

# 平成27年地価調査結果と インバウンド・リニア用地買収等を与える今後の地価動向

平成27年10月16日

不動産鑑定士

樋沢 武司

## 1. 平成27年地価調査概観

(住宅地)

- ・三大都市圏は上昇率やや鈍化
- ・地方中核都市は上昇率やや拡大
- ・地方圏は7割以上が下落継続
- ・福島県いわき市は平均上昇率7.6%  
(全国上昇率上位2~4位、6~10位)  
＝原発事故賠償支払いによる住宅取得以外に  
廃炉ビジネス関連社宅用地等

(商業地)

- ・三大都市圏・地方中核都市ともに上昇率拡大  
⇒景気回復基調・金融緩和により不動産投資意欲が旺盛
- ・東京圏：7割以上の地点が上昇  
(H26下期+1.2%、H27上期+1.7%)
- ・大阪圏：6割強の地点が上昇  
(H26下期+1.1%、H27上期+2.2%)
- ・名古屋圏：6割強の地点が上昇  
(H26下期+0.9%、H27上期+1.5%)
- ・地方圏では依然として、7割以上の地点が下落

2

## 2. 愛知県の動向

### ①住宅地

- ・高級・優良住宅地：  
＝需要増だ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。  
⇒周囲の住宅地へ需要が拡散、都心近接のマンション適地はデベロッパーの争奪戦。
- ・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）。  
\*日進市竹の山小学校・日進北中学校（併設型）  
＝旧来の戸建住宅地でも1画地を分割して新規の戸建分譲が盛んな地域も散見される。  
＝消費税増税、建築費高騰から平均的には地価はやや抑制傾向。

3

② 商業地

・高度商業地：

名古屋駅東口＝大型ビル3棟開業を控え期待感が高まる。当初懸念されていた入居見込みは比較的好調の様様。

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。

栄地区 ＝訪日外国人をターゲットにした店舗や百貨店の改装等（ドンキホーテ、ヨドバシカメラの松坂屋出店）。

小売・飲食を中心に発展、周辺には分譲・賃貸マンション居住者が増加

⇒回遊性の高い商業ゾーン、大須商店街との連動、セントラルパークなど名駅地区とは異なる雰囲気

・高度商業地周辺：

伏見地区 ＝オフィス需要は名駅地区に移動。但し土地売買では高額な取引も少なくない（コインパーキング等）。

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＝グラント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。

用途別平均変動率

(単位%)

	年	住宅地	商業地	工業地
愛知県	23	△ 0.5	△ 1.0	△ 1.8
	24	0.0	△ 0.4	△ 0.7
	25	0.8	0.8	△ 0.4
	26	0.9	1.5	△ 0.2
	27	0.7	2.2	0.1
名古屋市	23	△ 0.1	△ 1.2	△ 2.5
	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

6

	年	住宅地				
		上昇	横ばい	下落	計	
愛知県	26	296	132	129	557	
	27	283	154	118	555	
都市計画区域内	名古屋市	26	100	17	4	121
		27	89	27	6	122
	尾張地域	26	88	57	23	168
		27	84	65	19	168
	知多地域	26	12	12	39	63
		27	16	15	33	64
	西三河地域	26	87	22	10	119
		27	88	24	7	119
	東三河地域	26	9	24	31	64
		27	6	23	34	63
	都市計画区域外	26	0	0	22	22
		27	0	0	19	19

7

住宅地の平均変動率（高位）市町村

（単位：％）

順位	市町村名	27年調査	26年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	日進市	4.7	1	4.6
2	みよし市	3.8	5	2.3
3	大府市	2.7	3	2.5
4	豊明市	2.3	2	2.9
5	高浜市	2.3	23	0.4
県平均		0.7	—	0.9
上昇を示した市町村数		32市町		30市町

8

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	27年調査	26年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	東区	5.5	2	4.4
2	中区	5.2	7	3.1
3	昭和区	4.3	1	5.3
4	千種区	4.1	9	2.9
5	瑞穂区	3.7	3	4.2
6	天白区	3.3	6	3.2
7	緑区	2.6	4	4.0
7	中村区	2.2	8	3.1
9	西区	1.4	11	1.6
10	熱田区	1.0	14	0.8
11	名東区	0.9	5	3.2
12	北区	0.6	13	0.9
13	守山区	0.5	10	1.7
14	南区	0.3	12	1.0
15	中川区	0.2	15	0.4
16	港区	△0.3	16	△0.3
名古屋市平均		1.9	—	2.4

9

地価の上昇率が高い市区町村の特徴：

① 人口増加率が高い（平成22年7月⇒27年7月の増加率）

愛知県：長久手市、阿久比町、日進市

名古屋市：中区、緑区、東区

② 高齢化率が低い（＝町が若い）（27年7月）

長久手市、みよし市、刈谷市

③特異な傾向を示した地点（上昇地点）

[住宅地]

東（県）－3＝高級住宅地

千種（県）－2＝イオン千種店至近のマンション用地

日進（県）－3＝既成住宅地であるが、分割に適した画地

千種（県）－7＝本山駅至近

日進（県）－5＝人気の新興住宅地

[商業地]

・上昇率上位5位まで名駅周辺。

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 <sup>2</sup> ）
1	東（県）-3	榑木町3丁目4番	12.9 (7.2)	420,000 (372,000)
2	千種（県）-2	千種2丁目507番	7.4 (3.0)	260,000 (242,000)
3	日進（県）-3	岩崎町芦廻間112番849	6.2 (5.6)	120,000 (113,000)
4	千種（県）-7	橋本町2丁目13番2外	6.1 (4.1)	350,000 (330,000)
5	日進（県）-5	竹の山2丁目1404番	6.1 (6.5)	140,000 (132,000)

12

④ 下落地点

[住宅地]

美浜町：低位（3地点）

＝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。

[商業地]

- ・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。

13

(単位：%)

住宅地					
27年調査			26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	福島県	2.0	1	東京都	1.3
2	東京都	1.3	2	宮城県	1.2
3	愛知県	0.7	3	福島県	1.0
3	沖縄県	0.7	4	愛知県	0.9
5	宮城県	0.6	5	神奈川県	0.4
6	神奈川県	0.1	7	埼玉県	0.0
7	千葉県	0.0	7	大阪府	0.0
7	大阪府	0.0	9	千葉県	△0.1
9	埼玉県	△0.2	13	福岡県	△0.8
11	福岡県	△0.5	17	静岡県	△1.2
19	静岡県	△1.2	21	岐阜県	△1.7
23	岐阜県	△1.4	31	三重県	△2.2
39	三重県	△2.3			
14	全国平均	△1.0	全国平均		△1.2

(単位：%)

商業地					
27年調査			26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	3.6	1	東京都	2.7
2	東京都	3.3	2	大阪府	2.2
3	愛知県	2.2	3	宮城県	2.0
4	宮城県	2.1	4	愛知県	1.5
5	京都府	1.6	5	神奈川県	1.3
5	沖縄県	1.6			
7	神奈川県	1.3	9	千葉県	0.4
8	千葉県	0.5	10	埼玉県	0.2
10	埼玉県	0.2	14	静岡県	△1.0
15	福岡県	△0.2	14	福岡県	△1.0
18	静岡県	△0.9	19	岐阜県	△1.7
22	岐阜県	△1.3	22	三重県	△2.0
28	三重県	△2.1			
	全国平均	△0.5	全国平均		△1.1

15



### 3. 各要因ごと上昇理由

#### ①リニア新幹線の影響？

名駅地区：商業地全国1位、2位

名駅地区の地価水準はリーマンショック前水準を  
追い越した！（地点単位では東京・大阪等で  
若干見受けられるが、高度商業地域としては  
名駅地区のみ）

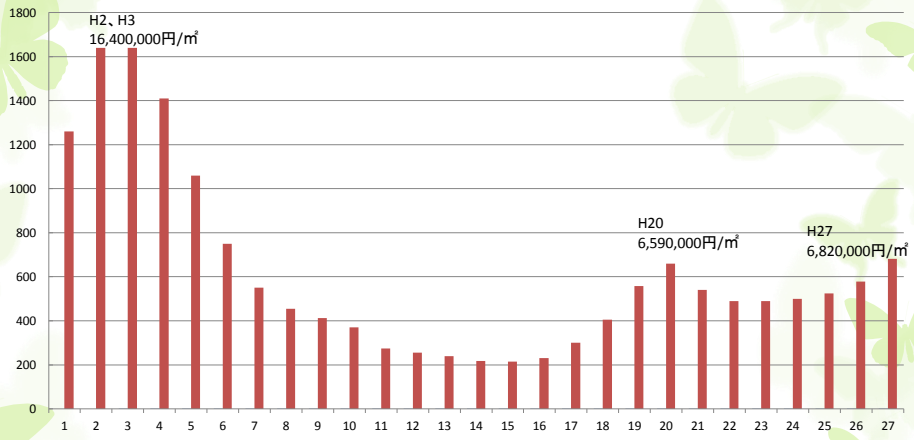
16

#### 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 <sup>2</sup> ）
1	中村（県） 5-9	名駅3丁目2605番	45.7 (-)	3,030,000 (2,080,000)
2	中村（県） 5-4	椿町109番1外	36.0 (10.1)	3,250,000 (2,390,000)
3	中村（県） 5-11	椿町1314番	25.0 (9.6)	1,000,000 (800,000)
4	中村（県） 5-5	則武1丁目907番外	18.4 (8.6)	450,000 (380,000)
5	中村（県） 5-8	椿町1904番	18.2 (8.0)	830,000 (702,000)

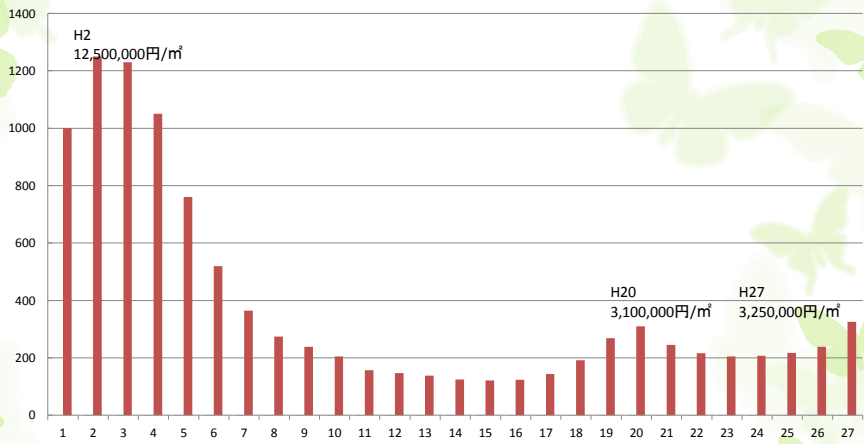
17

### 地価推移(中村(県)5-7)

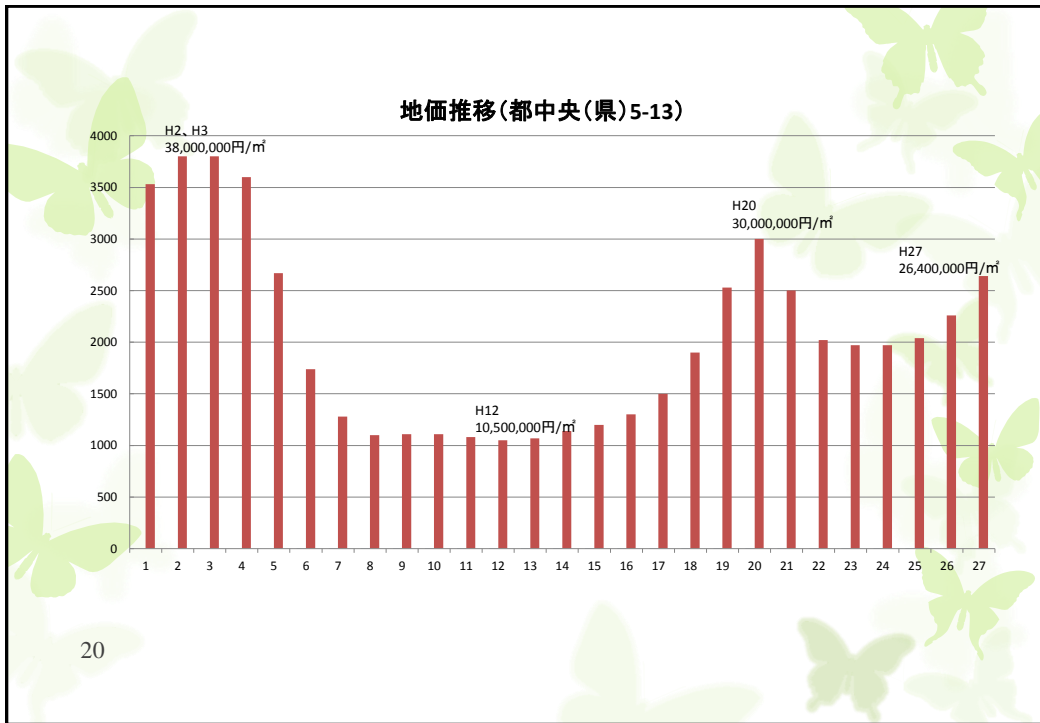


18

### 地価推移(中村(県)5-4)



19



- ・ 大名古屋ビルディング（34階）とJPタワー名古屋（41階）開業間近
  - ・ JRゲートタワー（46階、2017、名古屋JRゲートタワーホテル）、シンフォニー豊田ビル（25階、2016、三井ガーデンホテル）
  - ・ 名古屋鉄道のスーパーターミナル構想
  - ・ ささしまライブ：ロイヤルパークERささしま3月完成、中京TV社屋、グローバルゲート（36階、2017、プリンスホテル）。椿町線開通予定
- 21

- ・ 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)  
名駅地区ワイルド空室率最低8月4.0% (三幸エステ)  
\* 名古屋駅等の混雑も
- ・ 東口と西口の地価水準(最高地で4 : 1)  
⇒西口は伸びしろがある地域?
- ・ 西口の再開発プランは?

22

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

.....

2027年 : 品川～名古屋間開業予定

- ・ 東京では冷めた見方も

23

## ② 北陸新幹線

- ・ 北陸新幹線開業に伴う金沢駅周辺整備  
金沢（県）5-21 : 395,000円（+25.4%）全国商業5位
  - ・ 金沢駅至近（550m）で住宅地需要増  
金沢（県）-37 : 160,000円（+16.8%）全国住宅1位
- \* 一部の企業は北陸新幹線沿いへ  
観光需要は続くか（ががやき1日10往復）？  
大都市圏を結ぶ幹線でないと（金沢市人口は46万人）

24

## ③ インバウンドの影響（訪日外国人の爆買）

推移2012      2013      2014      2015（日本政府観光局）  
836万人⇒1036万人⇒1341万人⇒？

国籍別内訳（2014）：

台湾283万人、韓国276万人、中国241万人

訪日外国人消費動向調査（観光庁：H27第2四半期）

中国125万人、台湾102万人、韓国87万人（総計501万人）

一人当たり旅行支出（内、買物代）

中国：285千円（173千円）、台湾144千円（62千円）、

韓国：74千円（24千円）、平均177千円（77千円）

25

- ・活況に沸く小売業

2015年8月の全国百貨店売上高（速報値：日本百貨店協会）

訪日外国人の売上高前年比259.6%増の約172億円

日本人を含む全体では前年比2.7%増（東京6.1%増、大阪5.3%増）、

商品別では宝飾・貴金属22.8%増、化粧品21.2%増。

家電・ドラッグストアなども

- ・日銀短観（9月：10月1日発表）

非製造業はバブル期以来24年振りの景況感を示す。

- ・ホテルが予約取れない。

全国的にホテルが高稼働状態続く。国内出張族がホテル難民。

26

- ・小売店舗の出店意欲

東京・銀座、大阪・心齋橋などで路面店舗賃料が上昇

（銀座は前年比+1~2割：日経新聞8月10日）

- ・免税店開業ラッシュ

既存のラオックスに続き、銀座三越やロッセも空港型免税店を

開業予定、ラオックスは大阪で店舗拡大

⇒訪日外国人に人気のある商業地は出店すれば必ず儲かる？

27

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	4,150,000円/㎡ (29.7%上昇)
難波での堅調な店舗需要 (大阪府大阪市中央区)	大阪中央5-1 (商業地) なんば駅150m	3,120,000円/㎡ (28.9%上昇)
表参道駅周辺での堅調な店舗需要 (東京都港区)	港5-14 (商業地) 表参道駅近接	11,600,000円/㎡ (20.2%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	270,000円/㎡ (8.0%上昇)

28

#### ④ インバウンド（外国人の不動産投資）

- ・ 円安による割安感  
1\$=80円 ⇒ 1\$=120円  
外資系法人取得額11,949億円（前年度2.8倍、2014年度、都市未来総合研究所）
- ・ 都心部のマンションをアジア系外国人が購入  
東京マンション価格高騰の一因、さまざまな問題も
- ・ 北海道ニセコ地区  
オーストラリア人に人気、台湾人等も

29

リゾート地の別荘需要	倶知安 山田地区 路線価	64,000円/㎡ (28%上昇)
リゾート地開発が盛ん	北海道（林） 20-9 倶知安	210円/㎡ (40%上昇)
ニセコ地区の玄関口 (北海道倶知安町)	倶知安5-1 (商業地) 倶知安駅350m	25,000円/㎡ (4.2%上昇)
リゾート地での別荘地需要等の 増加により従業者向け住宅需要 (北海道倶知安町)	倶知安-3 (住宅地) 倶知安駅1.9 km	14,300円/㎡ (3.6%上昇)

30

### ⑤ 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
- ・ 通常は郊外部で展開する大型商業施設を中心部に誘致  
⇒旧来商店街との共存共栄を図る
- ・ 中心部や駅前のタワーマンション人気

31



虎ノ門周辺の再開発の進捗及び地下鉄日比谷線の新駅計画への期待 (東京都港区)	港5-1 (商業地) 虎ノ門駅近接	9,200,000円/㎡ (17.6%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	1,550,000円/㎡ (19.2%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	2,080,000円/㎡ (15.6%上昇)
中心商業地へのイオン誘致 (岡山県岡山市)	北5-2 (商業地) 岡山駅430m	1,100,000円/㎡ (14.6%上昇)

32

## ⑥ 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 : 92,000円/㎡ (↑24.3%) : 26,607㎡
- ・ 市川9-1 : 95,000円/㎡ (↑11.8%) : 21,123㎡

33

#### 4. 相続税増税の影響

##### 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
H22年度	819,020	5.6%	308,517	7.5%	291,840	△6.3%
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%

34

#### ① 相続税評価

- ・ 相続税評価で優遇される不動産

地価は地価公示の8割水準。

家屋は固定資産税評価額（建築費総額の5～7割）。

- ・ 収益物件では更に評価額が減少される。

貸家建付地 = 自用地 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

貸家 = 固定資産評価額 × 0.7 (賃貸割合考慮外)

⇒ 売買価値（不動産鑑定評価）は、満室前提の方が高い。

- \* 収益価格が積算価格（土地価格+建物価格）を上回ることも少なくない。

35

## ② 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
- ・ 会計事務所向け情報誌に収益物件広告
- ・ 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）
- ・ 賃貸需要を無視した物件供給（投資には注意）

36

## ③ タワーマンション

- ・ 高級マンションが全国的に人気  
都心部、駅近、湾岸部（東京）
- ・ タワーマンションはブランドである
- ・ タワーマンションは相続税対策と外国人需要  
マンション価格は、階層別、位置別で決まる（同一マンション）。  
固定資産評価額は、全体共有持分で決定（天井高及び設備に差異  
がある場合は補正）。  
⇒高層階及び角部屋等は時価と相続評価額との開差が大となる。
- ・ 流動性の高いマンションが有利  
⇒ますます立地が重要視される。

37

## 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9-3：8,900円/㎡（△10.1%）  
南あわじ9-2：10,400円/㎡（△9.6%）
- ・ 静岡県内（津波対策事業が進展するが・・・）  
吉田5-1：34,800円（△7.9%）H26△8.0%、H25△8.1%  
浜松南-1：34,800円（△7.7%）H26△8.9%、H25△8.0%  
⇒津波被害想定で浸水軽微予想区域は取引も

38

## 6. 人口減少・過疎化・高齢化・空家問題

### ① 過疎化地域（秋田県の事例）

- ・ 平成27年地価調査

住宅地：平均価格18年連続下落で、10年連続の全国最下位、  
上昇地点13年連続で0。

商業地：同23年連続下落、11年連続の全国最下位。

- ・ 年間1万人以上の人口減少が続いている。
- 分譲マンションは2012年9月以来建築されていない。
- ・ 日本創生会議の推計（昨年5月公表）では、県内25市町村の内、  
24市町村が「消滅可能性市町村」に該当。

39

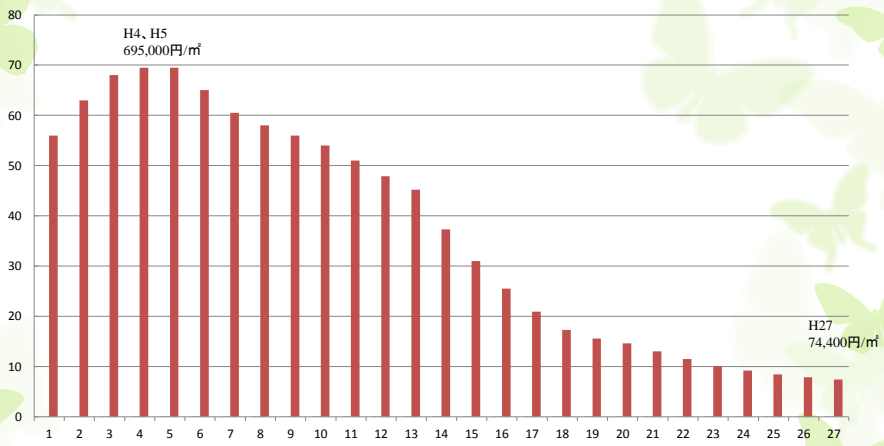
都道府県別対前年平均変動率（地価調査）

（変動率：％）

地 域	住宅地		商業地	
	平成26年	平成27年	平成26年	平成27年
全 国	△ 1.2	△1.0	△ 1.1	△0.5
秋 田 県	△ 4.4	△4.0	△ 5.5	△4.6
東 京 都	1.3	1.3	2.7	3.3
岐 阜 県	△ 1.7	△1.4	△ 1.7	△1.3
静 岡 県	△ 1.2	△1.2	△ 1.0	△0.9
愛 知 県	0.9	0.7	1.5	2.2
三 重 県	△ 2.2	△2.3	△ 2.0	△2.1
沖 縄 県	0.3	0.7	0.7	1.6

40

地価推移(秋田(県)5-7)



41

## ② 低迷する地価と限定される可住地域

- ・ 人口減少・過疎化が進展する地域では、今後、可住地域が限定される可能性が大。
- ・ コンパクトシティ構想：  
地方都市の中核に人を集める（現実には難しい）。  
維持ができなくなる除雪作業・福祉等。
- ・ 中核から外れる地域では、売買が成立しない可能性も。  
＝ 固定資産税・相続税評価をどうするのか？
- ・ 観光地として人を集める。

42

## ③. 空家問題

空室率（総務省「住宅・土地統計調査」確報版（2013年）2015年2月公表）

全国：13.5%(820万戸) 空室率はほぼ年々上昇、  
別荘等の2次的住宅を除いた空室率では、  
最高：山梨県17.2%、愛媛県16.9%、高知県16.8%・  
最低：宮城県9.1%、沖縄県9.8%

⇒ 防災面で深刻な事態。景観・治安面の問題も。  
空家対策特別措置法が平成27年2月から施行

43

・賃貸用物件

賃貸物件の空室約446万戸

内、30㎡未満の住宅が114万戸、30㎡以上50㎡未満が107万戸  
(不詳が129万戸ある)。

賃貸物件の空家は5年間で165千戸増加。

過疎化の進展、高齢者の介護施設への入居等もあるが、  
最大の理由は実需を無視した「相続税対策」。