

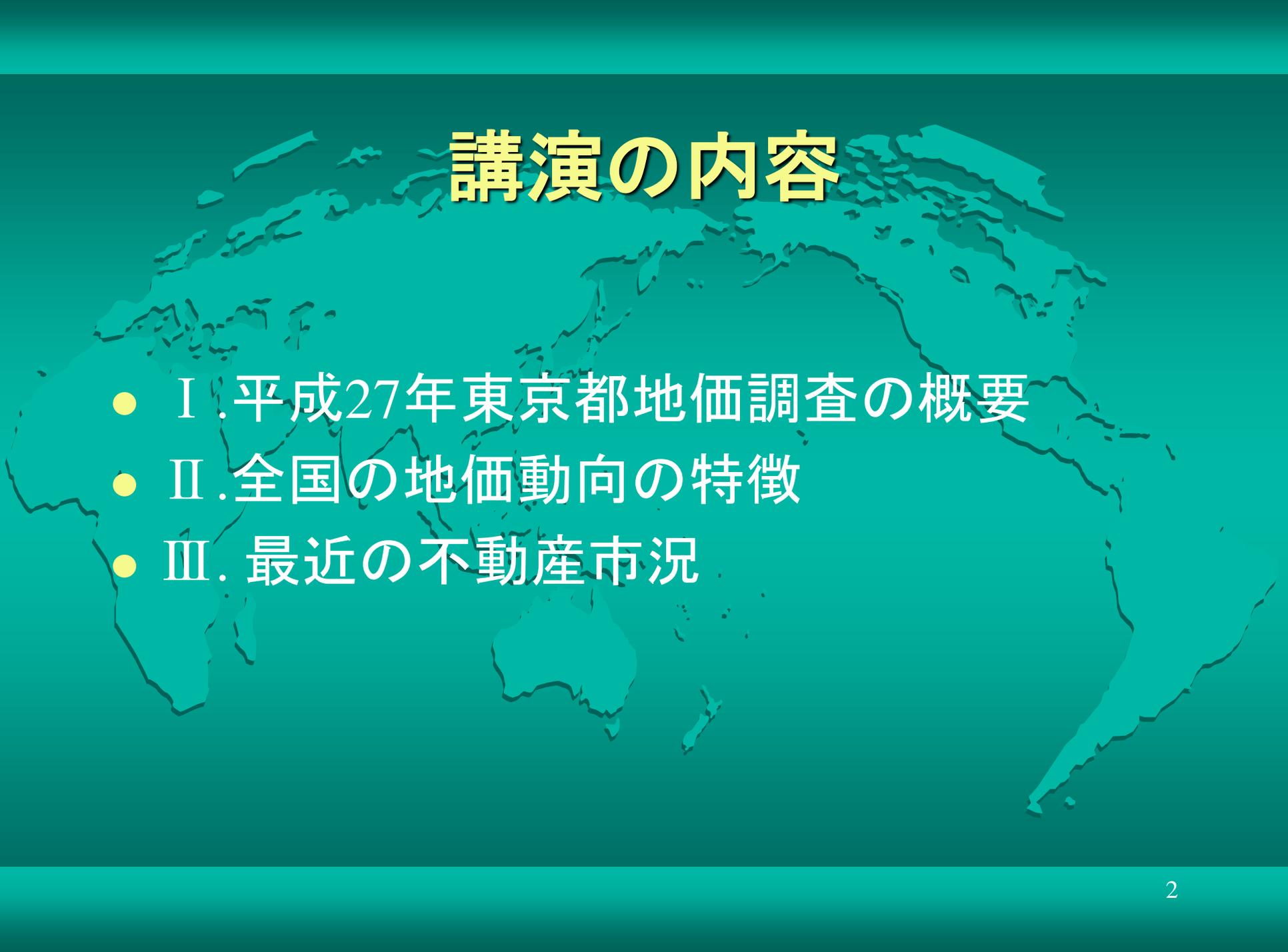
平成27年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

テーマ①

「平成27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27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27年東京都地価調査の概要

- 平成27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+1.3%)

商業地・・・+3.3% (同、+2.7%)

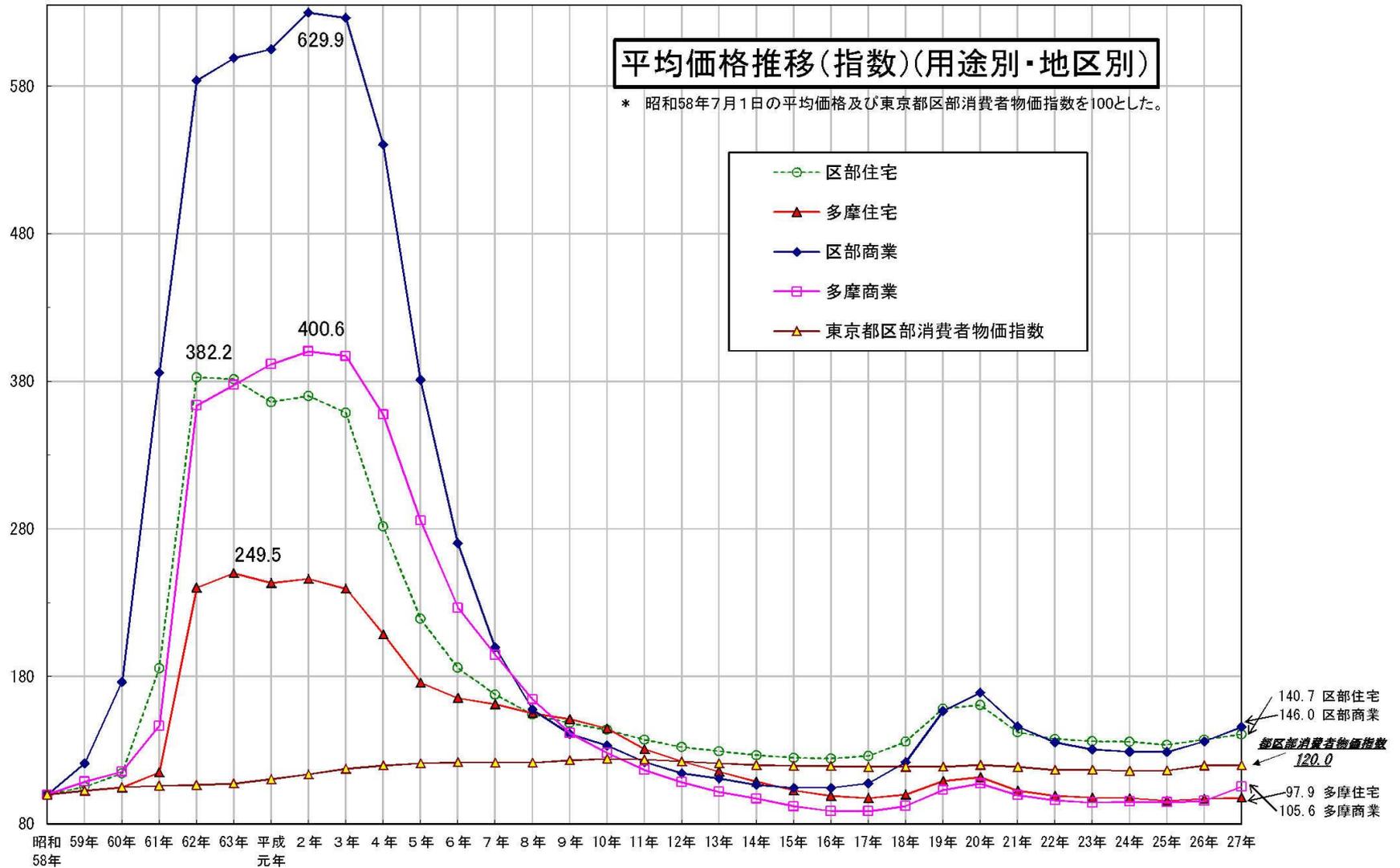
工業地・・・+2.1% (同、+1.4%)

全用途・・・+2.0% (同、+1.8%)

上昇率は、住宅地が横ばい、商業地等は上昇幅が拡大した。

平均価格推移(指数)(用途別・地区別)

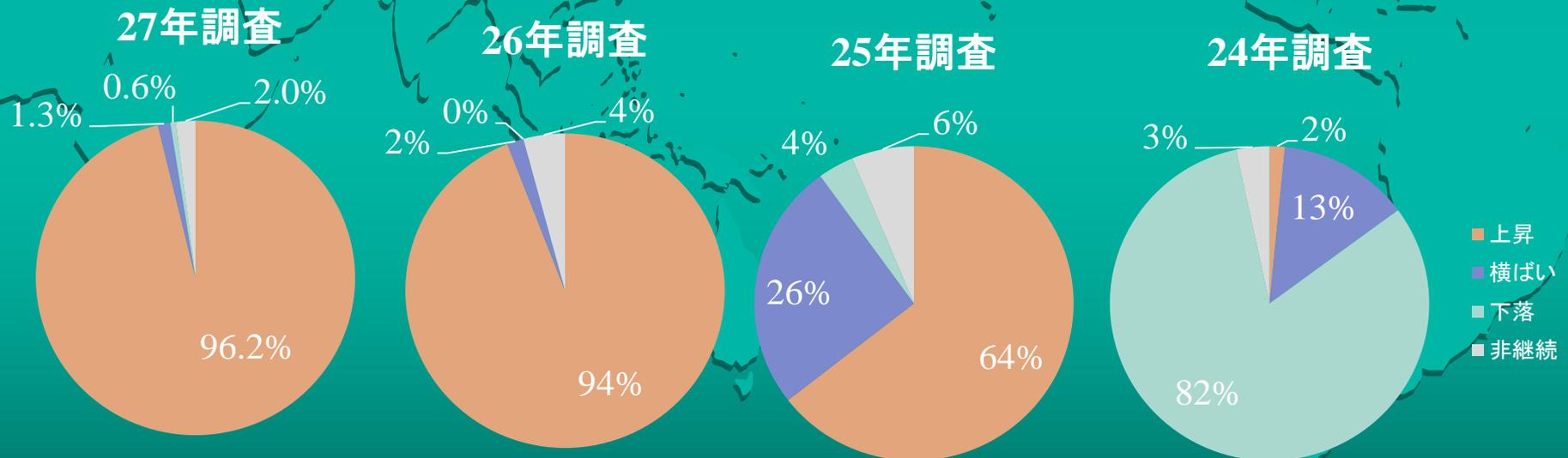
* 昭和58年7月1日の平均価格及び東京都区部消費者物価指数を100とした。



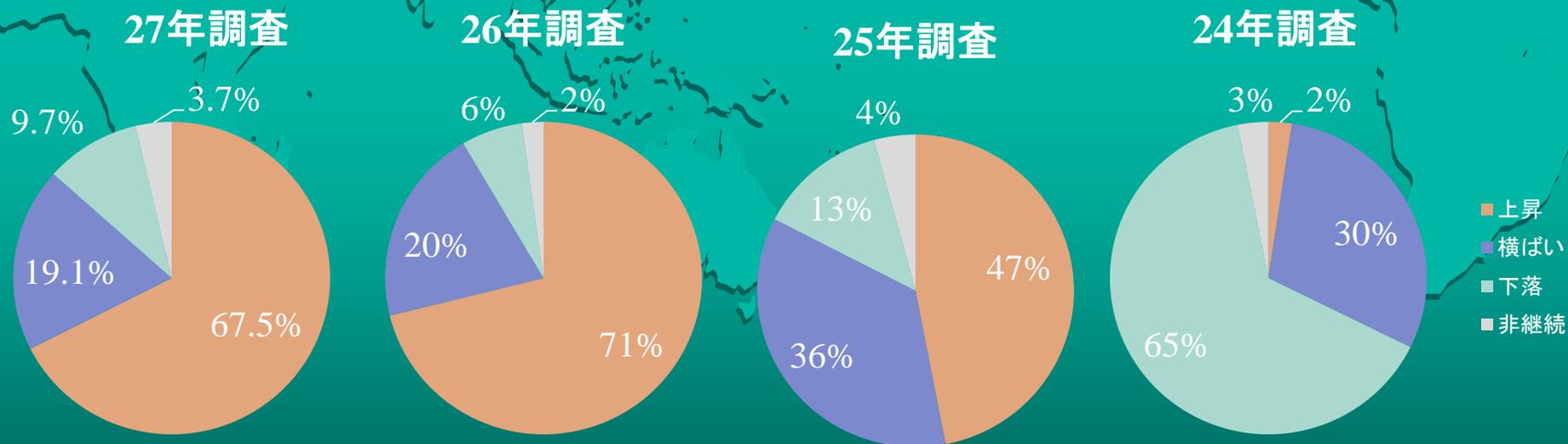
地価変動の主な特色

○区部

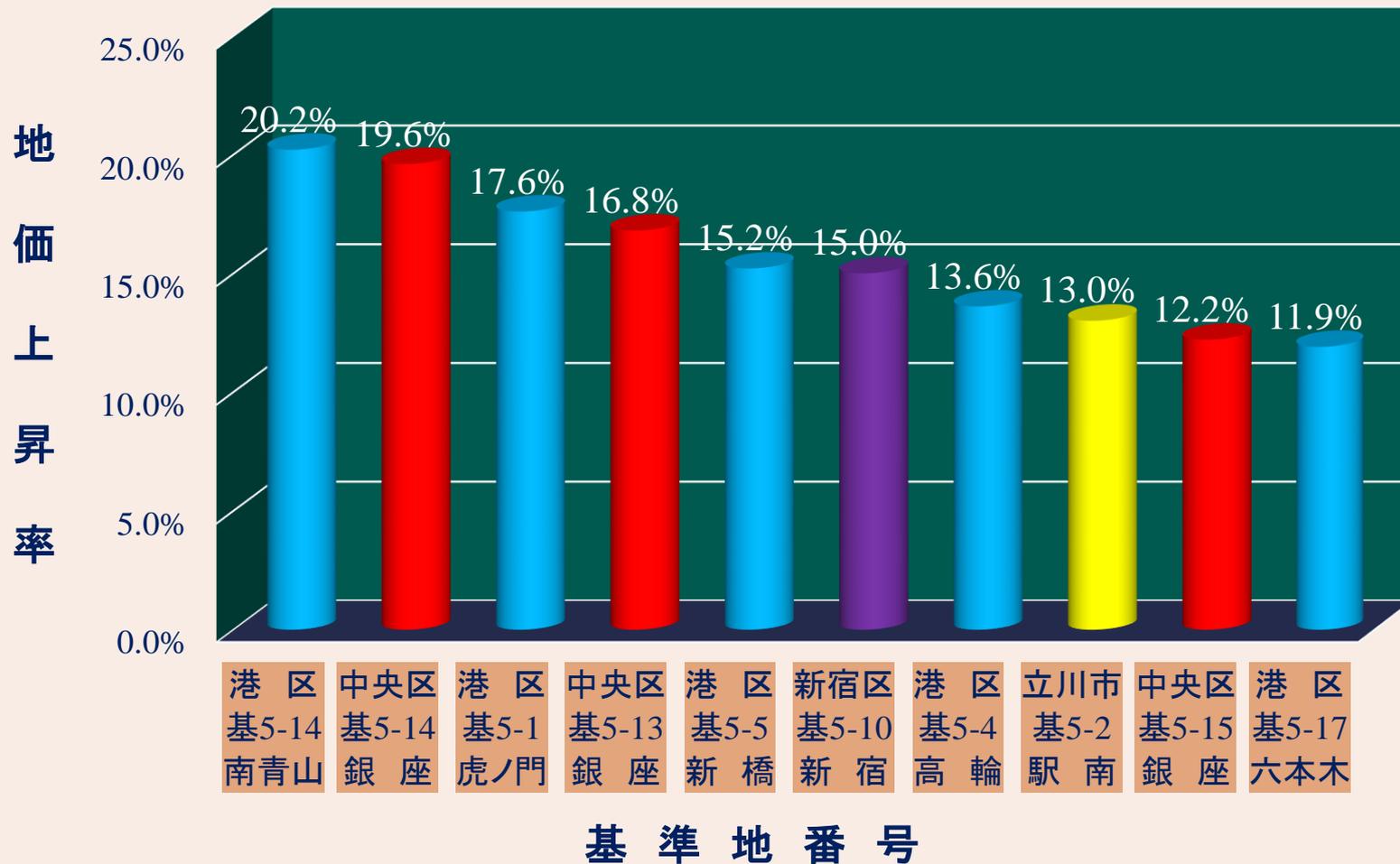
(全用途、上昇地点、下落地点の割合)



○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

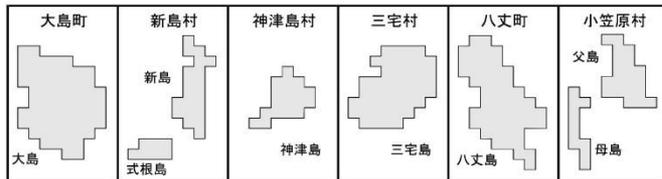
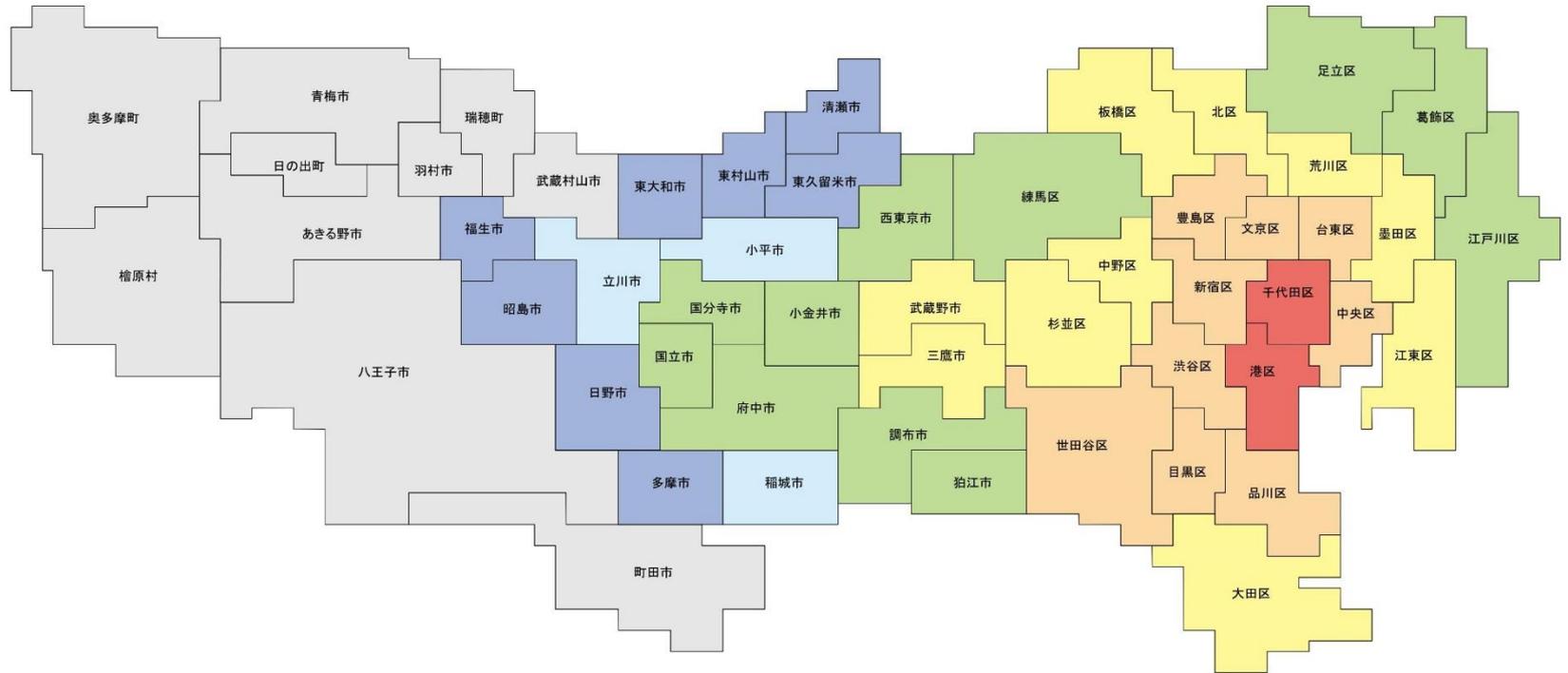
(区部)

- ・平均変動率が+2.1%(前年+1.9%)で上昇率がやや拡大した。中央区+8.8%、千代田区+5.8%。

(多摩地区)

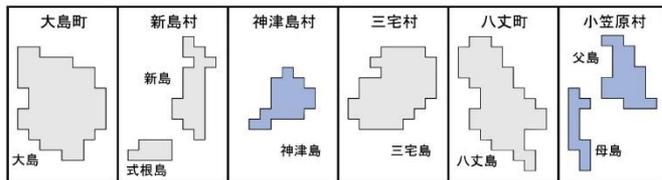
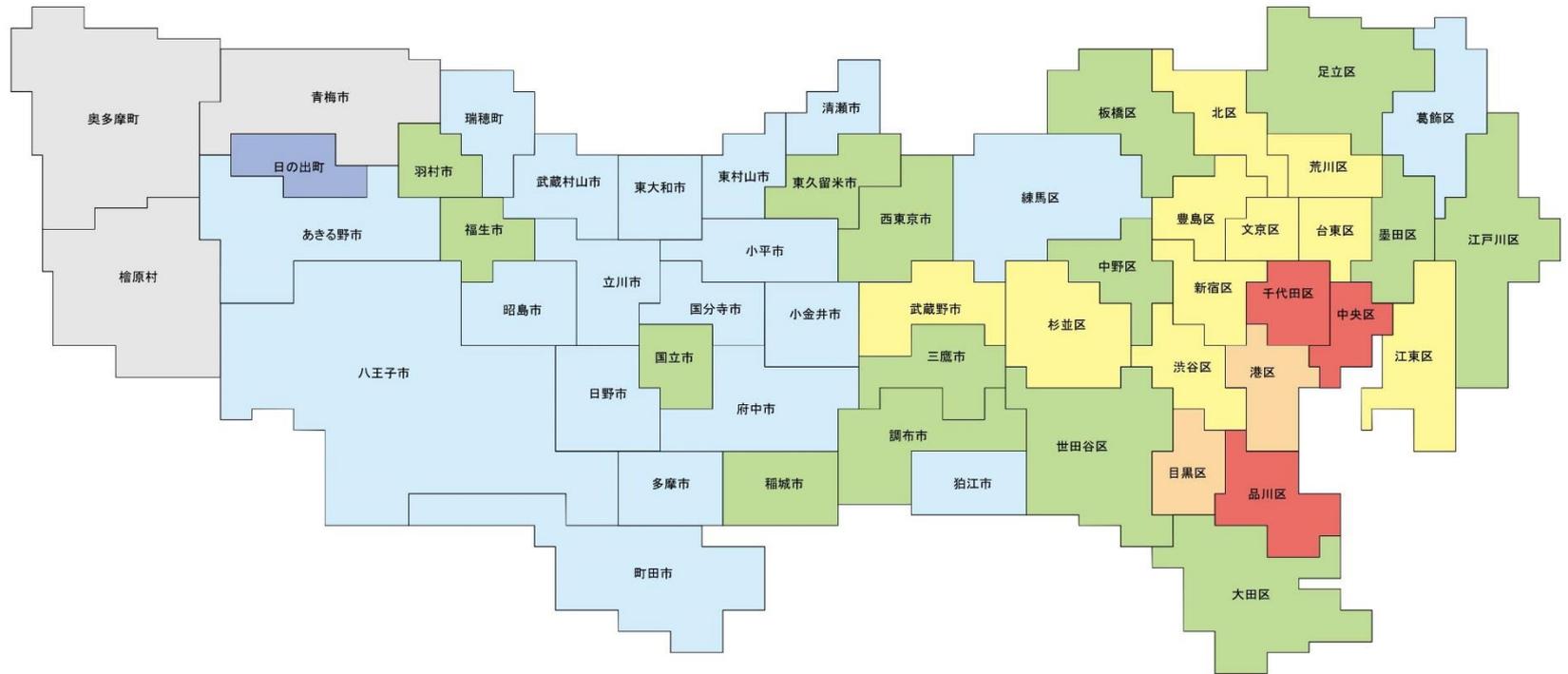
- ・平均変動率が+0.7%(前年+1.0%)で上昇率が鈍化した。武蔵野市+2.5%、福生市+1.8%
- ・奥多摩町-3.0%、檜原村-2.3%、青梅市-0.3%。

平成27年地価調査 住宅地 平均価格マップ



平成27年7月1日調査

平成27年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



- 5.0%以上
- 3.5%以上5.0%未満
- 2.0%以上3.5%未満
- 1.0%以上2.0%未満
- 0.1%以上1.0%未満
- 0%
- 0%未満

平成27年7月1日調査

● 商業地

(区部)

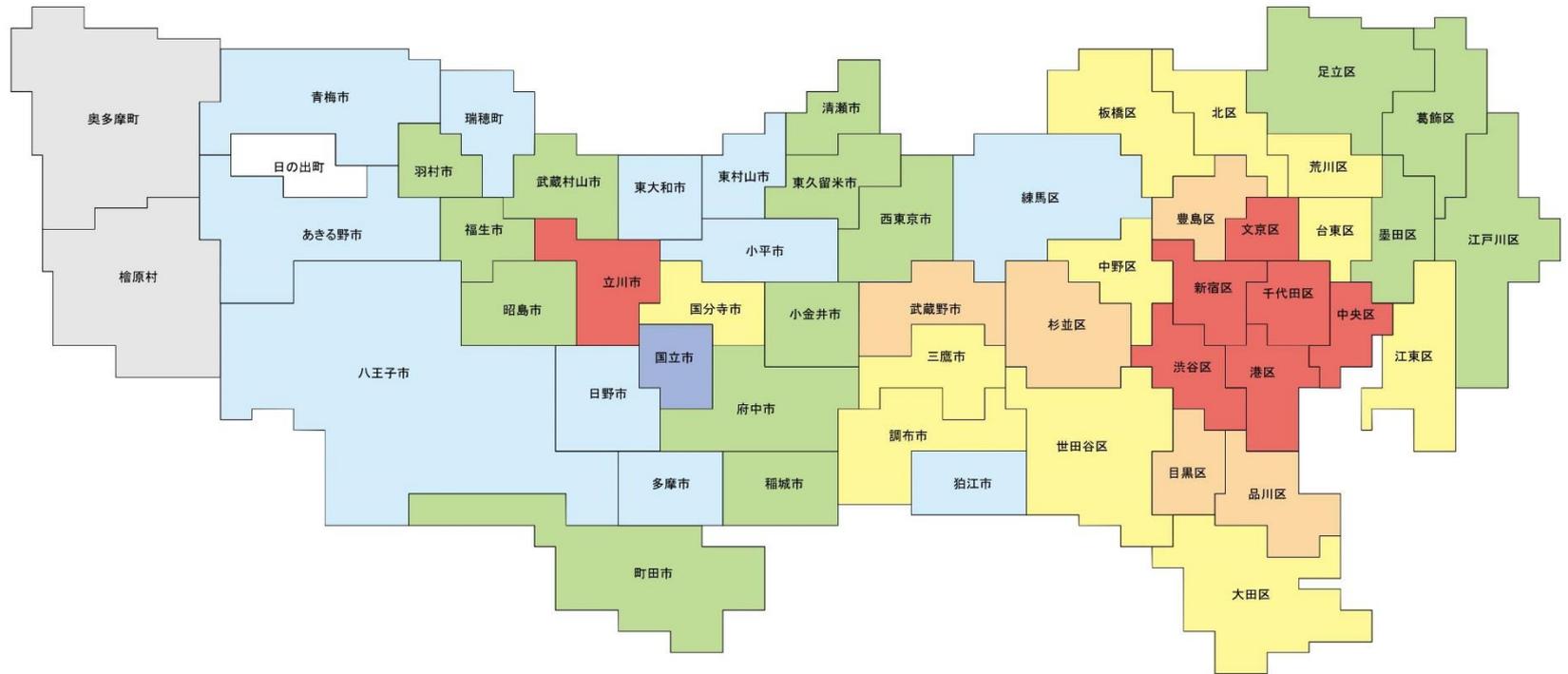
- ・平均変動率が+4.0% (前年+3.2%) で上昇率が拡大した。港区+7.8%、中央区+7.7%、渋谷区+6.1%。

(多摩地区)

- ・平均変動率が+1.4% (前年+1.3%) で上昇率がやや拡大した。武蔵野市+3.8%、立川市+5.5%。

檜原村-2.3%、奥多摩町-2.1%で下落したが、下落率はいずれも縮小した。

平成27年地価調査 商業地 平均変動率マップ



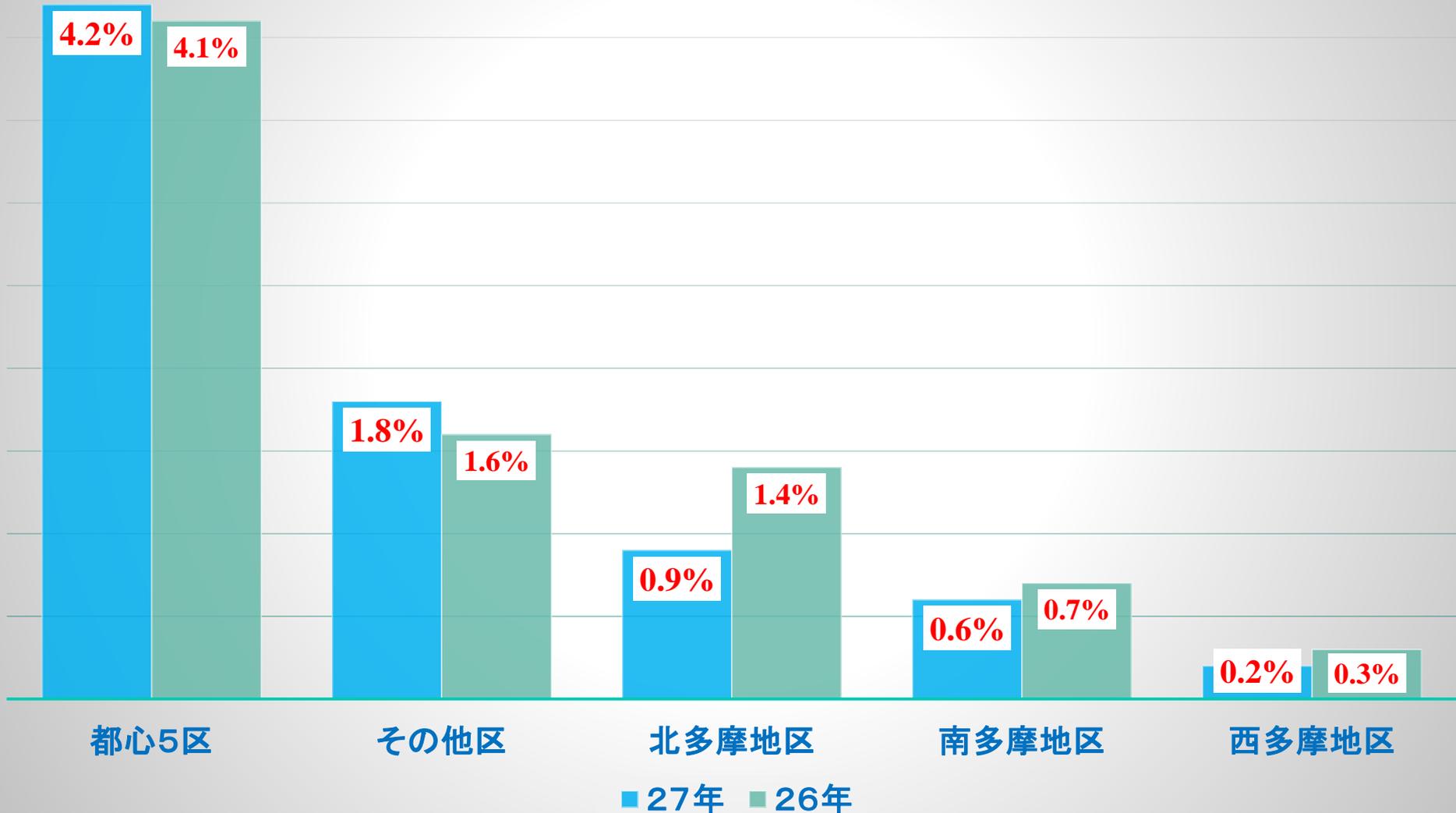
大島町	新島村	神津島村	三宅村	八丈町	小笠原村
大島	新島 式根島	神津島	三宅島	八丈島	父島 母島

(注) 日の出町には商業地の地点はない。

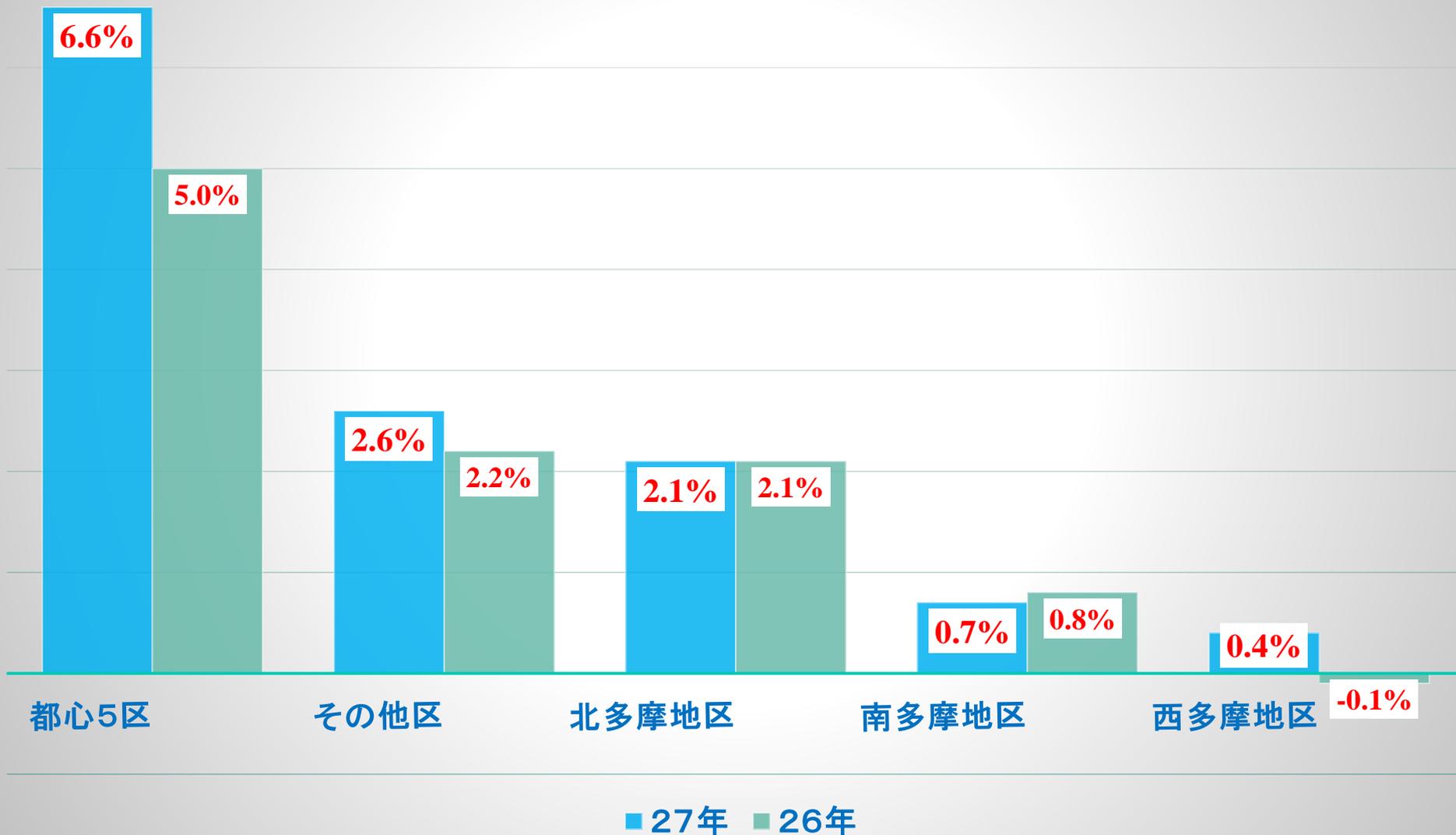
- 5.0%以上
- 3.5%以上5.0%未満
- 2.0%以上3.5%未満
- 1.0%以上2.0%未満
- 0.1%以上1.0%未満
- 0%
- 0%未満

平成27年7月1日調査

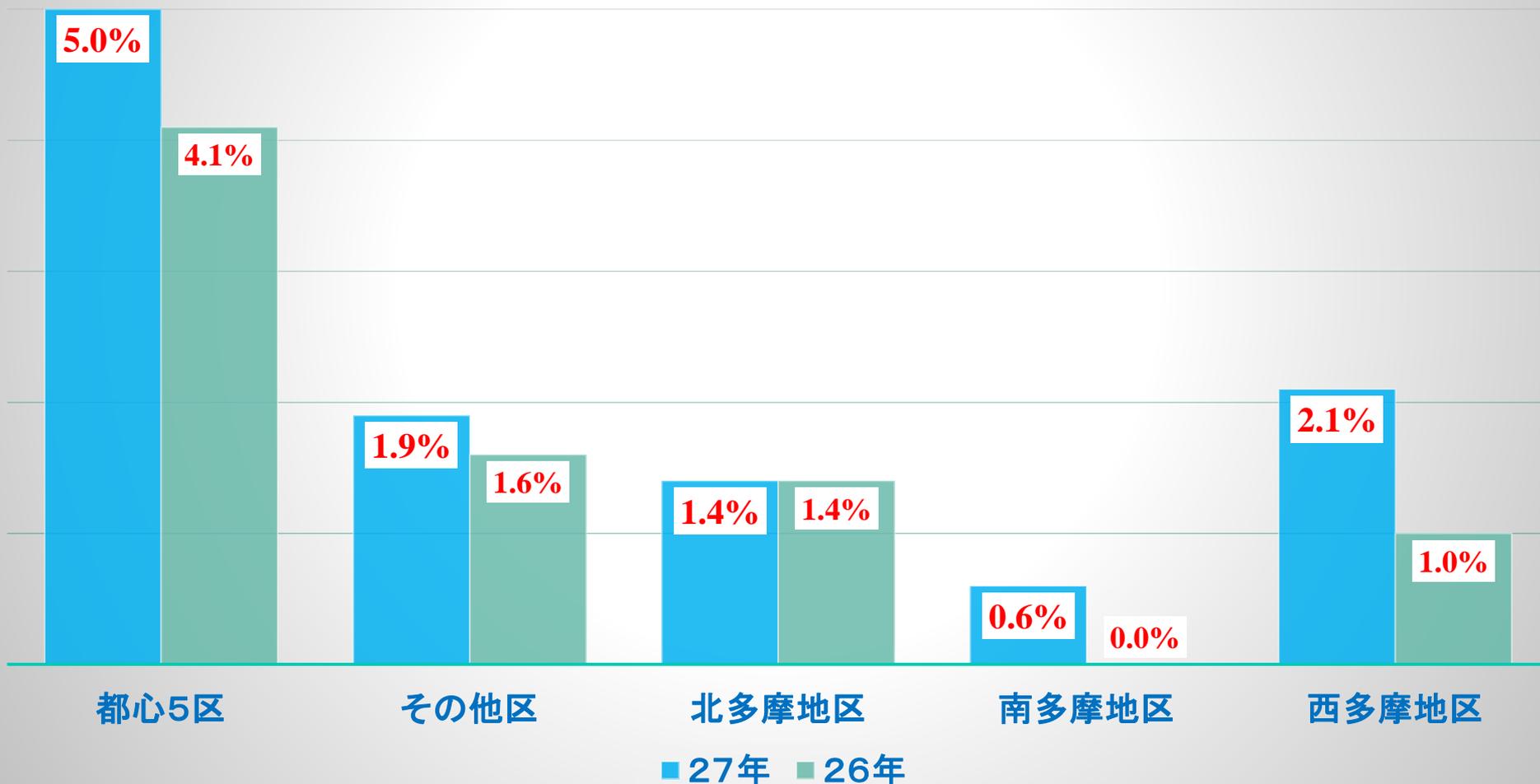
ブロック別平均変動率(住宅地)



ブロック別平均変動率(商業地)



ブロック別平均変動率(工業地)



[区 部]

- 都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区（5区：162地点）
- その他区：上記以外の特別区（18区：550地点）

[多摩地区]

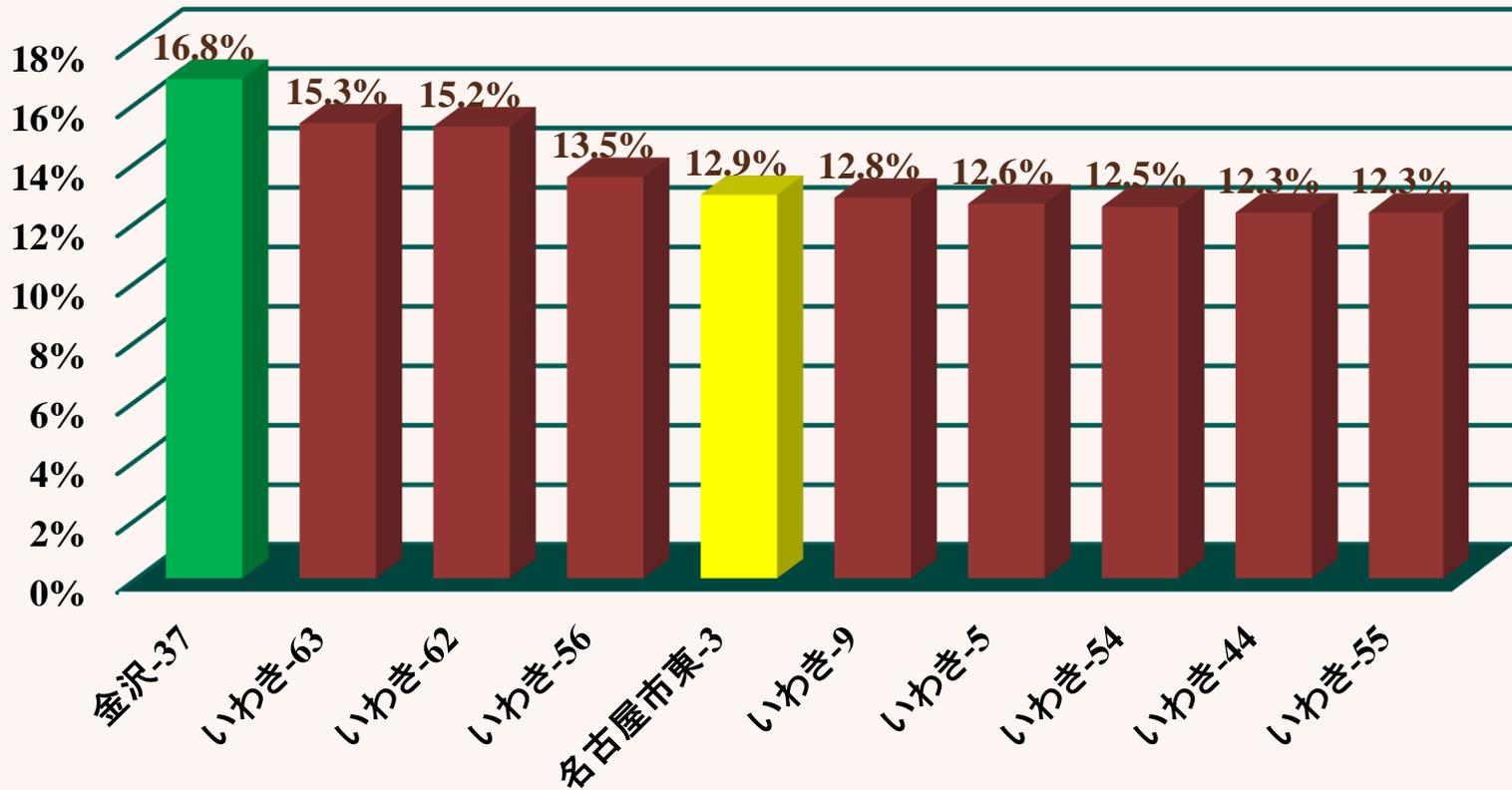
- 北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市（17市：248地点）
- 南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市（5市：203地点）
- 西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村（4市3町1村：77地点）

[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：28地点）

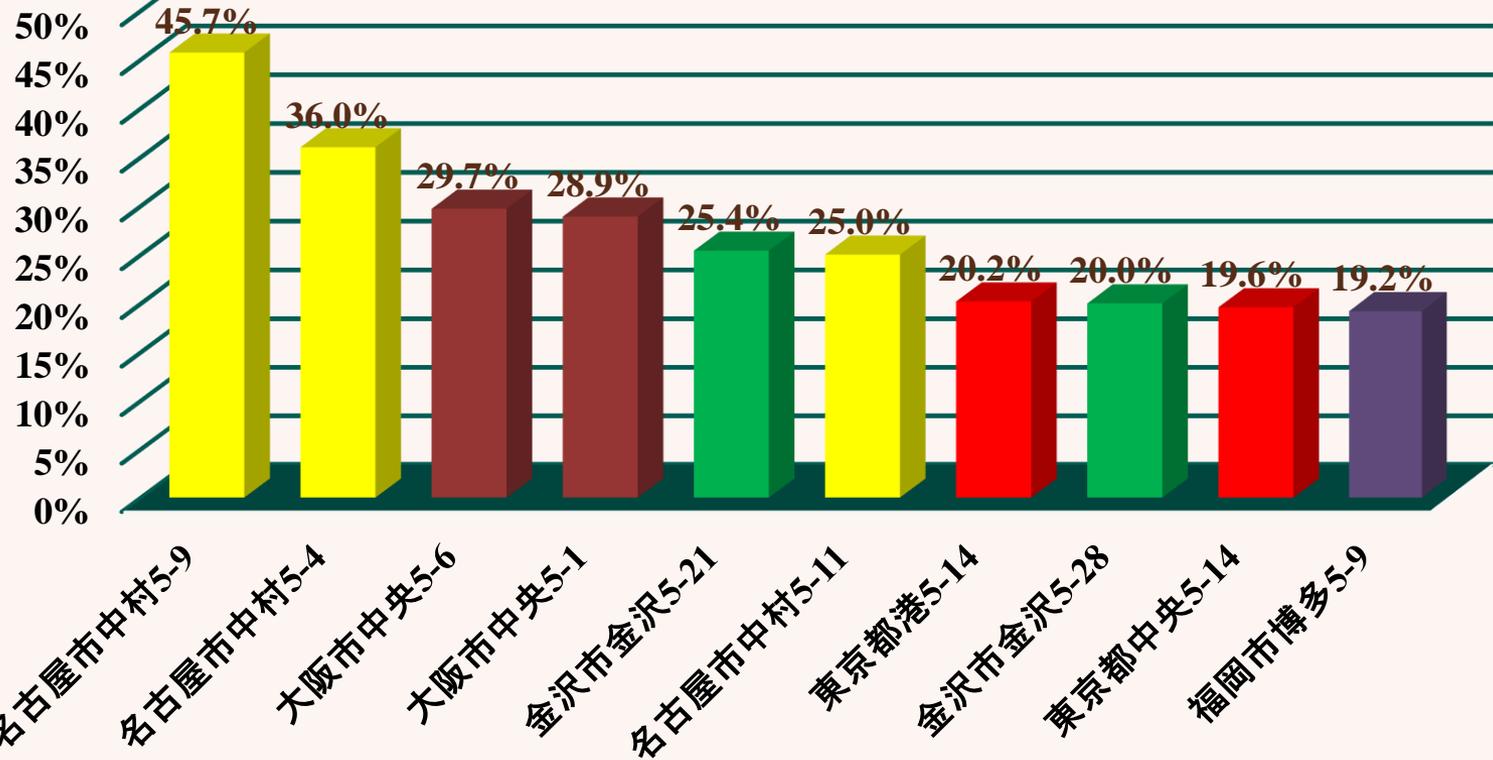
Ⅲ.全国の地価動向の特徴

- ・三大都市圏では、商業地は総じて上昇基調を強め、住宅地は、東京圏・名古屋圏で小幅な上昇が継続。
- ・被災地の住宅地について、岩手県・宮城県では上昇幅が縮小、福島県では帰宅困難区域外を中心に(特にいわき市)上昇幅の拡大が見られる。
- ・都市再開発の進展、交通インフラの整備(期待)、外国人観光客による旺盛な消費活動などから、消費型高度商業地等で高い上昇。

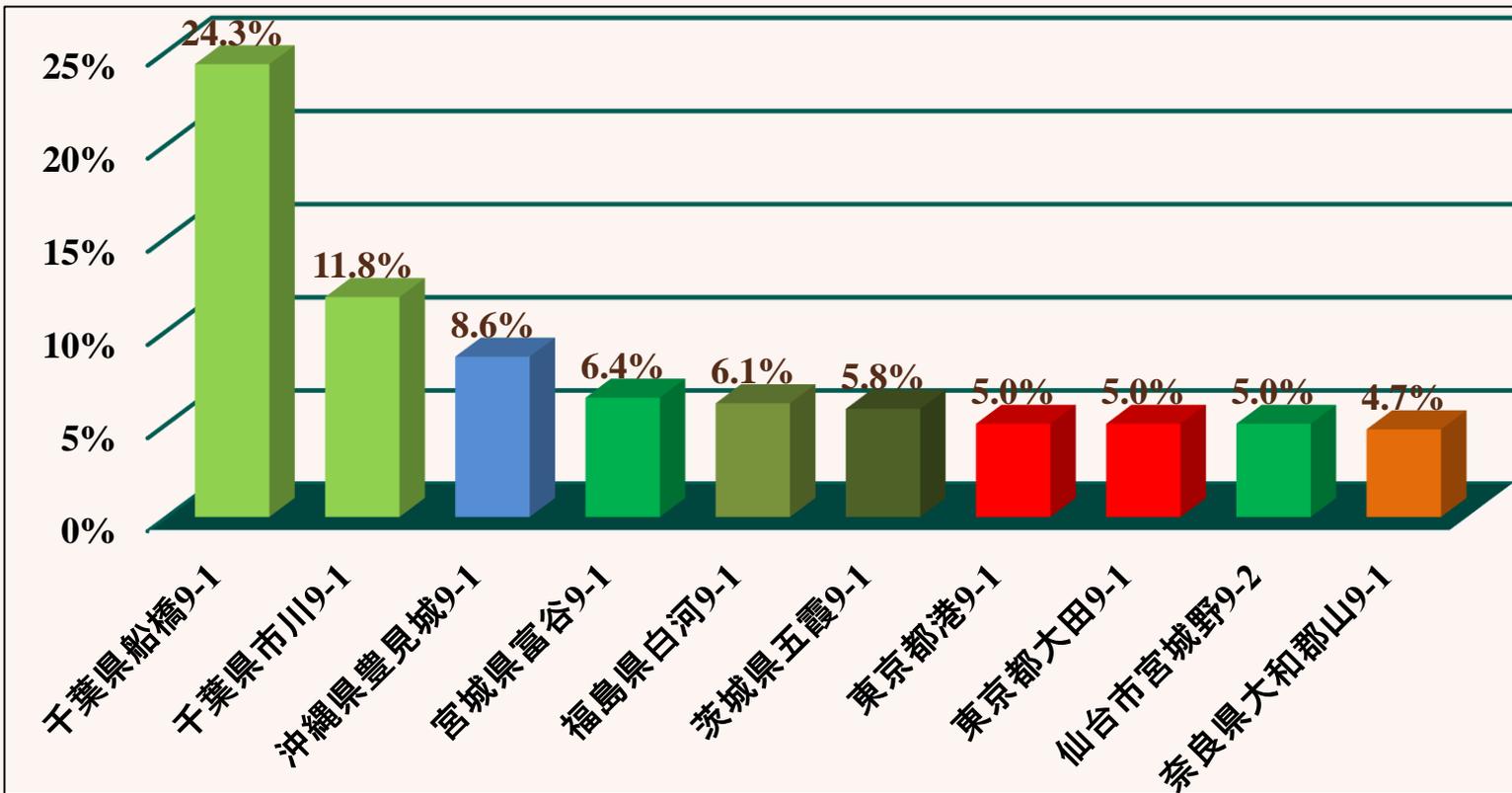
全国上昇BEST10(住宅地)



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等の増加 [北海道倶知安町]	倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅 1.9km	14,300円/㎡ (3.6%上昇)	倶知安町及び隣接するニセコ町のリゾート地における外国人による別荘地等の需要や倶知安町中心部におけるリゾート従業員の住宅地需要が堅調で、地価は上昇している。
	北海道(林)20-9 [林地] 倶知安駅 5.5 km	210円/㎡ (40.0%上昇)	
大遷宮を契機とした出雲大社への参拝客の増加 [島根県出雲市]	出雲5-8 [商業地] 出雲大社前駅 近接	49,000円/㎡ (2.9%上昇)	平成25年の出雲大社の大遷宮以降も参拝客数は高水準を維持しており、神門通り沿いに新規出店が見られるなど、店舗需要が堅調で、地価は上昇している。
国内外からの観光客の増加 [沖縄県那覇市]	那覇5-9 [商業地] 県庁前駅 630m	270,000円/㎡ (8.0%上昇)	国内外からの観光客の増加に伴い、飲食店等における収益性の向上が見られ、店舗等の新規出店需要が堅調で、地価は上昇している。

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(東京中心に)

(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、

- 区部：交通利便性の良いマンション画地及び相対的割安感のある戸建住宅画地

多摩地区：住環境の良好な地域、区画整理事業等の整備が進んでいる地域でやや高い上昇地点が見られる。

(商業地)

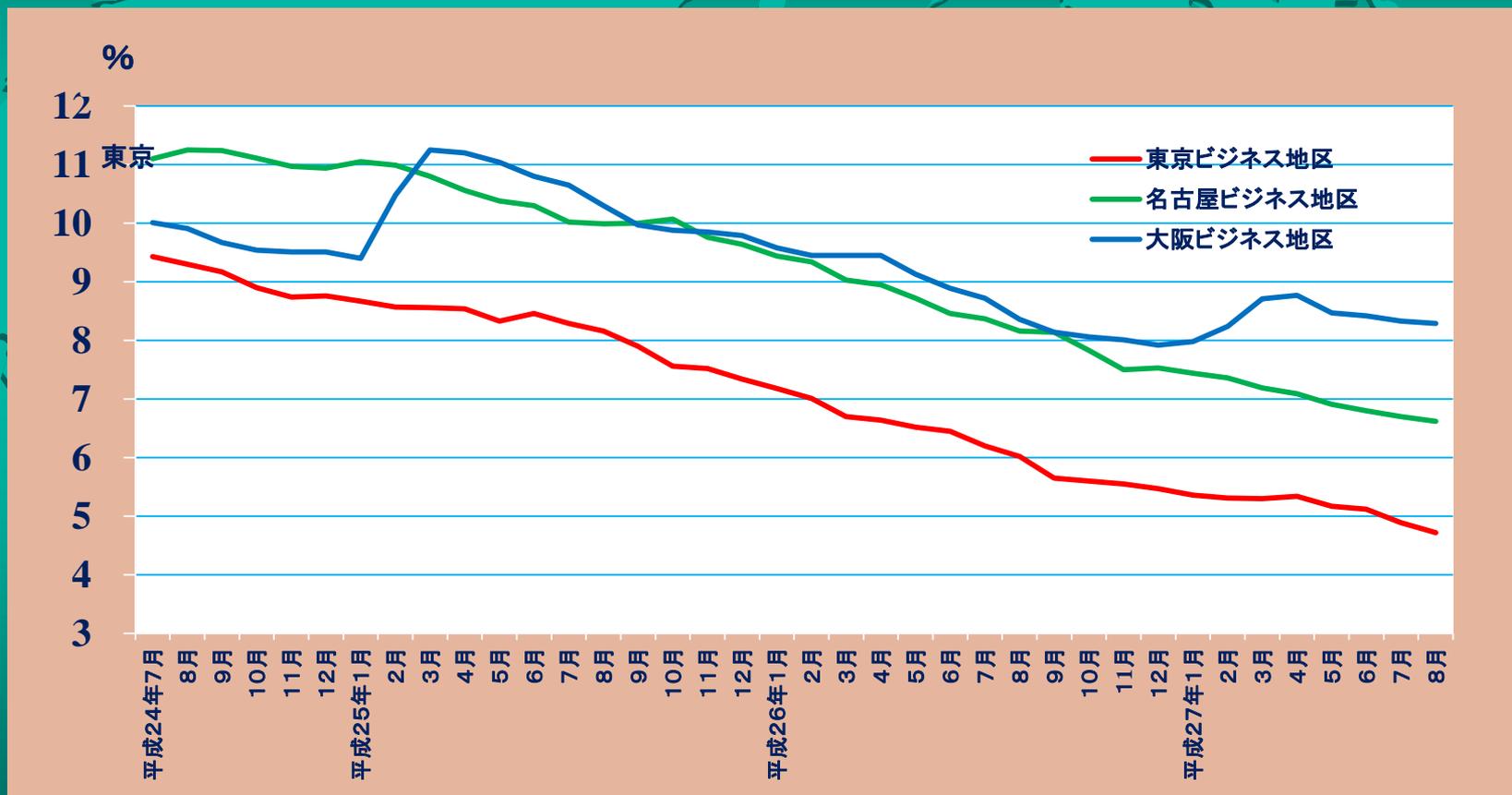
- 投資法人、相続税対策等を目的とする個人投資家による投資用不動産(賃貸ビル、賃貸マンションなど)需要が旺盛で、地価の上昇傾向が続いている。
- 特に、都市再開発、交通インフラの整備(期待)が進んだ地域、外人観光客などによる旺盛な消費の恩恵を受けている高度商業地域を中心に、高い上昇地点が見られる。

①オフィス市況

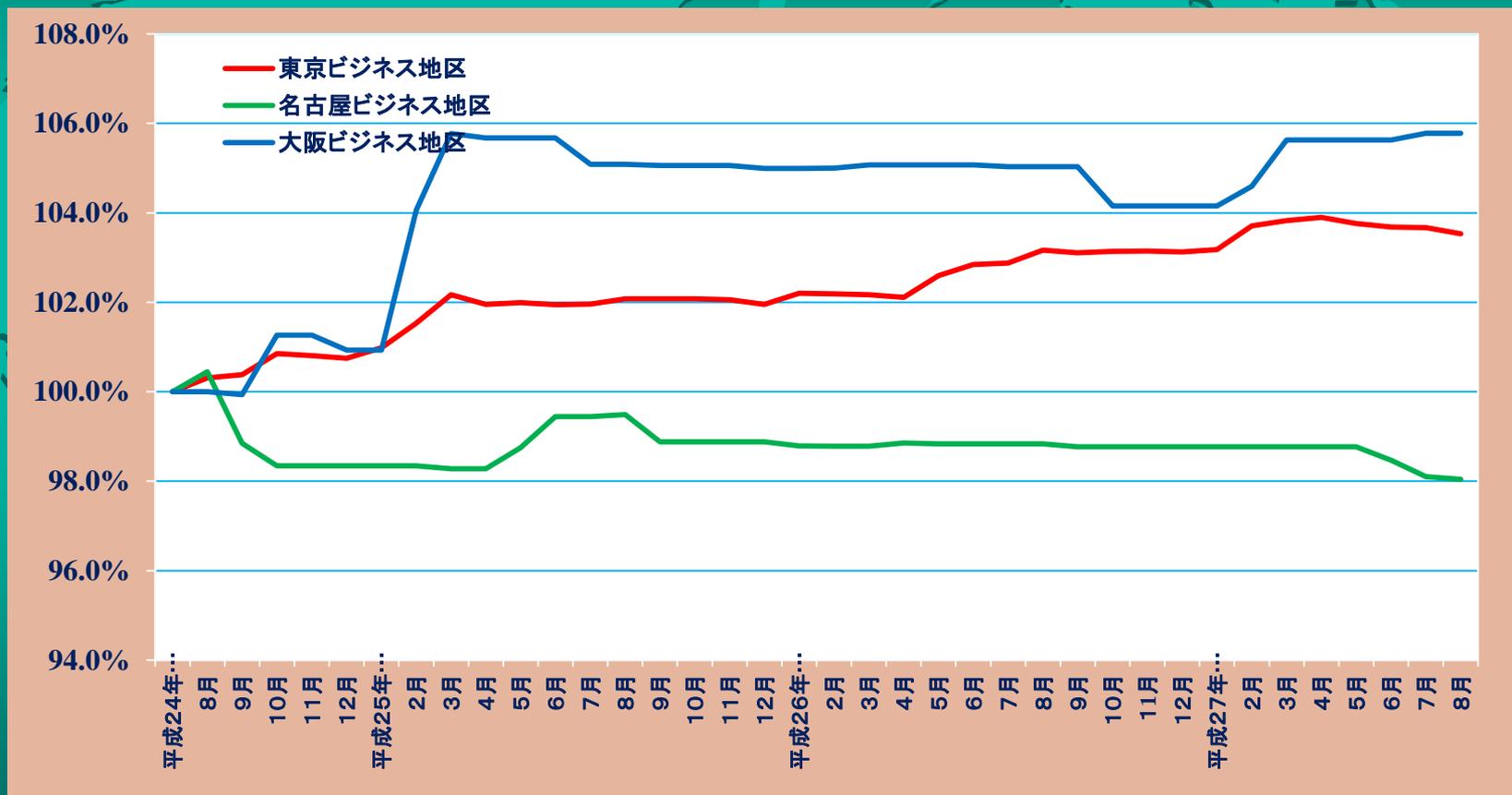
空室率

- (三鬼商事株式会社調べ、2015年8月)
 - ・東京ビジネス地区・・・4.72% (前年同月比-1.30%)
- (CBRE調べ 2015年第2四半期)
 - (東京オールグレード)
 - ・東京都心5区・・・3.4% (前年同月比-1.0%)
 - ・東京23区・・・・ 3.7% (前年同月比-1.1%)
 - (東京グレードA)
 - ・東京23区・・・・4.8% (前年同月比 0.0%)

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を拡張する企業が増え、事務所の新規需要は過去最高水準となっている。
- 大規模オフィスの新規供給が比較的穏やかなことから、空室率は一段と低下している。若干、貸ビルの総床面積が減少。
- 空室率は4~3%程度で、ほぼフル稼働状態となっている。
- 賃料の上昇傾向がオールグレードに拡大している。

②マンション市況

(供給面)

- 2015年1～6月、首都圏で供給された新築マンションは18,018戸(前年同期比－7.1% 前々年同期比－22.7%)
- 東京都区部(－3.3%)、東京都下(+42.5%)、神奈川県(－20.7%)、埼玉県(－22.5%)、千葉県(－16.8%)

(需要面)

- 2015年1～6月、初月契約率平均76.1%（－2.3%、6年連続の70%台）
- 戸当たり価格 首都圏：5,256万円（前年＋4.9%、前々年＋11.0%）、東京都区部（6,231万円）、都下（4,470万円）、神奈川県（4,645万円）、埼玉県（4,093万円）、千葉県（3,981万円）
- m²当たり価格 首都圏：74.8万円（前年＋5.8%、前々年＋11.3%）、東京都区部（92.3万円）、都下（61.5万円）、神奈川県（64.5万円）、埼玉県（57.0万円）、千葉県（52.6万円）
- 建築費の高騰等の影響で、デベロッパーが供給を抑制。相続税対策、外国人による投資等から需要は健在。

③中古物件の成約件数

東京都の平成27年4月~6月

中古マンション

成約件数:4,410件(前年同期比+9.5%の内(区部+9.9%、多摩+8.0%) 前々年比-2.5%)

成約単価:60.2万円/m²(前年同期比+7.5% (区部+9.0%、多摩+0.1%) 前々年比+15.8%)

中古戸建

成約件数:916件(前年同期比+19.1%の内(区部+26.3%、多摩+11.7%) 前々年比+6.3%)

成約単価:4,292万円/m²(+5.0% (区部+3.8%、多摩+3.1%) 前々年比+3.6%)

④不動産投資(REIT)市況

- <市況データ>

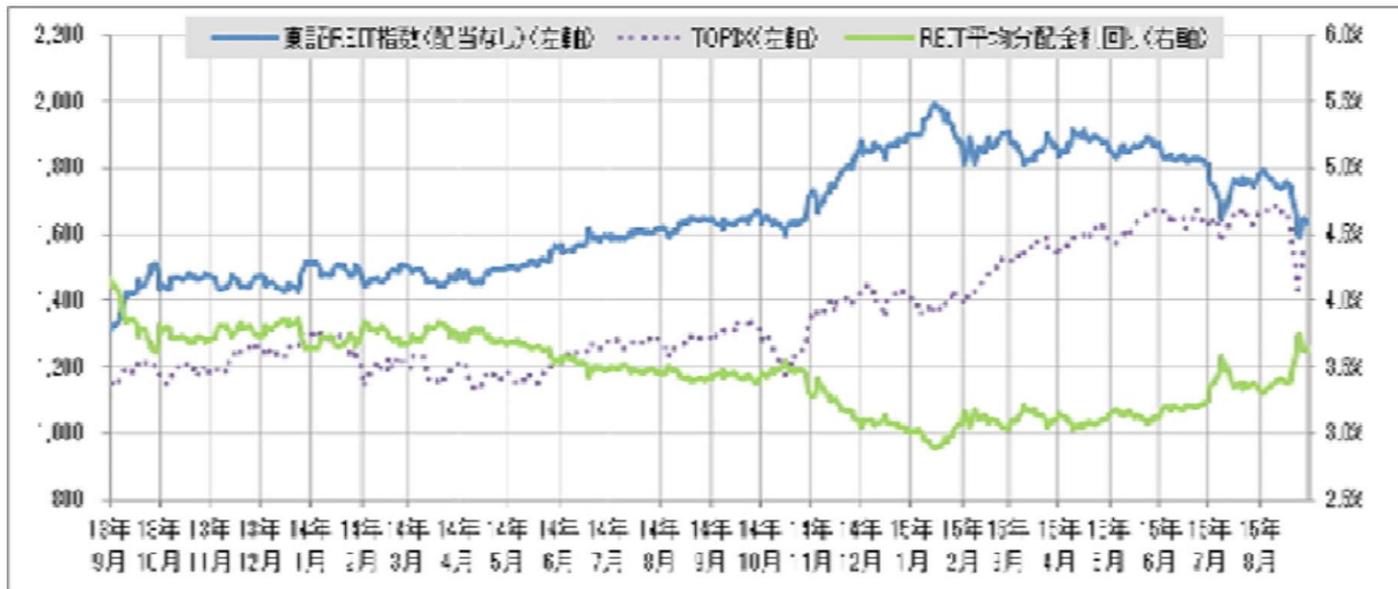
	2015年8月末現在	対前年比
東証REIT指数(配当なし)	1,634.37	-0.9%
時価総額合計	9兆6,790億円	8,536億円増
平均配当利回り	3.64%	+0.24%

- 東証REIT指数は順調に上昇してきたが、中国景気の減速から、近時は下落している。時価総額は増加を続けている。
- 投資法人、55法人(昨年から9法人増加)

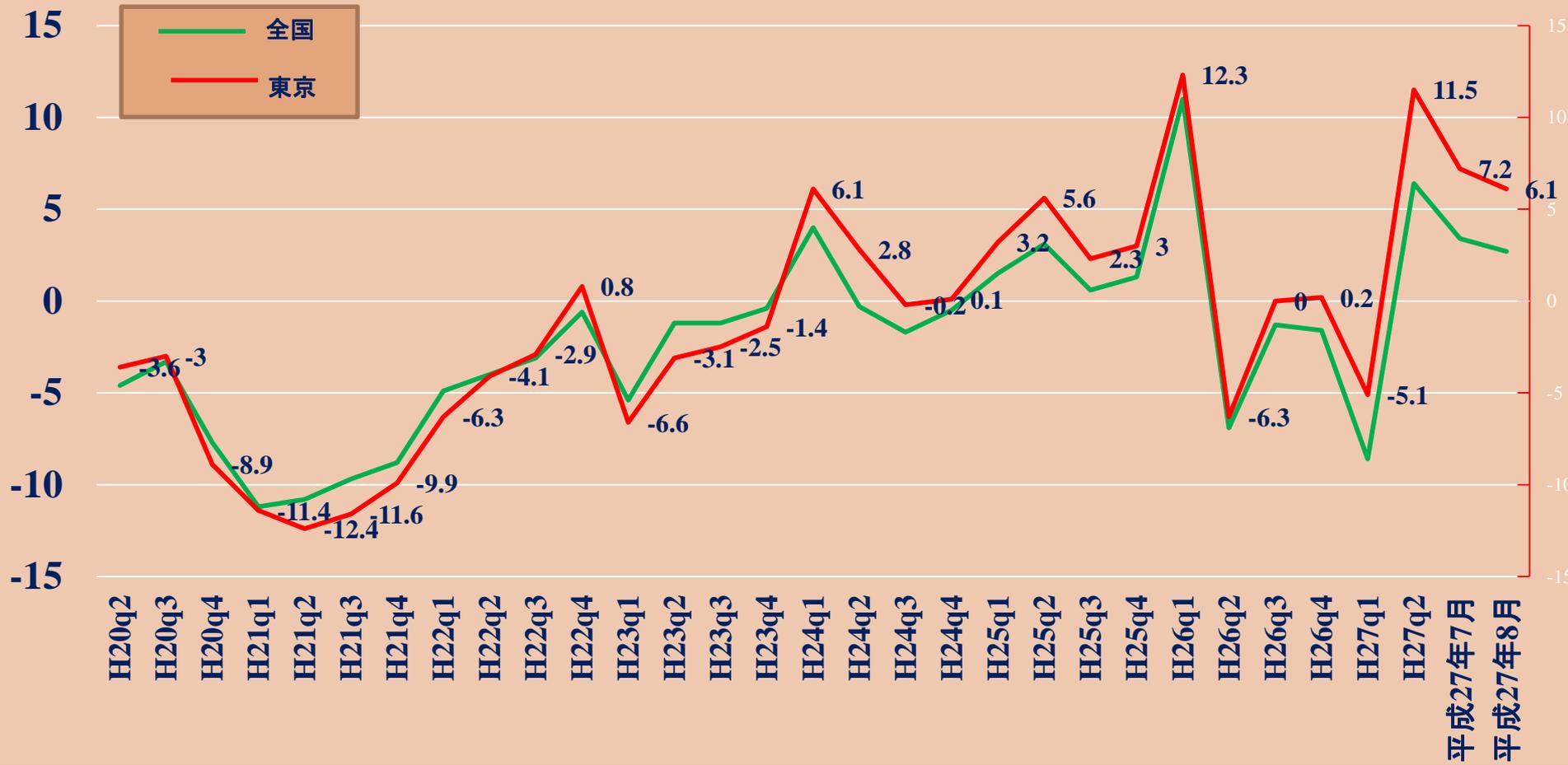
(不動産投信情報ポータルによる)

東証REIT指数と予想分配金利回りの推移

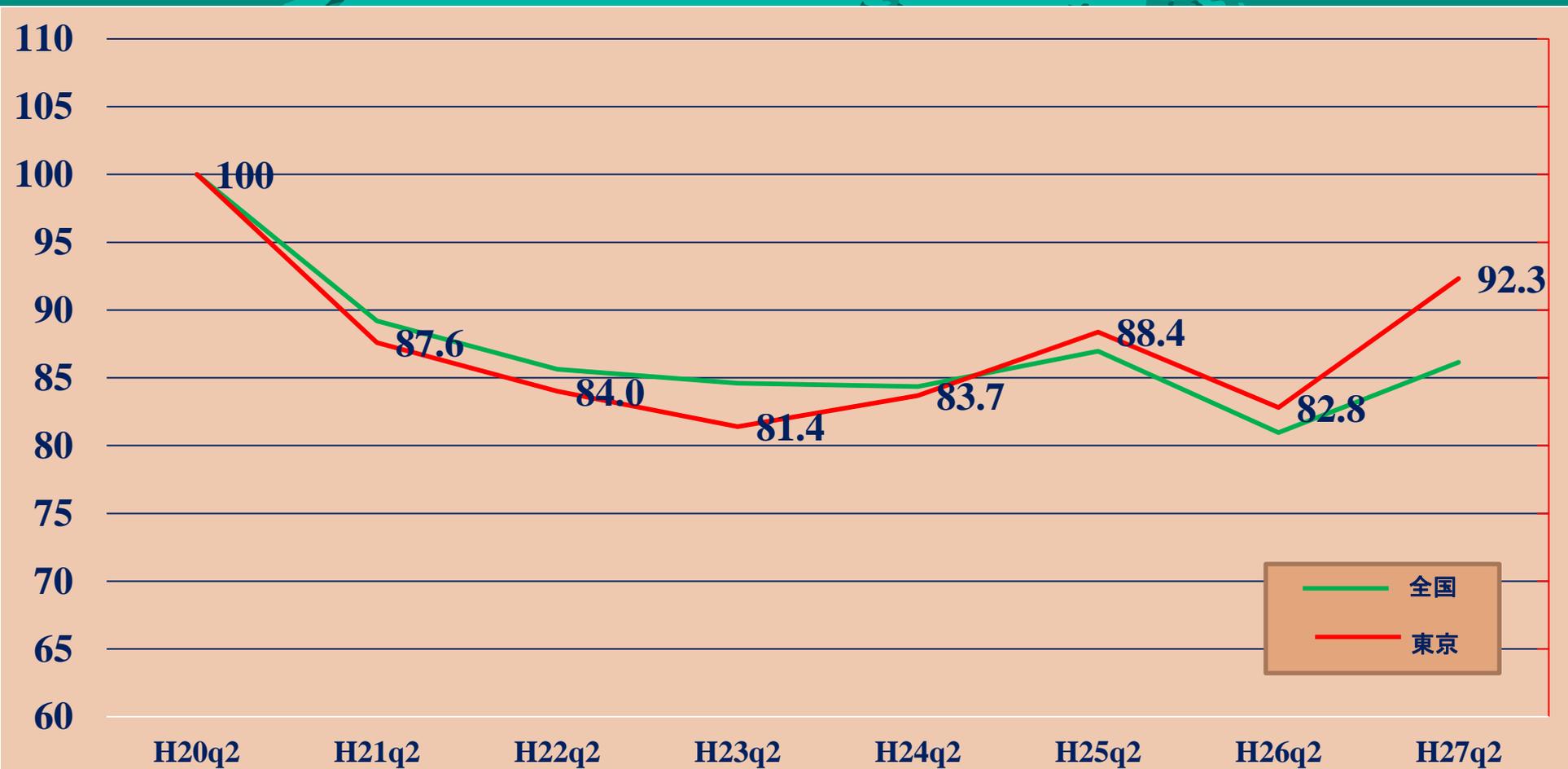
<東証 REIT 指数と予想分配金利回りの推移> (グラフは 2013 年 9 月～2015 年 8 月の 24 ヶ月間)



⑤百貨店売上高の推移



百貨店売上高の推移(平成20年第二四半期を100とする指数)



地価上昇の背景

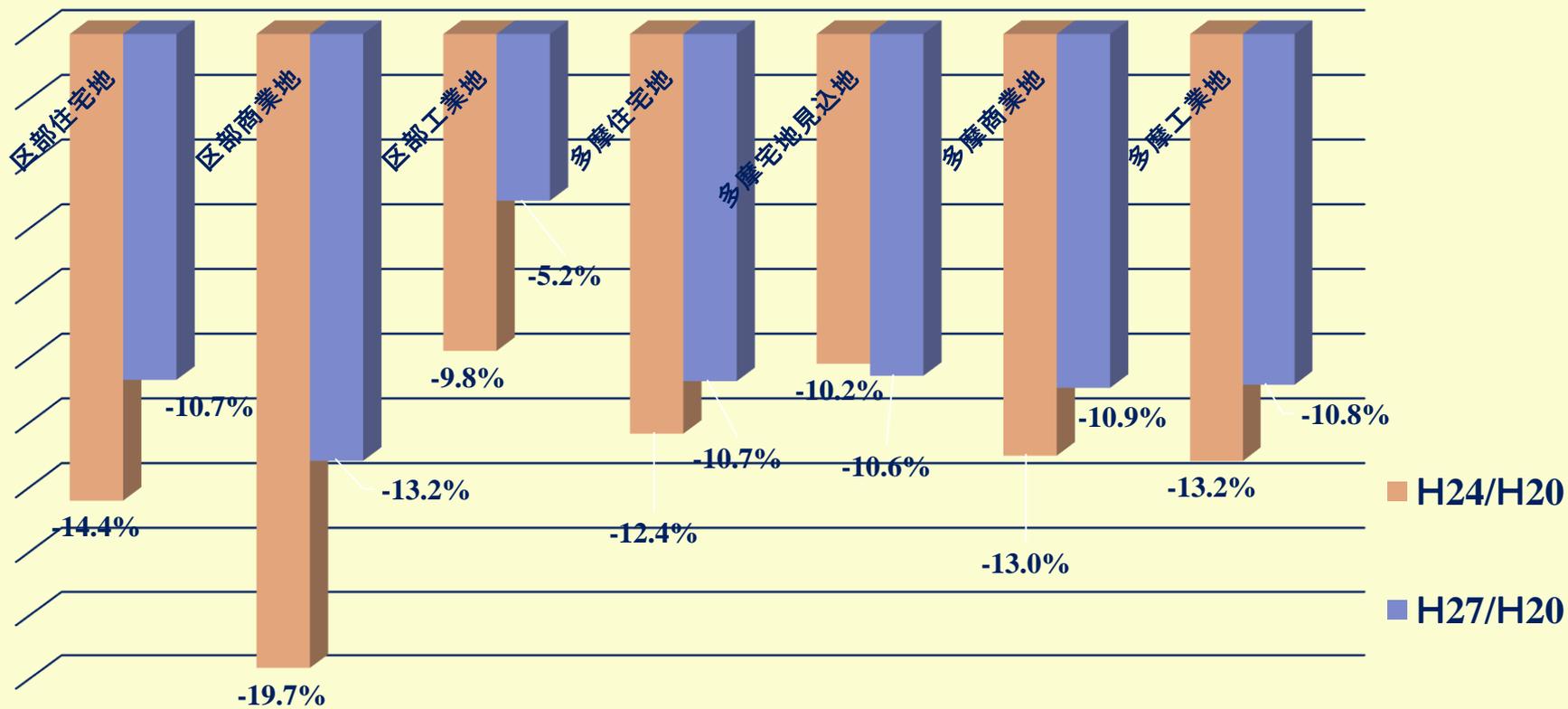
- 金融緩和、銀行の貸出競争、金利先高観
- インフレ期待・不動産先高感
- 企業の業績回復（自動車関連から他業種に拡大）
- 外人観光客の増加、売上高等増加に寄与
- 相続対策
- オリンピック・パラリンピック開催に伴う交通等のインフラ整備期待。

懸念材料

- 近時の株価低迷
- 中国取引の大きい企業の業績動向
- 建築費の高騰
- 米国金利の動向

平成20年に対する平成24年と平成27年平均下落率

グラフタイトル



今後の地価動向の展開は？

ミニバブルとの相違

- ミニバブルは国際的な証券化ビジネスの影響を強く受けた。今回の地価上昇はアベノミクス（特に、金融緩和）の効果が大きく、国内の政策転換に起因。

株価低迷

- 従来以上に株価の影響を受けやすい半面、依然として不動産投資利回りは債権投資より高く、不動産投資は長期的な視点で行われる性格が強い。

着目点

- 規制改革等による産業創造の動向、日銀による金融緩和の継続。

- 
- ご清聴ありがとうございました。