

5
May, 2014

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
- 東京23区及び周辺都市における
地価変動指数の推移 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
夏目 和宏 TEL.03-3274-9079 (代表)

地価公示にみる大都市圏の地価動向

3月18日、国土交通省「平成26年(2014年)地価公示」(1月1日現在)が公表されました。三大都市圏^{注1}(全用途平均^{注2})の地価変動率(対前年比)が、リーマンショック前の2008年以来6年ぶりにプラスに転じました。中でも商業地の回復が顕著であり、三大都市圏の全ての圏域で上昇しました。2014年の変動指数^{注3}は商業地では東京圏、住宅地では名古屋圏が高い水準となりました。

注1: 東京圏、大阪圏、名古屋圏

注2: 以下「平均」の記載を省き、全用途と記す。他の用途別、地域別等についても同様。

注3: 変動指数(累積変動率)は、一定の時点(本稿では2005年の公示価格)を基準(100)とし各年の平均変動率を累年的に掛けて指数化したもので、地価の相対的な変動の大きさや水準を示す。

●三大都市圏の地価は6年ぶりに上昇へ

2014年の三大都市圏(全用途)の地価変動率(対前年比)は0.7%上昇と、前年の0.6%下落からリーマンショック前の2008年以来6年ぶりにプラスに転じました。地方圏(-1.7%)、全国(-0.6%)ともに下落が続いているものの、いずれも下落幅は縮小しています(図表1、図表2、図表3)。

三大都市圏の用途別地価変動率は、商業地の上昇が顕著(+1.6%)で、住宅地も上昇(+0.5%)、工業地は横ばい(±0.0%)でした。

国土交通省によると、商業地では主要都市の中心部などで、店舗について消費動向が回復し、オフィスについても空室率は概ね改善傾向が続く投資用不動産等への

の需要が回復したとされています。また、BCP(事業継続計画)等の観点から、耐震性に優れた新築・大規模オフィスへの移転の動きがみられ、高度商業地や再開発等の進む地域で上昇地点が多くなっています。住宅地では、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支え、景況感の改善による住宅需要拡大等が影響し、特に利便性、住環境等に優る住宅地では上昇が顕著にみられます。

地価上昇が顕著な商業地について圏域別にみると、名古屋圏の商業地(+1.8%)では、大型ビルの開業を見据えた名古屋駅周辺での上昇率が高くなっています。また、リニア中央新幹線に対する期待も地価押し上げ要

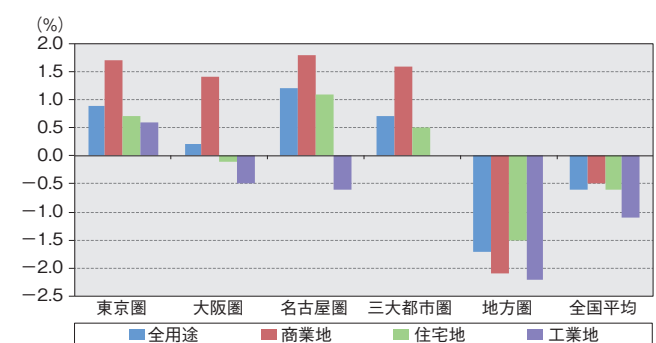
図表1 用途・圏域別の地価変動率(2013年、2014年)

	全用途(%)		商業地(%)		住宅地(%)		工業地(%)	
	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
東京圏	-0.6	0.9	-0.5	1.7	-0.7	0.7	-0.5	0.6
(東京都)	-0.3	1.7	-0.4	2.3	-0.3	1.4	-0.5	1.1
(東京23区)	-0.3	2.2	-0.4	2.7	-0.2	1.8	-0.2	1.5
大阪圏	-0.9	0.2	-0.5	1.4	-0.9	-0.1	-1.7	-0.5
名古屋圏	-0.1	1.2	-0.3	1.8	0.0	1.1	-1.1	-0.6
三大都市圏	-0.6	0.7	-0.5	1.6	-0.6	0.5	-1.1	0.0
地方圏	-2.8	-1.7	-3.3	-2.1	-2.5	-1.5	-3.2	-2.2
全国平均	-1.8	-0.6	-2.1	-0.5	-1.6	-0.6	-2.2	-1.1

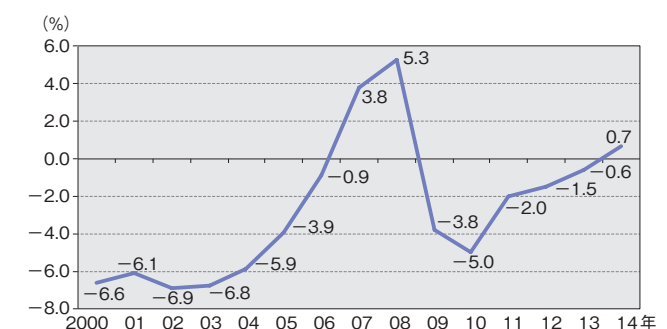
注4: 各年1月1日現在の各圏域等の公示価格の平均変動率を示す。平均変動率とは、前年から継続している標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

注5: 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村の区域。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。地方圏(地方)は、三大都市圏を除く地域をいう。

図表2 用途・圏域別の地価変動率(2014年)



図表3 三大都市圏全用途の地価変動率の推移



資料: 国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

因のひとつとみられます。東京圏の商業地(+1.7%)では、高額商品の売れ行きが急速に回復したこと等を背景に、商業地の上昇率トップ10に6年ぶりに中央区銀座の5地点が入りました(図表4)。また、「ラゾーナ川崎」が好調なことや新規ビルの開業等の影響を受け上昇した川崎駅周辺を含め、川崎市内の3地点が全国商業地の上昇

率上位トップ10に入っています。大阪圏の商業地(+1.4%)では、都心部を中心にマンション用地が払底しており、商業地域内でマンション転換が可能な土地が上昇率の上位に入っています。また、2013年4月にオープンした「グランフロント大阪」周辺の地点が前年比8.0%の高い上昇を示しました。

●三大都市圏の商業地はいずれも10年前の水準(変動指数)を回復

過去10年の三大都市圏の公示価格の推移を比較するため、2005年を基準(100)とした変動指数のグラフを示しました(図表5)。

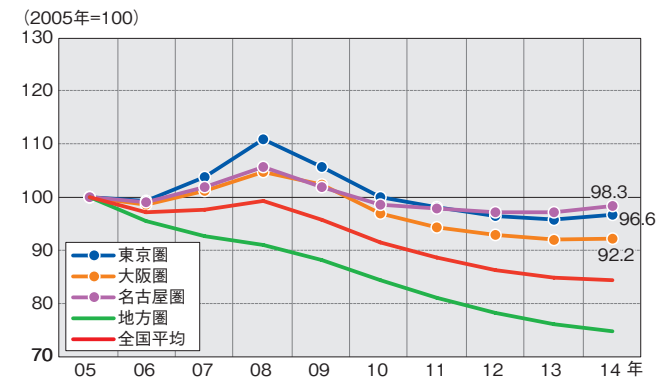
全用途の2014年の変動指数は、名古屋圏が98.3で最も高く、続いて東京圏の96.6、大阪圏の92.2の順となりました。

用途別にみると、商業地では東京圏が104.4で最も高く、続いて名古屋圏の103.6、大阪圏の100.2の順となり、2014年の変動指数は、三大都市圏全ての圏域で10年前の水準を上回りました。

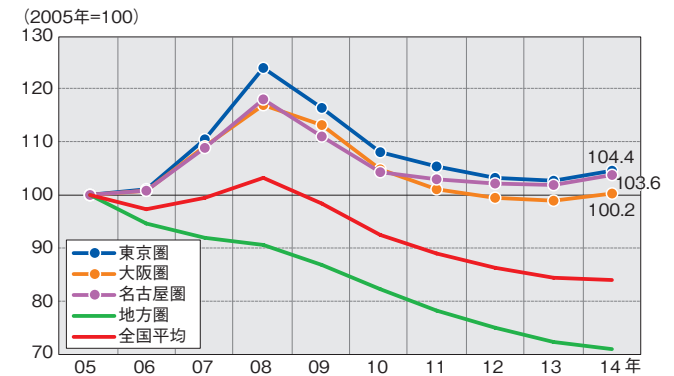
住宅地では名古屋圏が97.9で最も高く、続いて東京圏の95.2、大阪圏の91.5の順となり、全ての圏域で10年前の水準を下回りました。

図表5 用途・圏域別公示価格の変動指数の推移 (2005年公示価格=100)

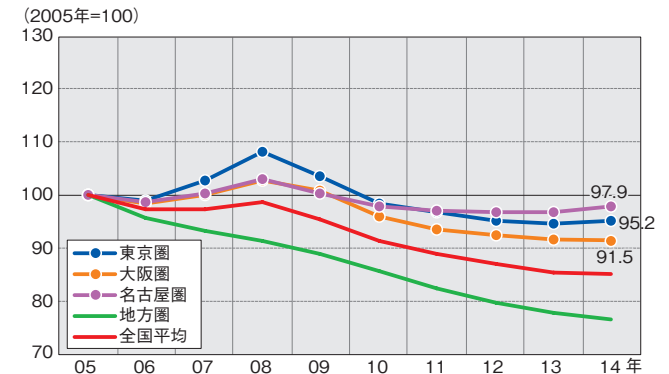
【図表5-1 全用途】



【図表5-2 商業地】



【図表5-3 住宅地】



(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

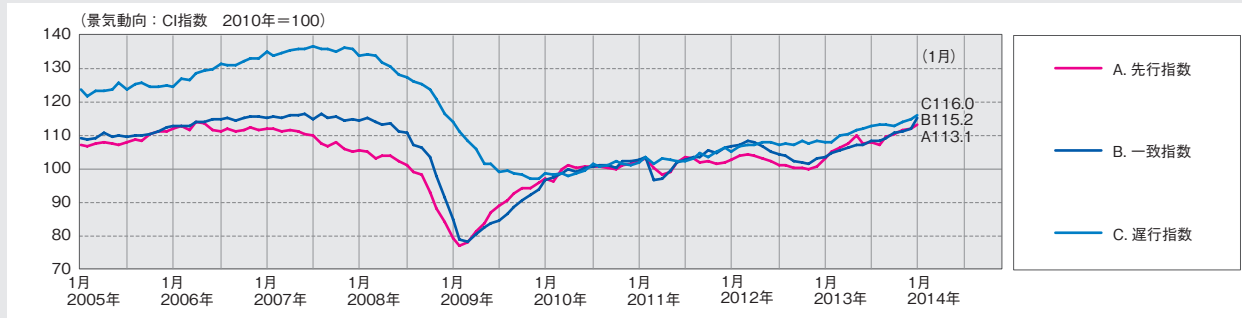
図表4 商業地の変動率上位(東京圏)

順位	都道府県	標準地の所在地	平成25年 公示価格 円/㎡	平成26年 公示価格 円/㎡	変動率 %
1	神奈川県	川崎市幸区大宮町14番5 (韓昌ビル)	845,000	942,000	11.5
2	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目441番29 (カハラ小杉駅前ビル)	1,050,000	1,170,000	11.4
3	神奈川県	川崎市川崎区駅前本町11番1外 (バシフィックマークス川崎)	2,640,000	2,920,000	10.6
4	東京都	新宿区新宿3丁目30番13外 「新宿3-30-11」 (新宿高野第二ビル)	18,100,000	19,900,000	9.9
5	東京都	中央区銀座4丁目2番4 「銀座4-5-6」 (山野楽器銀座本店)	27,000,000	29,600,000	9.6
6	東京都	新宿区新宿3丁目807番1 「新宿3-24-1」 (三井住友銀行新宿ビル)	19,100,000	20,900,000	9.4
7	東京都	中央区銀座5丁目101番1外 「銀座5-3-1」 (銀座ソニービル)	23,900,000	26,100,000	9.2
8	東京都	中央区銀座7丁目1番2外 「銀座7-9-19」 (ZARA)	19,600,000	21,400,000	9.2
9	東京都	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」 (明治屋銀座ビル)	19,700,000	21,500,000	9.1
10	東京都	中央区銀座4丁目103番1外 「銀座4-2-15」 (塚本泰山ビル)	14,800,000	16,100,000	8.8

資料：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)

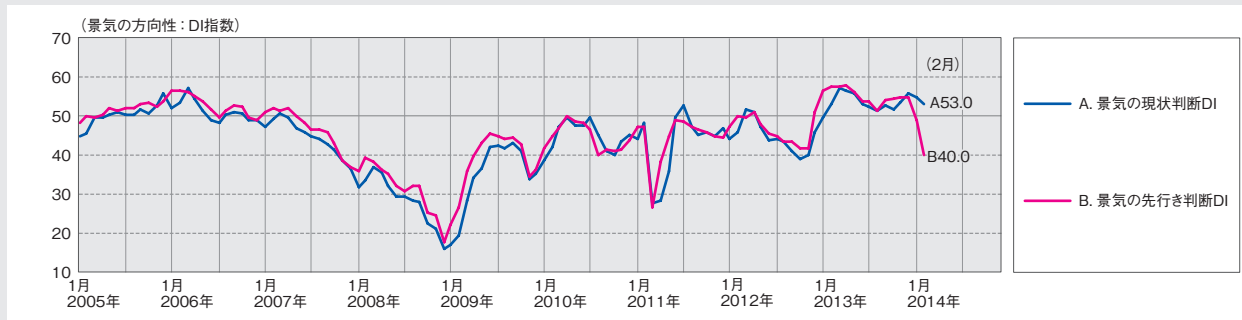
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

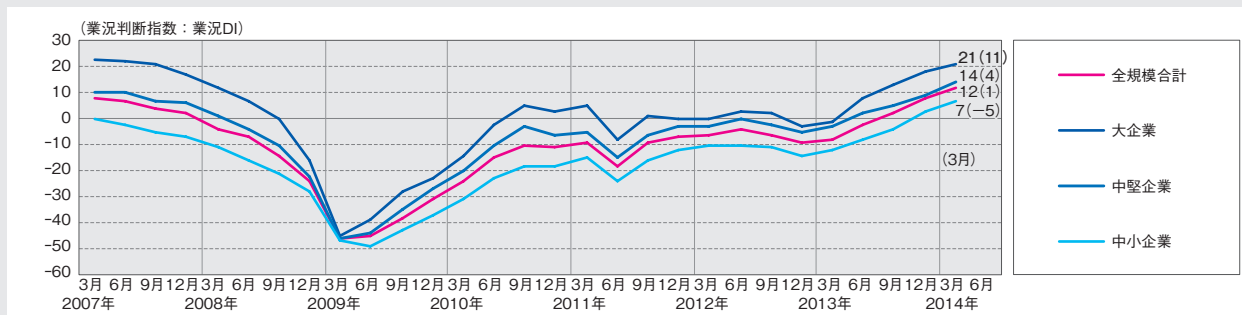
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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月後に関する予測値(本稿は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

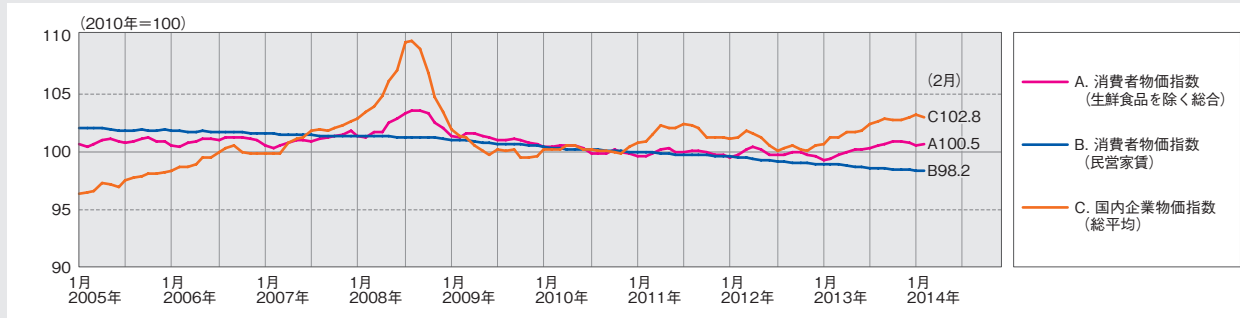
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

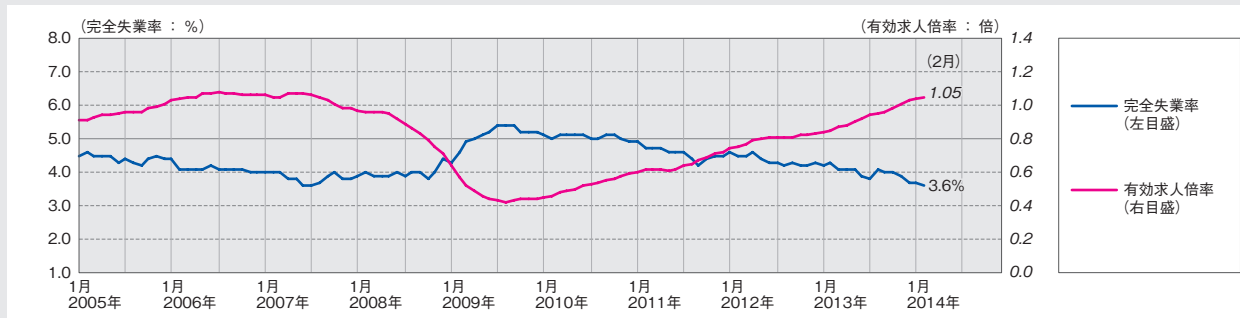
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の2月は速報値。

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」

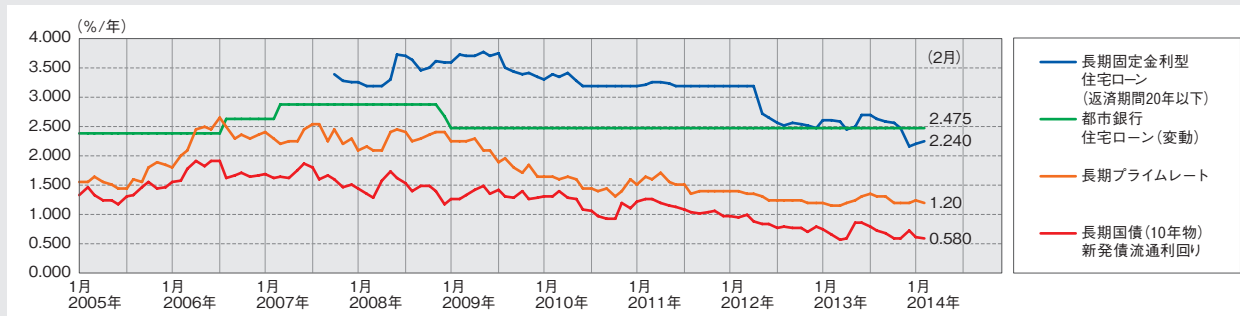
図5 雇用情勢



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(2月は速報値)。

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】

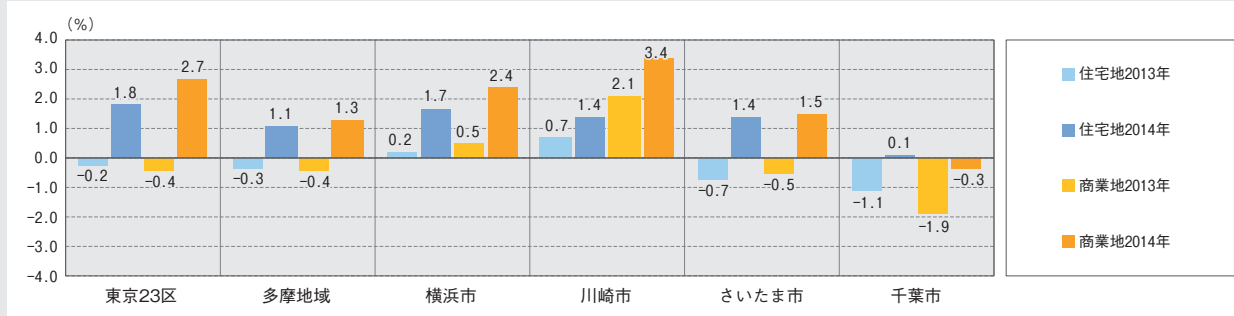
- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：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2014年4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

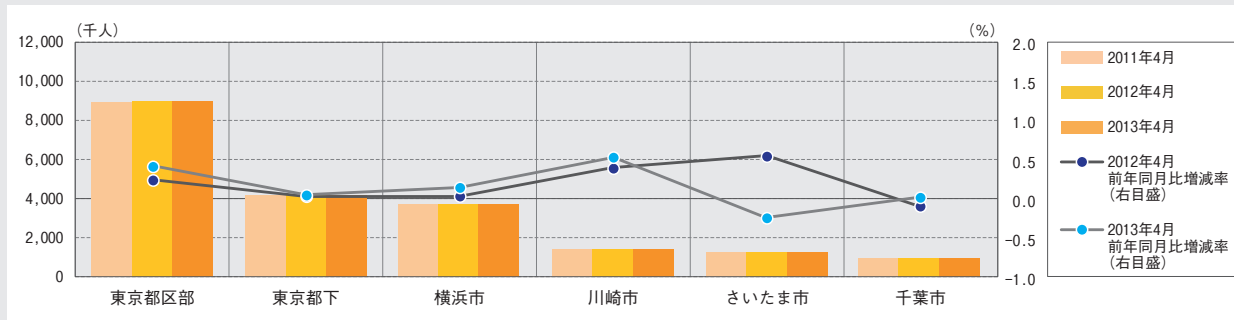
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

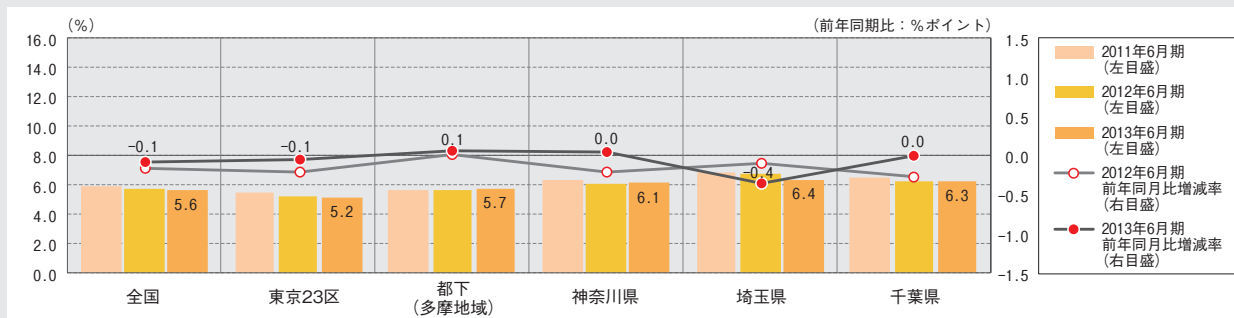
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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2013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)

：「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規準となる等により、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格を示すもの。

図2 総人口

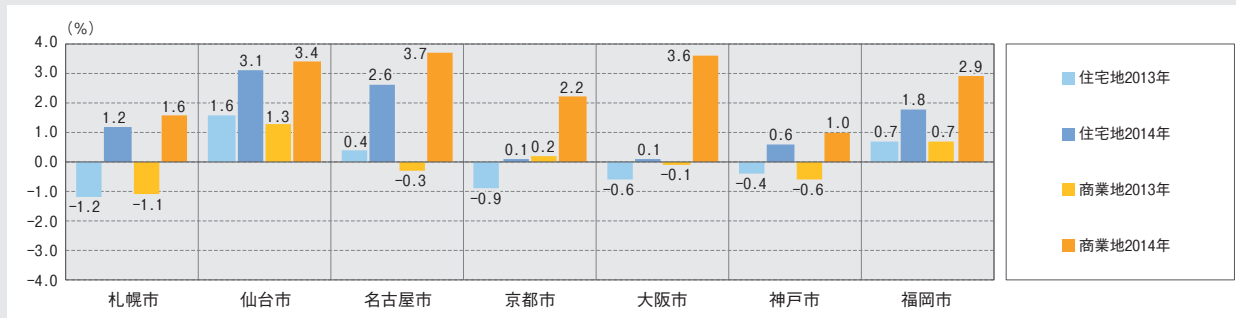
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

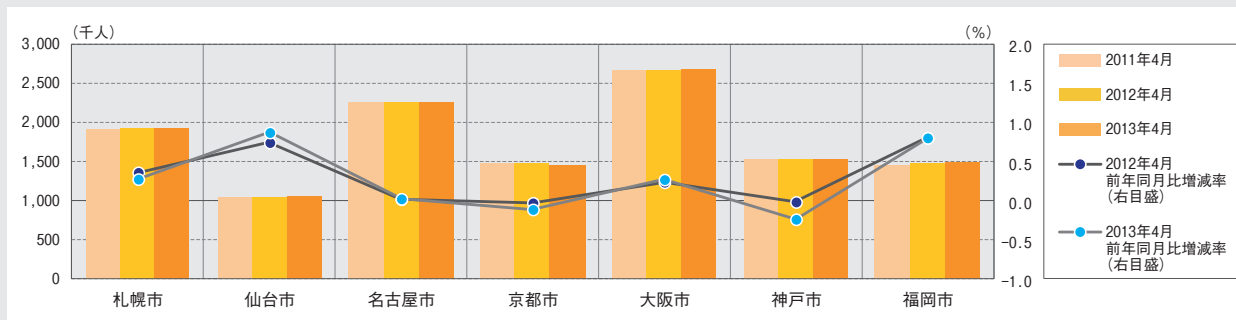
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

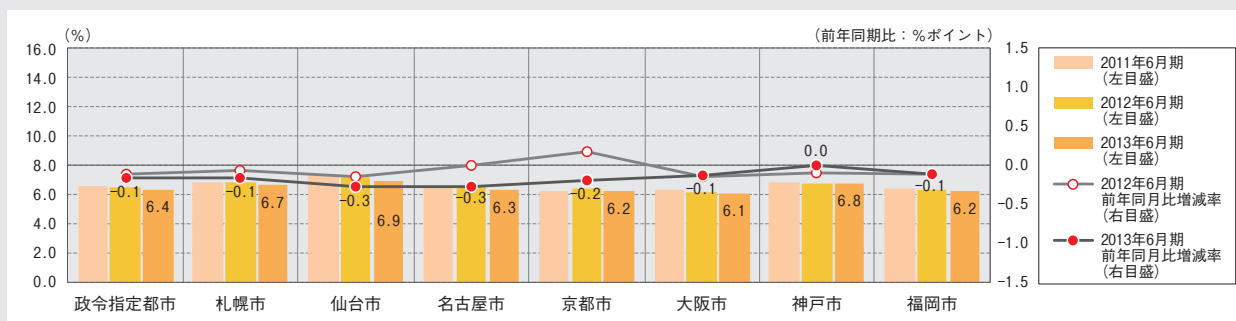
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」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2013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)

：「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規準となる等により、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格を示すもの。

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。

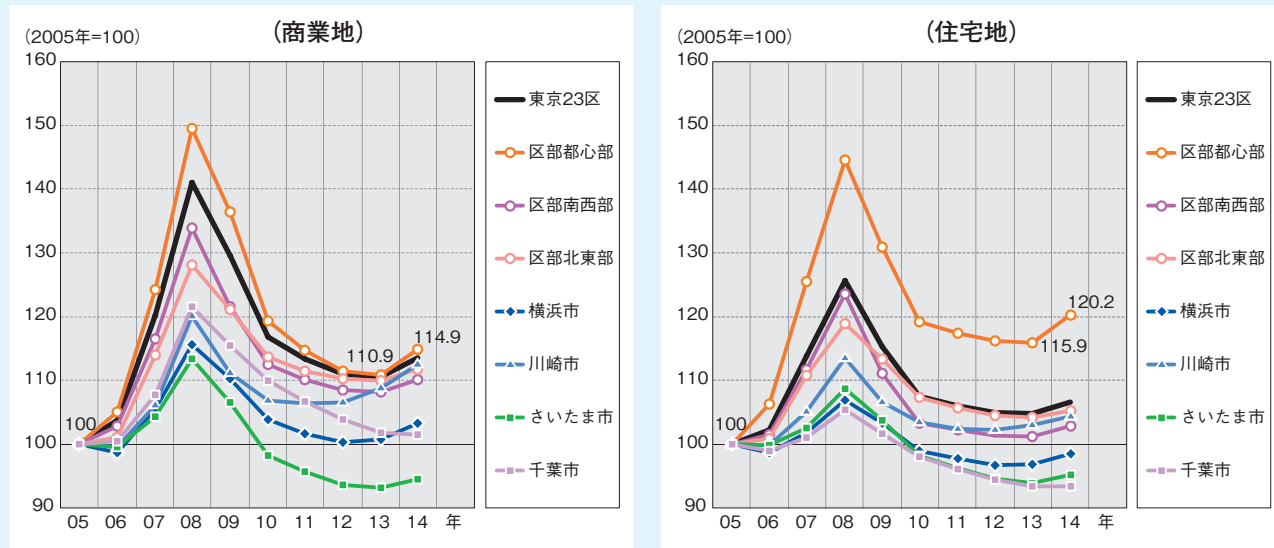
注記：図1から図6はいずれも2014年4月1日時点で入手できたデータに基づき作成

東京23区及び周辺都市における地価変動指数の推移

過去10年間の東京23区※1及び周辺都市の地価水準の推移を比較するため、2005年を基準(100)とする変動指数※2を下図に示しました。

2014年の変動指数で最も高いのは、区部都心部の住宅地(120.2)です。これは区部都心部の住宅地の変動指数がリーマンショック後も比較的高い水準で推移してきたことに加え、2014年には区部都心部の住宅地が同地域の商業地の上昇(4.0ポイント)を上回る上昇(4.3ポイント)となった結果です。景気回復期待や株高の資産効果から高額マンションの需要が急速に回復していることや2020年の東京オリンピック開催に伴う交通インフラ整備期待などがその背景とみられます。

■東京23区及び周辺都市における公示価格変動指数(累積変動率)の推移



※1:「区部都心部」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の8区。

「区部南西部」は、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の7区。

「区部北東部」は、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の8区。

※2:変動指数(累積変動率)は、一定の時点(本稿では2005年の公示地価)を基準(100)とし、各年の平均変動率を累年的に乘じて指数化したもので、地価の相対的な変動の大きさや水準を示す。

資料: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