

6

June, 2016

不動産マーケットレポート

- 駅からの距離と地価の関係 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
- 都心5区の駅徒歩5分以内の地価動向 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。

駅からの距離と地価の関係

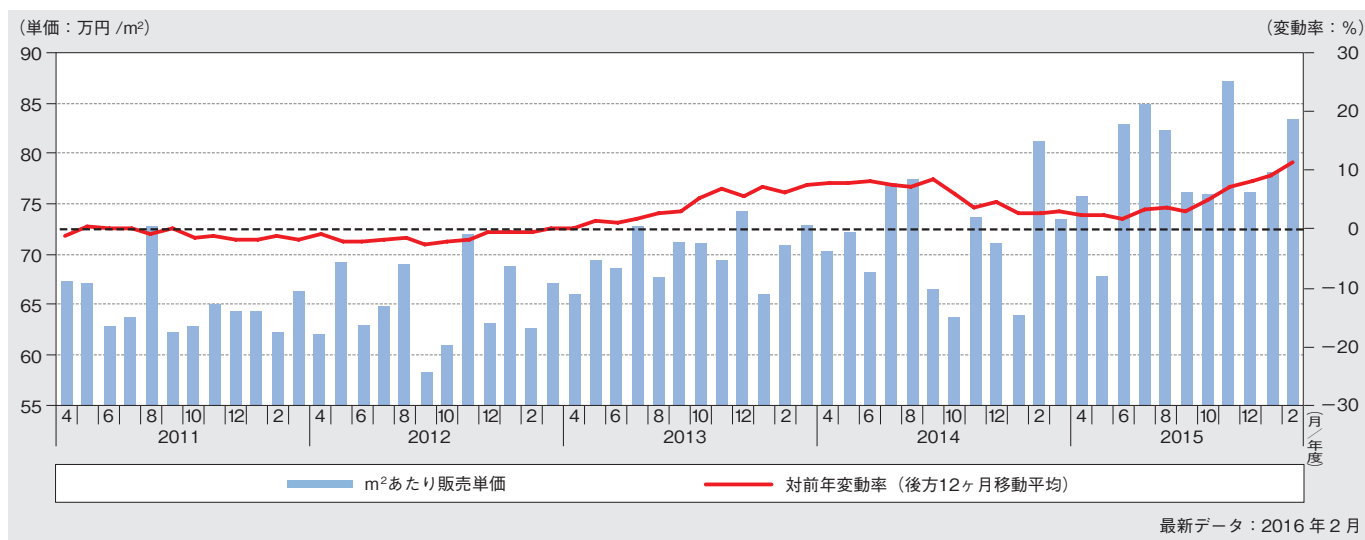
本稿では東京圏^{*1}で2015年に分譲マンションの供給が多かった18市区^{*2}(以下「東京圏18市区」という。)について駅からの遠近と地価の関係を概観します^{*3}。

●容積率100%あたりの平均地価^{*4}は駅に近いほど高くなる傾向にある

東京圏の分譲マンションの㎡あたり販売単価は2013年から上昇傾向にあります〔図表1〕。生活利便性が高いことなどから、分譲マンションは駅に近いほど人気が高く㎡あたり販売単価が高いといわれています。

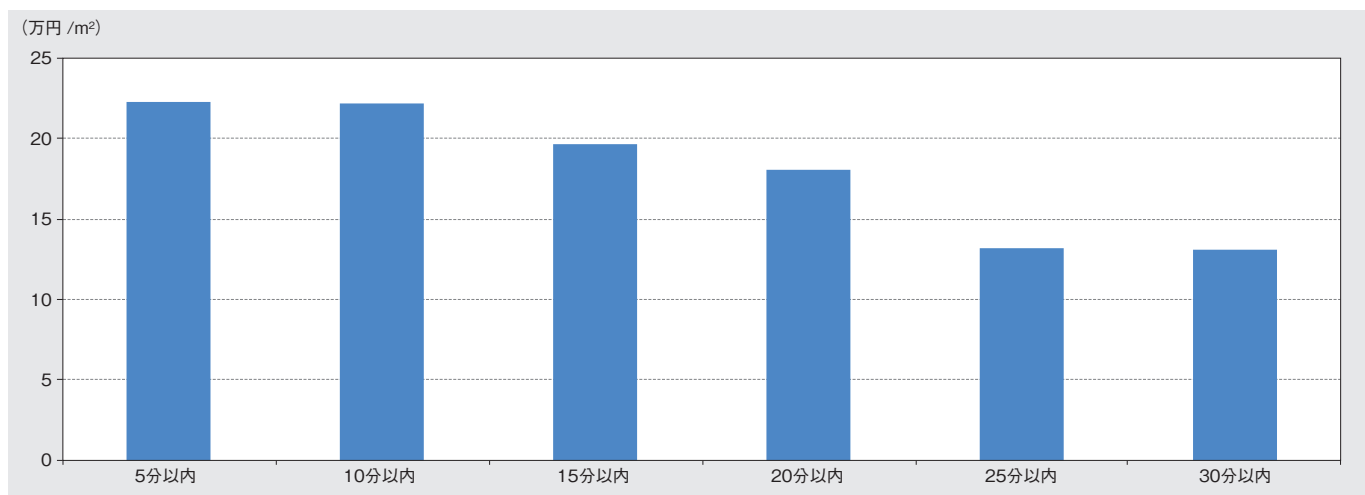
容積率100%あたりの平均地価は、東京圏18市区では駅に近いほど高く、駅を離れるにつれて徐々に低下する傾向にあります〔図表2〕。

〔図表1〕東京圏分譲マンションの販売単価とその変動率



データ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

〔図表2〕東京圏18市区の駅からの距離(徒歩分)別容積率100%あたり平均地価(住宅地及び商業地)



注：徒歩分は地価公示に表示された各地点の駅距離を80m/分として集計しています(図表3も同じ)。

データ出所：国土交通省「平成28年地価公示」

●駅に近いほど地価上昇率が高い

東京圏18市区の地価変動率を駅からの距離別にみると、駅に近いほど上昇率が高く、駅徒歩20分超では依然地価下落が続いています〔図表3〕。建築費の高止まりのため、駅からの距離があり競争力の劣る素地の仕入れにはマンションデベロッパーが慎重である状況が続くと

思われること、また、投資家は地価上昇力の高い駅近くの物件を選好すると思われることなどから、駅からの距離による地価の格差は当面拡大していくものと思われま

す。
(以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄)

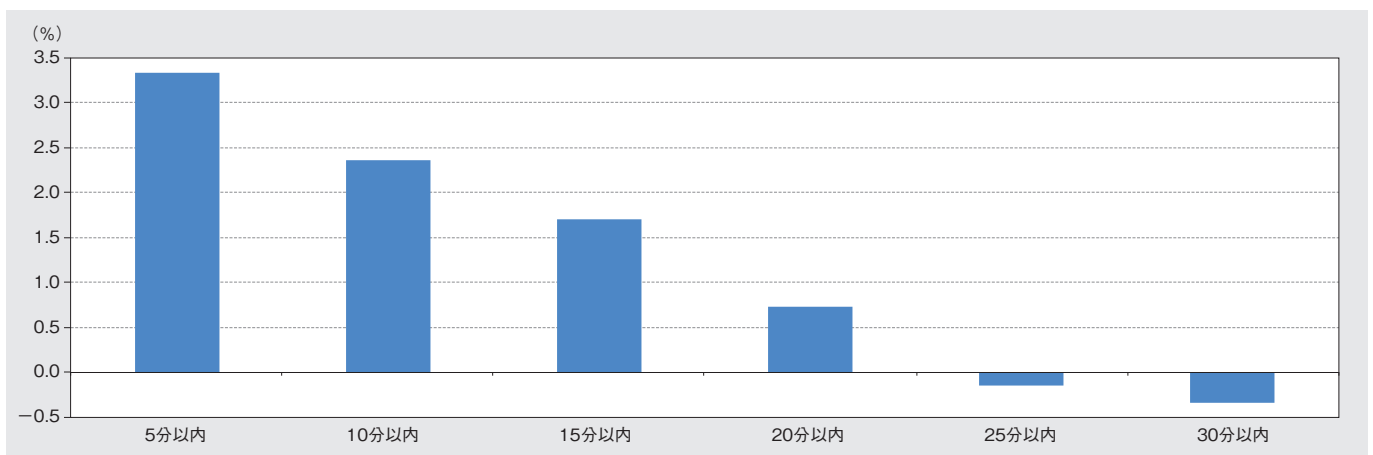
※1: 本稿における東京圏とは、東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県を指します。

※2: 株式会社東京カンテイの集計による「2015年全国行政区別新築マンション分譲戸数ランキング」の東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)を除く東京圏の上位18市区〔図表4〕。東京都心5区は駅徒歩5分を超える地域では地価を公示する地点数が少なく、構造的に他の市区とは異なるため、本稿とは別に8頁にまとめています。

※3: 本稿では、国土交通省「平成28年地価公示」の分類の工業地を除き、住宅地と商業地について集計しています。

※4: 容積率100%あたりの地価=地価公示で示された各地点の地価÷地価公示で示された各地点の容積率×100として計算しています。実際にその容積率が有効に使えるかどうかに係る他の要因(接道、土地面積など)は考慮していません。

〔図表3〕東京圏18市区の駅距離(徒歩分)別の地価の対前年平均変動率(住宅地及び商業地)



データ出所: 国土交通省「平成28年地価公示」

〔図表4〕集計対象とした東京圏18市区

順位	市区名	2015年分譲戸数
1	東京都江東区	2,572
2	東京都板橋区	2,369
3	東京都品川区	2,170
4	東京都大田区	1,798
5	東京都墨田区	1,445
6	東京都世田谷区	1,267
7	東京都北区	1,188
8	東京都足立区	1,126
9	神奈川県川崎市川崎区	1,107

順位	市区名	2015年分譲戸数
10	東京都江戸川区	979
11	東京都練馬区	950
12	神奈川県川崎市中原区	929
13	東京都台東区	864
14	神奈川県横浜市西区	781
15	東京都豊島区	760
16	神奈川県川崎市幸区	733
17	千葉県柏市	676
18	埼玉県さいたま市南区	670

データ出所: 株式会社東京カンテイ 「全国新築一戸建て住宅分譲戸数」2016年1月28日に記載された「2015年全国行政区別新築マンション分譲戸数ランキング」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

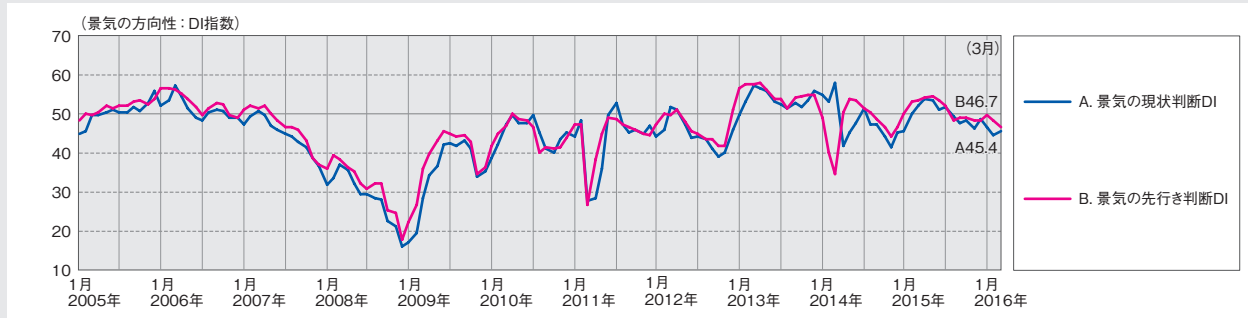
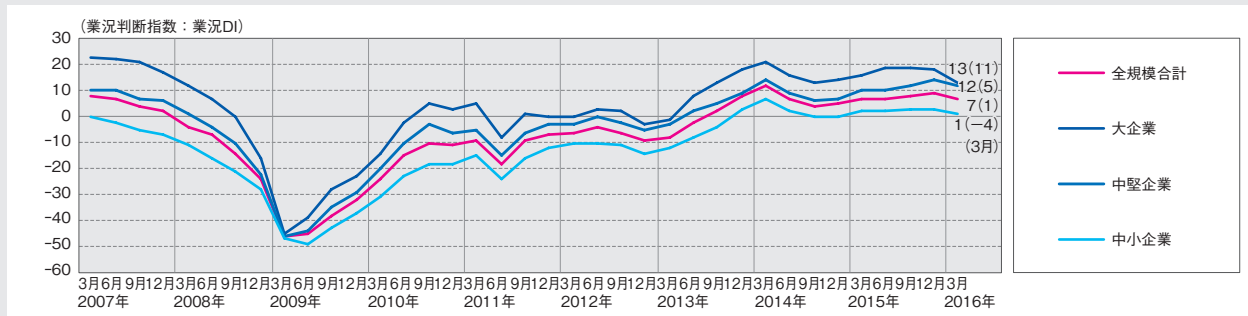


図3 企業の業況判断指数



【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

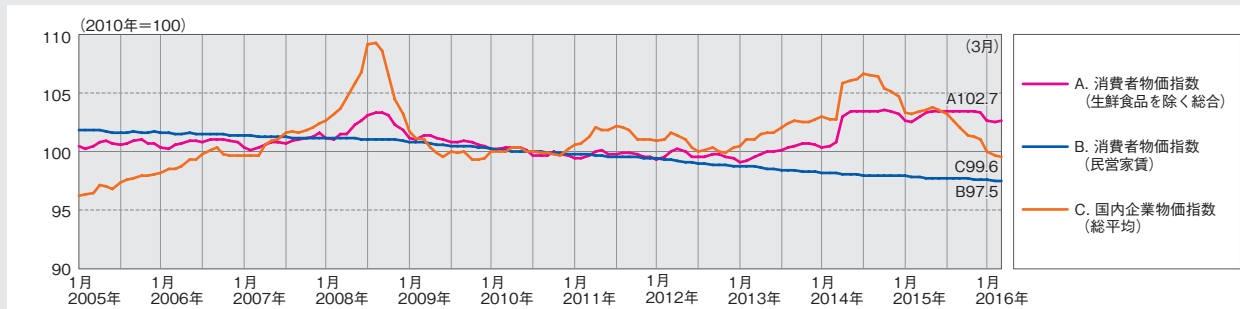
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

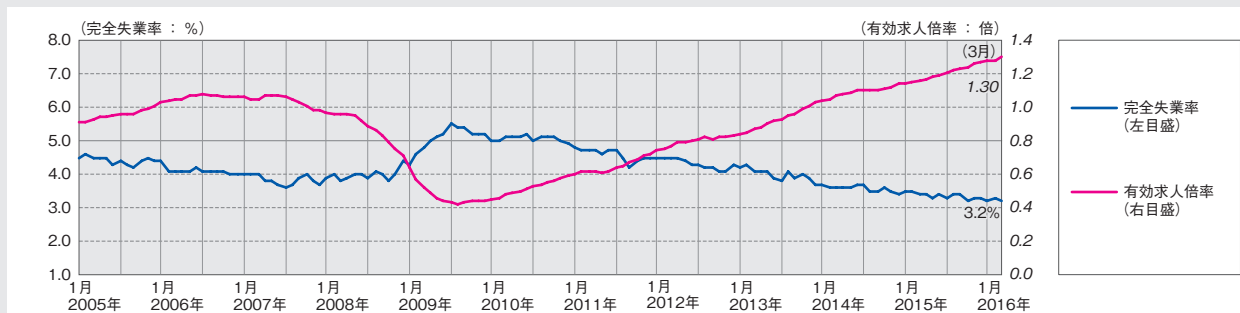
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の11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（11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】

- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> | <p>：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。</p> |
| <p>図5 完全失業率

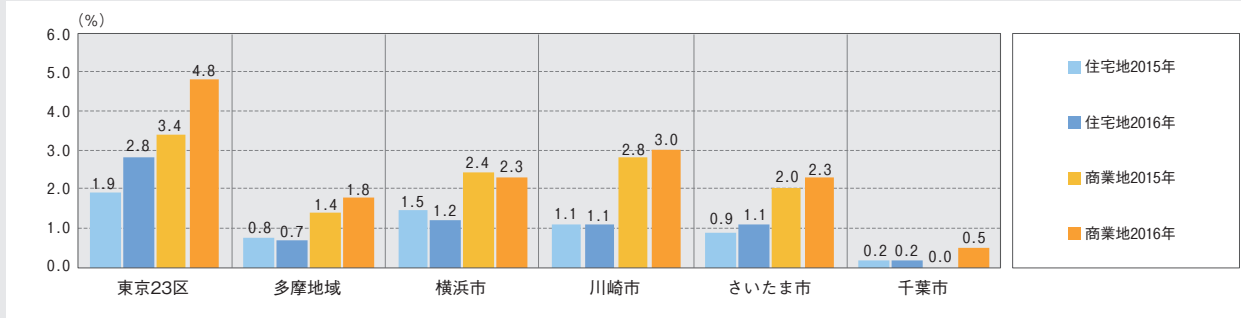
有効求人倍率</p> | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> |
| <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基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

注記：図1から図6はいずれも2016年4月末日時点ですべての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

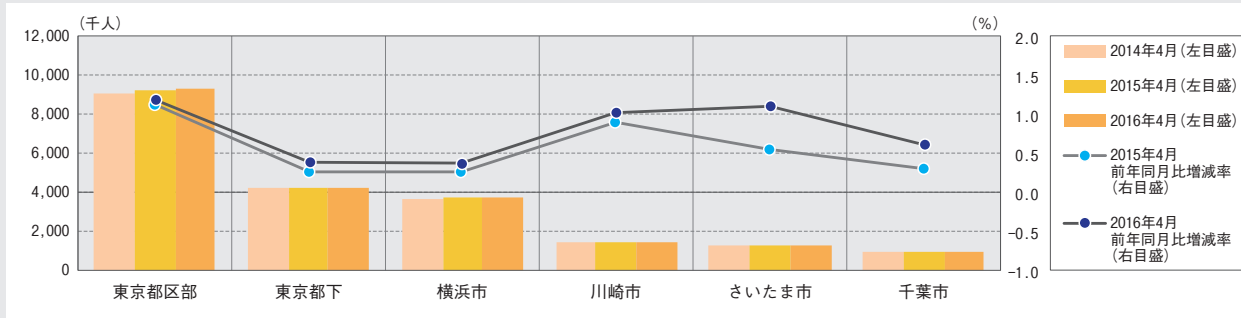
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

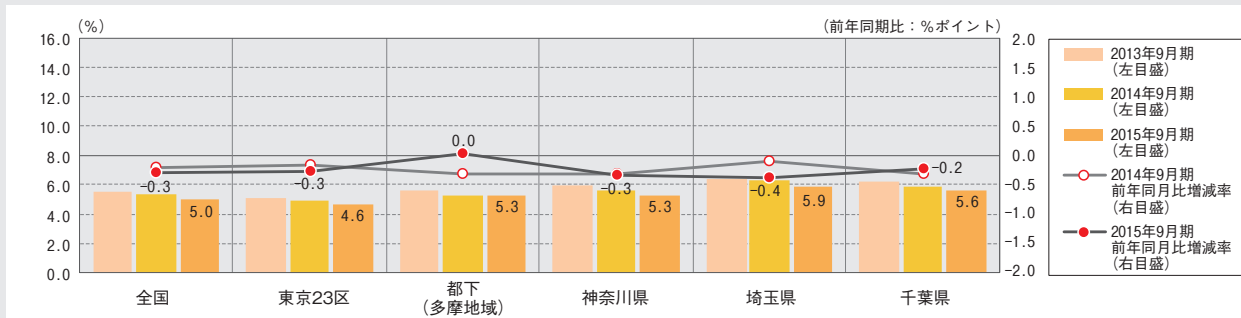
図2 総人口の推移



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2015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

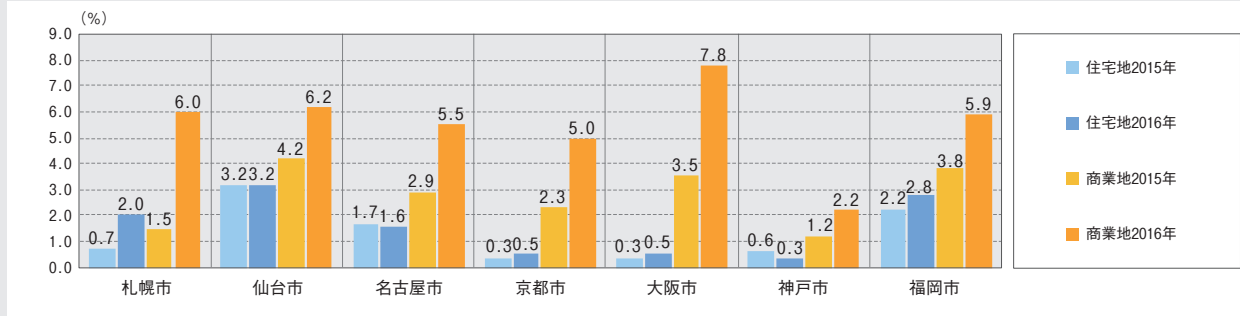
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

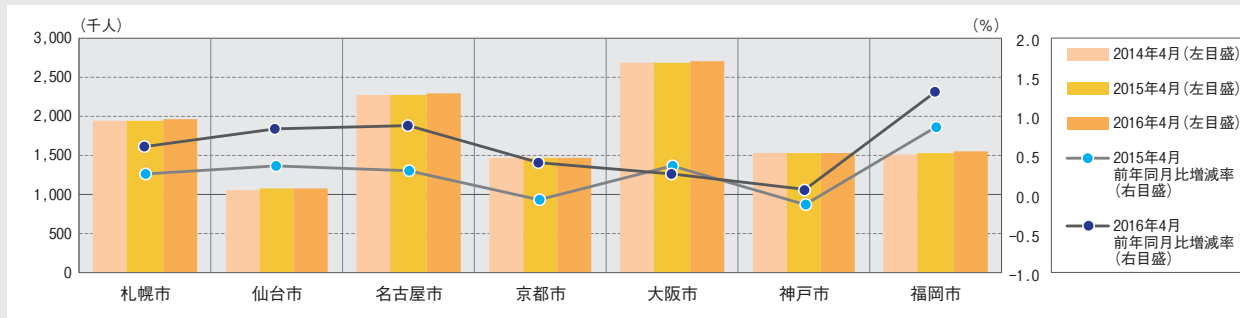
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

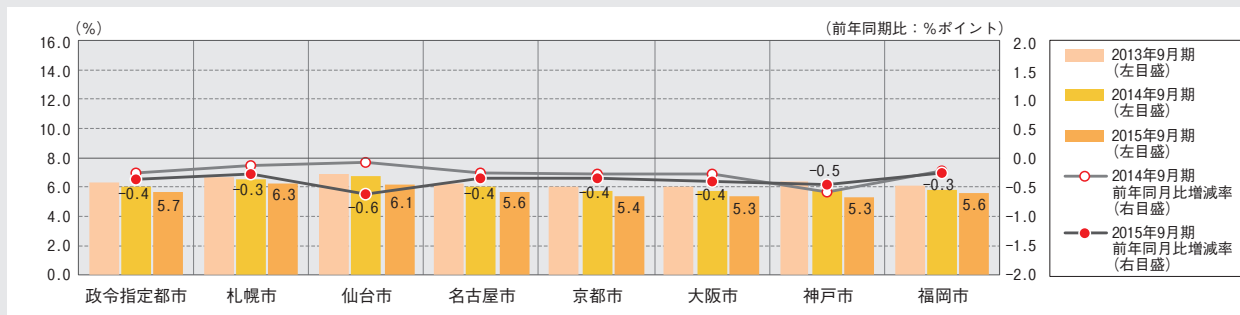
図5 総人口の推移



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2015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。

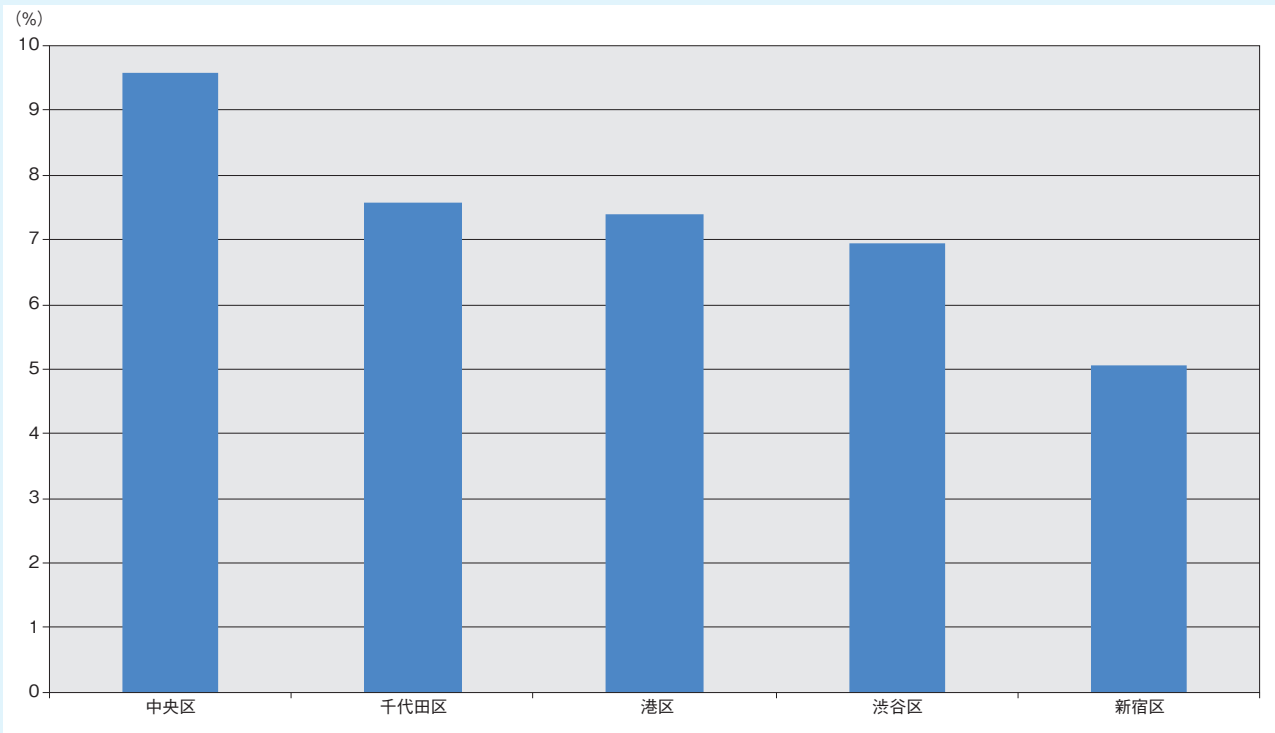
注記：図1から図6はいずれも2016年4月末日時点で入手できたデータに基づき作成

都心5区の駅徒歩5分以内の地価動向

都心5区の駅から徒歩5分以内の住宅地及び商業地の地価は前述の東京圏18市区(2～3頁参照)の1.5倍～3倍の高い上昇率を示しています[図表1]。

中央区の上昇率の高さが際立っているのは、駅徒歩5分以内に集客力の高い商業施設が集積する銀座等で高額品をはじめとする好調な消費動向から店舗需要が堅調で、特に外国人観光客の増加や大規模再開発事業の波及効果等が背景にあると考えられます。

[図表1] 東京都心5区の駅徒歩5分以内の住宅地及び商業地の地価の対前年平均上昇率



注：徒歩分は地価公示に表示された各地点の駅距離を80m/分として集計しています。

データ出所：国土交通省「平成28年地価公示」

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 2016.6

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。