次のことが挙げられます。

## 1. 外国人観光客を誘引できる観光資源の有無

観光資源の有無が地価の上昇下落に影響する傾向がみられます。全国住宅地の変動率10位以内に3地点が入った北海道の倶知安町では、観光資源をベースにして、外国人の定住化や別荘やホテル等の需要にとどまらず、リゾート関連業種の従業員向けのアパート需要も喚起され、地価の上昇が続いています。商業地では更にこの傾向が強くなり、北海道倶知安町のほかにも、京都市など外国人観光客を誘引する観光資源を有する地域や地点で地価の上昇が顕著です。

## 2. 住宅地：利便性重視の傾向が強まる

住宅地で地価が上昇した地点では、「利便性（特に交通網）」、「土地区画整理事業」が理由に挙げられたケースが多くみられます。逆に下落した地点では、「利便性が劣る」、「丘陵地（傾斜地による歩行等の利便性が劣る）」、「バス路線」、「人口減少、高齢化」などの理由がみられます。

（以上、都市未来総合研究所 大重直人）

### ■全国の上昇率上位10地点（住宅地）

順位	住 宅 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2017年 円/㎡	2018年 円/㎡	変動率 %
1	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	沖縄県	那覇市おもろまち3丁目6番11 [おもろまち3-6-20]	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	沖縄県	浦添市西原5丁目681番10 [西原5-19-12]	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	沖縄県	那覇市天久1丁目7番14外 [天久1-7-21]	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	沖縄県	中頭郡北谷町字伊平礼原260番7 [50街区3]	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	沖縄県	中頭郡中城村字南上原中坂田原840番7 [44街区6]	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	沖縄県	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡県	福岡市東区千早4丁目2872番外 [千早4-10-1]	158,000	177,000	12.0

### ■全国の上昇率上位10地点（商業地）

順位	商 業 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2017年 円/㎡	2018年 円/㎡	変動率 %
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外 (三井生命)	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 [道頓堀1-6-10] (つばらや)	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都府	京都市南区東九条上殿田町50番2外 (KKDビル)	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都府	京都市東山区四条通大和路東入歌園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1501番外 [椿町15-2] (ミタニビル)	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 [名駅2-36-10] (松岡第二ビル)	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都府	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外 (GOZAN HOTEL)	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	兵庫県	神戸市中央区磯上通8丁目329番 [磯上通8-3-5] (明治安田生命神戸ビル)	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	北海道	札幌市中央区南6条西3丁目6番31 (ジョイフルさっぽろ)	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	兵庫県	神戸市中央区明石町47番 (ニッケ神戸ビル)	1,910,000	2,380,000	24.6

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

## 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 2018.5

発行 株式会社みずほ信託銀行 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。