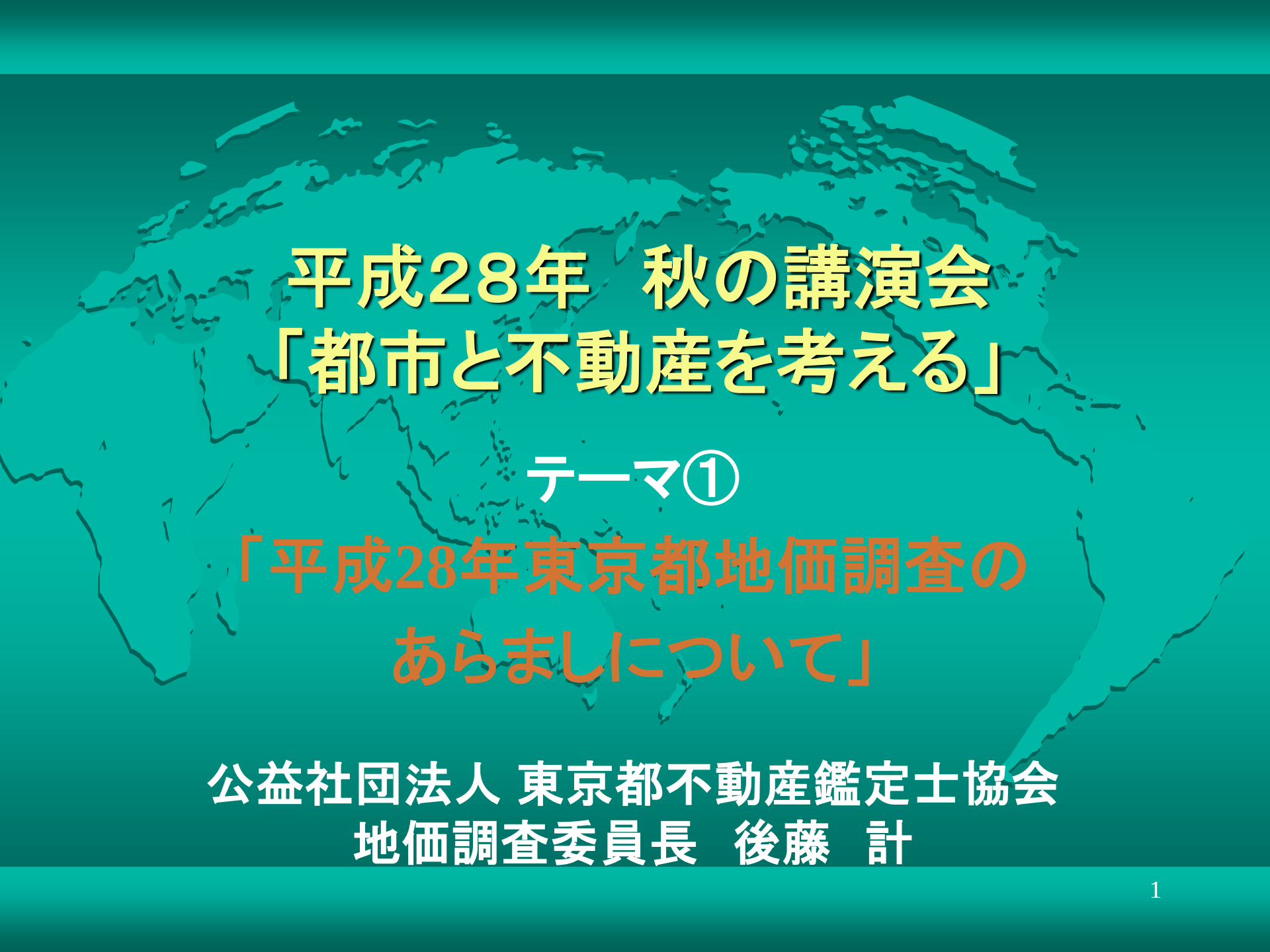




平成28年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

テーマ①

「平成28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28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28年東京都地価調査の概要

- 平成28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)

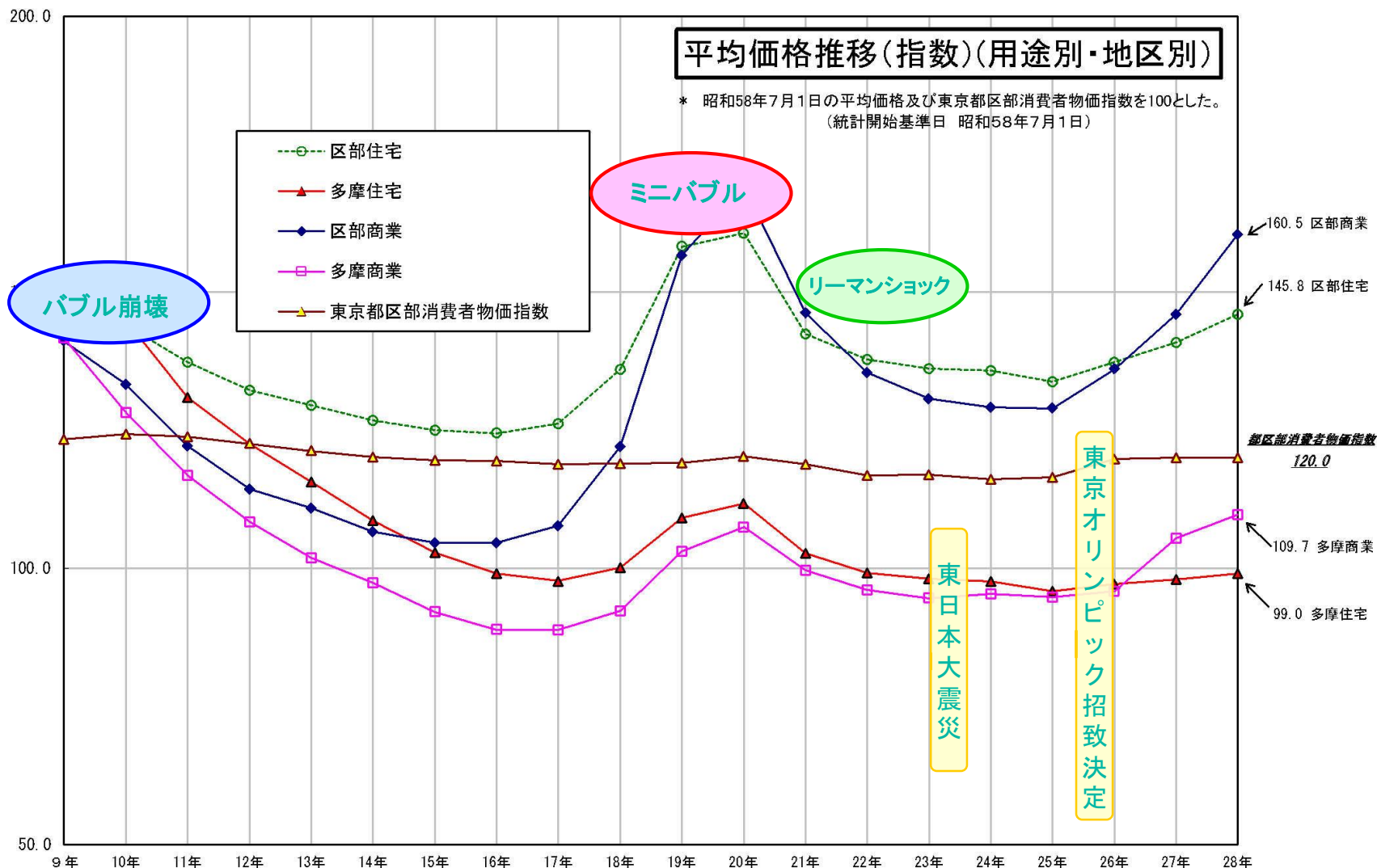
住宅地・・・＋1.5% (昨年度＋1.3%)

商業地・・・＋4.1% (同 、＋3.3%)

工業地・・・＋2.7% (同 、＋2.1 %)

全用途・・・＋2.5% (同 、＋2.0 %)

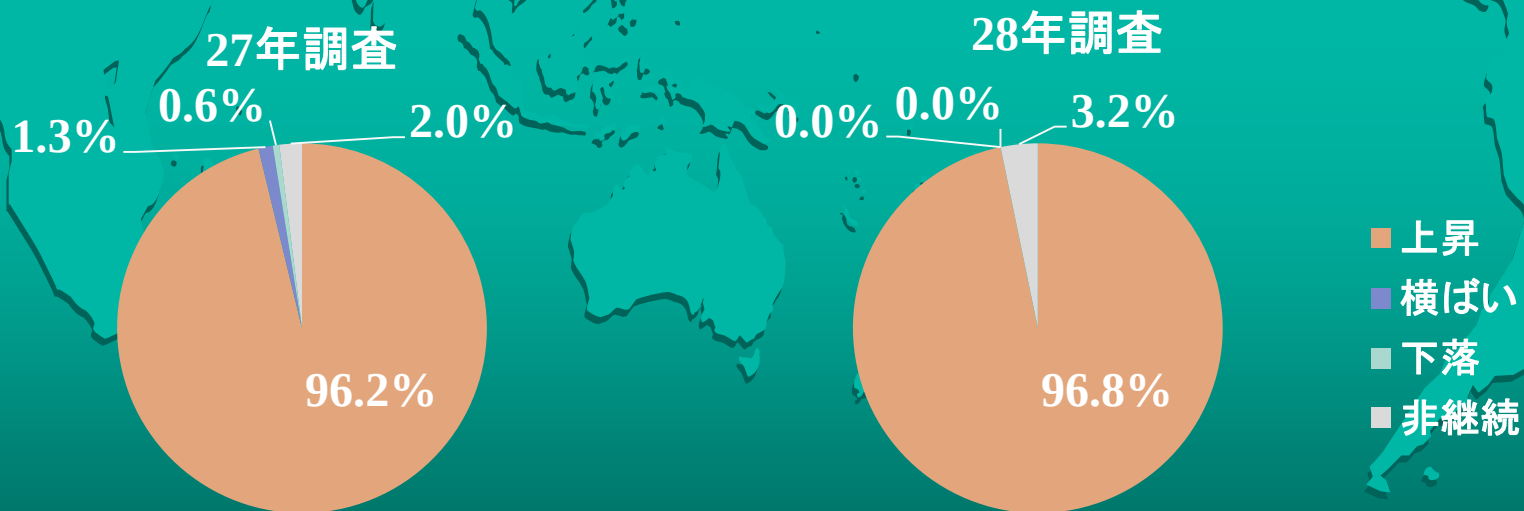
上昇率は、住宅地がやや拡大、商業地等が拡大した。



地価変動の主な特色

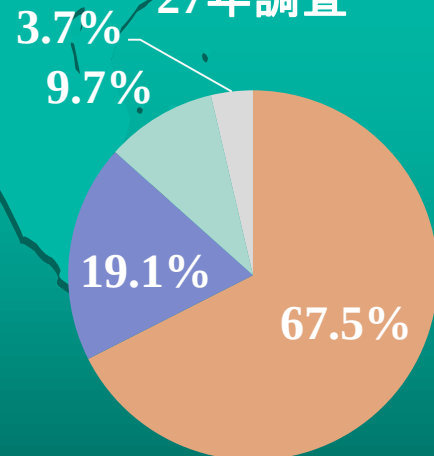
○区部

(全用途、上昇地点、下落地点の割合)

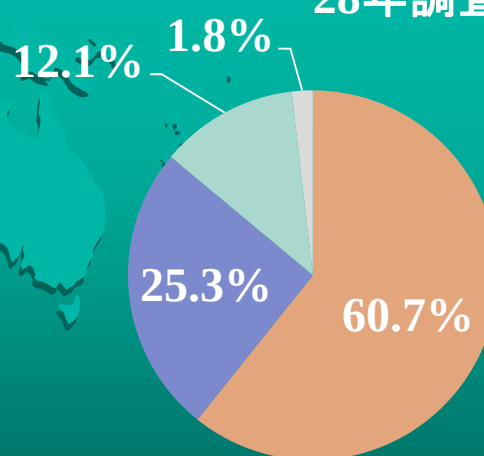


○多摩（島嶼を含む、林地を除く）
（全用途、上昇地点、下落地点の割合）

27年調査



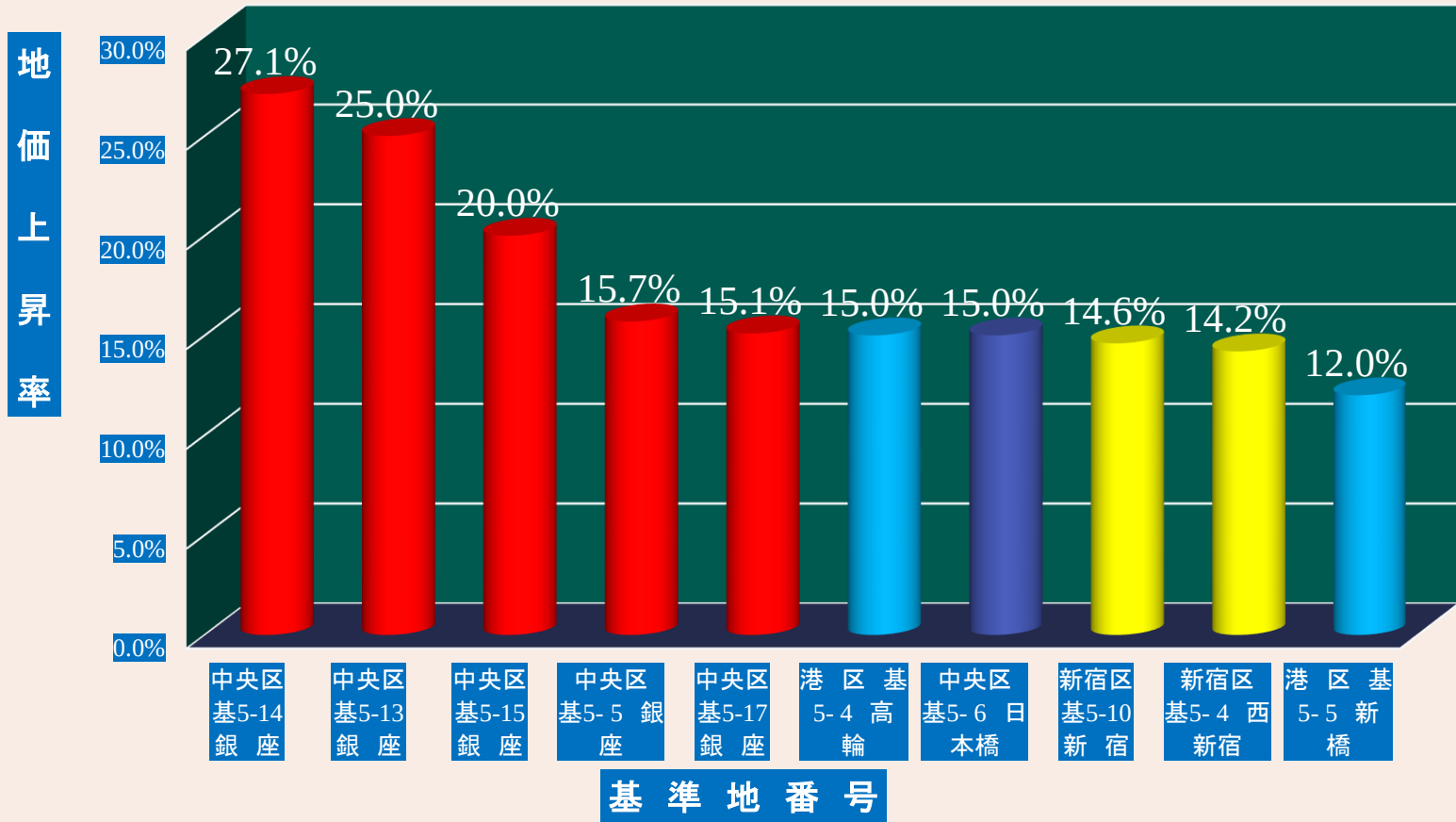
28年調査



- 上昇
- 横ばい
- 下落
- 非継続

東京都上昇率BEST10

東京都上昇率ベストテン



● 住宅地

(区部)

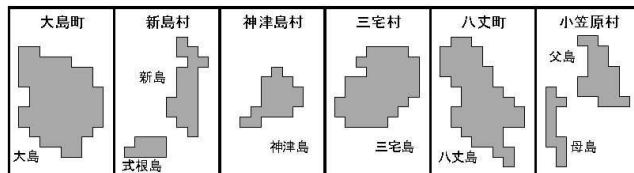
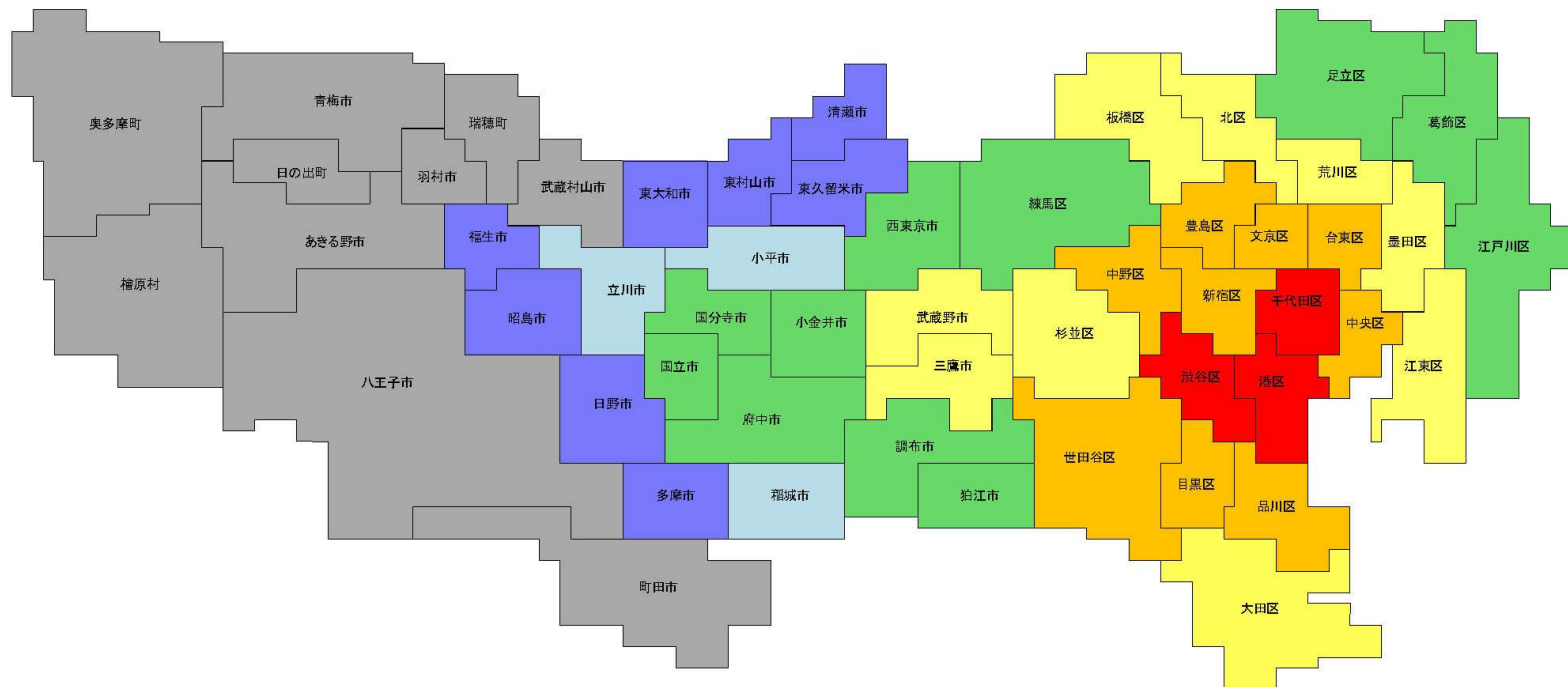
- ・平均変動率が+2.7%(前年+2.1%)で上昇率がやや拡大した。千代田区+10.0%、目黒区6.1%中央区+5.5%。

(多摩地区)

- ・平均変動率が+0.6%(前年+0.7%)で上昇率がやや鈍化した。武蔵野市+4.3%、三鷹市+3.1%
- ・奥多摩町-2.7%、檜原村-2.2%、青梅市-0.7%、**多摩市-0.2%、あきる野市-0.1%、日の出町-0.1%。**

平成28年地価調査 住宅地 平均価格マップ

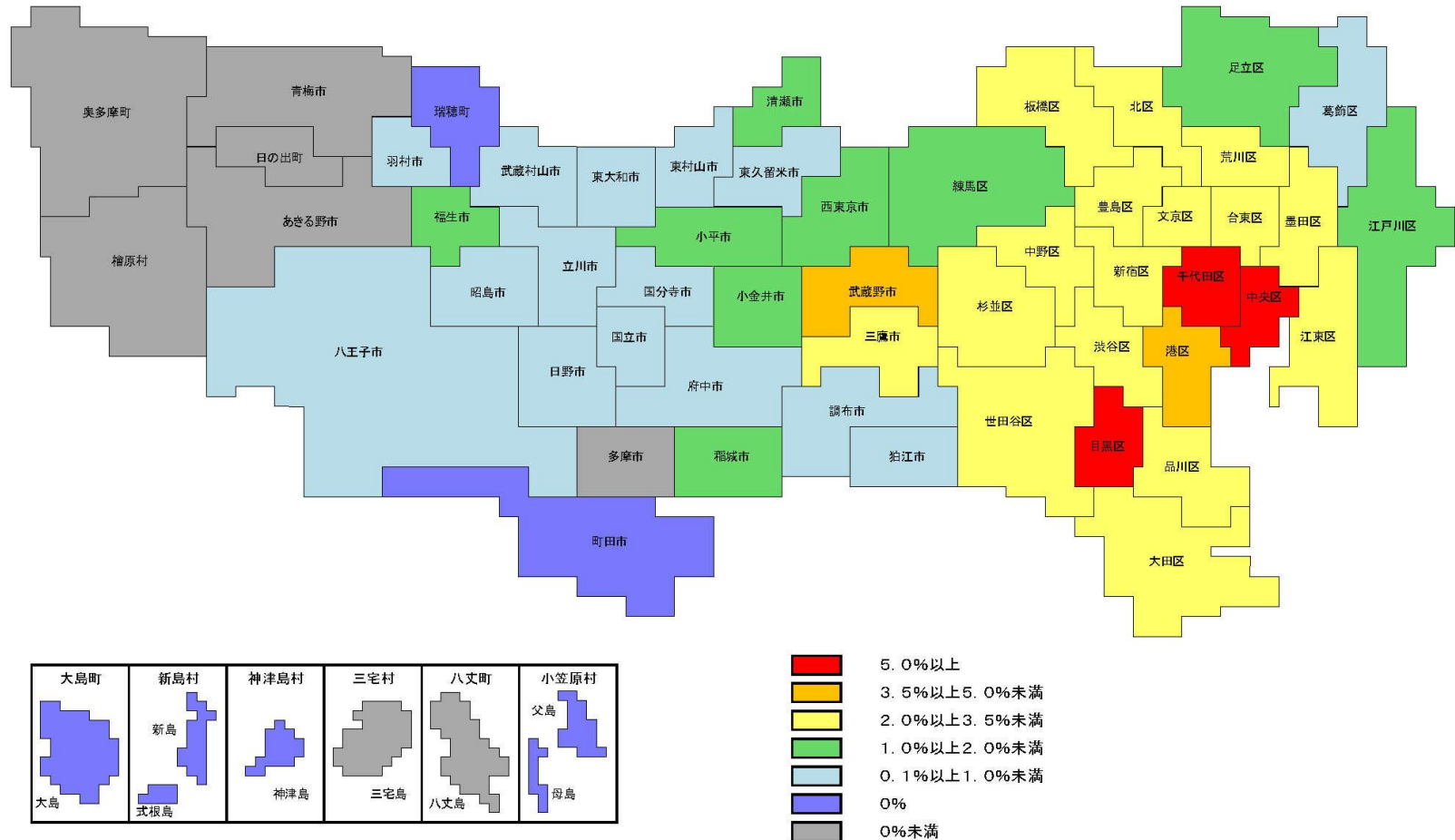
資料 4-1



平成28年7月1日調査

平成28年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

資料 5-1



平成28年7月1日調査

● 商業地

(区部)

- ・平均変動率が+4.9% (前年+4.0%) で上昇率が拡大した。中央区+10.4%、渋谷区+6.6%、港区+6.4%、目黒区+6.2%。

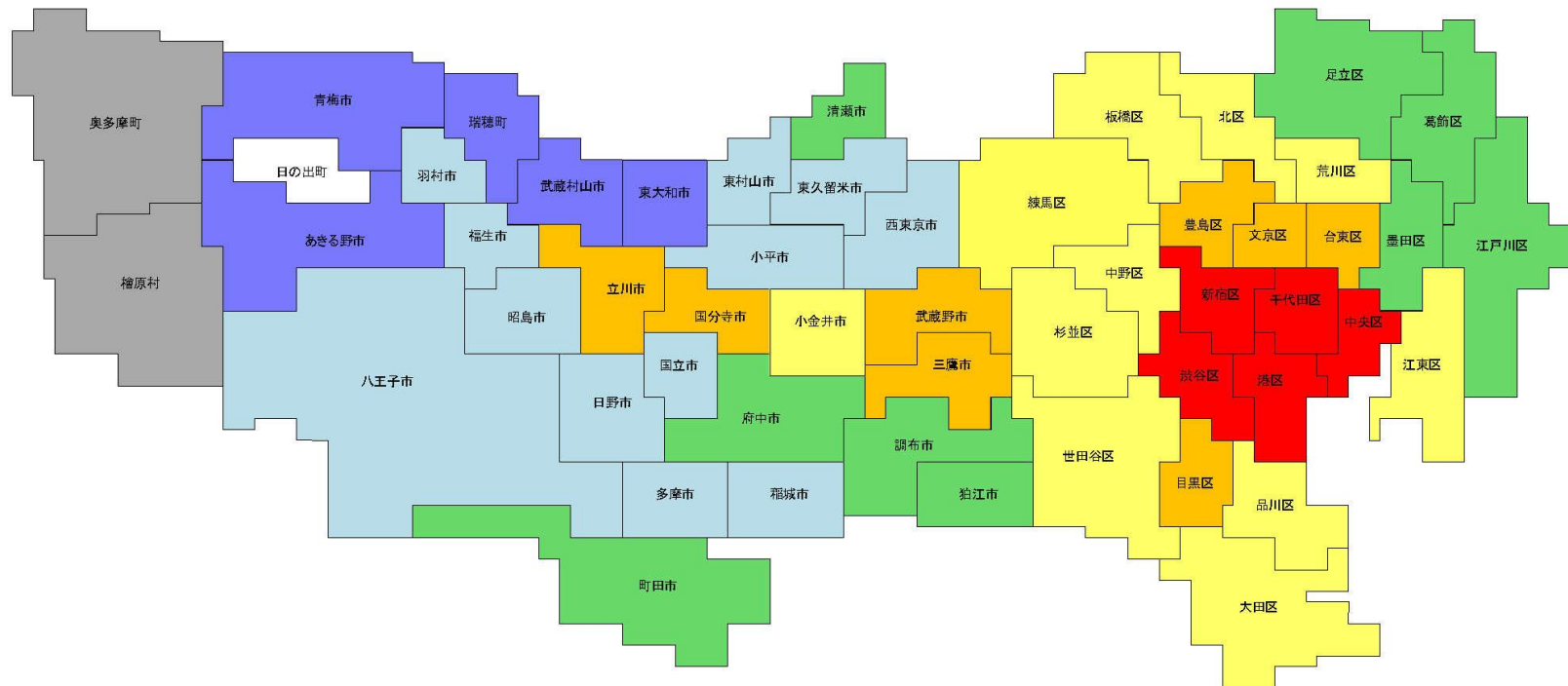
(多摩地区)

- ・平均変動率が+1.7% (前年+1.4%) で上昇率が拡大した。武蔵野市+6.3%、立川市+6.2%、三鷹市4.4%。

檜原村-1.6%、奥多摩町-1.5%で下落したが、下落率はいずれも縮小した。

平成28年地価調査 商業地 平均価格マップ

資料 4-2



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

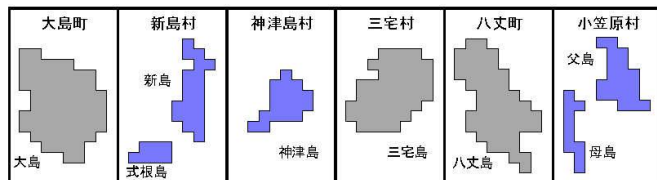
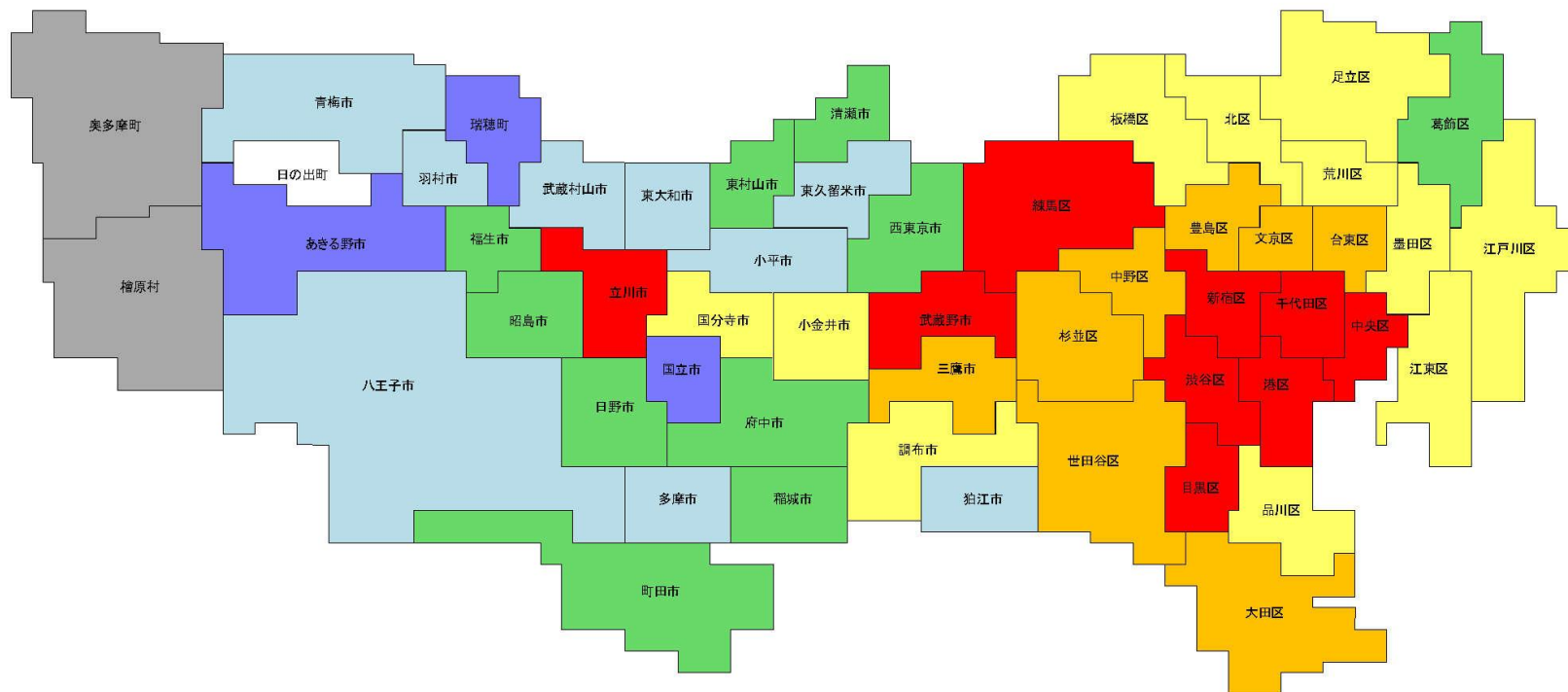
(注) 日の出町には商業地の地点はない。



平成28年7月1日調査

平成28年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2

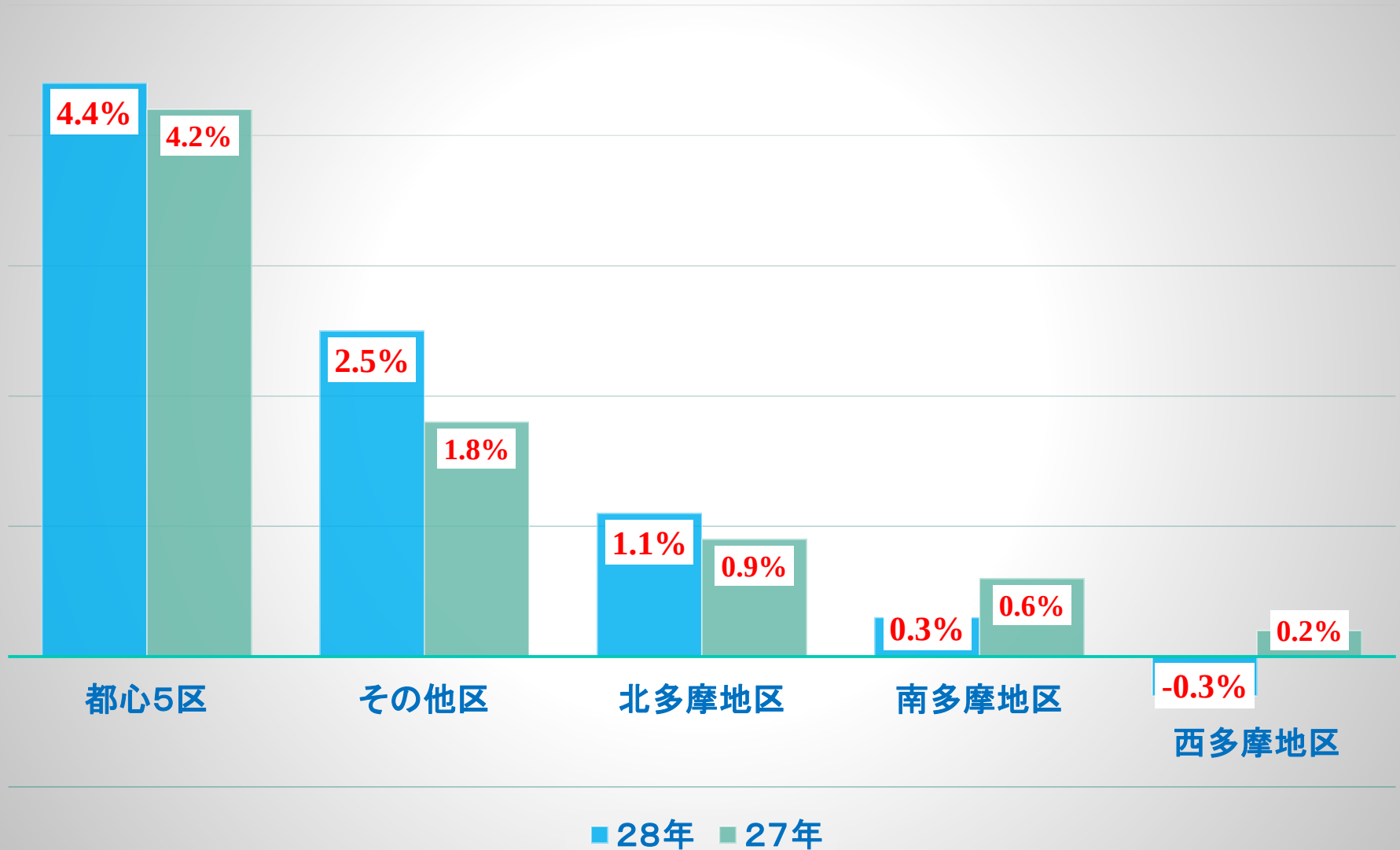


(注) 日の出町には商業地の地点はない。

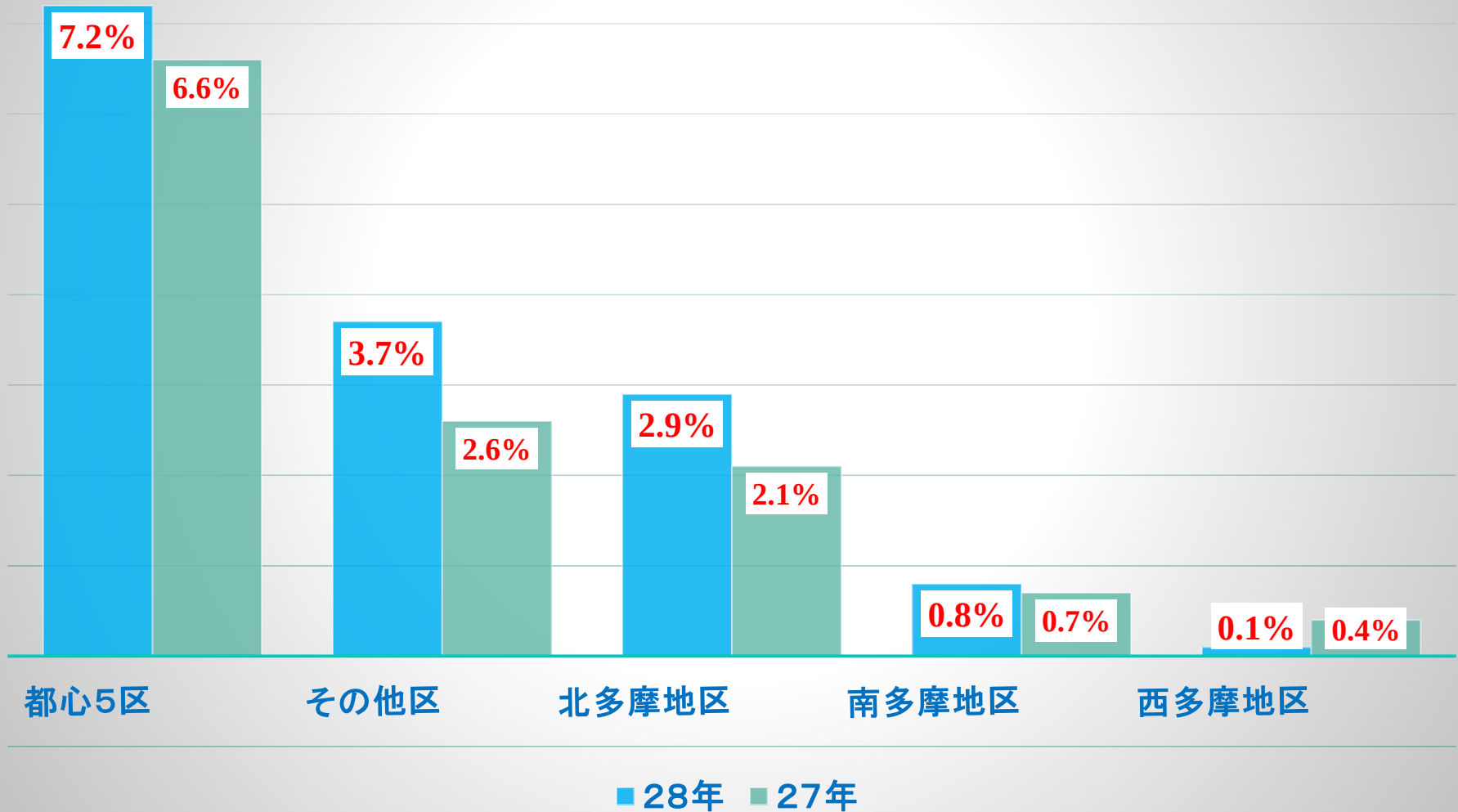


平成28年7月1日調査

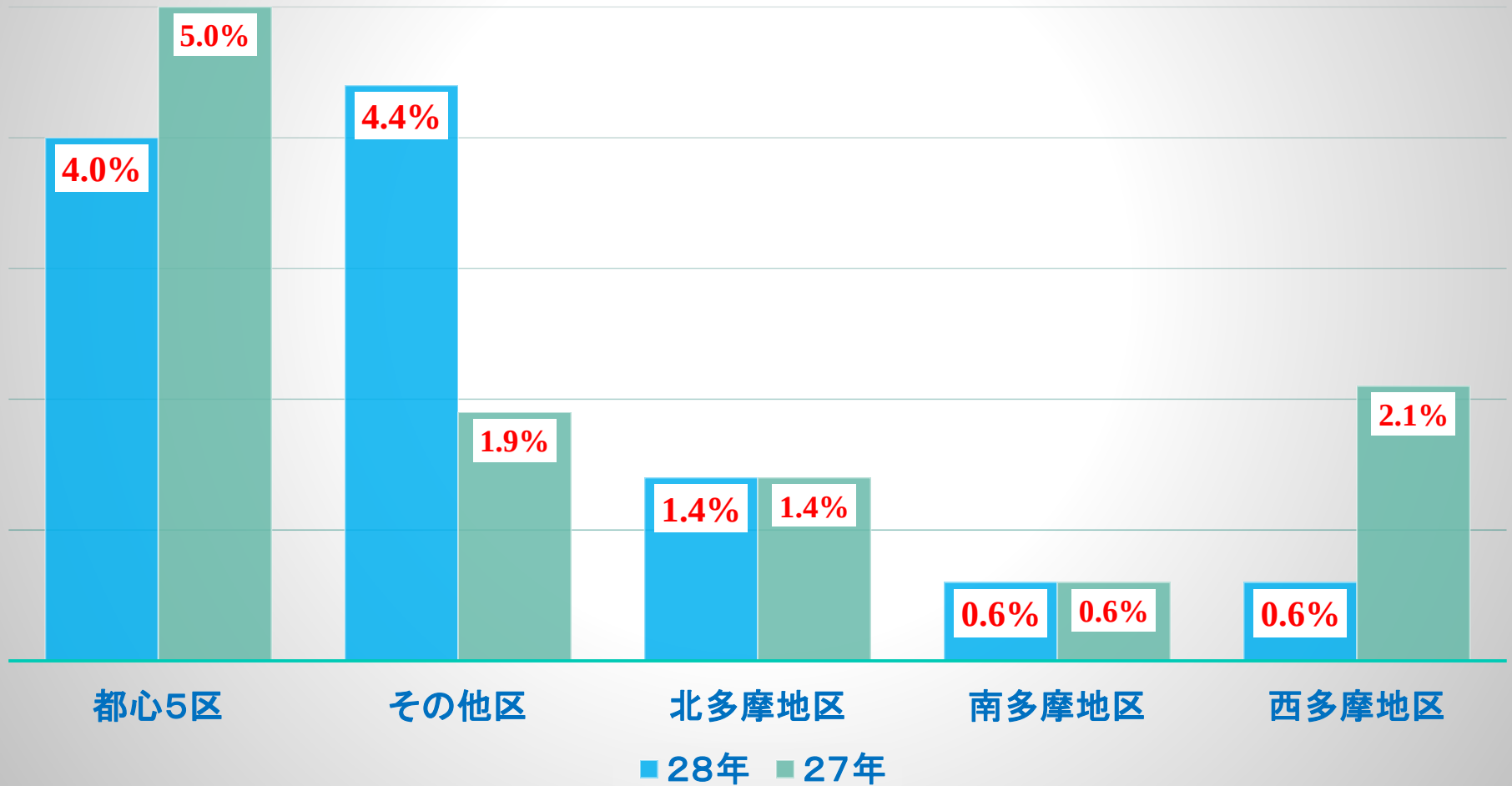
ブロック別平均変動率(住宅地)



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]

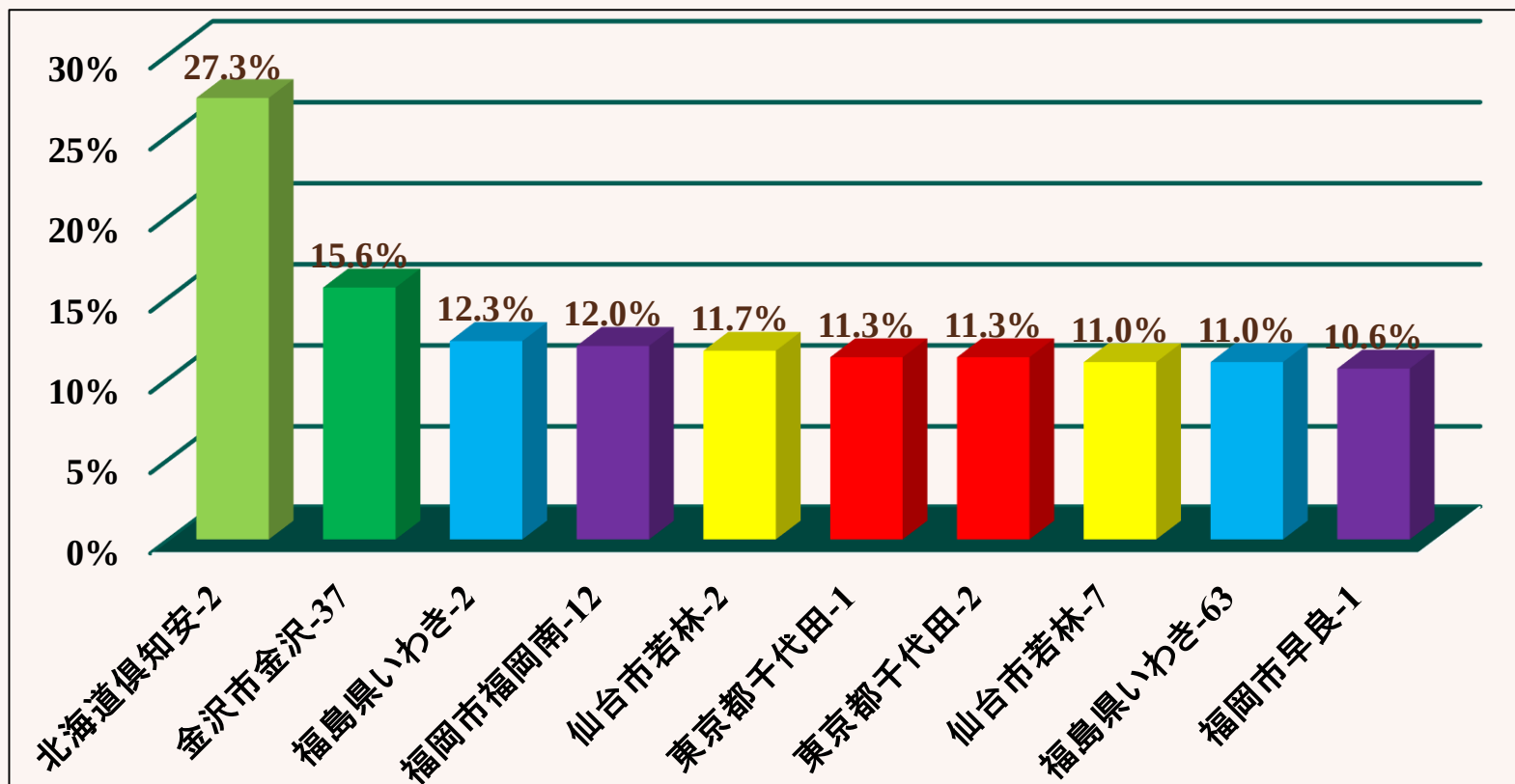
- 北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市（17市：248地点）
- 南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市（5市：203地点）
- 西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村（4市3町1村：77地点）

[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）

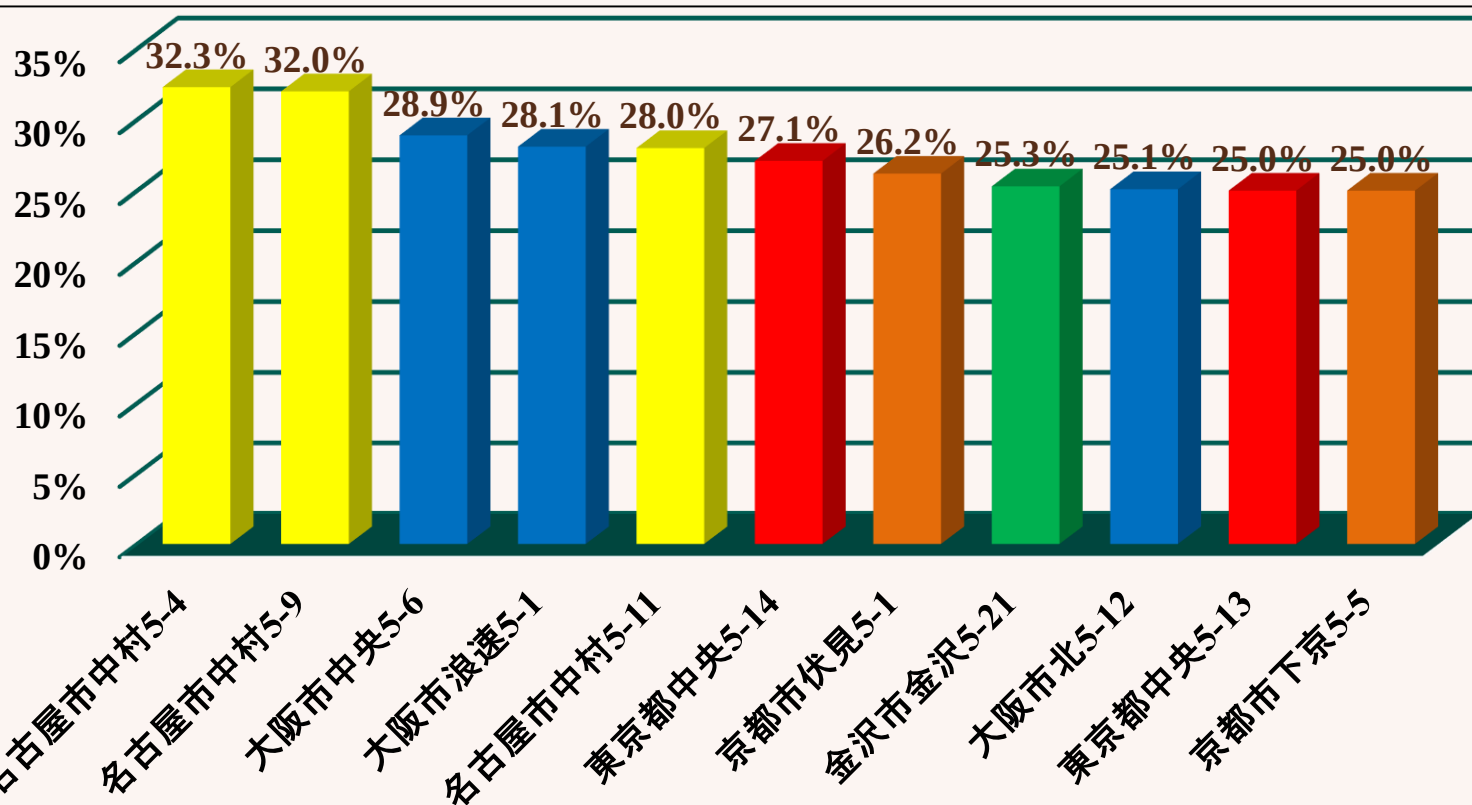
Ⅲ.全国の地価動向の特徴

- 全国平均では、全用途平均は下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年の下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地は小幅な上昇を継続し、商業地と工業地は総じて上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、地方四市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示し、特に商業地では上昇基調を強めている。

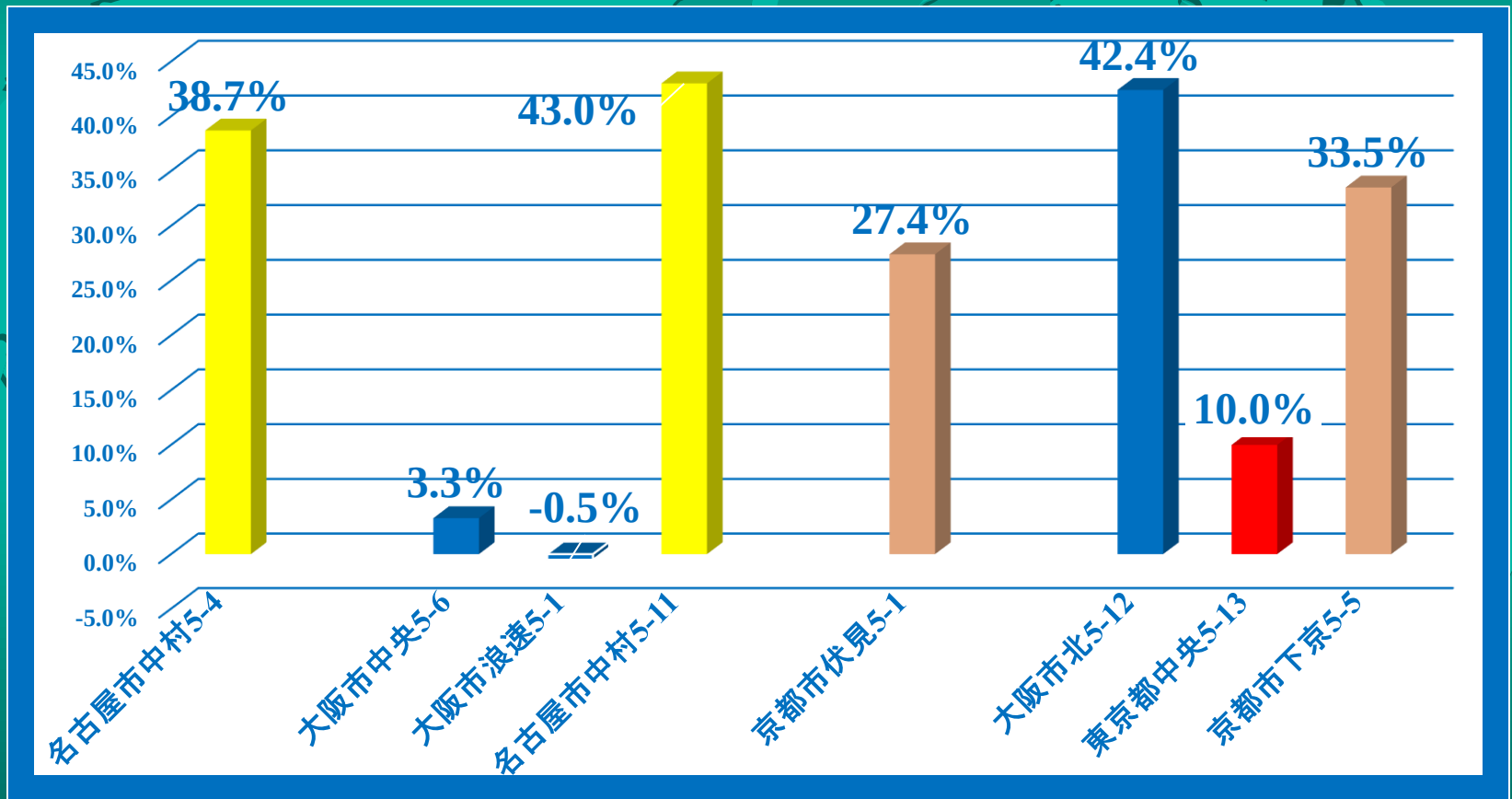
全国上昇BEST10(住宅地)



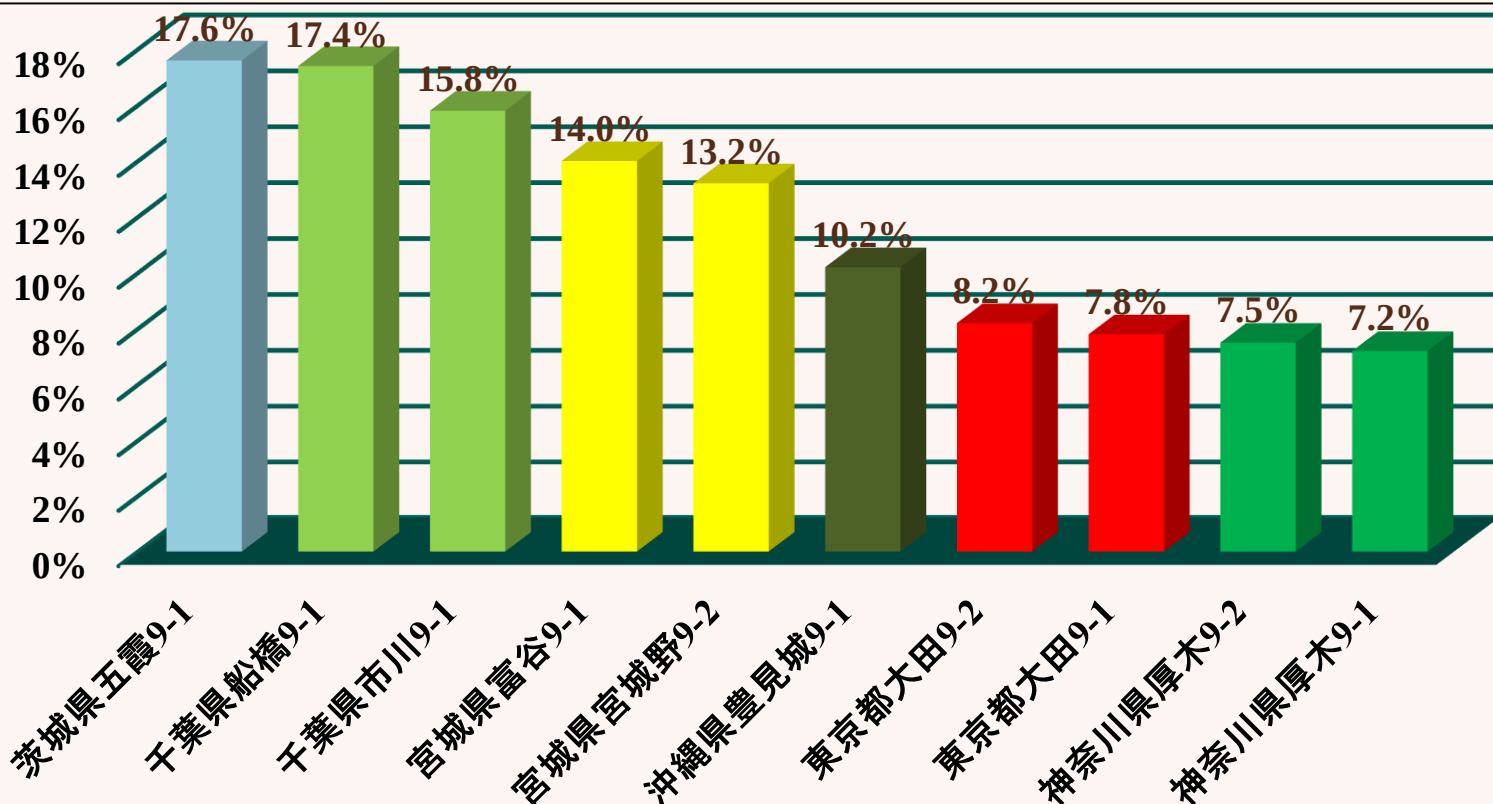
全国上昇BEST10(商業地)



全国上昇BEST10(商業地) H28／H20価格比



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-2 [住宅地] 比羅夫駅 3.6km	21,000円/㎡ (27.3%上昇)	著名なリゾート地域であるニセコ観光圏に所在する当該別荘地においては、外国人による別荘地の需要が旺盛であり、また、コンドミニアム等への投資も活発化していることから、地価は上昇している。(住宅地で全国1位の上昇率)
著名な観光施設周辺での新規出店需要 [京都市伏見区]	伏見5-1 [商業地] 稲荷駅 50m	270,000円/㎡ (26.2%上昇)	京都市中心部では国内外からの観光客の増加に伴い、店舗・ホテル需要が総じて旺盛であるが、当該地点は著名な観光施設に近接し、店舗の出店意欲が特に強い地区に所在することから、地価は上昇している。
著名な観光都市における国内外観光客の増加に伴う新規出店需要 [沖縄県那覇市]	那覇5-9 [商業地] 県庁前駅 630m	303,000円/㎡ (12.2%上昇)	国内外の観光客増加に伴い、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有効使用である基準地で、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：都心のマンション画地及び都心に近接する地域の戸建住宅画地を中心に高い上昇率の地点が見られる

多摩地区：良質な住環境が形成された区部近郊の鉄道沿線地域の戸建住宅画地を中心に高い上昇率の地点が見られる。

(商業地)

- 区部では、都心の店舗系商業地で、商業機能が高度に集積した地域、多摩地区では、地域の中核的位置づけをもつターミナル駅に近接し、繁華で利便性の良い商業地を中心に高い地点が見られる。
- 特に、都市再開発、交通インフラの整備(期待)が進んだ地域、外人観光客などが集まる商業地域を中心に、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、2016年8月)

・東京都心5区・・・3.90%、前年同月比-0.82%

(CBRE調べ 2016年第2四半期)

東京オールグレード

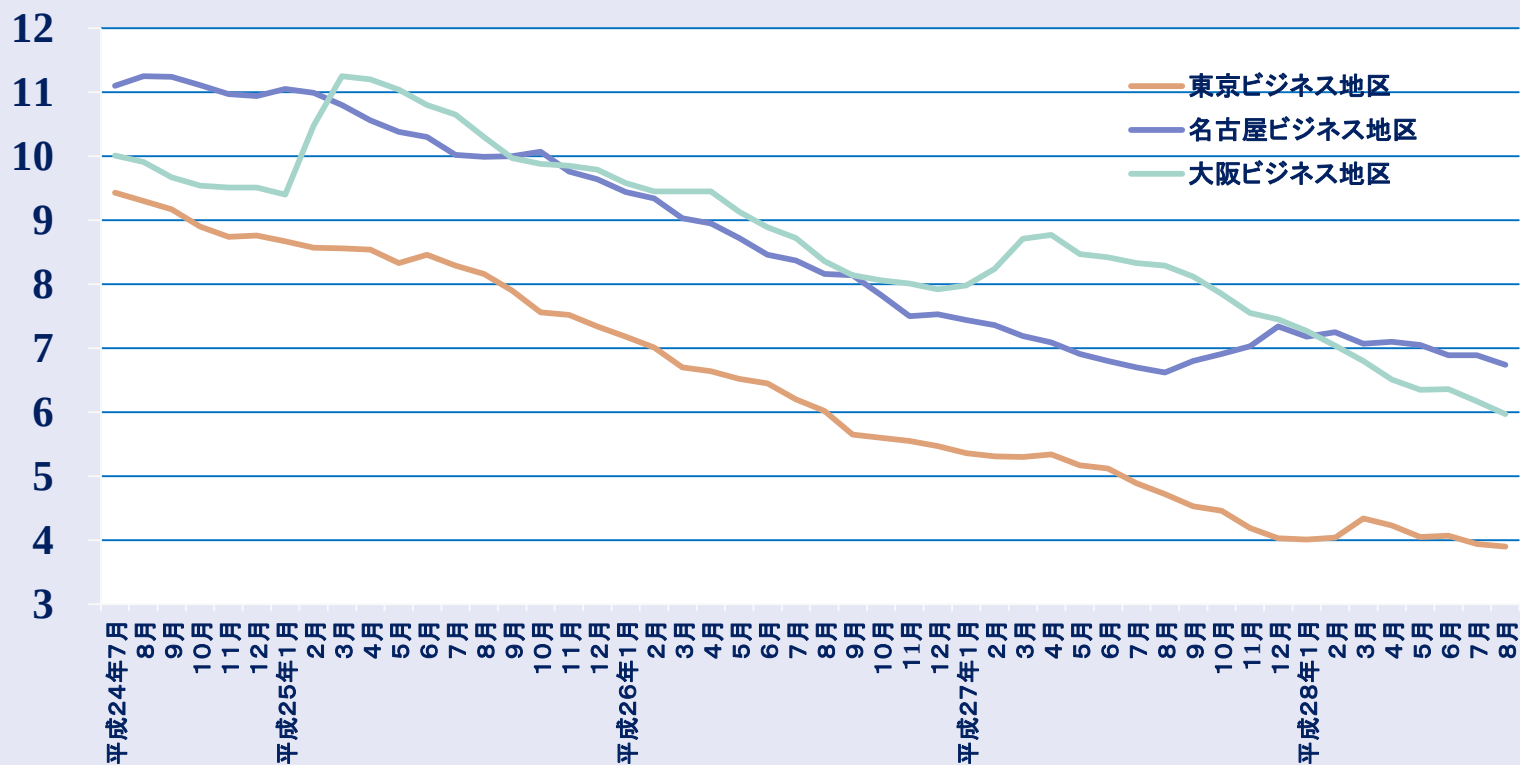
・東京23区・・・・ 2.4% 前年同月比-1.3%

東京グレードA

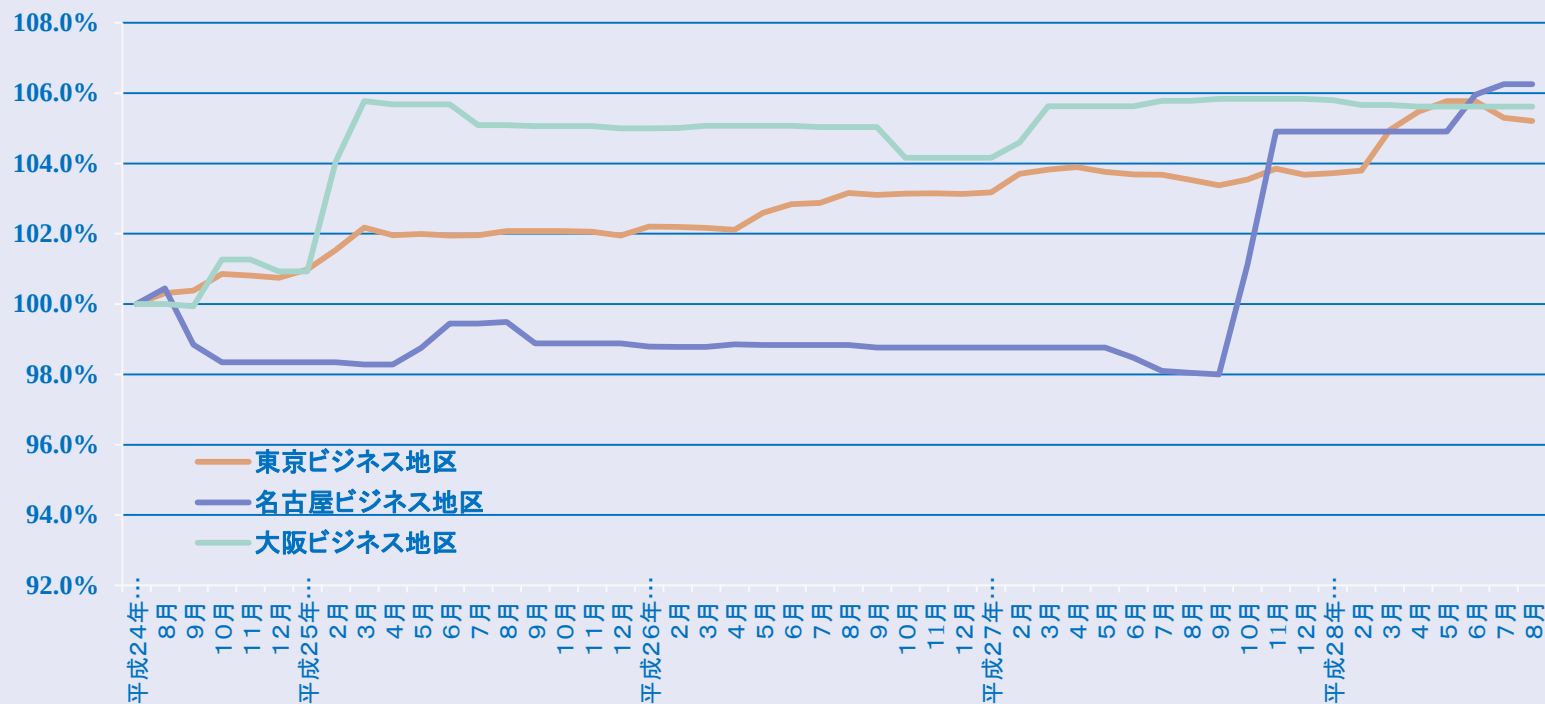
・東京23区・・・・ 1.9% 前年同月比-2.9%

東京グレードA空室率は8年ぶりに2%を下回った。引き続き拡張ニーズが見られる一方で、既存ビルでは受け皿がない状況。企業業績に下振れ懸念、オフィス市場に変化の可能性も。

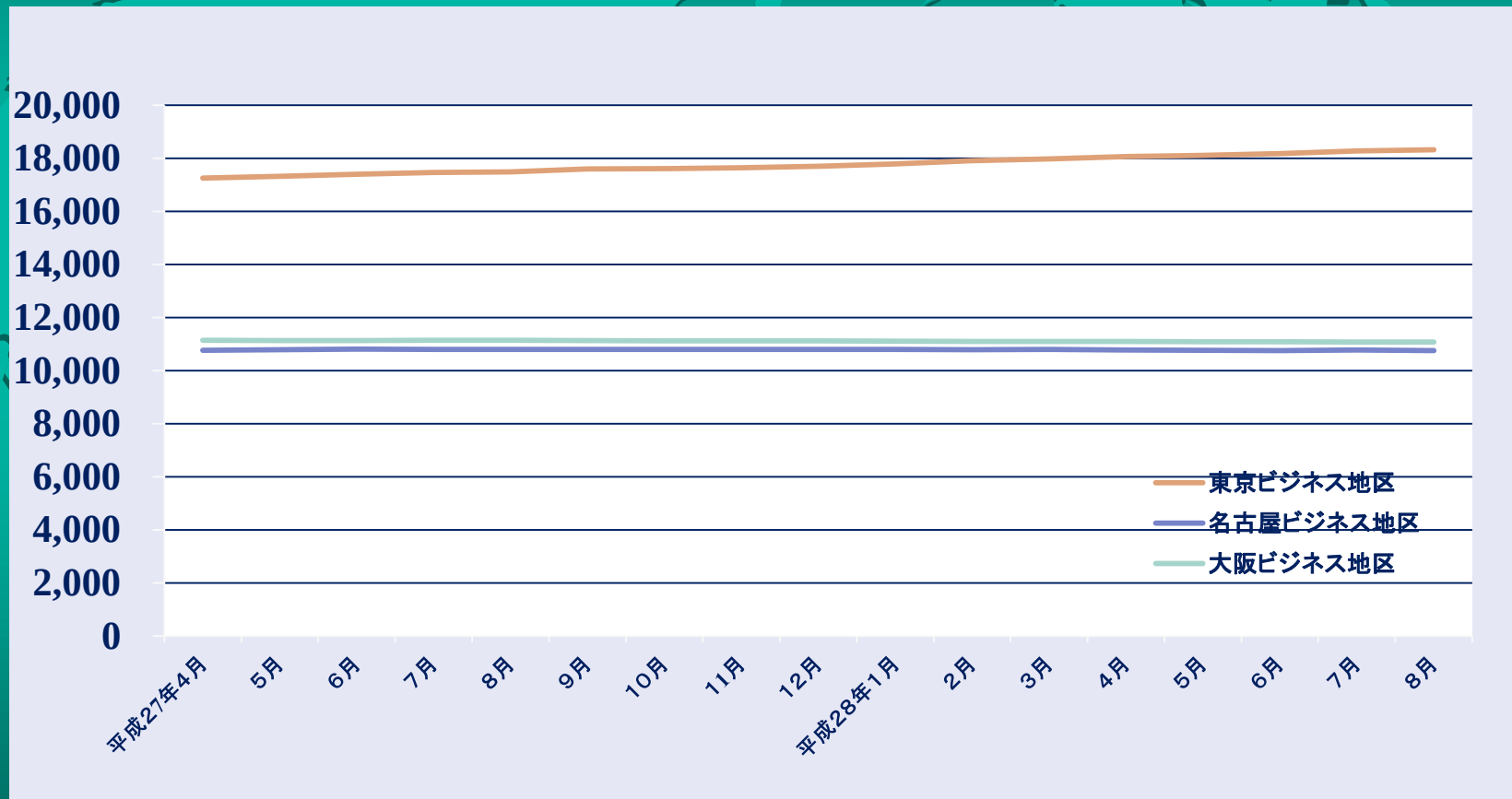
三大都市の空室率の推移



三大都市の延床面積の推移



三大都市ビジネスエリアの平均賃料推移



- 引き続き、事務所拡張意欲が強く、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した。
- 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

首都圏 2016年1～6月

(供給面)

新築マンションは14,454戸 (前年同期比
－19.8% 前々年同期比－25.5%)

東京都区部(－22.1%)、東京都下
(－29.4%)、神奈川県(－19.2%)、
埼玉県(+0.5%)、千葉県(－16.0%)

(需要面)

- 初月契約率平均68.4 % (－7.7%、7年ぶり70%割れ)
- 戸当たり価格5,686万円(前年＋8.2%、前々年＋13.5%)、㎡当たり価格81.7万円(前年＋9.2%、前々年＋15.6%)
- 用地の高騰・取得難等の影響で、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の需要に陰り。

③中古物件の成約件数

首都圏の平成28年1月~6月

中古マンション

成約件数:19,148件(前年同期比+4.1% 前々年比+5.0%)

成約単価:47.2万円/㎡(前年同期比+5.0% 前々年比(+12.9%))

中古戸建

成約件数:6,913件(前年同期比+12.4% 前々年比+16.7%)

成約価格:3,010万円(前年同期比-1.1% 前々年比+3.3%)

④不動産投資(REIT)市況

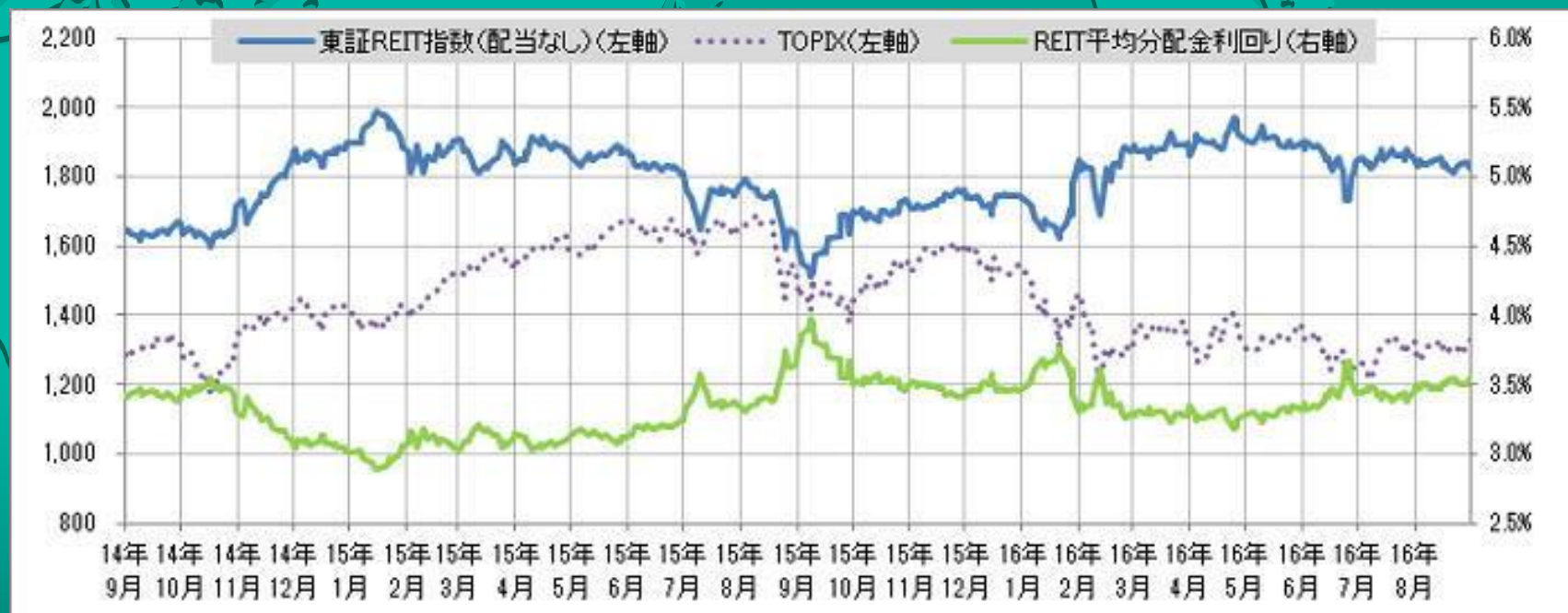
- ＜市況データ＞

	2016年8月末現在	対前年比
東証REIT指数(配当なし)	1,823.54	+11.6%
時価総額合計	11兆3,411億円	1兆6,621億円増
平均配当利回り	3.54%	-0.1%

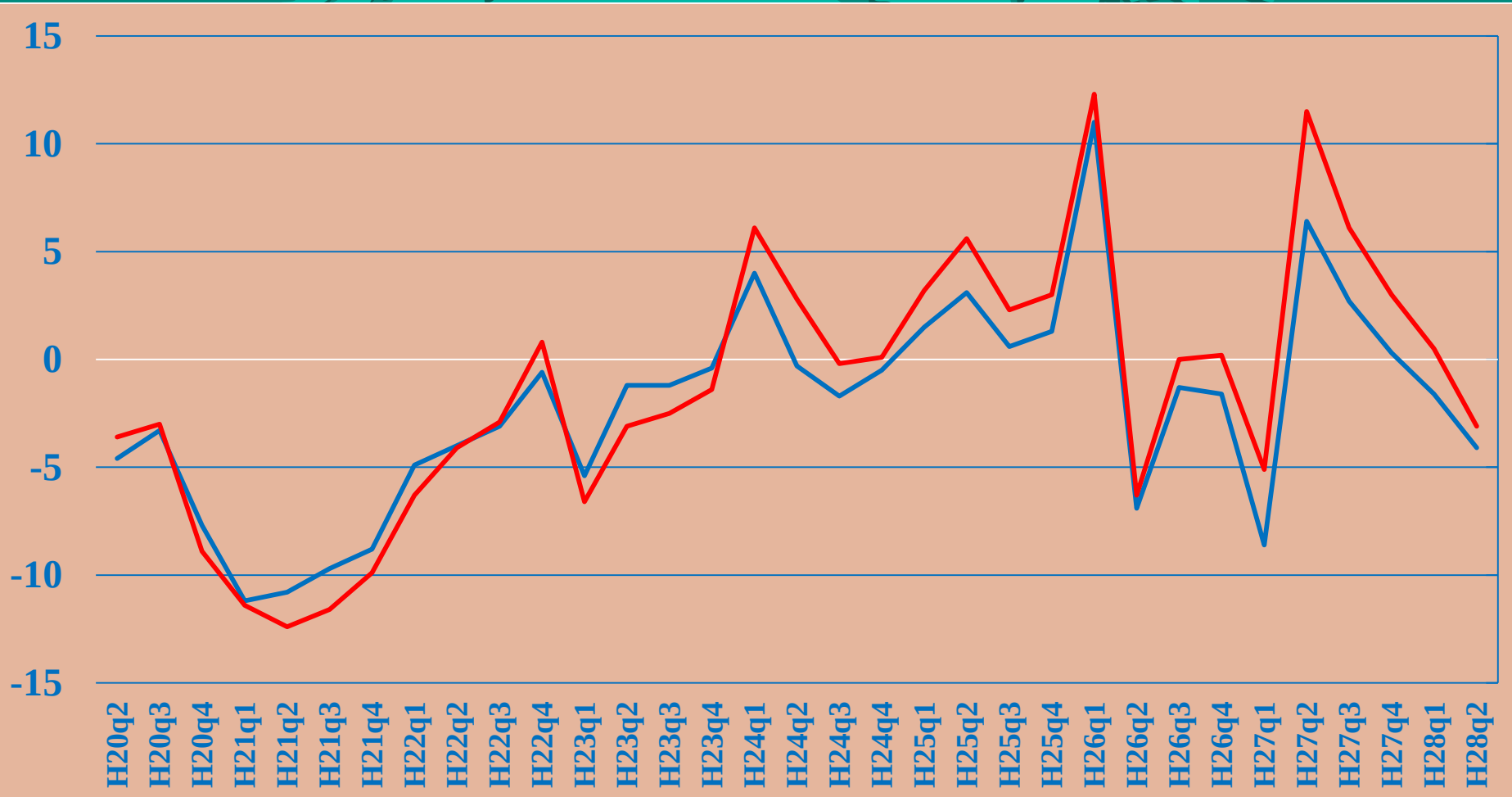
東証REIT指数は今年の1月末のマイナス金利導入後好調に推移し、時価総額は増加を続けている。

投資法人、55法人(昨年と同数)

東証REIT指数と予想分配金利回りの推移

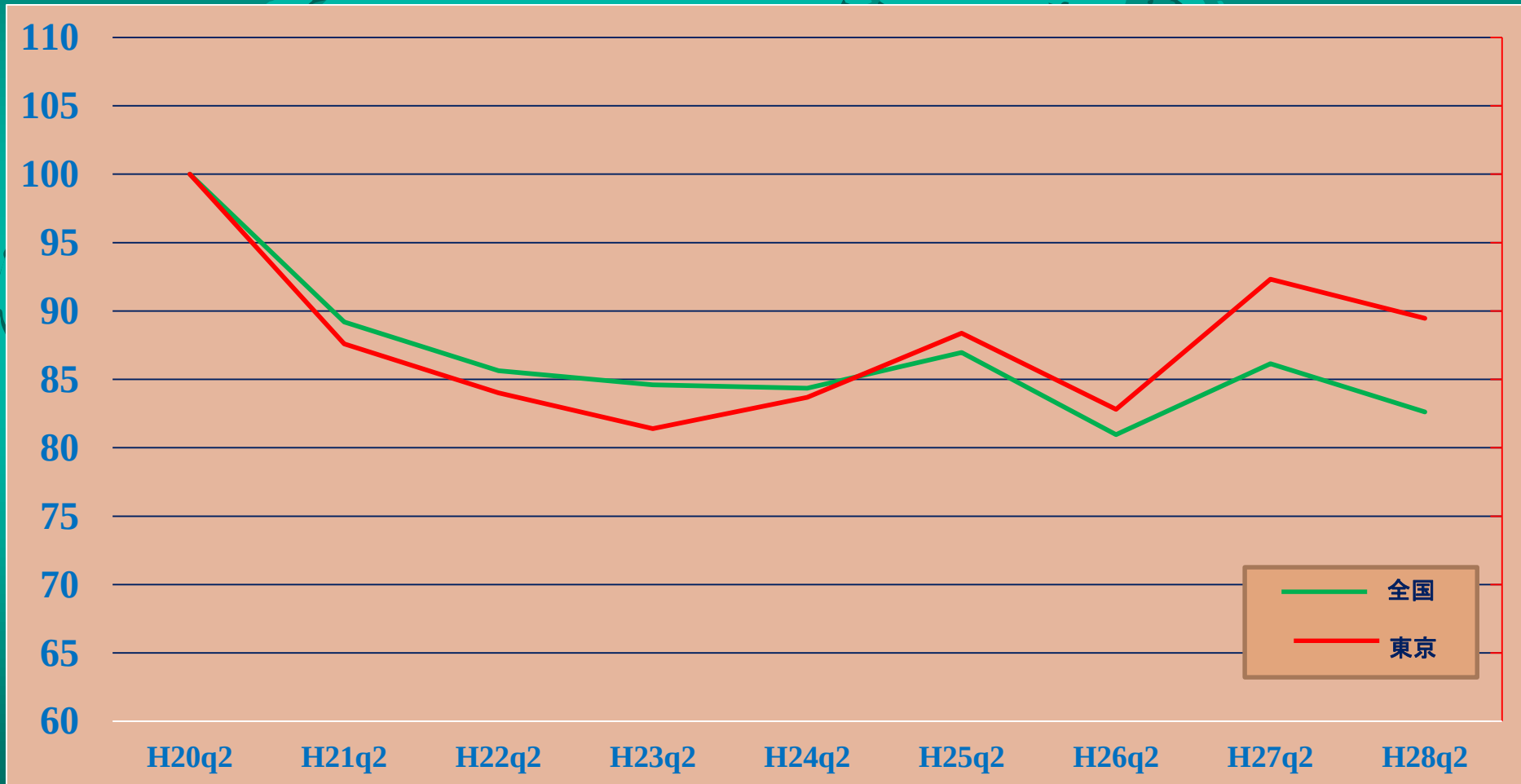


⑤百貨店売上高の推移



全国百貨店協会「全国百貨店売上高概況」による

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)



全国百貨店協会「全国百貨店売上高概況」による

地価上昇の背景

アベノミクス効果と現状

- 金融緩和、マイナス金利の導入---限界に近付く
- 株高による資産効果---16,000円台をフラフラ
- インフレ期待---脱デフレが定着しない
- 企業の業績回復(特に輸出関連)---中小企業に広がらない。
- 円安・ビザ要件の緩和などによる外人観光客の増加---人数は増加するも、一人当たり消費額に陰り

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。**マイナス金利はこの傾向を加速している。**

現状はバブルか

- 市場金利と不動産利回り、キャピタルゲイン狙いの投機、合理性を欠く前提での投機の横行など。

- 
- ご清聴ありがとうございました。