



平成28年地価調査結果と マイナス金利等による地価への影響

平成28年10月14日

不動産鑑定士

樋沢 武司





1. 平成28年地価調査概観 (住宅地)

- ・三大都市圏は上昇率ほぼ横ばい(0.4%)
- ・地方中核都市(札幌、仙台、広島、福岡)は
上昇率やや拡大(1.7%⇒2.5%)
- ・全国平均では下落率縮小($\Delta 1.0\% \Rightarrow \Delta 0.8\%$)だが、
全地点数の6割が下落地点
- ・変動率上位市区町村：
北海道倶知安町10.7%、東京都千代田区10.0%、
福島県いわき市5.3%





(商業地)

- ・三大都市圏上昇率やや拡大(2.3%⇒2.9%)
- ・地方中核都市拡大(3.8%⇒6.7%)
⇒金融緩和による不動産投資意欲が旺盛、大都市都心部では価格が高騰し、利回りが低下しているため、大都市郊外部や地方中核都市へ投資が拡大
- ・変動率上位市区町村(1市区町村1地点は除く)
東京都中央区10.4%、東京都千代田区7.3%、
大阪市8.0%、仙台市7.6%、福岡市7.3%、札幌市7.3%、
東京都渋谷区6.6%、京都市6.5%、東京都港区6.4%、

2. 愛知県の動向

用途別平均変動率

(単位%)

	年	住宅地	商業地	工業地
	愛知県	24	0.0	△ 0.4
25		0.8	0.8	△ 0.4
26		0.9	1.5	△ 0.2
27		0.7	2.2	0.1
28		0.4	2.4	0.3
名古屋市	24	0.0	△ 0.4	△ 1.1
	25	1.8	1.7	△ 1.0
	26	2.4	3.1	△ 0.2
	27	1.9	4.7	0.3
	28	1.4	5.3	0.1

愛知県		年	住宅地				
			上昇	横ばい	下落	計	
		27	283	154	118	555	
		28	264	166	127	557	
都市計画区域内	名古屋市	27	89	27	6	122	
		28	85	31	7	123	
	尾張地域	27	84	65	19	168	
		28	82	65	20	167	
	知多地域	27	16	15	33	64	
		28	16	16	31	63	
	西三河地域	27	88	24	7	119	
		28	78	34	7	119	
	東三河地域	27	6	23	34	63	
		28	3	19	41	63	
	都市計画区域外		27	0	0	19	19
			28	0	1	21	22

住宅地の平均変動率(高位)市町村

(単位:%)

順位	市町村名	28年調査	27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	日進市	3.4	1	4.7
2	みよし市	3.0	2	3.8
3	大府市	2.8	3	2.7
4	長久手市	2.7	10	1.7
5	豊明市	2.7	4	2.3
県平均		0.4	—	0.7
上昇を示した市町村数		28市町	—	32市町

名古屋市各区の住宅地平均変動率(高位)

(単位:%)

順位	市町村名	28年調査	27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中区	4.9	2	5.2
2	昭和区	3.6	3	4.3
3	東区	3.5	1	5.5
4	瑞穂区	3.2	5	3.7
5	天白区	2.8	6	3.3
6	緑区	2.2	7	2.6
7	中村区	1.8	8	2.2
7	千種区	1.8	4	4.1
9	熱田区	1.5	10	1.0
10	名東区	1.0	11	0.9
11	西区	0.7	9	1.4
12	守山区	0.5	13	0.5
13	北区	0.3	12	0.6
14	中川区	0.2	15	0.2
15	南区	0.2	14	0.3
16	港区	△0.9	16	△0.3
名古屋市平均		1.4	—	1.9

(単位:%)

住宅地

28年調査			27年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	沖縄県	1.9	1	福島県	2.0
2	福島県	1.5	2	東京都	1.3
2	東京都	1.5	3	愛知県	0.7
4	宮城県	0.6	3	沖縄県	0.7
5	愛知県	0.4	5	宮城県	0.6
6	千葉県	0.0	6	神奈川県	0.1
7	大阪府	0.0	7	千葉県	0.0
8	福岡県	0.0	7	大阪府	0.0
9	埼玉県	△0.1	9	埼玉県	△0.2
10	神奈川県	△0.2	10	京都府	△0.4
23	静岡県	△1.1	19	静岡県	△1.2
30	岐阜県	△1.4	23	岐阜県	△1.4
44	三重県	△2.4	39	三重県	△2.3
全国平均		△0.8	全国平均		△1.0

(単位:%)

商業地

28年調査			27年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	大阪府	4.7	1	大阪府	3.6
2	東京都	4.1	2	東京都	3.3
3	宮城県	3.4	3	愛知県	2.2
4	京都府	3.3	4	宮城県	2.1
5	沖縄県	3.2	5	京都府	1.6
6	愛知県	2.4	5	沖縄県	1.6
7	神奈川県	1.3	7	神奈川県	1.3
8	福岡県	1.1	8	千葉県	0.5
9	千葉県	0.8	9	福島県	0.3
10	石川県	0.6	10	埼玉県	0.2
19	静岡県	△0.7	18	静岡県	△0.9
23	岐阜県	△1.2	22	岐阜県	△1.3
42	三重県	△2.3	28	三重県	△2.1
全国平均		0.0	全国平均		△0.5

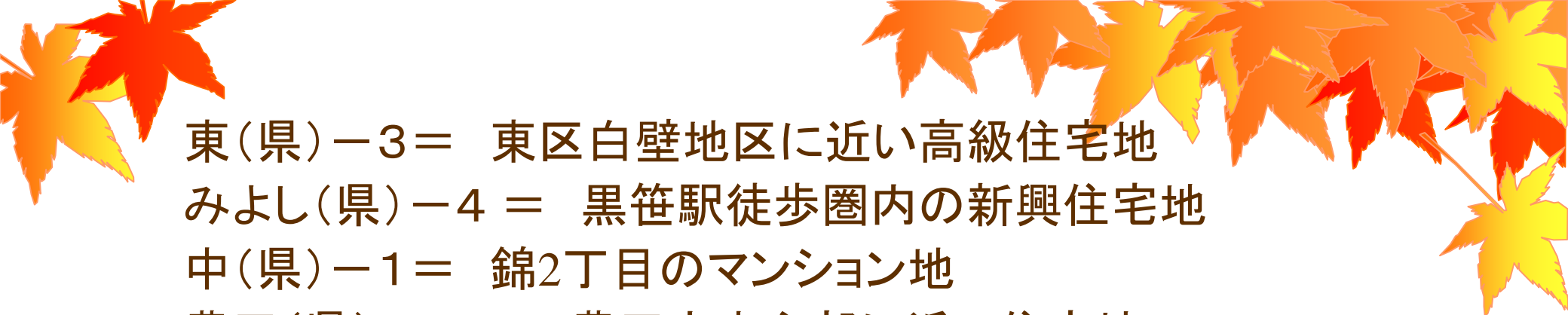


①住宅地

- ・愛知県、名古屋市共に上昇率は縮小
- ・高級・優良住宅地：
 - ＝需要は相変わらず多いが供給極めて少であり、地価は上昇。
 - 東区白壁、千種区覚王山、昭和区・瑞穂区八事。
 - ⇒都心部のマンション適地も供給少なく、郊外部へ。
- ・普通住宅地：
 - ＝新興住宅地の人気が高い（日進市、みよし市、大府市等、外部から移り住みやすく、商業施設や公共施設も新しい）。
 - * IKEA長久手（仮）、イオンモール長久手店など

住宅地の変動率(高位)地点

順位	基準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	東(県)-3	橿木町3丁目4番	7.6 (12.9)	452,000 (420,000)
2	みよし(県)-4	黒笹3丁目5番7	5.0 (4.4)	125,000 (119,000)
3	中(県)-1	錦1丁目324番1 「錦一丁目3番28号」	4.9 (5.2)	728,000 (694,000)
4	豊田(県)-1	月見町3丁目5番3	4.9 (1.4)	151,000 (144,000)
5	豊田(県)-21	住吉町2丁目7番15	4.7 (2.9)	112,000 (107,000)



東(県)－3＝ 東区白壁地区に近い高級住宅地
みよし(県)－4＝ 黒笹駅徒歩圏内の新興住宅地
中(県)－1＝ 錦2丁目のマンション地
豊田(県)－1＝ 豊田市中心部に近い住宅地
豊田(県)－21＝竹村駅徒歩圏内の区画整理済み住宅地

大府(県)－5、－6:4.2%の上昇なども

地価が上昇する要因:

- ・人口・世帯数増加
- ・平均年齢が若い

② 名古屋駅周辺

・リニア新幹線の影響？

名駅地区：商業地上昇率全国1位、2位

・最高価格地：

中村(県)5-1＝大名古屋ビルディング：13,000千円／ m^2

(新設地点につき変動率はなし)

注：大阪の最高価格地＝グランフロント大阪：13,200千円／ m^2

(20.0%)

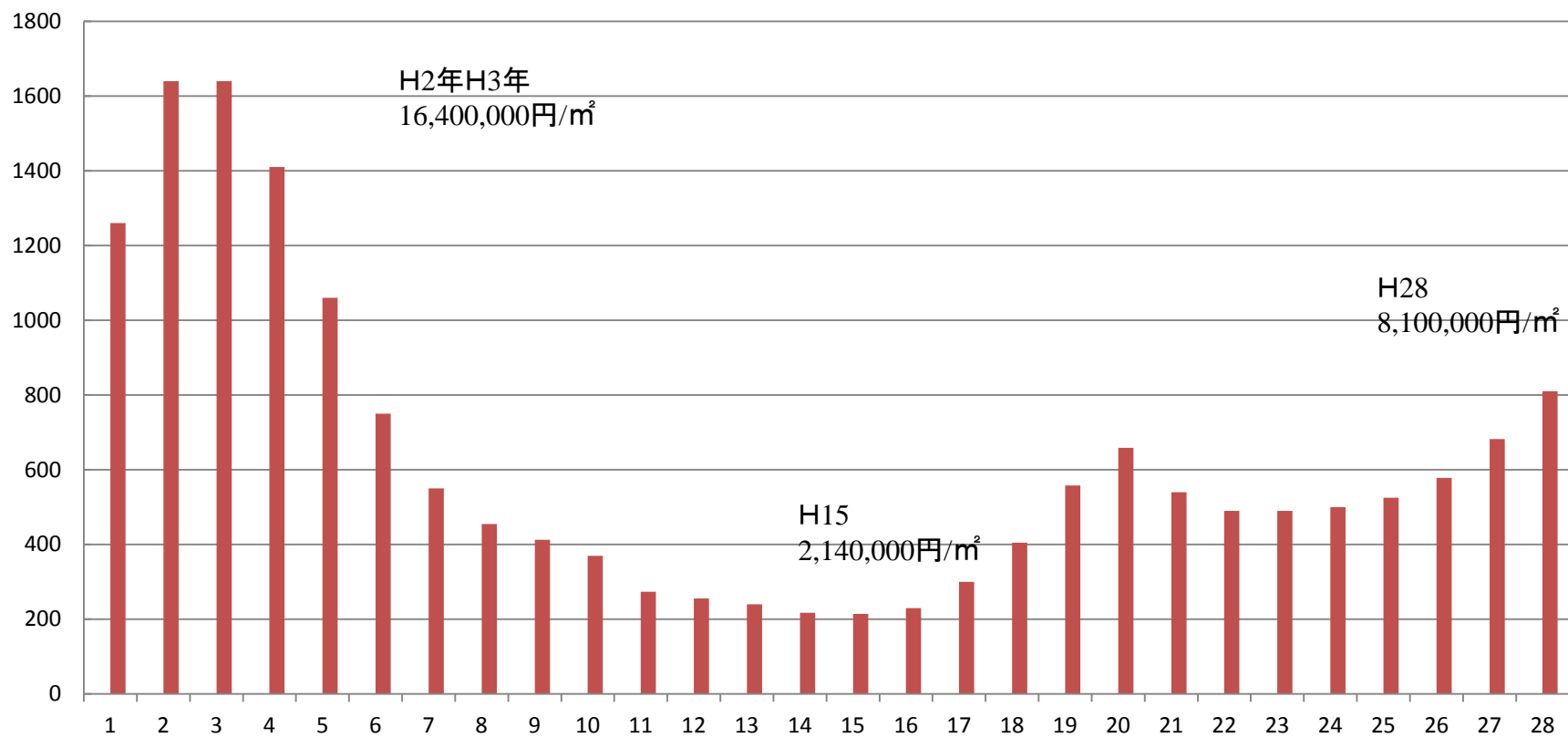
全国最高地＝中央(都)5-13(銀座2丁目)：33,000千円／ m^2

(25.0%)

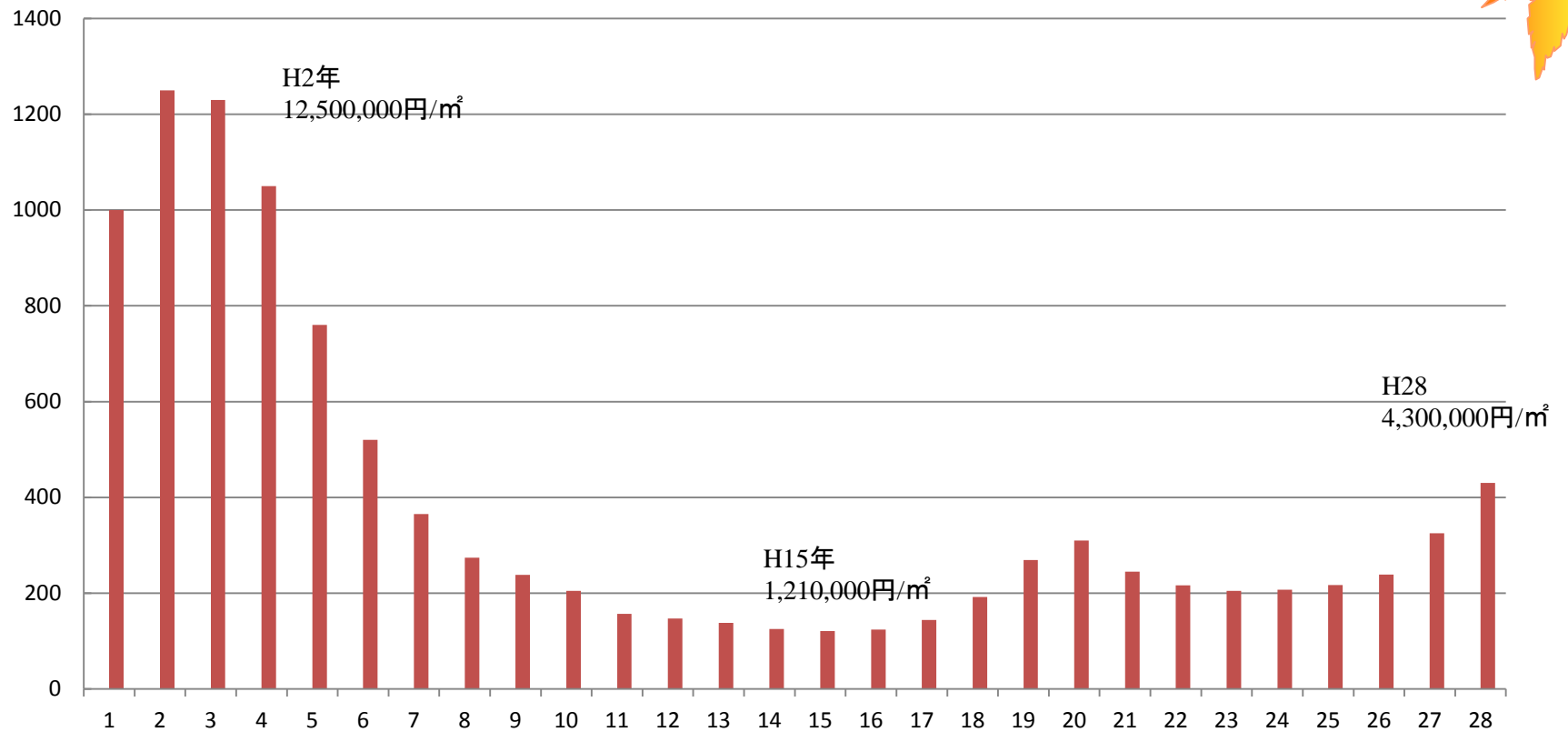
商業地の変動率(高位)地点


順位	基準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	中村(県)5-4 【全国1位】	椿町109番1外 「椿町1番16号」 (井門名古屋ビル)	32.3 (36.0)	4,300,000 (3,250,000)
2	中村(県)5-9 【全国2位】	名駅3丁目2605番 「名駅三丁目26番6号」 (名駅古川ビル)	32.0 (45.7)	4,000,000 (3,030,000)
3	中村(県)5-11 【全国5位】	椿町1314番 「椿町13番16号」 (ビジネスホテル)	28.0 (25.0)	1,280,000 (1,000,000)
4	中(県)5-9	金山4丁目615番 「金山四丁目6番27号」 (金山共同ビル)	23.1 (8.3)	1,600,000 (1,300,000)
5	中村(県)5-8	椿町1904番 「椿町19番7号」 (店舗事務所兼共同住宅)	22.9 (18.2)	1,020,000 (830,000)

地価推移(中村(県)5-7)



地価推移(中村(県)5-4)

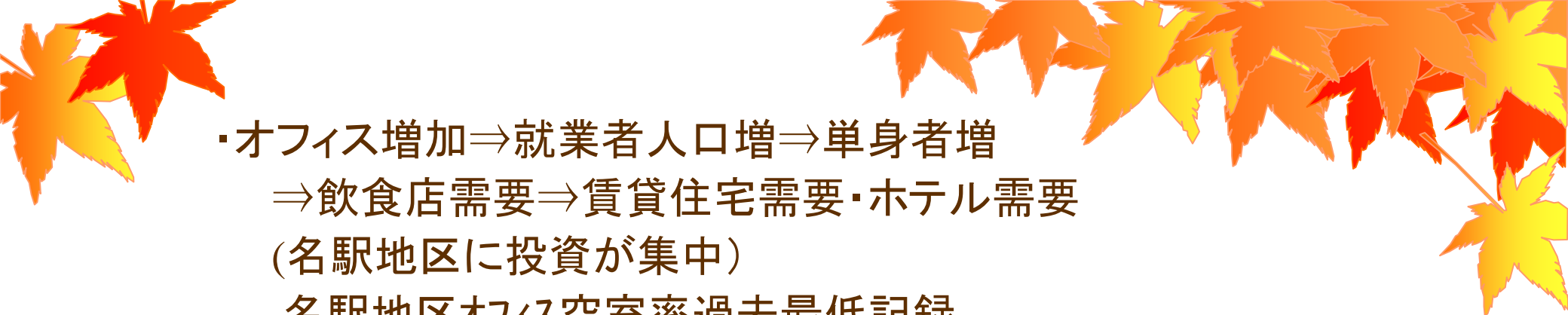




名古屋駅東口＝大名古屋ビルヂング(3月全館オープン)、
JPタワー(商業施設6月オープン)、
シンフォニー豊田ビル(6月オープン)、
JRゲートタワービル(2017年オープン予定)。
当初懸念されていた入居状況は好調。

名古屋駅西口＝再開発期待広がるが、具体的な計画図は未公表。
リニア中央新幹線名古屋駅開削工事部分の用地
取得が本格化。

東口と西口の地価水準(相続路線価で3:1)
⇒西口は伸びしろがある地域？

- 
- ・オフィス増加⇒就業者人口増⇒単身者増
⇒飲食店需要⇒賃貸住宅需要・ホテル需要
(名駅地区に投資が集中)

名駅地区オフィス空室率過去最低記録

＝2015年9月3.8%(三幸エステート)

注:2016年8月4.6%(同上)

- ・ホテル建設ラッシュ:
 - 名鉄イン名古屋駅前新幹線口(11月オープン予定)
 - ダイロイネットホテル名古屋太閤口(9月オープン)
 - 三井ガーデンホテル名古屋プレミア(9月オープン、約300室)
 - 名古屋JRゲートタワーホテル(約350室)
 - プリンスホテル(約170室)



・リニア中央新幹線:

2013年9月:JR東海ルート及び駅位置を公表

2014年12月:JR東海、愛知県、名古屋市3者協定

2015年2月:JR東海、阪神高速道路と協定

4月:名古屋まちづくり公社にリニア用地部発足

6月:地権者に対し、初の説明会開催

2016年9月:リニア駅着工(東西約1km、地下深さ約30m)

.....

2027年:品川～名古屋間開業予定

2045年:名古屋～大阪間開業予定(最大8年前倒しを表明)



③ その他商業地:

伏見地区 =一部住宅地化も(納屋橋地区再開発=
中核はプラウドタワー名古屋栄:総戸数347戸29階建て、
御園座建て替え=グランドメゾン御園座タワー
総戸数304戸、40階建て)。

錦地区 =収益物件(店舗ビル等)やコインパーキングの高額
取引が目立つ。

金山地区 =交通の結節点として、飲食店需要が底堅い。



④ 下落地点

[住宅地]

美浜町：低位（2地点）、南知多町

＝震災後4年半、その後南海トラフ予測（1次～3次）等により新規需要が低迷、更に大学の移転等により地域経済も疲弊が進む。

その他：田原市、新城市

[商業地]

・田原市、南知多町、設楽町、新城市など。

＝人口減少、新規需要の低迷

⇒愛知県内では知多半島南部と奥三河の地価下落に歯止めがかからない状況。



3. マイナス金利による不動産への影響

① 金利の動向:

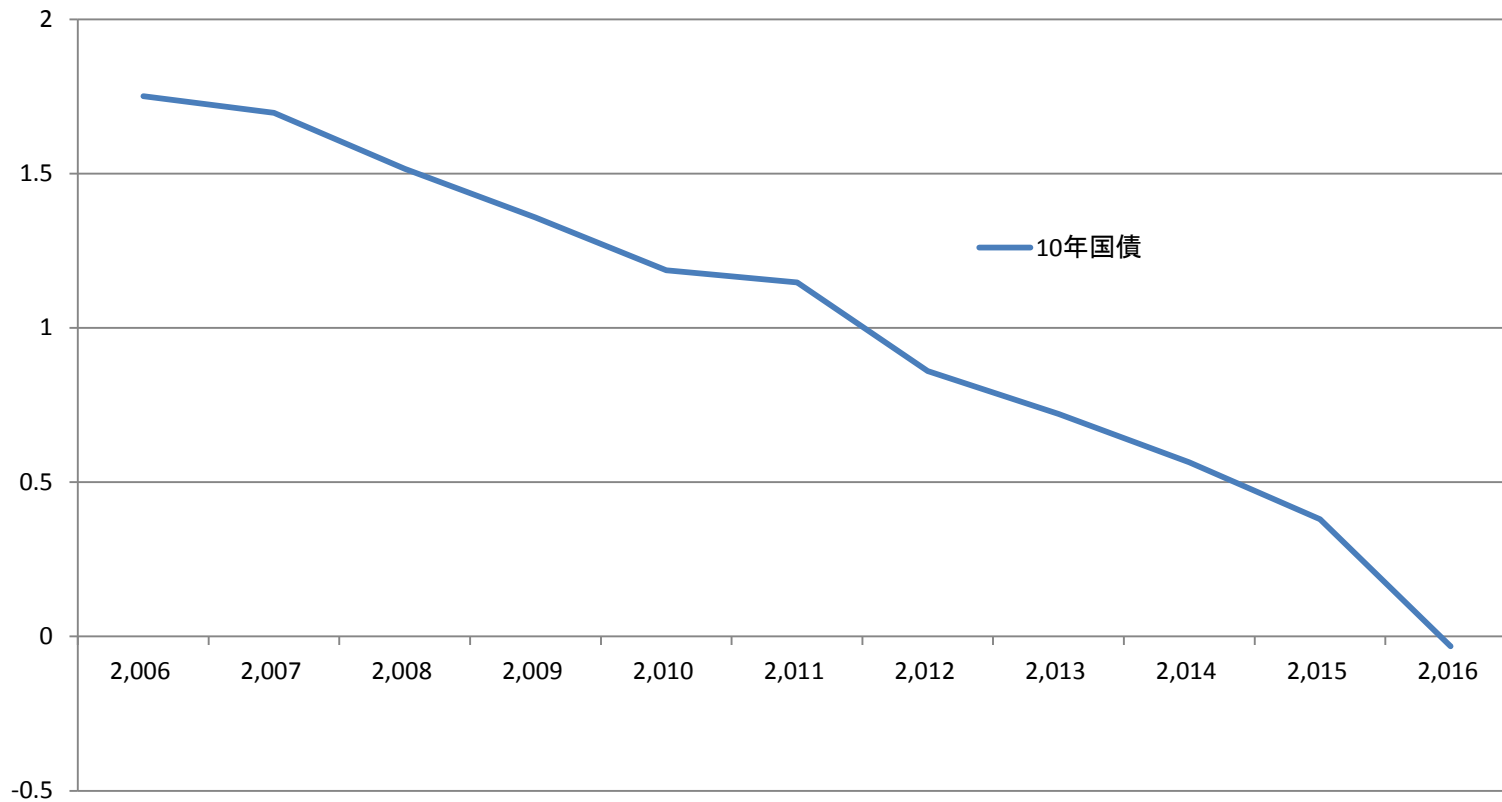
バブル経済崩壊以降、低金利が続いている。

1990年:10年国債応募者利回りの平均は6.746%

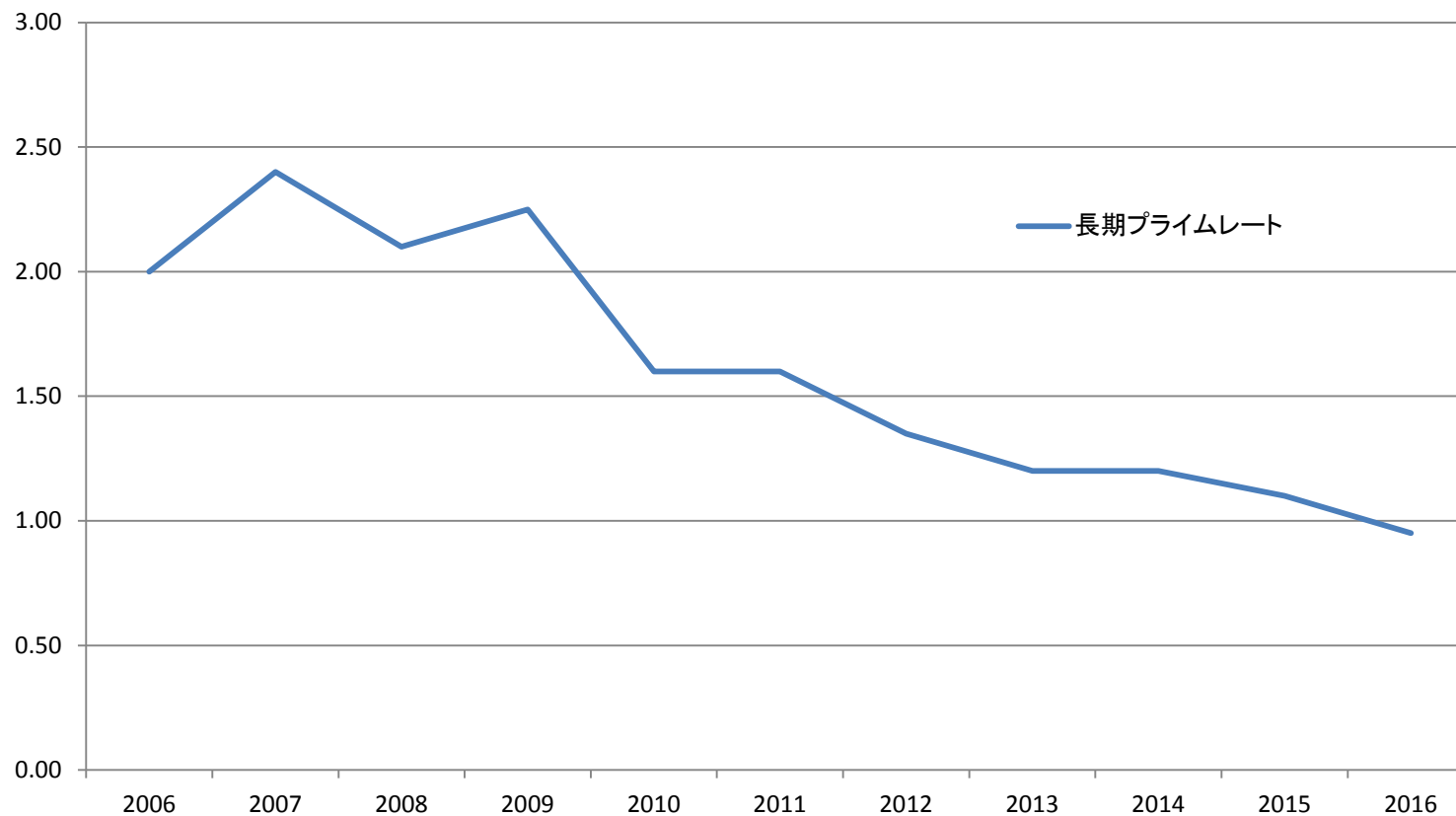
2000年:同上1.710%

2016年1月:日銀がマイナス金利政策導入を発表、2月実施。

10年もの国債応募者利回り



● 長期プライムレート(みずほ銀行)





② 不動産融資の増大

- ・銀行による不動産業向け新規貸出金額が、2015年の総額10兆6730億円となり、バブル期を超え、過去最高となった（日本経済新聞2月21日掲載）。

- ・マイナス金利にも関わらず伸び悩む設備投資

- ⇒金融機関にとっては、貸し倒れリスクの高い企業融資よりも資金回収が容易な不動産融資に傾きやすい。

- ⇒金融機関は担保価値に見合った融資しかしないはずだが・・

- ・世界的にだぶついたマネーが不動産に向かっている。



③ 賃貸マンション・アパート建築数の異常な増加

- ・相続税対策として貸家建設

⇒低金利・金融緩和で融資が受けやすい。

2016年4～6月期の貸家着工数は年率換算すると42.8万戸
(日本経済新聞8月30日)。

- ・増え続ける空室率(人口・世帯数減少)

=全国で空家は820万戸、首都圏でも中心部を除けば、
賃貸マンション等の空室率は上昇中。

- ・「サブリース」過大な期待は危険

⇒国土交通省、重要事項説明の義務化(9月以降)

新設住宅着工数(国土交通省)

	総計	前年比	持家	前年比	貸家	前年比
H23年度	841,246	2.7%	304,822	△1.2%	289,762	△0.7%
H24年度	893,002	6.2%	316,532	3.8%	320,891	10.7%
H25年度	987,254	10.6%	352,841	11.5%	369,993	15.3%
H26年度	880,470	△10.8%	278,221	△21.1%	358,340	△3.1%
H27年度	920,537	4.6%	284,441	2.2%	383,678	7.1%

④ 収益物件争奪戦

- ・都心部の優良な収益物件は換金性が高い
- ・会計事務所向けに東京の収益物件広告が・・・
⇒自分の土地にアパートを建てる時代ではない。
東京の物件を買わせる。
- ・名古屋のオーナーさんに東京から電話が・・・
- ・収益物件及び都心部の土地の奪い合い
- ・中心部周辺商業地の住宅地化(中高年世帯の都心回帰)
- ・栄や錦のソーシャルビルも

⑤ 不動産期待利回り

- ・期待利回り＝投資家が期待する採算性に基づく利回り
- ・取引利回り(不動産から得られる収入を不動産価格で割ったもの)も低下しているが、期待利回りも過去最低水準に
- ・リーマンショック前と比較して(投資家の立場):
 - 長期プライムレート:2.3～2.4%⇒0.9～1.0%
 - 期待利回り(NOI)は、オフィス・レジデンシャル系を含め、概ねリーマンショック前を下回り、過去最低水準となっている(バブル崩壊以降)。

4. その他の要因

① インバウンドの影響(訪日外国人の増加)

推移2013 2014 2015 2016・8月まで(日本政府観光局)

1036万人⇒1341万人⇒1973万人⇒1606万人

国籍別内訳(2015):

台湾368万人、韓国400万人、中国499万人

高額商品等の爆買いはほぼ終焉したが・・・

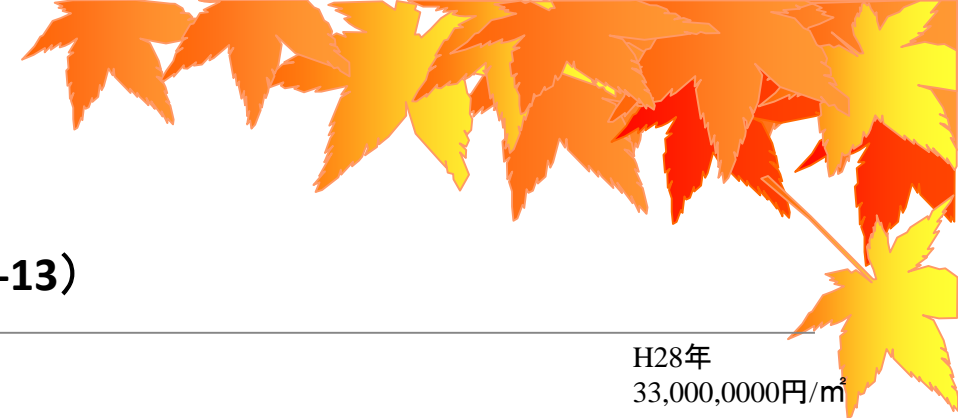
- ・ドラッグストア等出店増加(大阪等)
- ・全国的にホテル需要期待

心齋橋周辺での堅調な店舗 需要 (大阪府大阪市中央区)	大阪中央5-6 (商業地) 心齋橋駅120m	5,350,000円/m ² (28.9%上昇)
銀座地区の収益性向上 (東京都中央区銀座6丁目)	東京中央5-14 (商業地) 銀座1丁目駅近接	22,500,000円/m ² (27.1%上昇)
リゾート地の別荘需要 (北海道倶知安町)	倶知安-2 (住宅地)	21,000円/m ² (27.3%上昇)
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	303,000円/m ² (12.2%上昇)

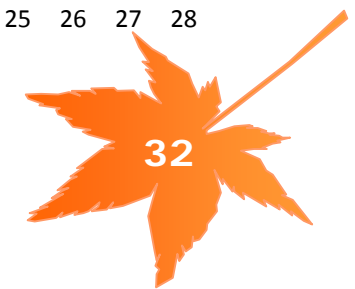
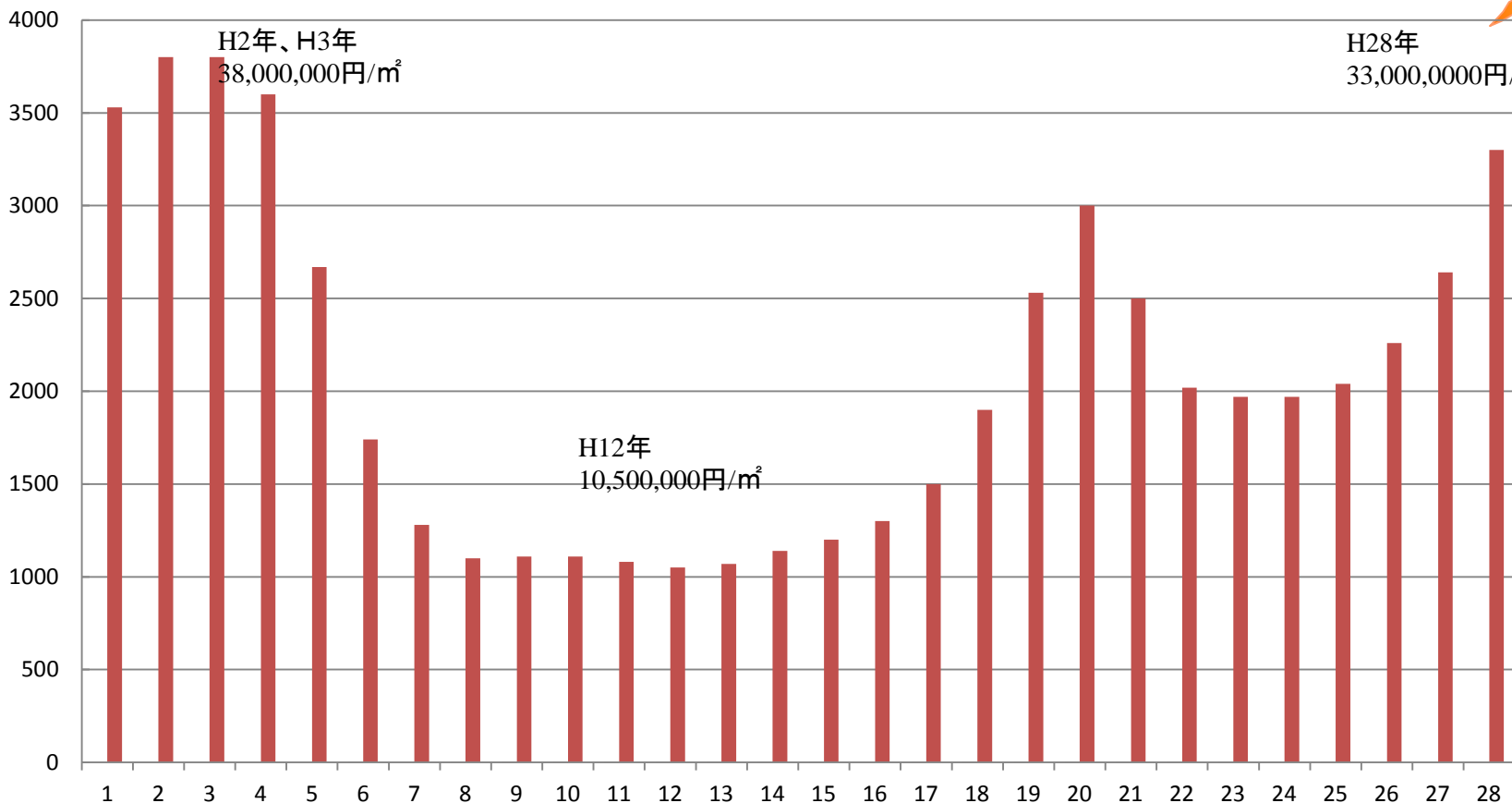


・バブル超えが視野に入った銀座

- ・三越銀座に「Japan Duty Free GINZA」がオープン(1月)、
「東急プラザ銀座」に「ロッテ免税店銀座」が開業(3月)。
- ・銀座6丁目再開発(旧松坂屋銀座店を含む一帯再開発)
- ・今年に入って、高額土地取引も発生。
- ・ホテル東急ステイ銀座(3月)、三井ガーデンホテル京橋
(9月)等新規開業



地価推移(都中央(県)5-13)





② 外資系法人による不動産売買状況

(2015年度=2015年4月～2016年3月

:都市未来総合研究所調べ)

- 外資系法人の国内不動産取得額は前年度比 Δ 55%、
外資系法人の国内不動産売却額は前年度比+24%、
完全な売り越し。
特に2016年1～3月にはJ-REITへの売却が集中。
- 国内上場企業及びJ-REIT等による国内不動産売買取引額は
4兆897億円(前年度比 Δ 23%)、取引件数1014件(同 Δ 19%)
ですが、小規模な不動産投資ファンドであるSPC及び私募REIT
に限定すると取得額は前年度比+39%、売却額は同 Δ 49%で
あり、大きく買い越し。



③ 再開発その他

- 再開発進む東京都心部
 - 不動産投資・再開発は大都市中心部へ集中
 - 地方中核都市の都心部で再開発
 - 地下鉄延伸・新規開業等による開発期待感の高まり

札幌市内の市電延伸(ループ化) による回遊性向上 (札幌市中央区)	札幌中央5-9 (商業地) 大通駅350m	800,000円/m ² (19.4%上昇)
博多駅周辺での再開発事業の進展及び 地下鉄路線延伸への期待 (福岡県福岡市博多区)	福岡博多5-9 (商業地) 博多駅500m	1,900,000円/m ² (22.6%上昇)
中心商業地での大型店舗の集積 (広島県広島市中区)	広島中5-4 (商業地) 広島駅2km	2,400,000円/m ² (15.4%上昇)
仙台駅周辺再開発事業 地下鉄東西線開通 (宮城県仙台市宮城野区)	宮城野5-1 (商業地) 仙台駅100m	1,150,000円/m ² (17.9%上昇)

④ 大規模物流施設用地

- ・ 物流施設が地価をけん引

通販事業等の拡大により、東京都区部へのアクセスが良好な東京外かく環状道路沿いで物流用地の需要が高い。

プロロジス、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ、三井不動産など

- ・ 船橋9-1: 108,000円/㎡(17.4%) : 26,607㎡

- ・ 五霞9-1: 28,000円/㎡(17.6%) : 23,785㎡

＝首都圏中央連絡自動車道整備の進捗



⑤ リニア関連(愛知県以外)

- 神奈川県相模原市「橋本」駅周辺
相模原緑(県)5-1:425,000円/m²(13.0%)
- 長野県飯田市「リニア飯田駅」予定地周辺
飯田(県)-12:29,300円/m²(0.0%)
飯田(県)-13:24,800円/m²(0.0%)
- 岐阜県中津川市「リニア岐阜駅」予定地周辺
中津川(県)-4:15,200円/m²(0.0%)

5 収束しない災害リスク

- 南あわじ市(津波被害懸念)
工業地下落全国1位、2位
南あわじ9-3:8,100円/m²(△9.0%)
南あわじ9-2:9,500円/m²(△8.7%)
- 静岡県内(津波対策事業が進展するが・・・)
吉田5-1 :32,300円(△7.2%)H27△7.9%、H26△8.0%、
H25△8.1%
焼津-3 :37,900円(△7.6%)H27△7.9%、H26△8.2%、
H25△8.8%