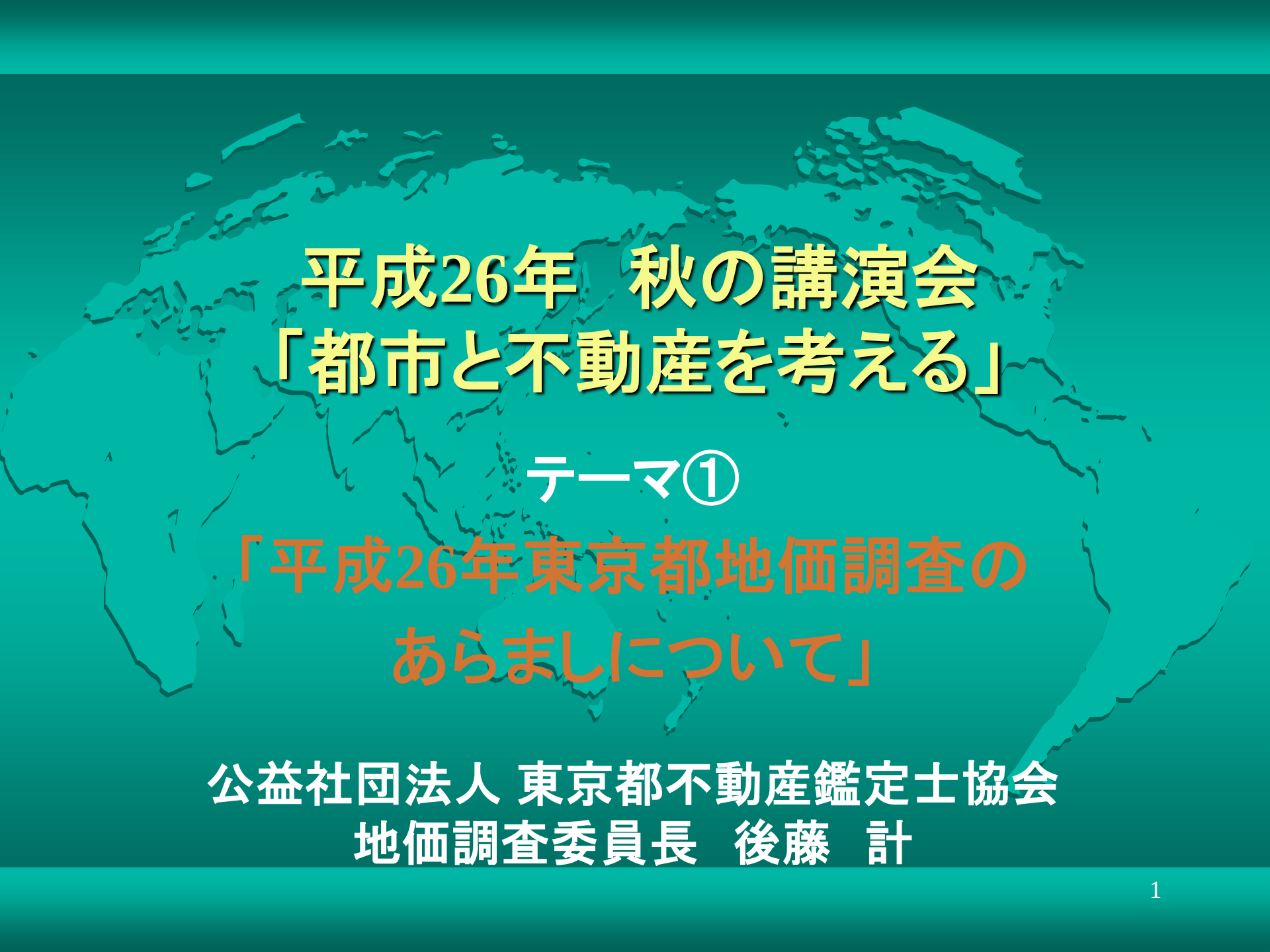




# 平成26年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

## テーマ①

### 「平成26年東京都地価調査の あらましについて」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
地価調査委員長 後藤 計

# 講演の内容

- I.平成26年東京都地価調査の概要
- II.全国の地価動向の特徴
- III.最近の不動産市況

# I.平成26年東京都地価調査の概要

- 平成26年東京都地価調査の対前年変動率は以下のとおり(すべて東京都全域)

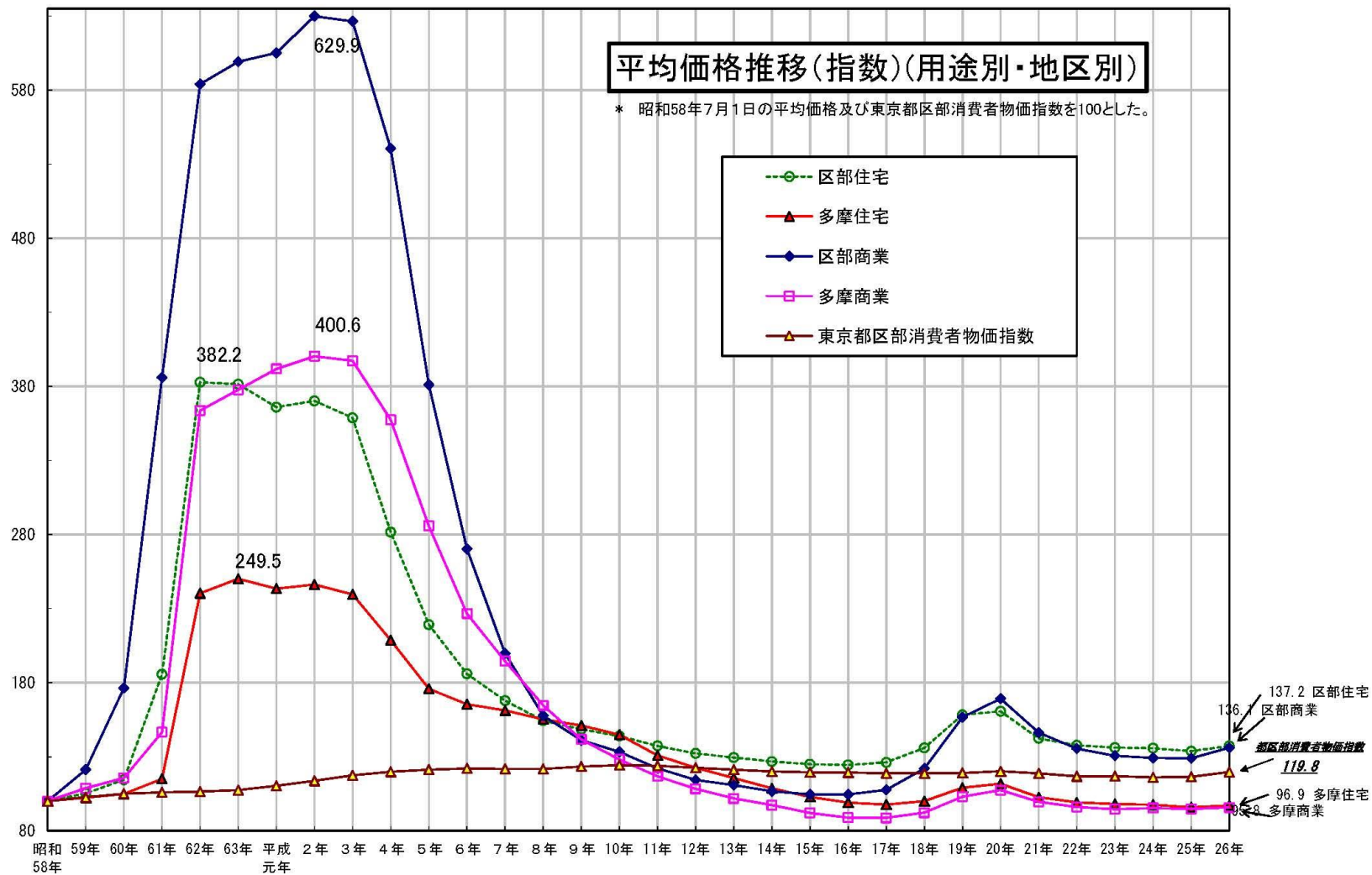
住宅地・・・＋1.3% (昨年度＋0.5%)

商業地・・・＋2.7% (同、＋0.7%)

工業地・・・＋1.4% (同、＋0.7%)

全用途・・・＋1.8% (同、＋0.5%)

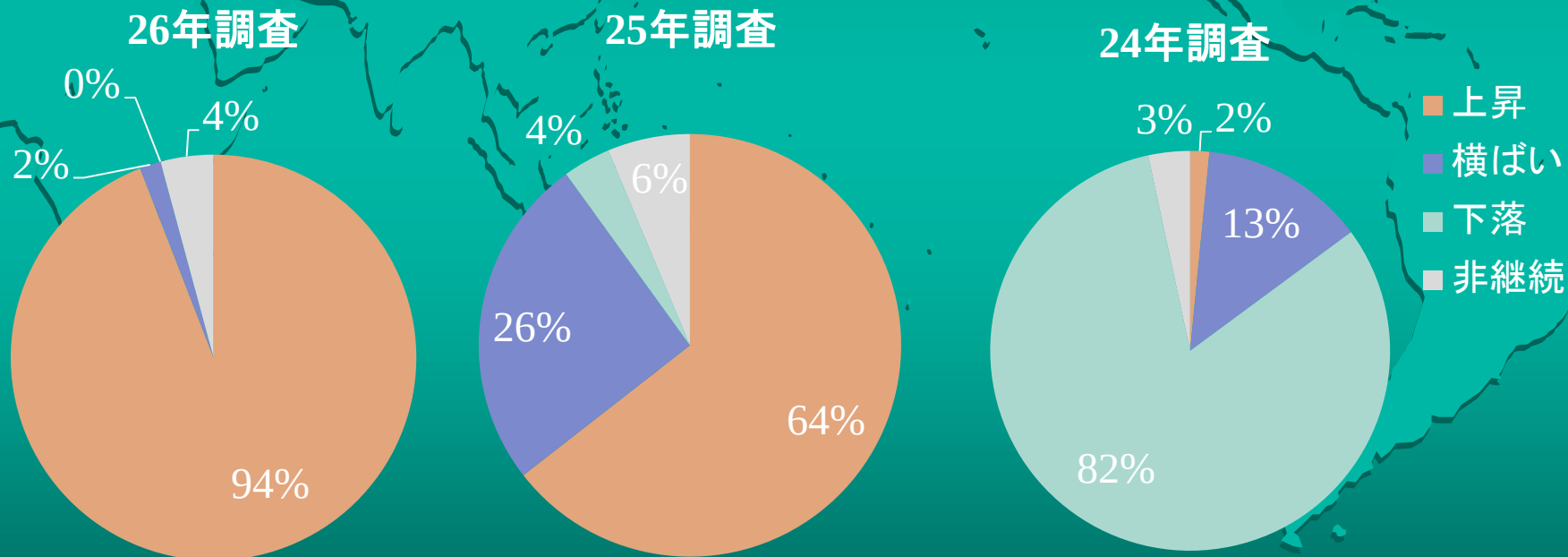
地価上昇率が拡大した。



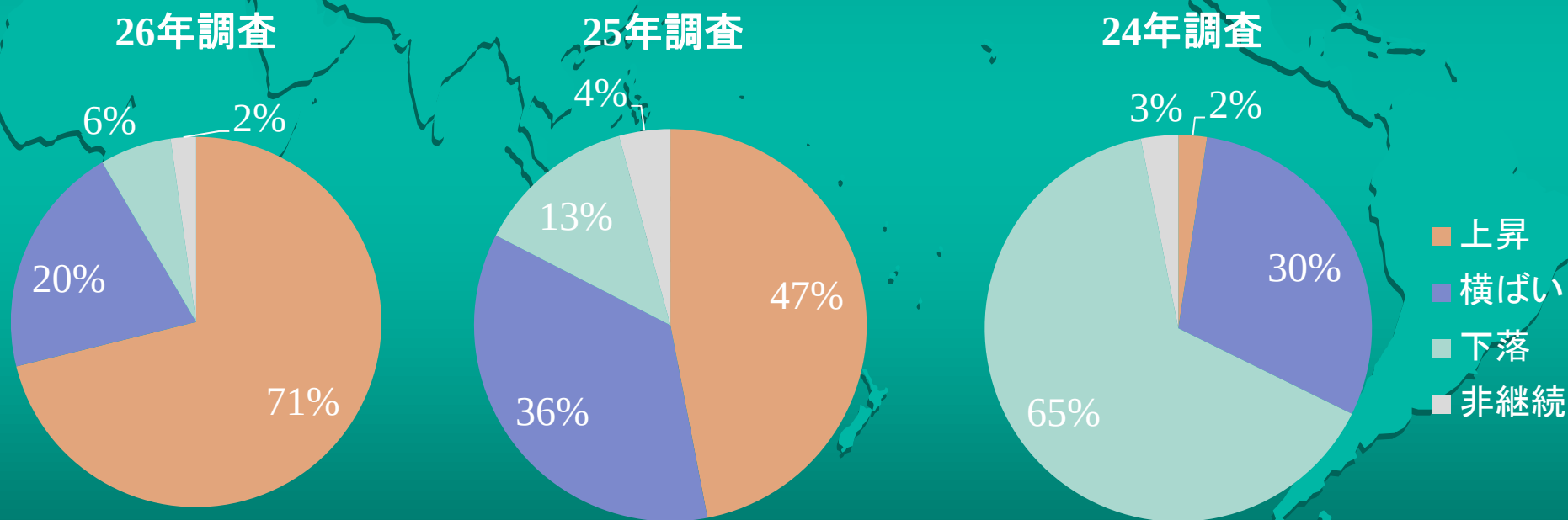
# 地価変動の主な特色

## ○区部

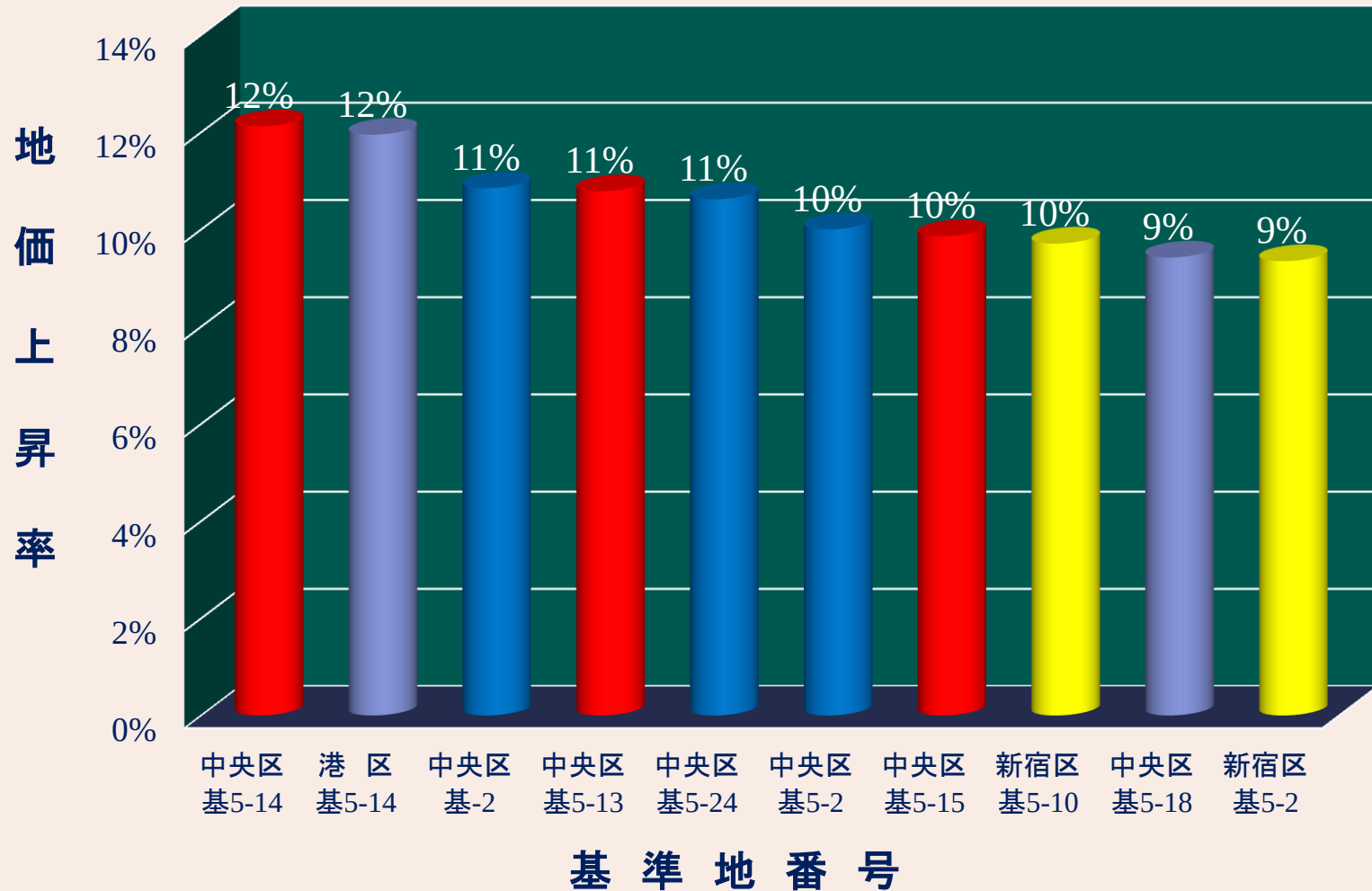
(全用途、上昇地点、下落地点の割合)



○多摩（島嶼を含む、林地を除く）  
（全用途、上昇地点、下落地点の割合）



# 東京都上昇率BEST10



## ● 住宅地

### (区部)

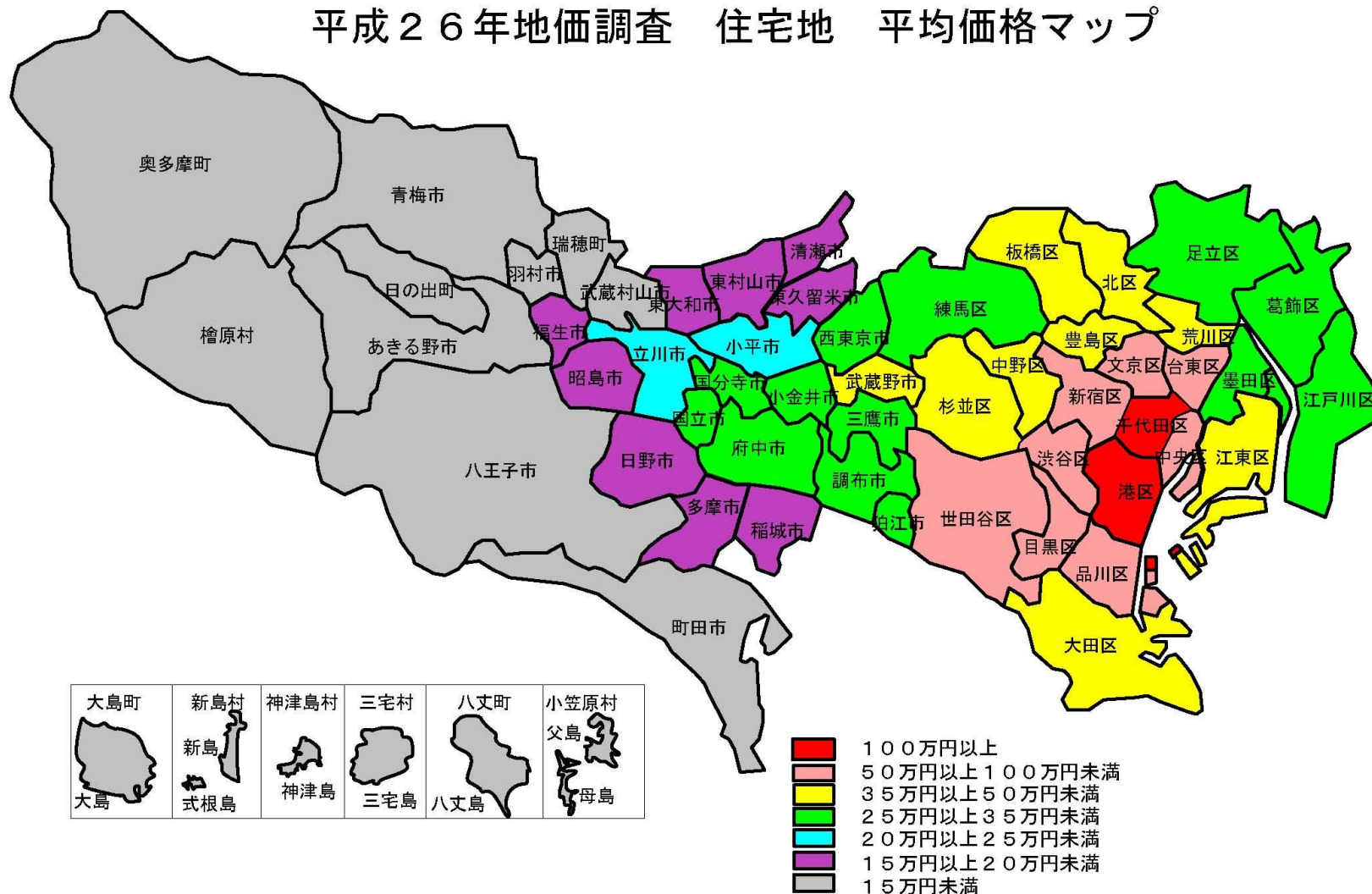
- ・平均変動率が+1.9%（前年+0.5%）で上昇率が拡大した。中央区+7.5%、千代田区+5.5%。

### (多摩地区)

- ・平均変動率が+1.0%（前年+0.5%）で上昇率が拡大した。武蔵野市+2.8%、立川市、昭島市、日野市+1.9%
- ・奥多摩町-3.5%、檜原村-3.0%、日の出町-0.2%、下落率はいずれも縮小した。

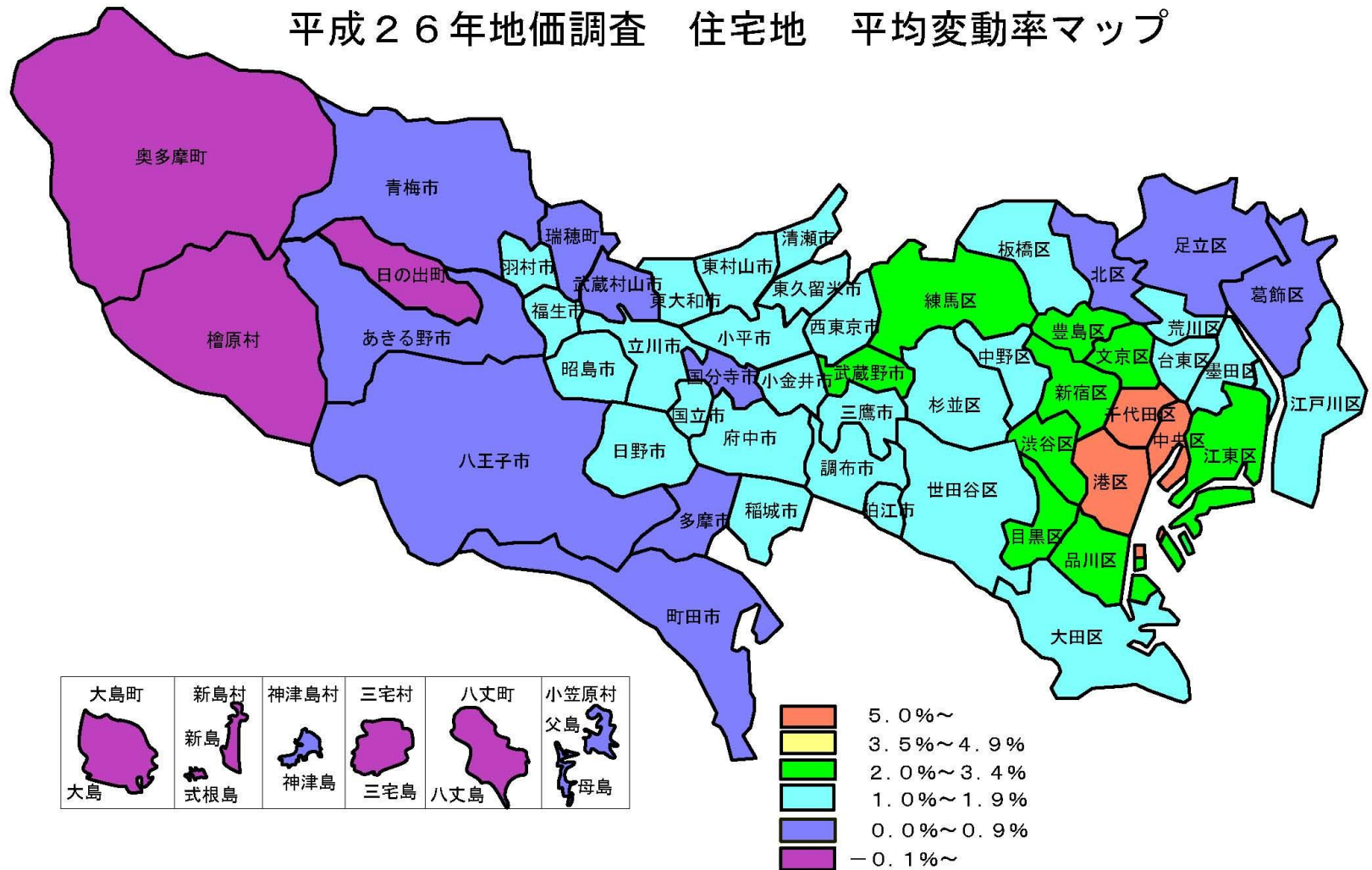


# 平成26年地価調査 住宅地 平均価格マップ



平成26年7月1日調査

# 平成26年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



平成26年7月1日調査

## ● 商業地

### (区部)

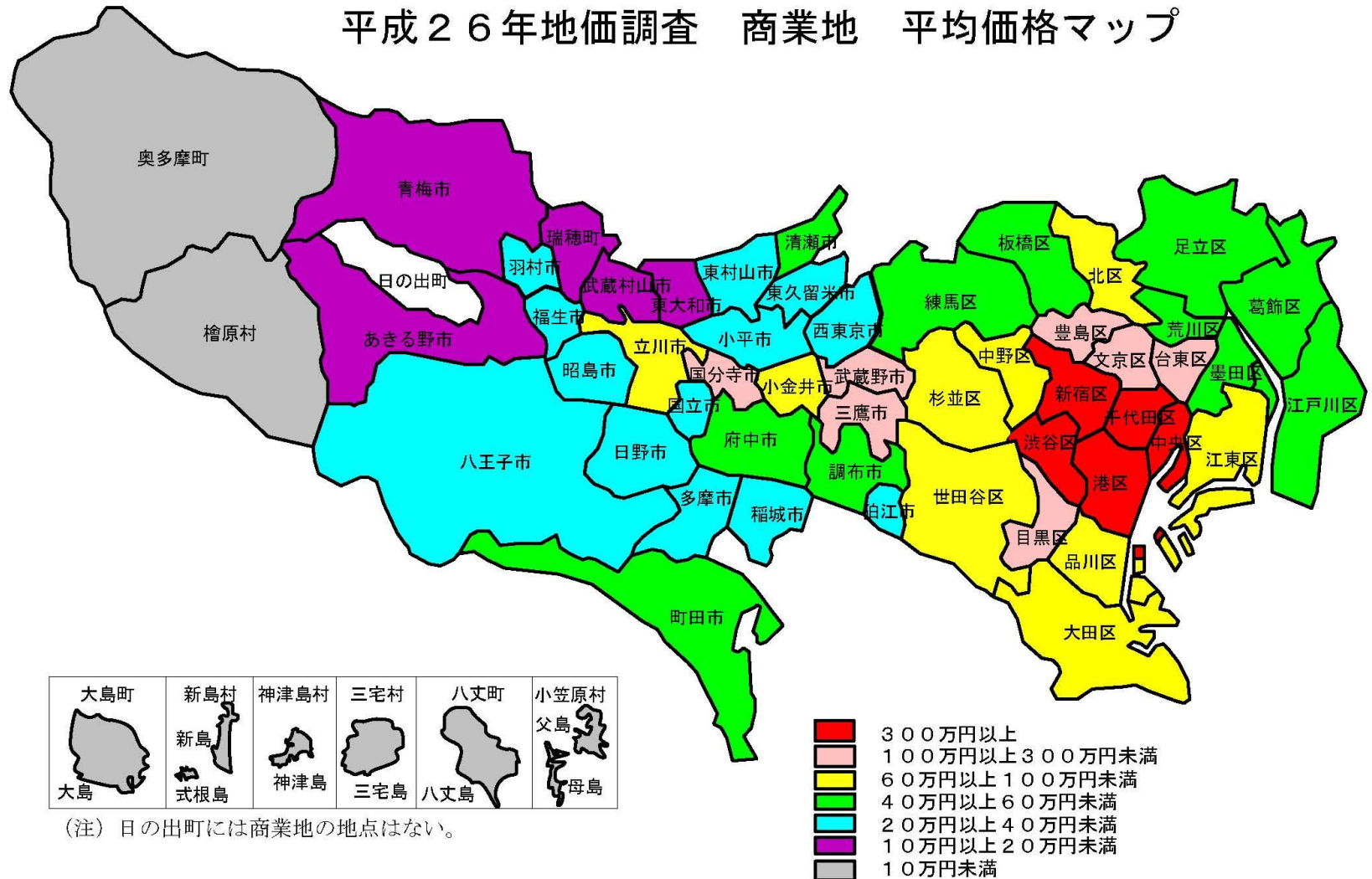
- ・平均変動率が+3.2% (前年+0.8%) で上昇率が拡大した。中央区+6.4%、千代田区+5.3%、港区+4.9%。

### (多摩地区)

- ・平均変動率が+1.3% (前年+0.4%) で上昇率が拡大した。武蔵野市+3.7%、立川市+3.1%。

奥多摩町-3.3%、檜原村-3.3%で下落したが、下落率はいずれも縮小した。

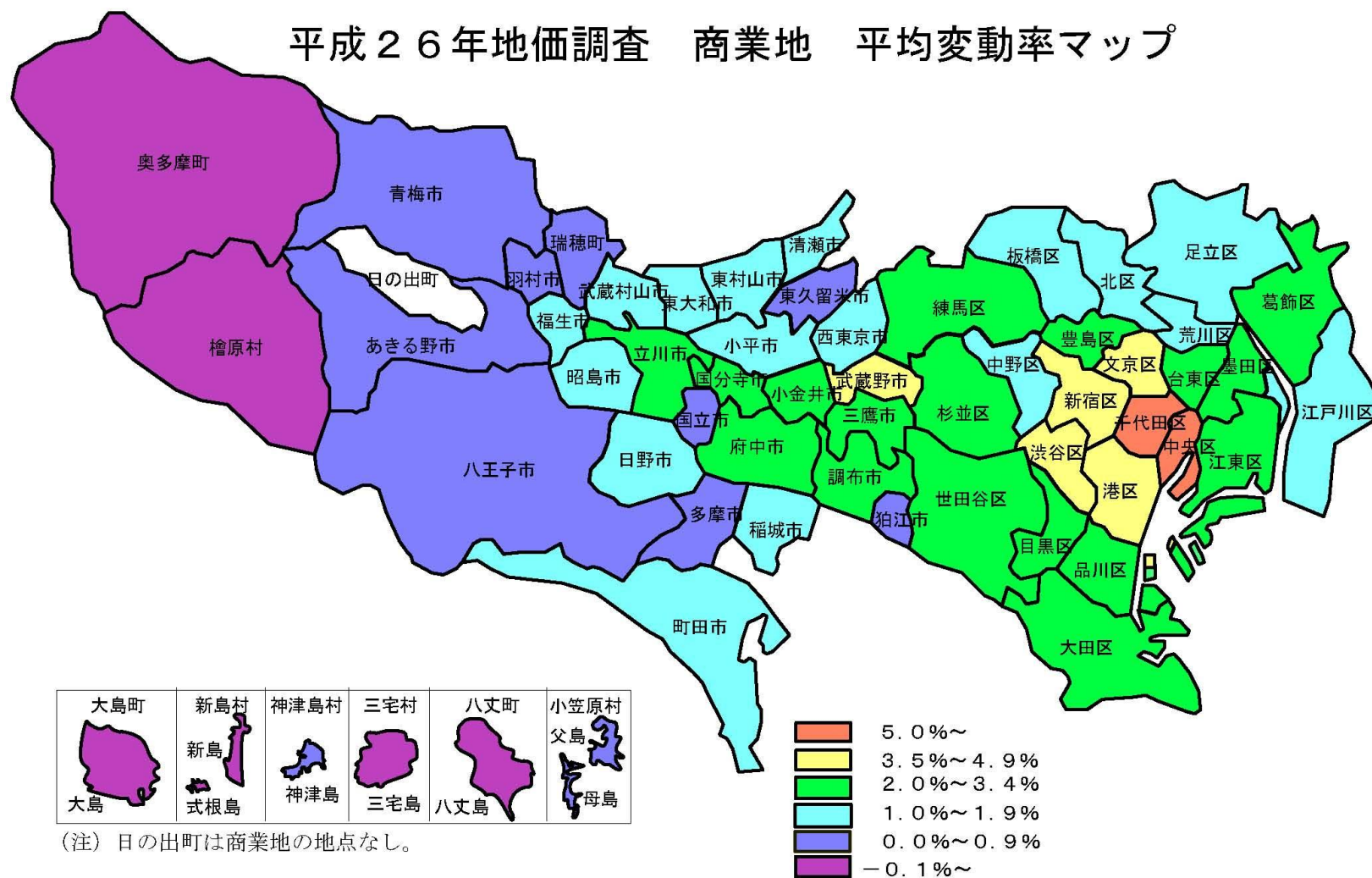
# 平成26年地価調査 商業地 平均価格マップ



平成26年7月1日調査



# 平成26年地価調査 商業地 平均変動率マップ

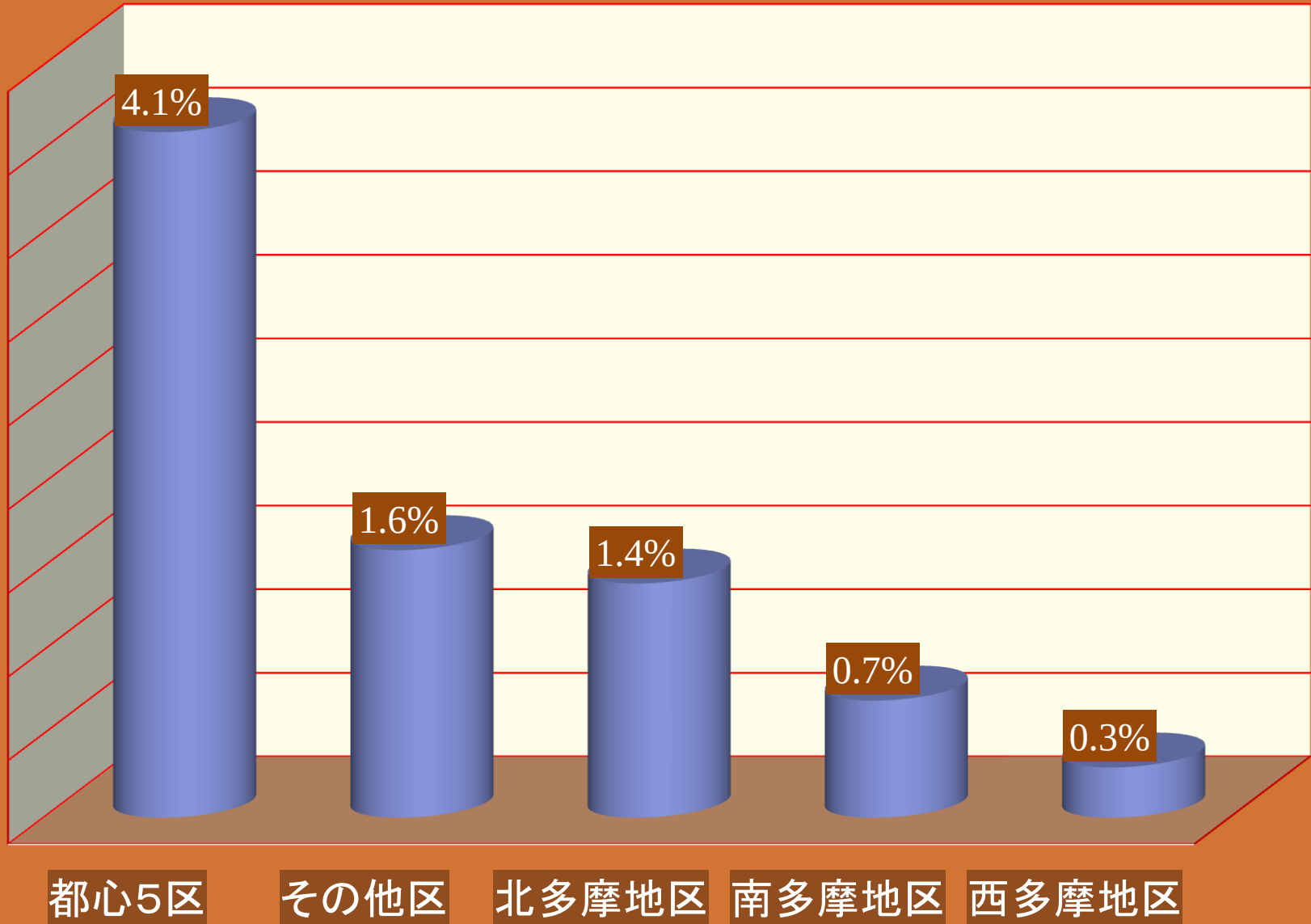


平成26年7月1日調査

## ブロック別平均変動率(住宅地)

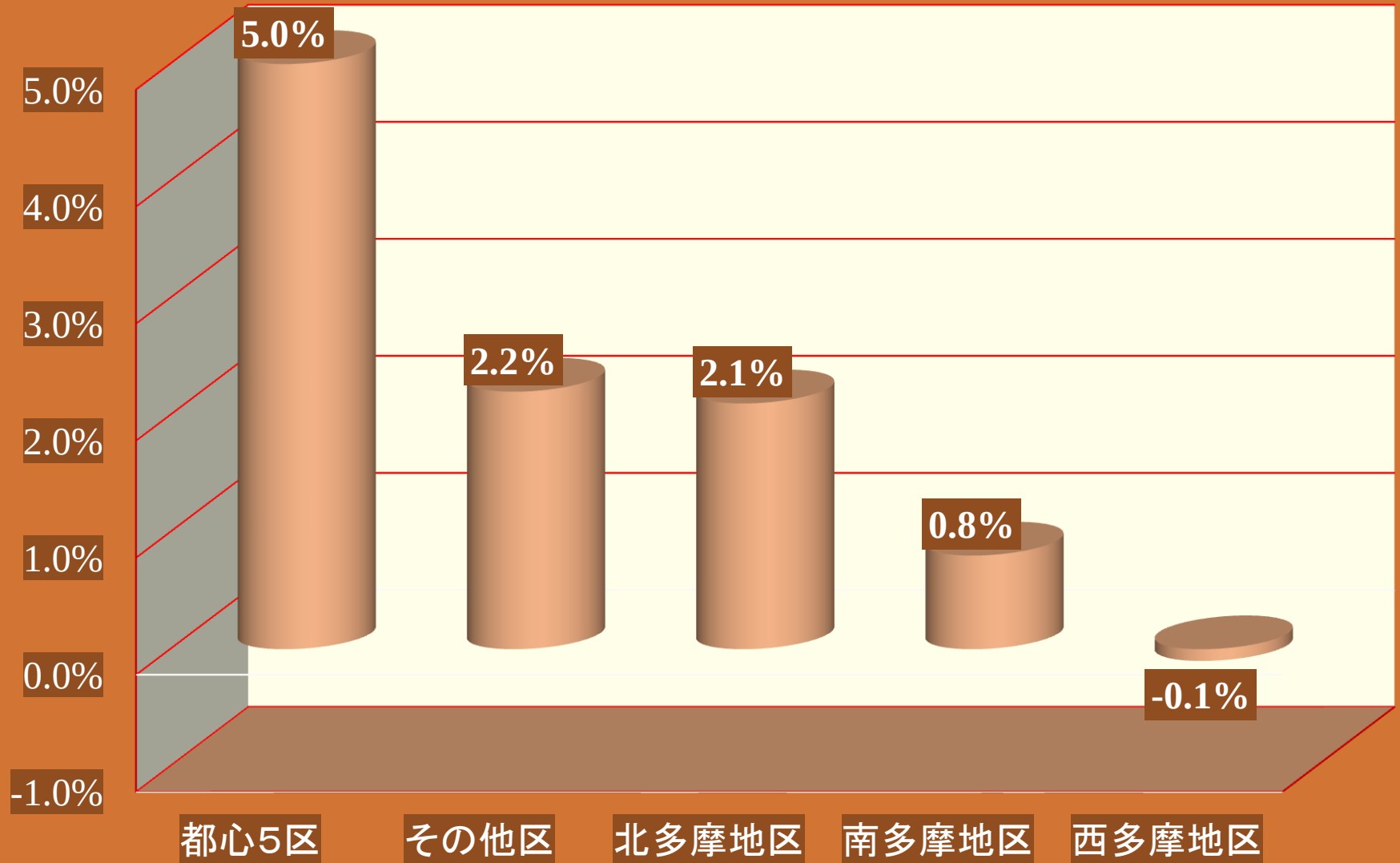
平均変動率

4.5%  
4.0%  
3.5%  
3.0%  
2.5%  
2.0%  
1.5%  
1.0%  
0.5%  
0.0%



## ブロック別平均変動率(商業地)

平均変動率



## [区 部]

- 都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- その他区：上記以外の特別区

## [多摩地区]

- 北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市（17市）
- 南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市（5市）
- 西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村（4市3町1村）

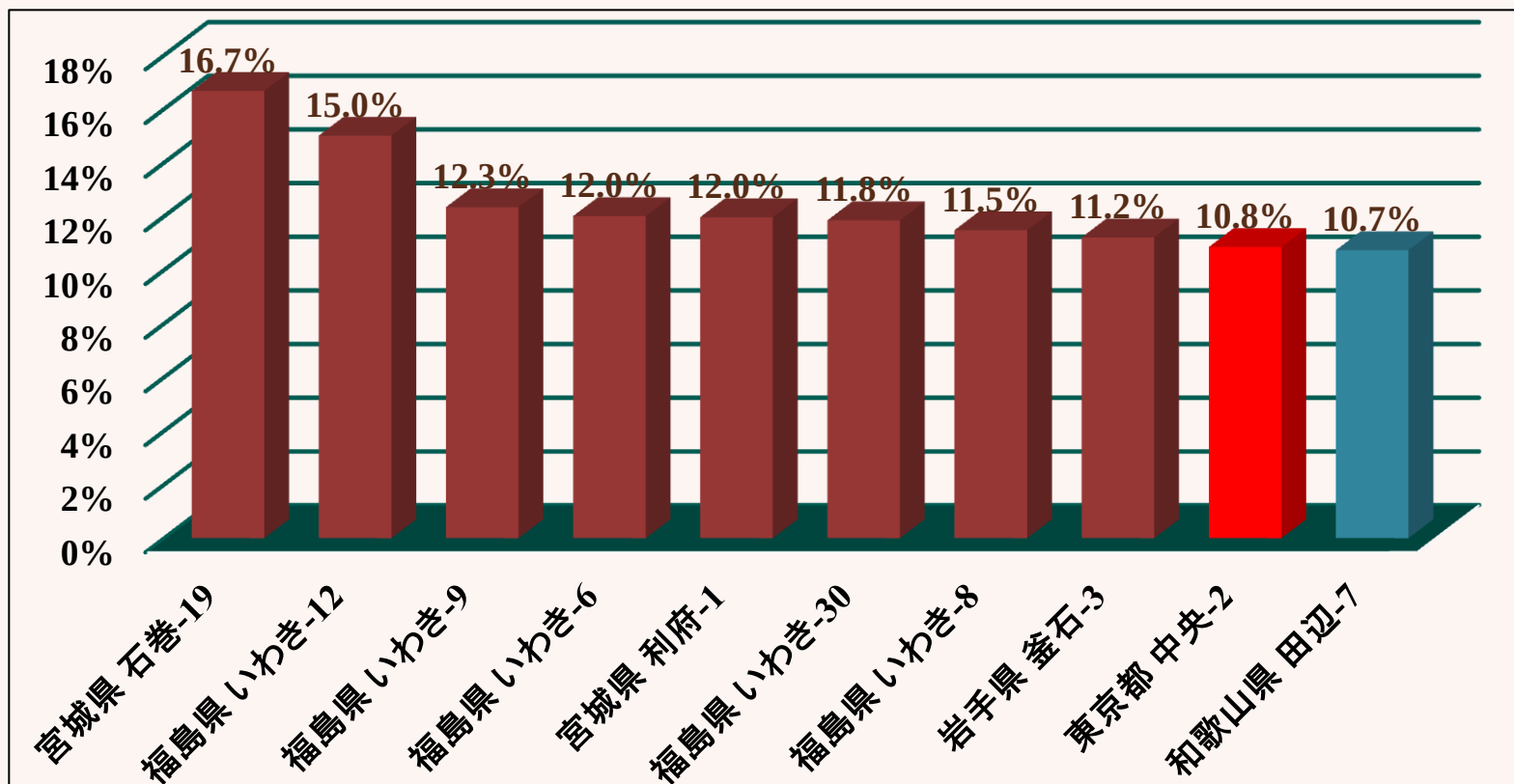
[島 部] 大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村（2町4村）



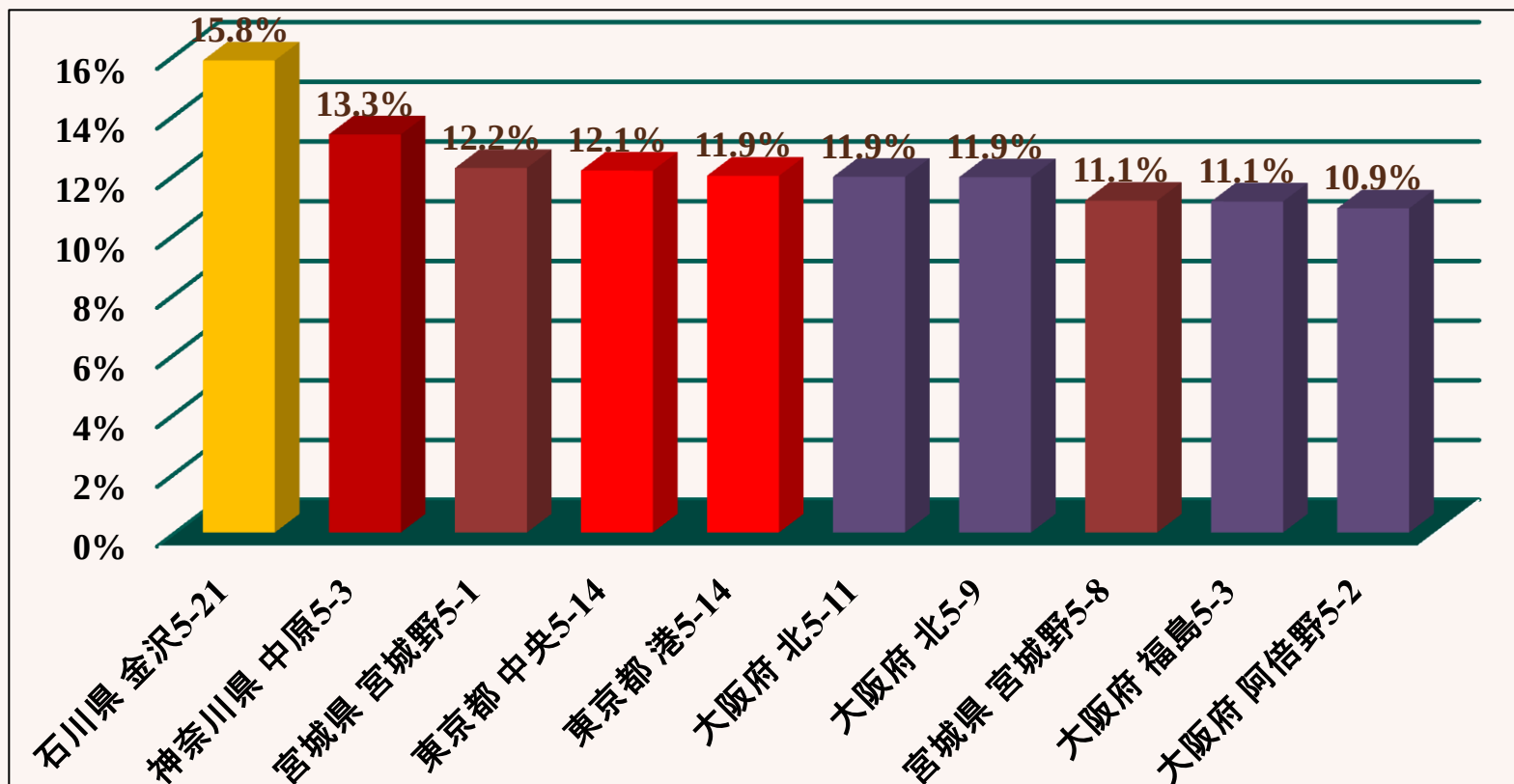
### Ⅲ.全国の地価動向の特徴

- 被災地域の高台・内陸の住宅地で、引き続き高い上昇が続いている。
- 北陸新幹線、再開発効果（大阪駅北地区、阿倍野ハルカス、仙台駅東口開発等）、東京オリンピック関連（湾岸マンション地域）の商業地で、高い上昇率の地点が見られる。
- 旺盛な物流施設地需要との関連で、圏央道、外環道の進捗やスマートICの設置などの高速交通インフラの整備が、地価に影響を与えている。

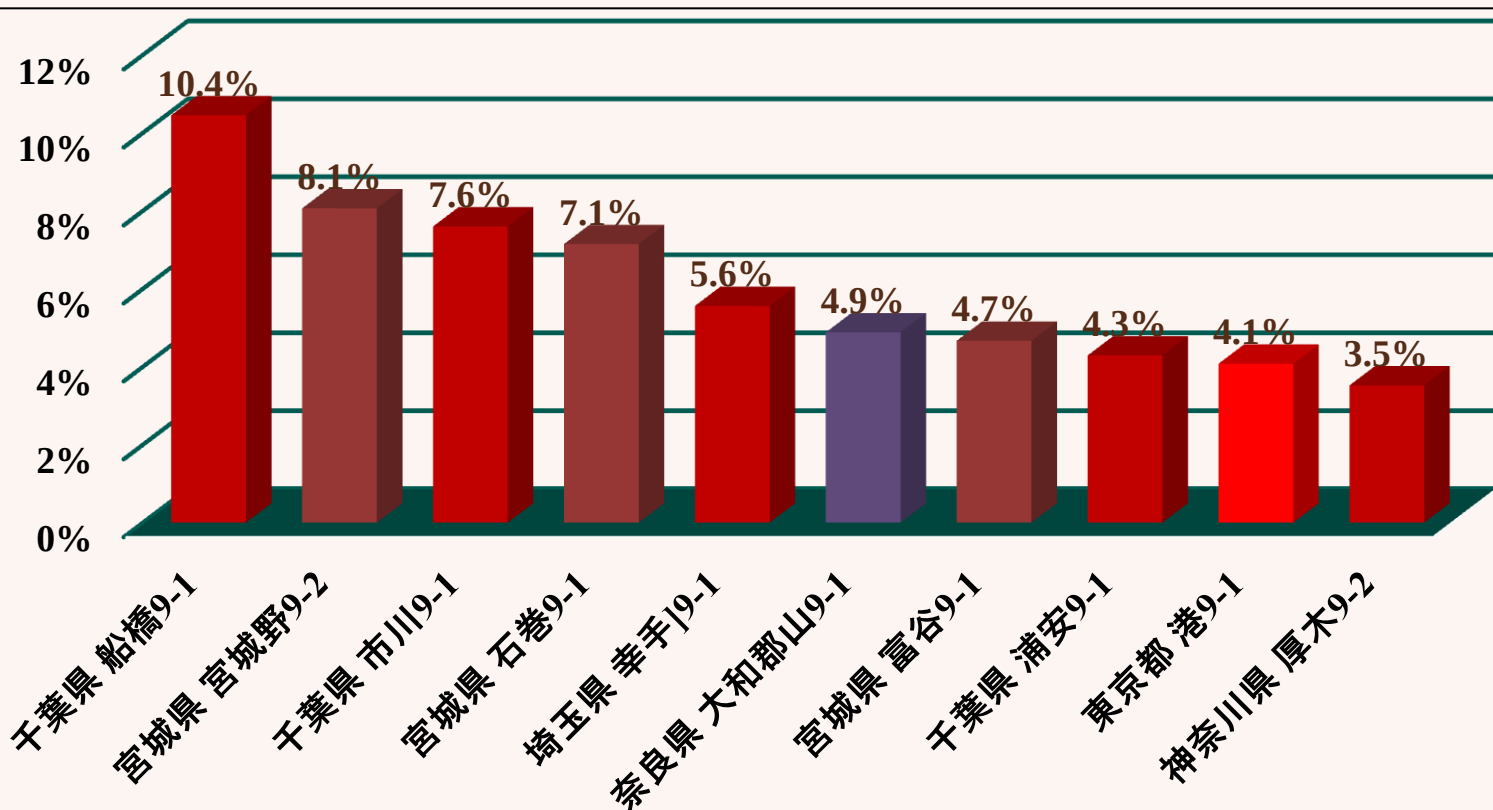
# 全国上昇BEST10(住宅地)



# 全国上昇BEST10(商業地)



# 全国上昇BEST10(工業地)



# 観光・リゾート需要等

| 要因                                 | 基準地・所在地                           | 地価の動向                  | 備考                                                                        |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| リゾート地での別荘地需要増加による地価上昇<br>[北海道倶知安町] | 倶知安-2<br>[住宅地]<br>倶知安駅 7 km       | 31,000円/㎡<br>(6.9%上昇)  | 円安を契機にリゾート地における外国人の別荘地需要等が活性化しており、地価の上昇が見られる。                             |
|                                    | 北海道(林)20-6<br>[林地]<br>倶知安駅 5.5 km | 150円/㎡<br>(50.0%上昇)    |                                                                           |
| リゾート地での別荘地需要増加による地価上昇<br>[山梨県山中湖村] | 山中湖-1<br>[住宅地]<br>富士山駅 14km       | 11,100円/㎡<br>(2.8%上昇)  | 山中湖の中でもグレード感が高いエリアに位置し、景気回復や値頃感から首都圏の需要者を中心に別荘地への需要が高まったことから地価の上昇が見られる。   |
| 観光客の増加による地価上昇<br>[京都市東山区]          | 東山5-1<br>[商業地]<br>京阪祇園四条駅<br>300m | 947,000円/㎡<br>(6.2%上昇) | 円安効果により外国人観光客は増加の一途をたどっており、国内旅行者も引き続き好調であることから、店舗の新規出店の需要が高まり、地価の上昇が見られる。 |
| 観光客の増加による地価上昇<br>[沖縄県那覇市]          | 那覇5-4<br>[商業地]<br>県庁前駅 620m       | 212,000円/㎡<br>(4.4%上昇) | 観光客の増加や那覇市役所本庁舎移転(平成25年1月)、沖縄タイムスビル等の相次ぐ竣工により繁華性が増加している。                  |

# 地価調査・基準地価格の決め方

- 原則として「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」の3手法を適用する。

(但し、既成市街地では「原価法」の適用が困難)

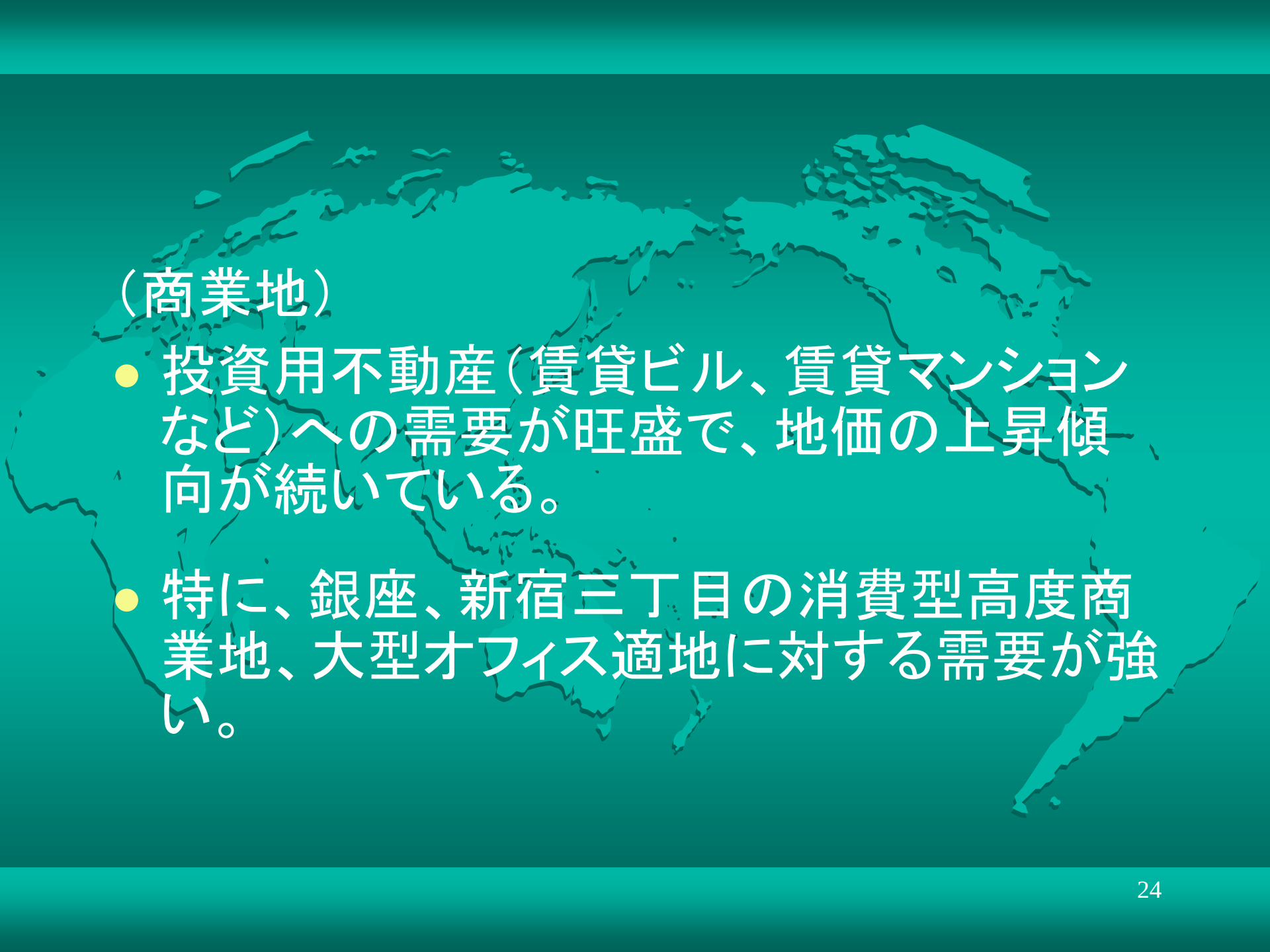
- ①原価法・・・土地の造成費用等から求める方法
- ②取引事例比較法・・・周辺の売買事例から対象地の価格を求める方法
- ③収益還元法・・・賃貸用建物の建築を想定し、土地・建物全体から生み出される収益から対象地の価格を求める方法。
- ④25年地価公示・地価調査から、分譲型マンションが最も有効使用である標準地・基準地で、開発法が正式に導入された。

## Ⅱ.最近の不動産市況

### (住宅地)

- 住宅ローン減税、低金利等を背景に住宅地の地価上昇傾向が続いている。
- 特に、利便性・環境に優る住宅地・マンションへの需要が堅調で、より高い地価上昇傾向を示している。





## (商業地)

- 投資用不動産(賃貸ビル、賃貸マンションなど)への需要が旺盛で、地価の上昇傾向が続いている。
- 特に、銀座、新宿三丁目の消費型高度商業地、大型オフィス適地に対する需要が強い。

# ①オフィス市況

- 空室率

(三鬼商事株式会社調べ、2014年8月末)

- ・東京ビジネス地区・・・6.02% (前年同月比-2.14%)

- (CBRE調べ 2014年第2四半期)

(東京オールグレード)

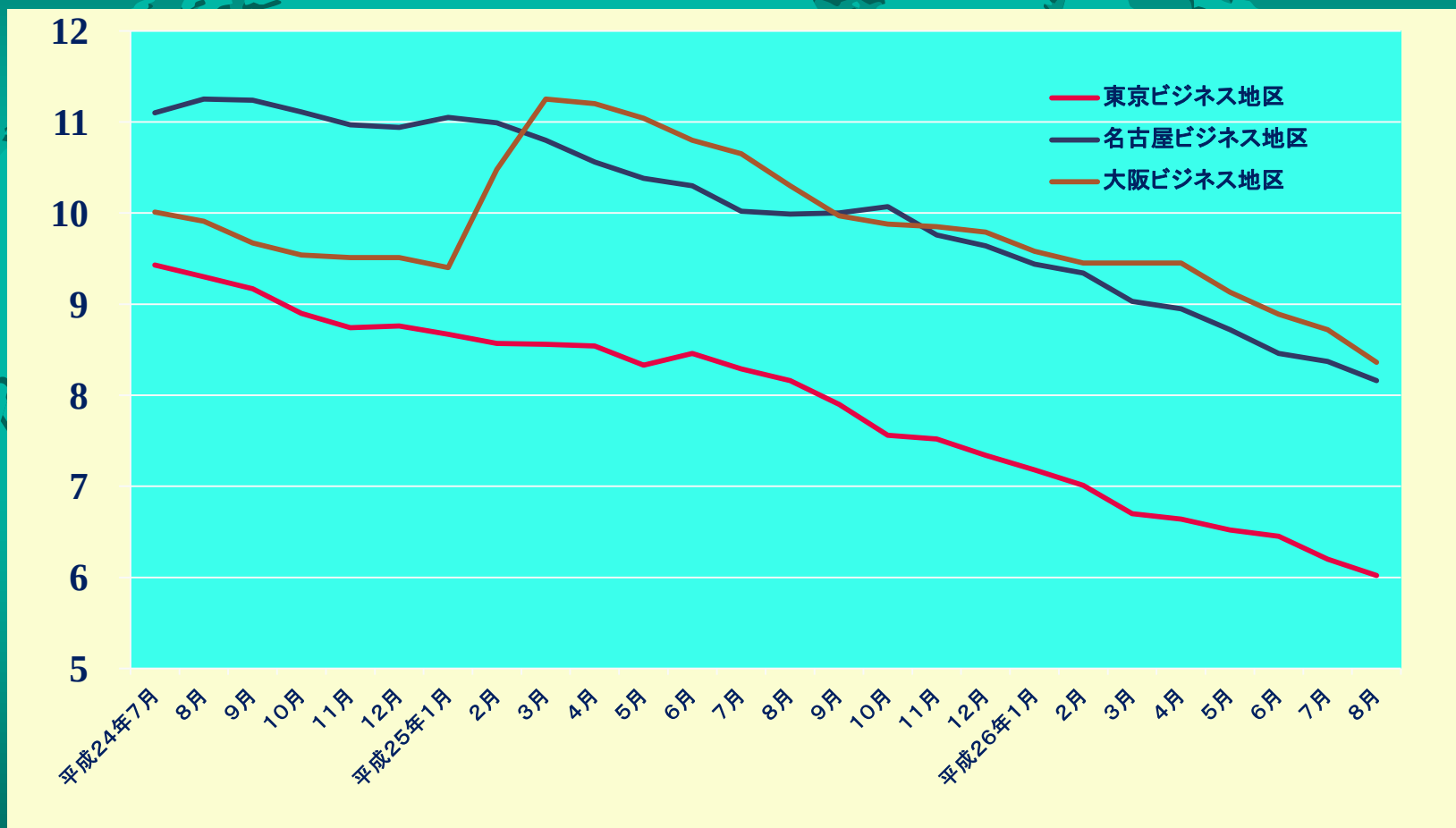
- ・東京都心5区・・・4.4% (前年同月比-1.6%)

- ・東京23区・・・・・・ 4.8% (前年同月比-1.7%)

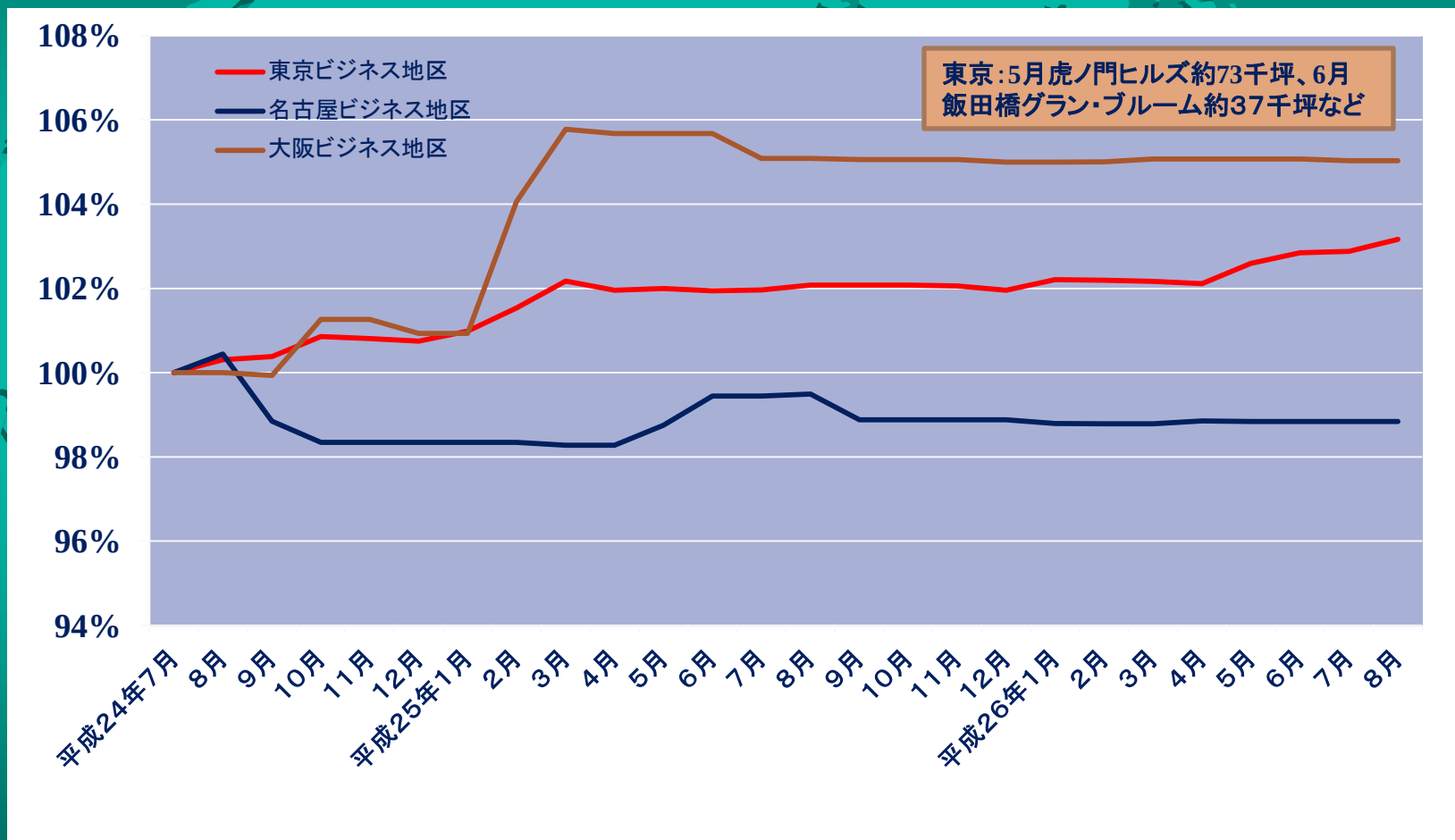
(東京グレードA)

- ・東京23区・・・・・・4.8% (前年同月比-2.5%)

# 三大都市の空室率の推移



# 三大都市の延床面積の推移



- 円安等の事業環境の改善から事業拡張を模索する企業が増え、事務所の新規需要は過去最高水準となっている。
- 大規模オフィスの大量供給が継続しているが、新規供給を吸収し、且つ既存の余剰スペースを消化している。
- 空室率は5%前後で、ほぼフル稼働状態に近付いている。
- グレードAビルを中心に、賃料の上昇傾向が明確化してきた。

## ②マンション市況

- 供給面
- 2014年1～6月、首都圏で供給された新築マンションは19,394戸(前年同期比－20.2%)
- 東京都区部(－19.0%)、東京都下(－27.2%)、神奈川県(－9.3%)、埼玉県(－35.6%)、千葉県(－20.3%)

- 需要面
- 2014年1～6月、初月契約率平均78.4%  
(－0.4%、5年連続の70%台、但し8月単月では69.6%に低下、販売単価2桁UP)
- 消費税駆け込み需要の反動、建築費高騰、販売価格動向が不透明などから、供給を抑制したことが原因か？
- 株の資産効果、相続対策の需要は健在。
- 戸当たり価格5,010万円(+5.8%)、 $m^2$ 当たり価格70.7万円(+5.2%)

# ③中古物件の成約件数

首都圏の平成26年4月~8月

## 中古マンション

成約件数: 12,885件(前年比-11.5%)

成約単価: 42.15万円/㎡(+6.1%)

8月在庫件数: 34,323件(-11.3%)

## 中古戸建

成約件数: 4,518件(前年比-11.3%)

成約単価: 2,880万円/㎡(-0.9%)

8月在庫件数: 18,430件(-5.8%)



## ④不動産投資(REIT)市況

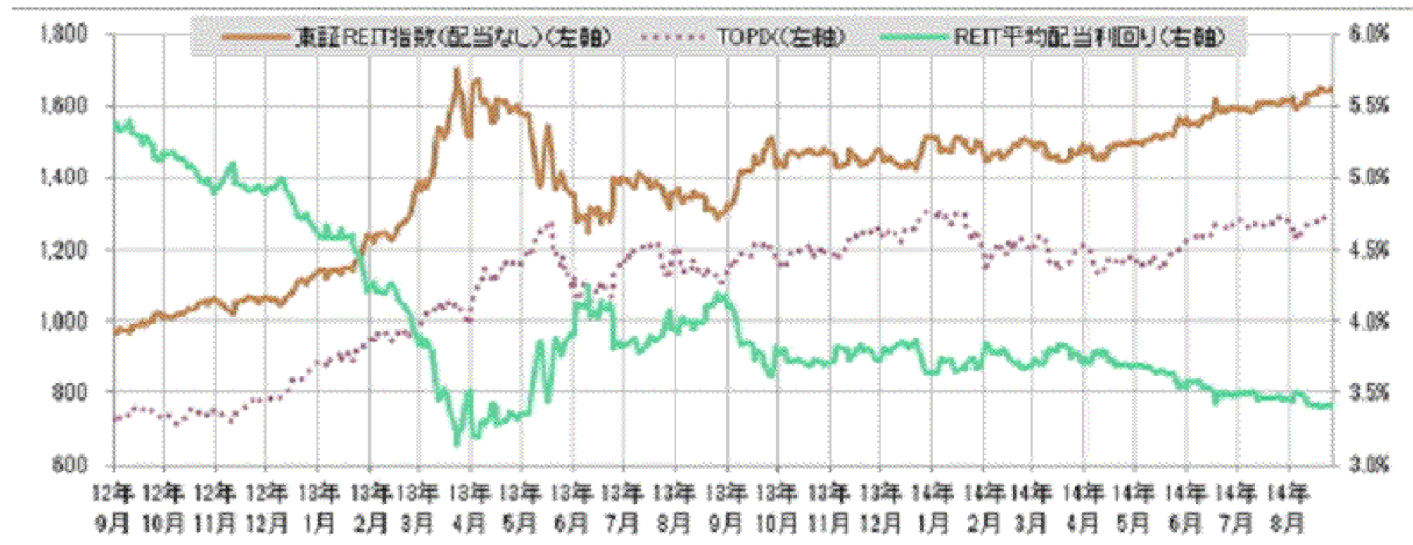
- ＜市況データ＞

|                | 2014年8月末現在 | 対前年比       |
|----------------|------------|------------|
| 東証REIT指数(配当なし) | 1,648.90   | +26.9%     |
| 時価総額合計         | 8兆8,254億円  | 2兆6,923億円増 |
| 平均配当利回り        | 3.40%      | －0.75%     |

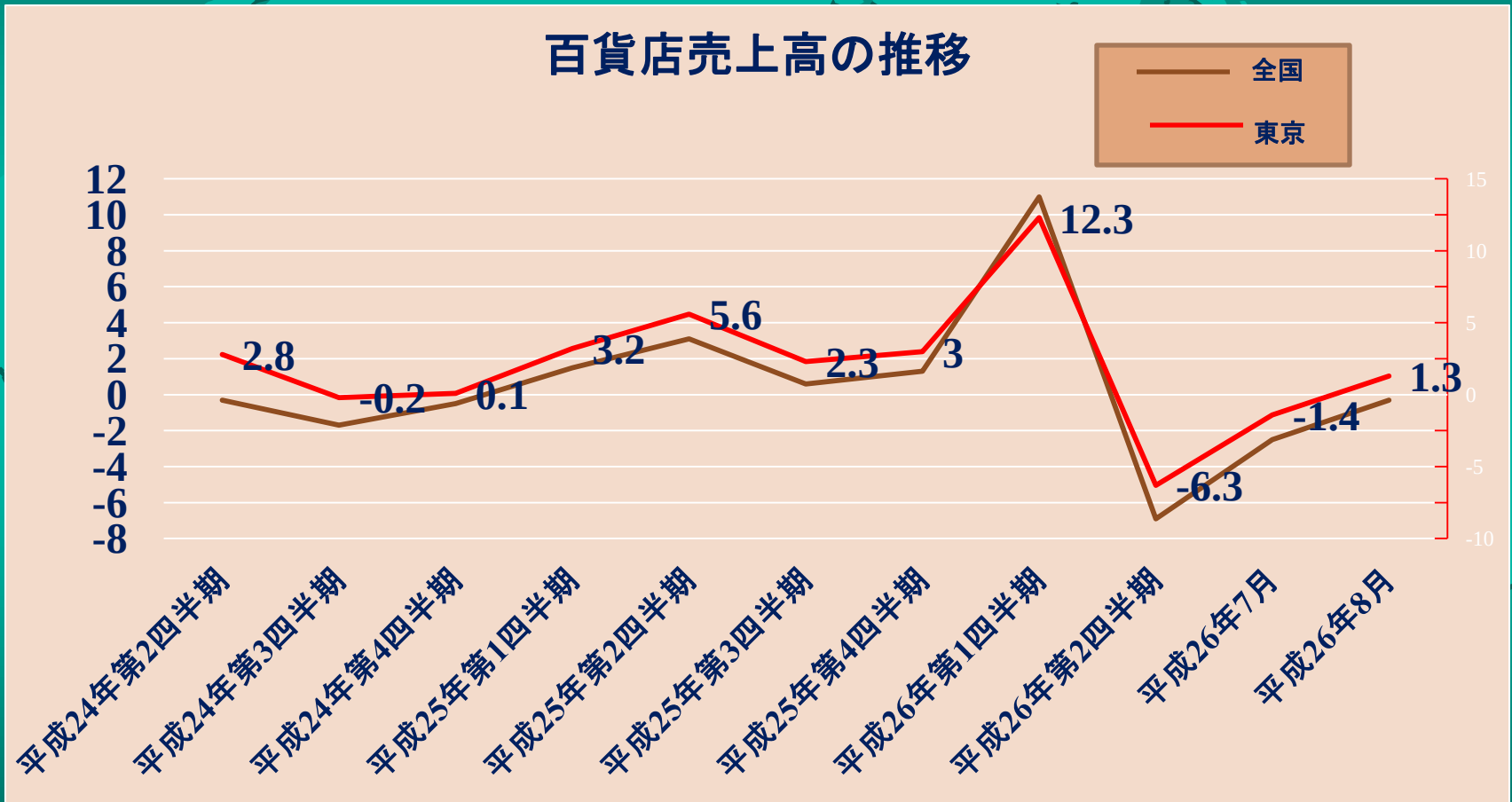
- 時価総額、東証REIT指数とも、2年連続の大幅増加
- 投資法人、46法人(昨年から5法人増加)

<東証REIT指数と予想分配金利回りの推移>

(グラフは2012年9月～2014年8月の24ヶ月間)



## ⑤百貨店売上高の推移



# 地価上昇の背景、アベノミクス効果

- 金融緩和、銀行の貸出競争、金利先高観
- 株高による資産効果
- インフレ期待・不動産先高感
- 企業の業績回復（自動車関連から他業種に拡大）
- 円安による外人観光客の増加

## その他の背景

- 相続対策
- オリンピック・パラリンピック開催に伴う交通等のインフラ整備期待。

## 懸念材料

- 消費税駆け込み需要の反動と景気の動向
- 建築費の高騰

# 今後の地価動向の展開は？

## Scenario1

- 異次元の金融緩和が一般経済活動と遊離した資産バブルを発生させ、1980年代を彷彿させる地価暴騰を再来させる。

## Scenario2

- 消費税の再引き上げが、1997年当時の様な景気後退を招来し、地価は下落。

## Scenario3

- 規制改革等に依って新たな産業創造が進み、順調な経済活動の拡大と適正な地価の上昇を実現。

- 
- ご清聴ありがとうございました。