

11

November, 2018

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
- 地価上昇率が上位の地点の
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)

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月18日に国土交通省「平成30年(2018年)都道府県地価調査」(7月1日現在)が公表されました。全国の平均地価変動率(以下、「平均地価」を省略して記述。地域・圏域別のほか、住宅地等の用途別についても同様)では、全用途平均が27年ぶりに上昇に転じました(▲0.3%⇒+0.1%)。住宅地では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、下落幅は縮小(▲0.6%⇒▲0.3%)しました。商業地は2年連続で上昇(+0.5%⇒+1.1%)しました。

以下、各圏域および東京都区部の地価の動きについて概観します。

●三大都市圏では地価の上昇が続く

三大都市圏の変動率は住宅地で0.7%、商業地で4.2%の上昇となり、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めています。

東京圏の変動率は住宅地で5年連続、商業地で6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2014年以来4年ぶりに横ばいから小幅な上昇に転じ、商業地は6年連続の上昇。名古屋圏では、住宅地、商業地ともに6年連続の上昇となりました。

地方圏のうち、地方四市では三大都市圏の平均を上回る上昇率となっており、住宅地・商業地ともに6年連続して上昇しました。一方、下落が続く地方圏のその他の都市でも、住宅地と商業地ともに下落幅が縮小しています[図表1]。

●大都市中心部で地価上昇が特に顕著

三大都市圏の中心エリアに着目すると、地価の上昇が非常に顕著です。

東京圏では住宅地の東京圏平均1.0%に対して東京都区部は4.3%、同じく商業地は4.0%に対して7.2%など、圏域平均と比べて、上昇率は非常に高い状況です。大阪圏の商業地は大阪圏平均5.4%に対して大阪市中心6区で13.0%、京都市中心5区で13.3%の上昇。名古屋圏の商業地でも名古屋圏平均5.3%に対して名古屋市が6.5%となりました。各三大都市圏の中心エリアや地方四市など、大都市の中心部が周辺圏域ひいては全国の地価上昇を押し上げている可能性があります。

[図表1] 用途・圏域別の地価変動率(2017年、2018年) (単位: %)

圏域別	用途別	住宅地		商業地	
		2017年	2018年	2017年	2018年
三大都市圏		0.4	0.7	3.5	4.2
東京圏		0.6	1.0	3.3	4.0
	(東京都区部)	3.3	4.3	5.9	7.2
	(区部都心部)	4.1	5.1	7.1	8.2
	(区部南西部)	3.0	3.9	5.3	5.9
	(区部北東部)	3.3	5.5	4.3	7.0
大阪圏		0.0	0.1	4.5	5.4
	(大阪市中心6区)	2.7	2.4	12.4	13.0
	(京都市中心5区)	2.3	4.8	13.5	13.3
名古屋圏		0.6	0.8	2.6	3.3
	(名古屋市)	1.4	1.6	5.3	6.5
地方圏		△1.0	△0.8	△0.6	△0.1
地方圏(地方四市)		2.8	3.9	7.9	9.2
	(札幌市)	2.1	3.9	8.7	10.0
	(仙台市)	5.2	5.7	8.7	9.9
	(広島市)	1.3	2.0	3.8	4.8
	(福岡市)	3.3	4.4	9.6	11.1
地方圏(その他)		△1.1	△0.9	△1.1	△0.6
全国		△0.6	△0.3	0.5	1.1

※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

●東京都区部では北東部の住宅地域で上昇率が拡大

東京都区部の2017年と2018年の変動率の変化を図表2と3に示しました。

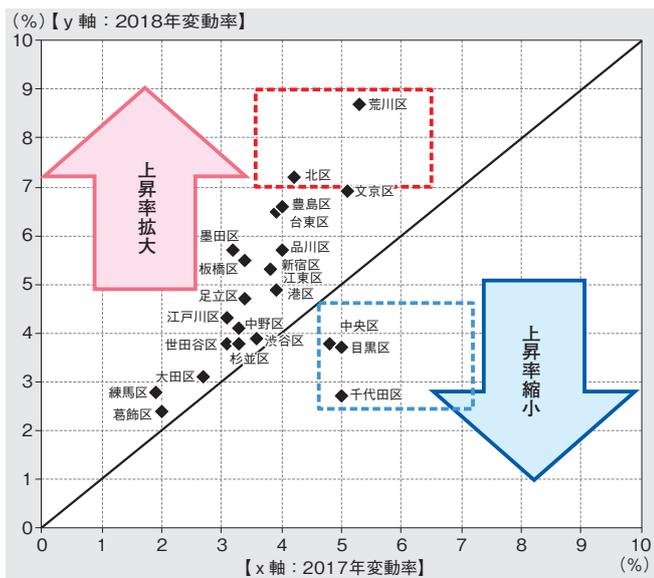
住宅地では、特に荒川区(5.3%⇒8.7%)や北区(4.2%⇒7.2%)の地価上昇が顕著です。東京圏の変動率上位10地点でも荒川区4地点、北区が2地点ランクインしました[図表4]。一方、千代田区(5.0%⇒2.7%)、中央区(4.8%⇒3.8%)、目黒区(5.0%⇒3.7%)では上昇率が縮小しました[図表2]。これらの背景として、23区中心部では地価が高騰、高止まりしている一方で、区部北東部は相対的に地価が低く、JR上野東京ラインの開業などにより近年利便性が向上していることから、分譲マンションなどの住宅需要が高まっている可能性があります。

商業地では店舗やホテル需要の高い中央区や渋谷駅周辺の再開発事業が活発な渋谷区、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を中心に、殆どの区で上昇幅が拡大しています[図表3]。東京圏の変動率上位10地点では、ビルの建て替え等が進む新宿区歌舞伎町が1位となり、渋谷区が4地点、台東区が2地点ランクインしました[図表5]。

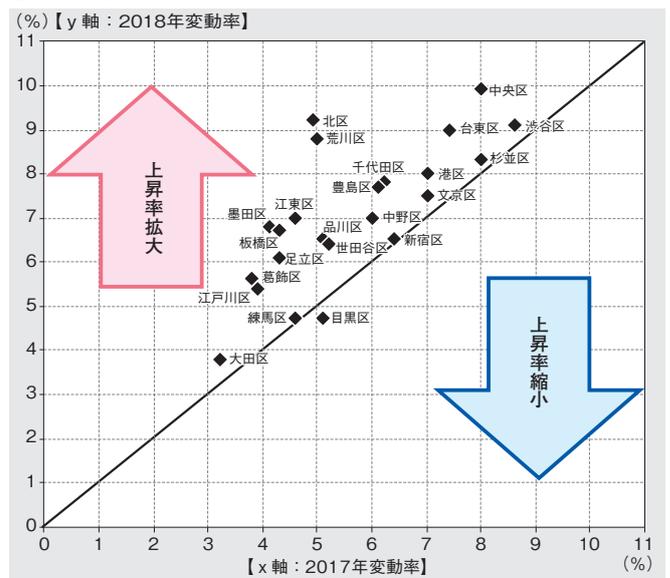
一方、中央区の銀座で昨年21.8%の上昇率を示した地点(中央5-14)の上昇率が12.0%に低下するなど、前年まで地価上昇が著しかった地域や一部の地点で、上昇が鈍化する傾向が見られます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表2] 東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



[図表3] 東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



[図表4] 東京圏住宅地の変動率上位10地点

順位	住宅地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2017年 円/㎡	2018年 円/㎡	変動率 %
1	荒川-2	東京都	荒川区西日暮里四丁目1040番86内	524,000	577,000	10.1
2	荒川-3	東京都	荒川区荒川二丁目21番35外	416,000	455,000	9.4
3	君津-12	千葉県	君津市中野5丁目14番16	44,200	48,200	9.0
4	君津-1	千葉県	君津市大和田4丁目3番12	40,100	43,500	8.5
5	荒川-1	東京都	荒川区南千住八丁目20番39	510,000	553,000	8.4
6	足立-12	東京都	足立区綾瀬三丁目22番10	480,000	520,000	8.3
7	江東-8	東京都	江東区東陽五丁目28番7	495,000	535,000	8.1
8	北-10	東京都	北区東十条六丁目5番51	400,000	432,000	8.0
9	荒川-4	東京都	荒川区東日暮里二丁目1836番2	440,000	475,000	8.0
10	北-6	東京都	北区中里二丁目20番8	580,000	626,000	7.9

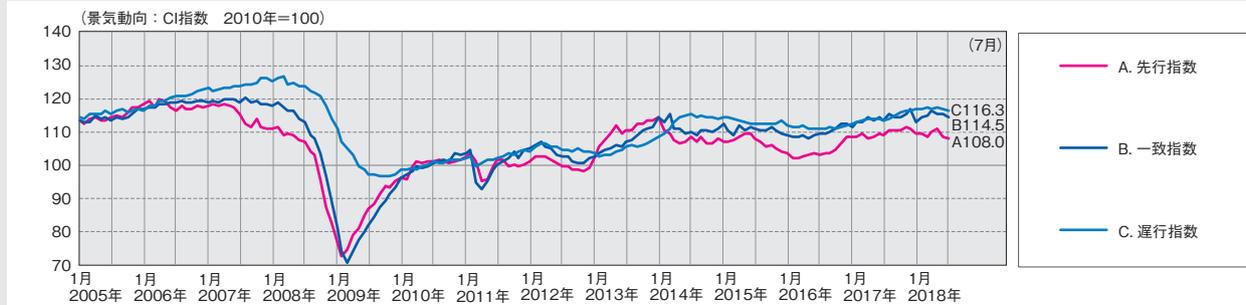
[図表5] 東京圏商業地の変動率上位10地点

順位	商業地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2017年 円/㎡	2018年 円/㎡	変動率 %
1	新宿5-1	東京都	新宿区歌舞伎町一丁目18番11外	5,800,000	6,960,000	20.0
2	神奈川5-8	神奈川県	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目16番6	2,080,000	2,450,000	17.8
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9	1,430,000	1,650,000	15.4
4	渋谷5-11	東京都	渋谷区渋谷三丁目20番19	3,900,000	4,450,000	14.1
5	渋谷5-4	東京都	渋谷区道玄坂二丁目213番	11,400,000	13,000,000	14.0
6	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2	1,050,000	1,190,000	13.3
7	渋谷5-5	東京都	渋谷区渋谷二丁目9番3	4,880,000	5,530,000	13.3
8	西5-10	神奈川県	横浜市西区みなとみらい4丁目4番7外	1,280,000	1,450,000	13.3
9	中原5-3	神奈川県	川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	1,060,000	1,200,000	13.2
10	渋谷5-3	東京都	渋谷区神南一丁目10番2外	11,400,000	12,900,000	13.2

図2～5のデータ出所：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

■ 景気の動向 (全国)

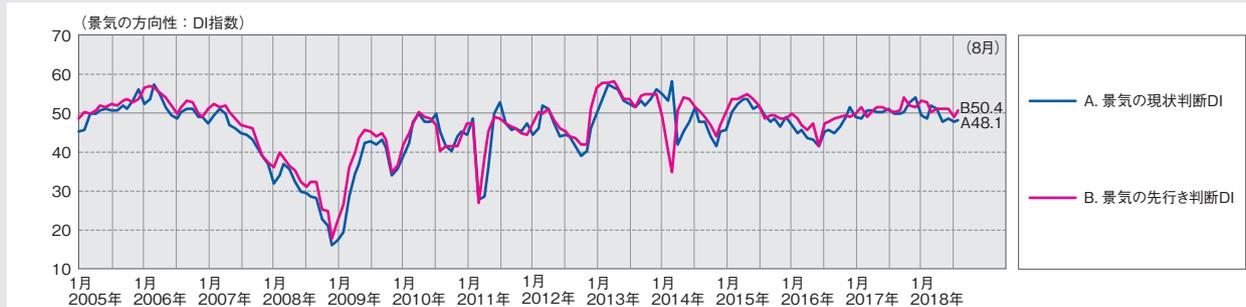
図1 景気動向指数



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。

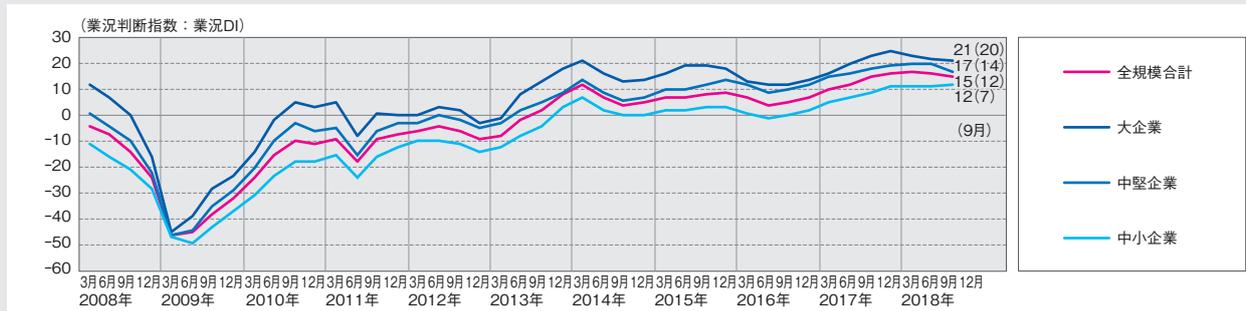
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

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

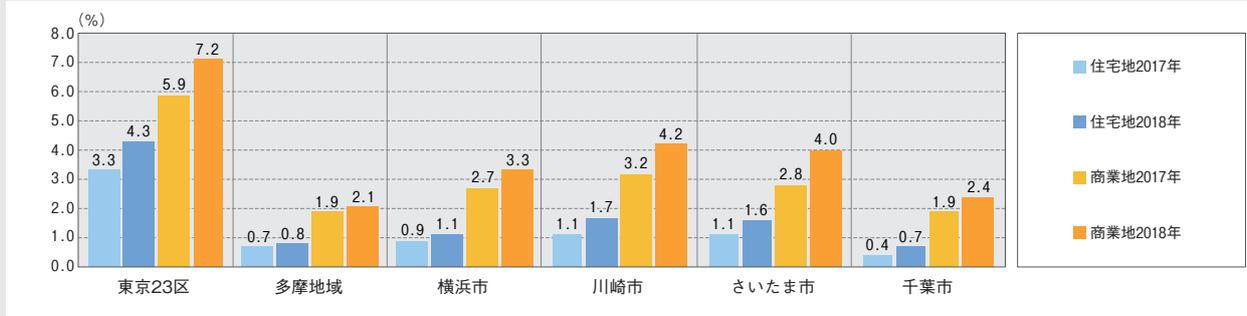
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2018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

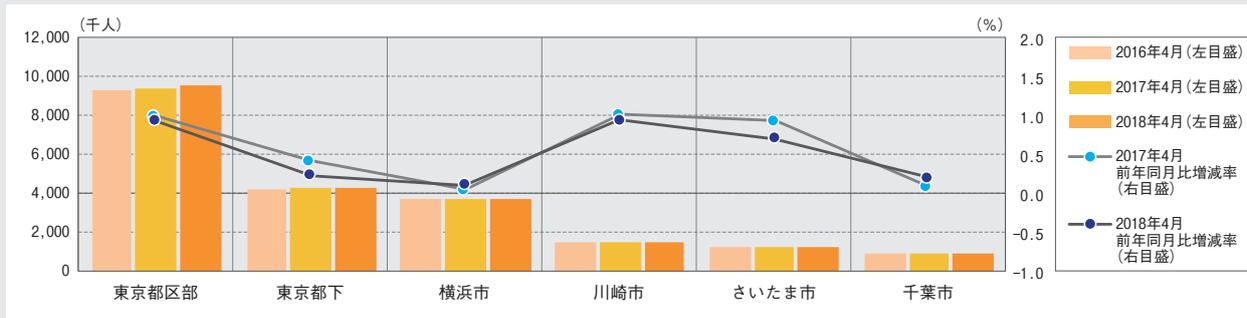
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

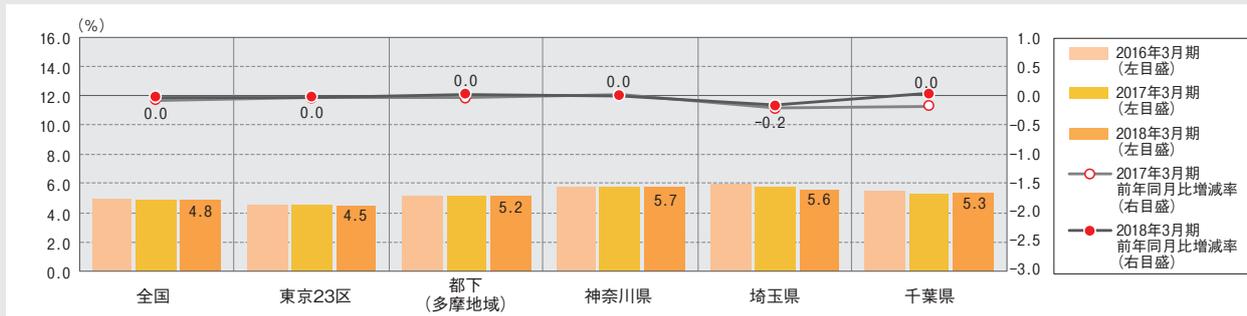
図2 総人口の推移



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2018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)

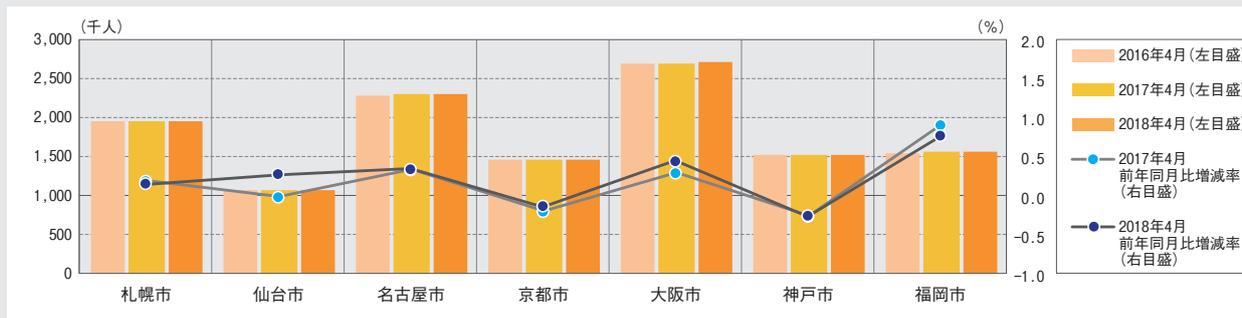
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

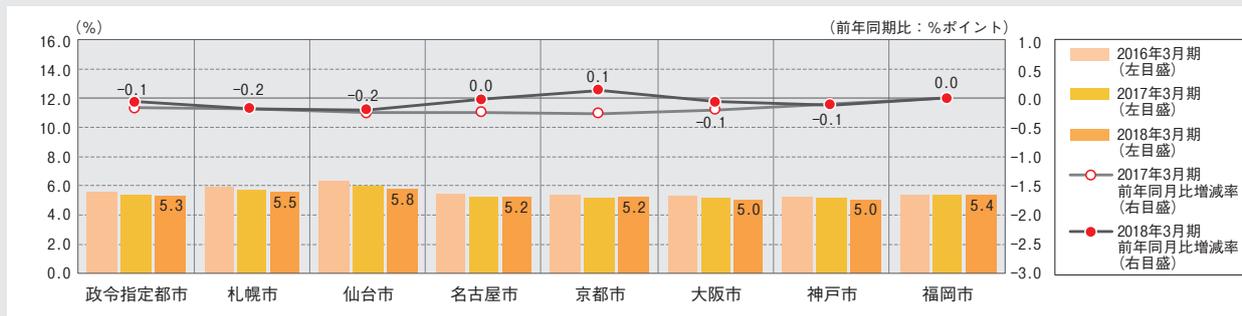
図5 総人口の推移



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2018年3月期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10月1日時点で入手できたデータに基づき作成

地価上昇率が上位の地点の特徴的な事象

地価上昇率が上位の地点の地価変動に大きな影響を与えた特徴的な要因として、次のことが考えられます。

1. 都心部の地価高止まりから、都心外延部や地方都市への住宅の需要シフトが強まった。

品薄感が続き、地価が高止まりする都心部から、都心外延部や地方都市へ住宅の需要が拡大する傾向が強まったことなどを背景に、地価の上昇が周辺部に波及していると考えられます。

2. 観光資源の有無が地価に影響を持つ傾向が強まっている。

外国人観光客数の増加に伴い、観光資源の有無が地価の上昇下落に大きな影響を持つ傾向が年々強まる傾向にあり、北海道(倶知安町)、京都(東山区)など、外国人観光客の増加に伴う需要の高まりが地価を押し上げている地点において、顕著な地価上昇がみられます。全国住宅地の変動率の1位から3位を占め、商業地で1位となった北海道倶知安町では、別荘やホテル等にとどまらず外国人観光客が滞在するための生活環境整備への需要も喚起され、地価の高騰が続いています。京都市では東山をはじめとした観光の拠点にあたる地点において、外国人観光客の購買需要や宿泊需要を背景にホテルや店舗の出店需要が高くなっています。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

■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	2017年 円/㎡	2018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	27,000	36,000	33.3
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	18,500	24,000	29.7
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	16,000	20,000	25.0
4	那覇-2	沖縄県	那覇市天久2丁目11番9	226,000	263,000	16.4
5	那覇-3	沖縄県	那覇市安謝1丁目8番18	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬-4	沖縄県	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外	69,000	80,000	15.9
7	北谷-2	沖縄県	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城-7	福岡県	大野城市錦町4丁目7番31	161,000	185,000	14.9
9	那覇-11	沖縄県	那覇市泉崎2丁目14番3	212,000	240,000	13.2
10	那覇-21	沖縄県	那覇市壺川2丁目11番1	159,000	180,000	13.2

■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	2017年 円/㎡	2018年 円/㎡	変動率 %
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山5-1	京都府	京都市東山区四条通大和太路東入祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都府	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都府	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中5-12	愛知県	名古屋市中区錦2丁目1901番	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都府	京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1ほか1筆	572,000	713,000	24.7
7	中村5-12	愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目4010番	940,000	1,170,000	24.5
8	中央5-5	兵庫県	神戸市中央区三宮町1丁目4番20	2,170,000	2,700,000	24.4
9	札幌中央5-9	北海道	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都府	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

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 2018.11

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。