

最近の不動産市況について ーH28都道府県地価調査結果よりー

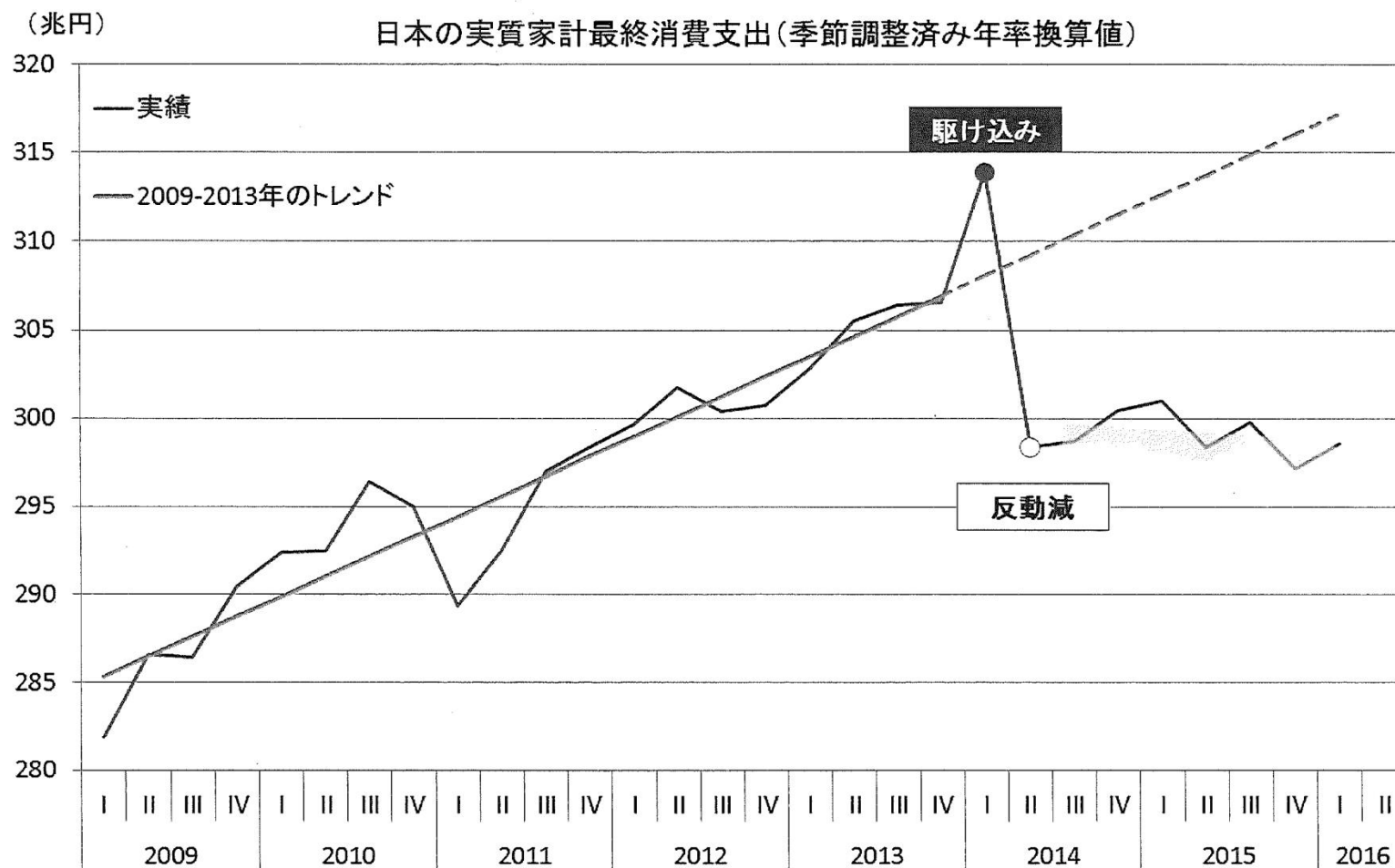
2016.10.24

地価公示・地価調査 埼玉県代表幹事

不動産鑑定士

山口 和範

消費増税の再延期の背景

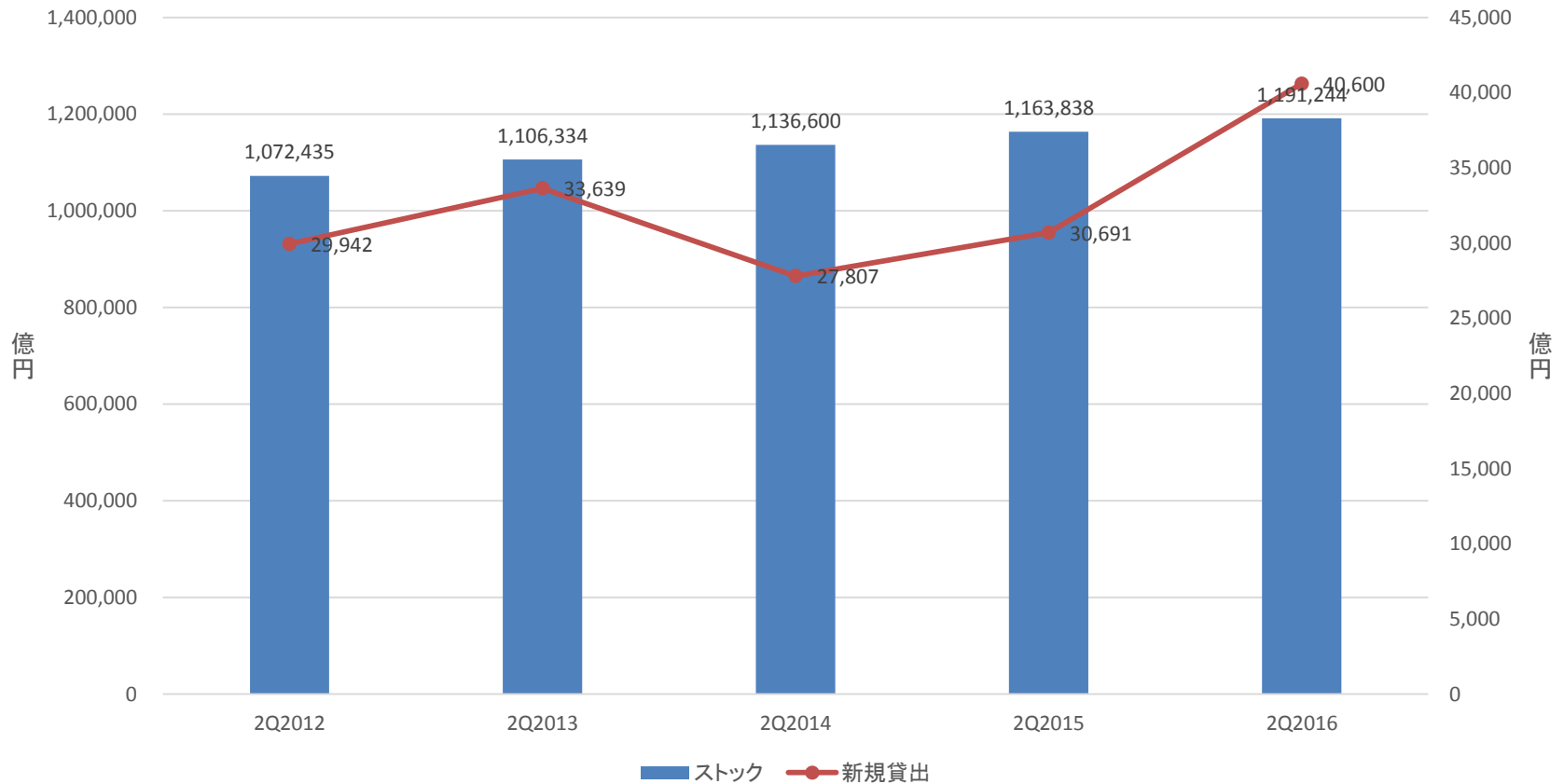


(資料) 内閣府「四半期別GDP速報」より

マイナス金利効果①

(国内銀行の個人向け貸出金(設備資金)の推移)

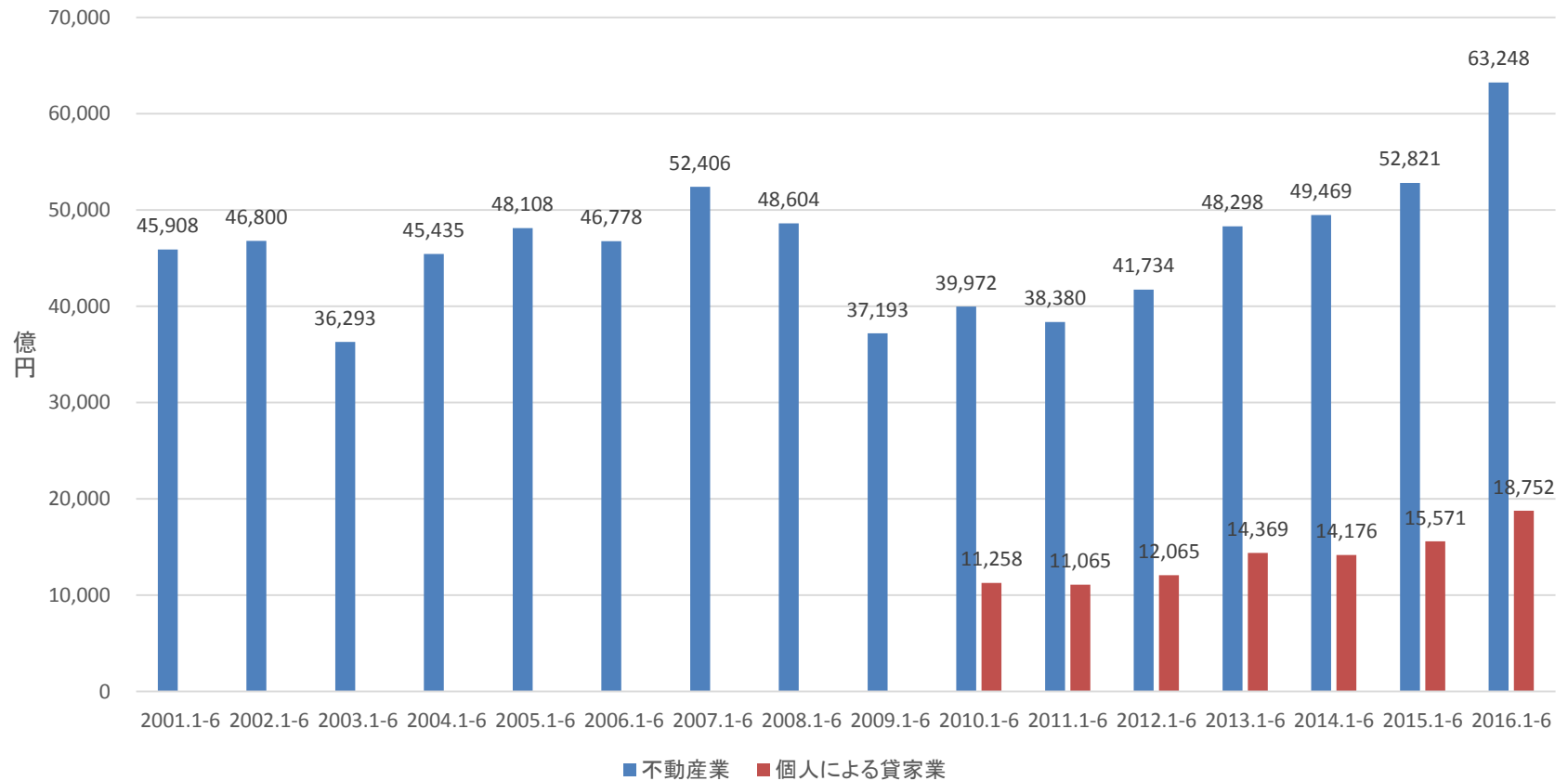
(出所: 日本銀行)



マイナス金利効果②

(国内銀行の不動産業向け新規貸出額の推移)

(出所: 日本銀行)



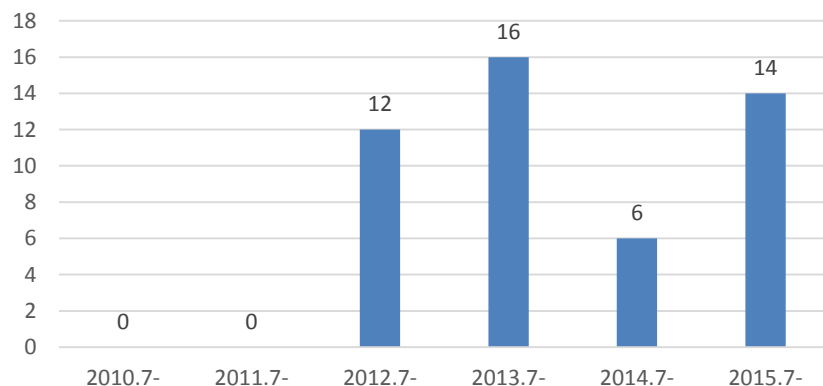
新設住宅着工戸数(埼玉県)の推移

(出所:国土交通省)

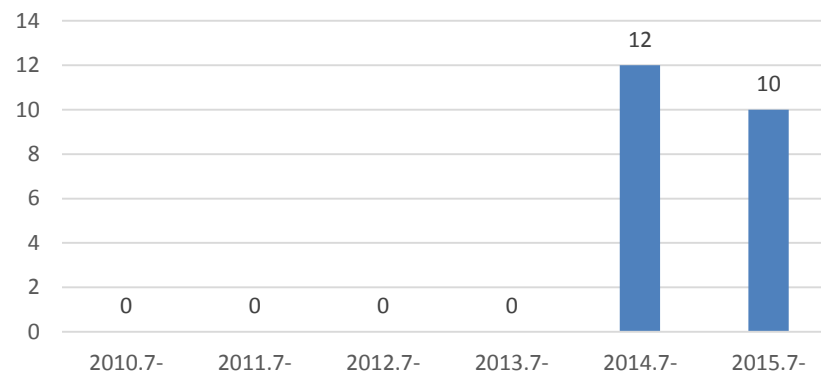


消滅可能性都市でも貸家の着工？

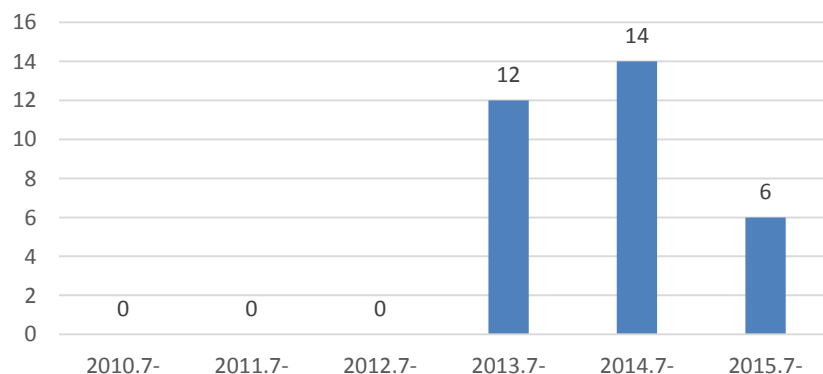
比企郡鳩山町



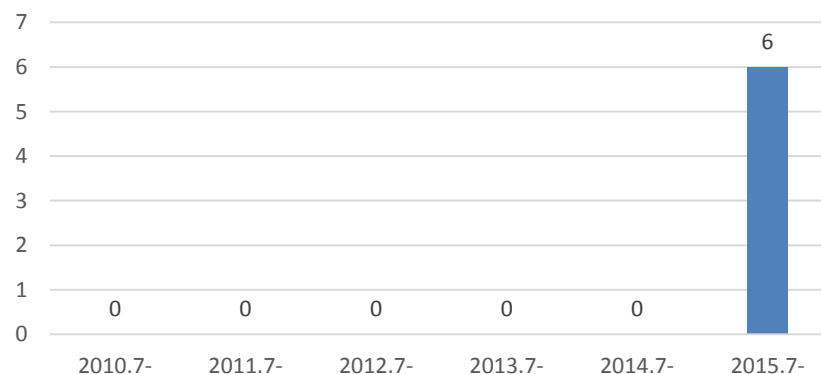
比企郡ときがわ町



秩父郡皆野町

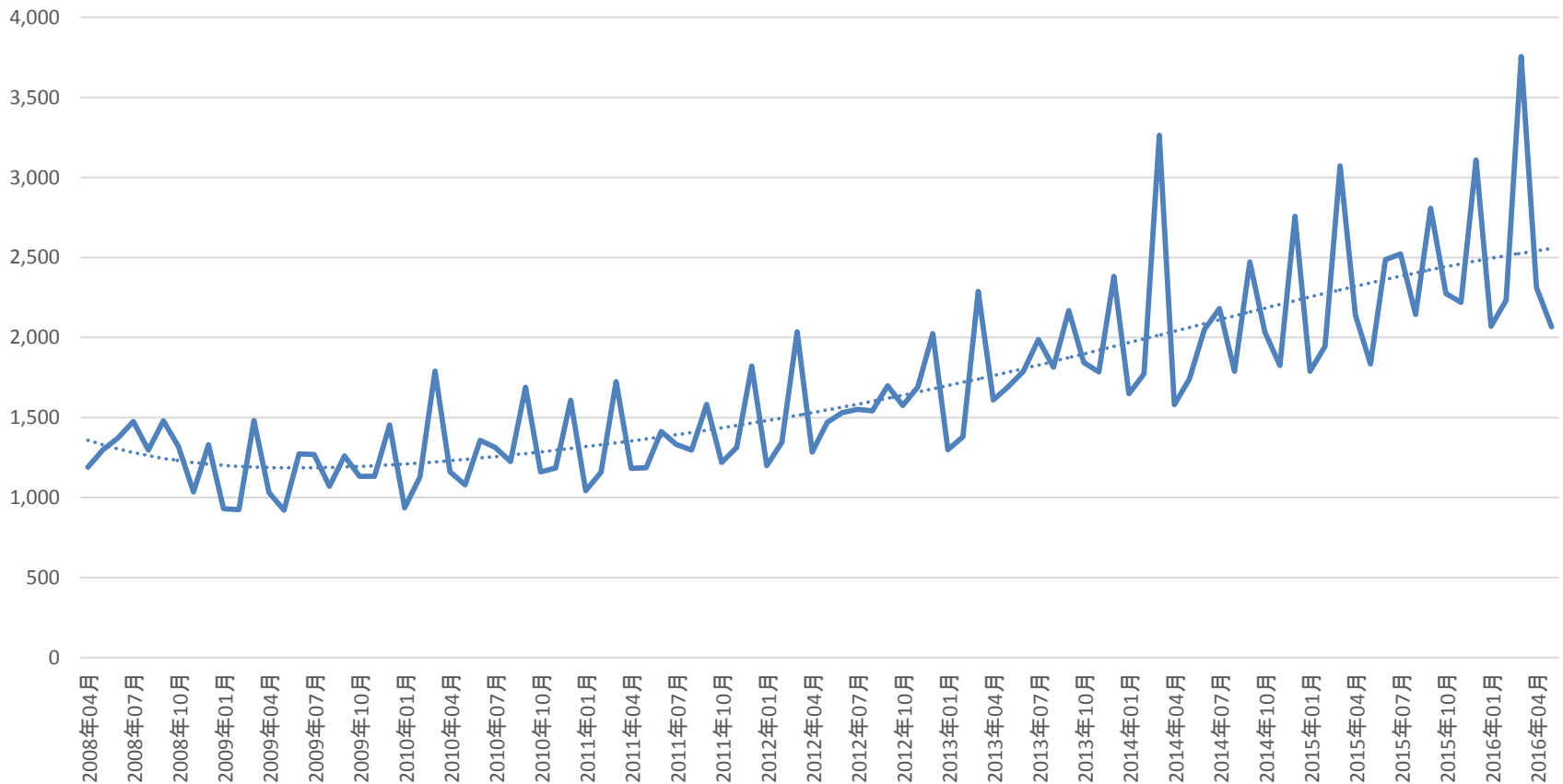


秩父郡小鹿野町

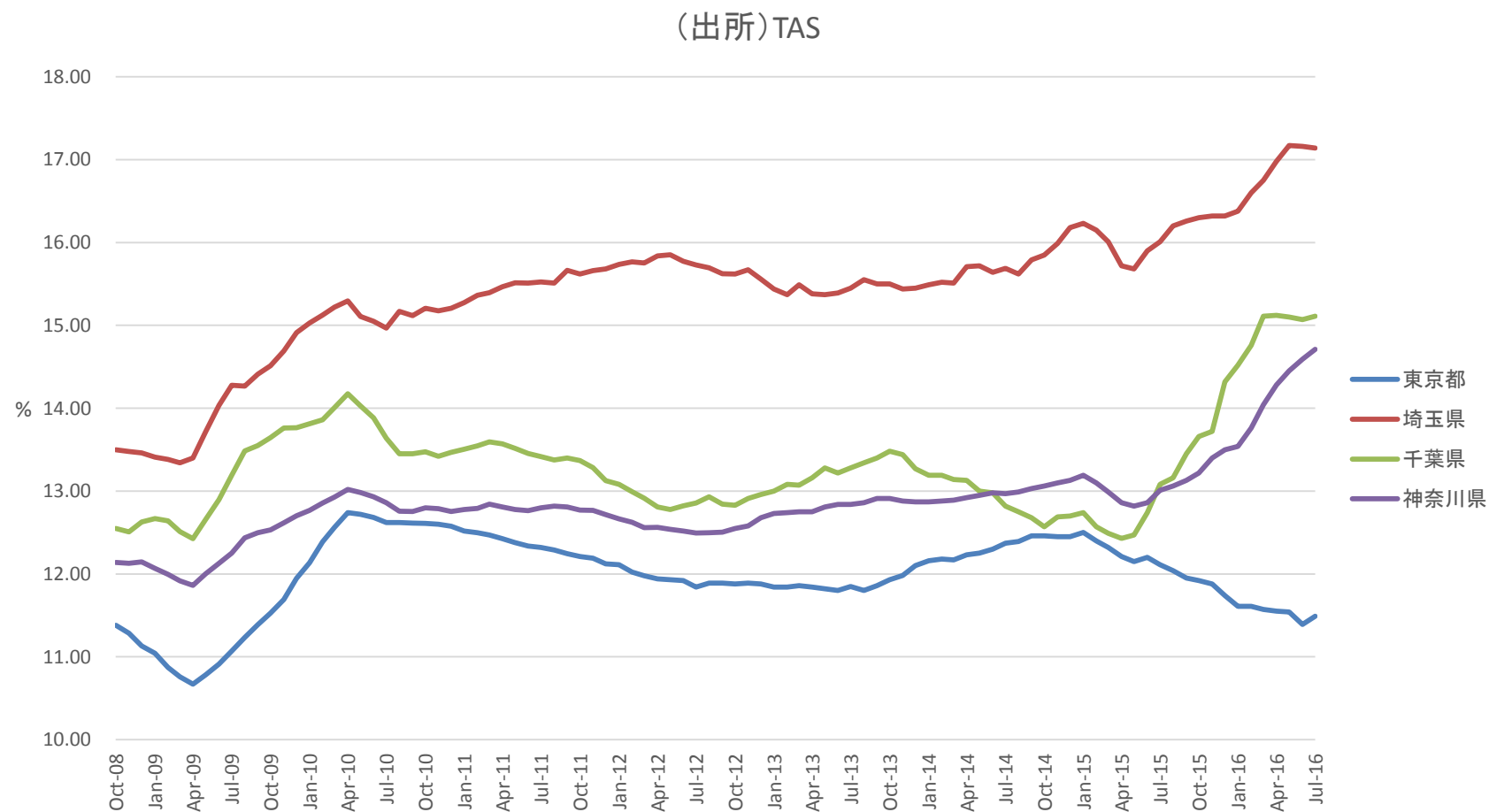


マンション・アパート(一棟)の 取引件数の推移

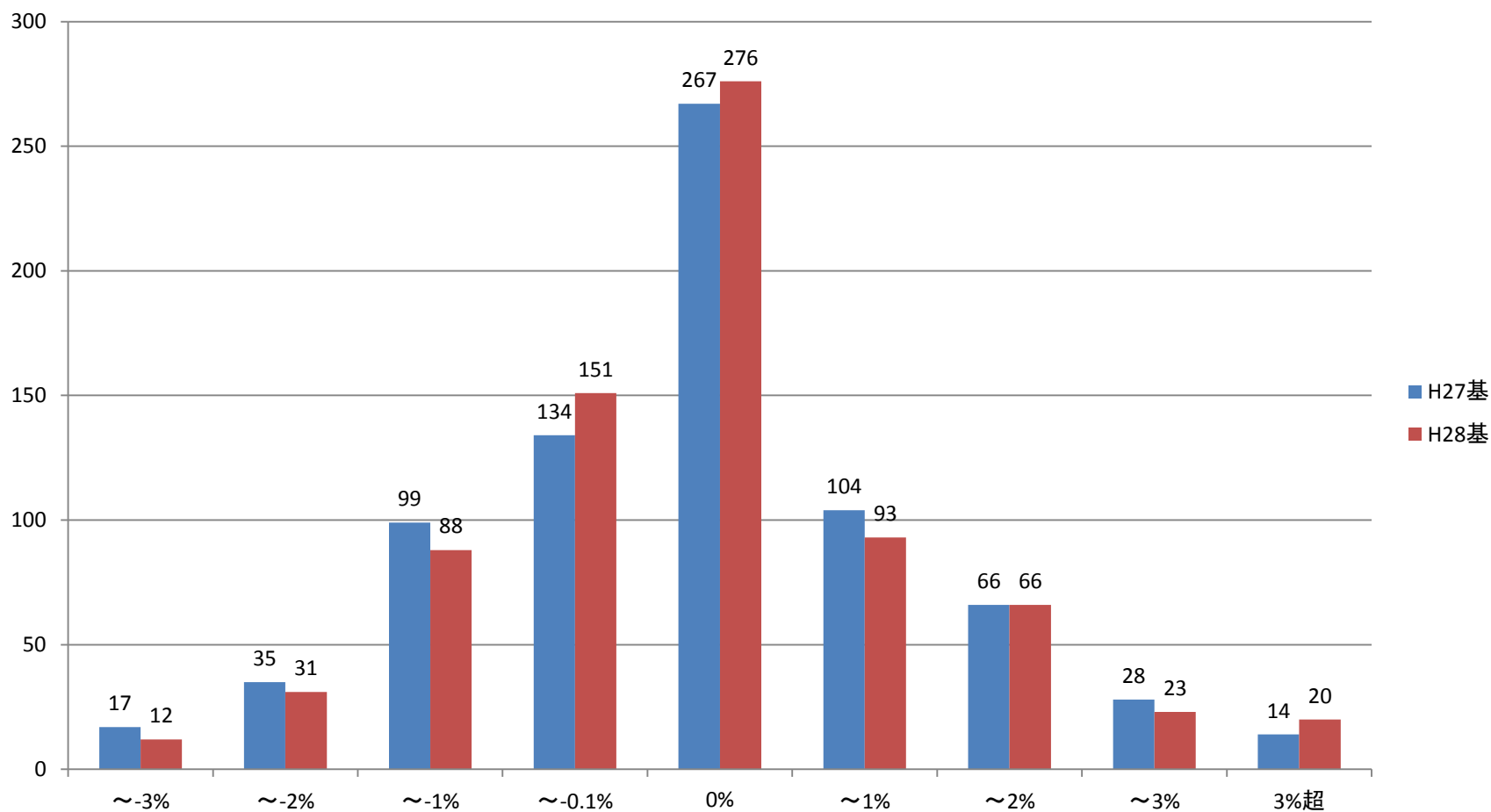
(出所:国土交通省)



首都圏賃貸住宅空室率の推移

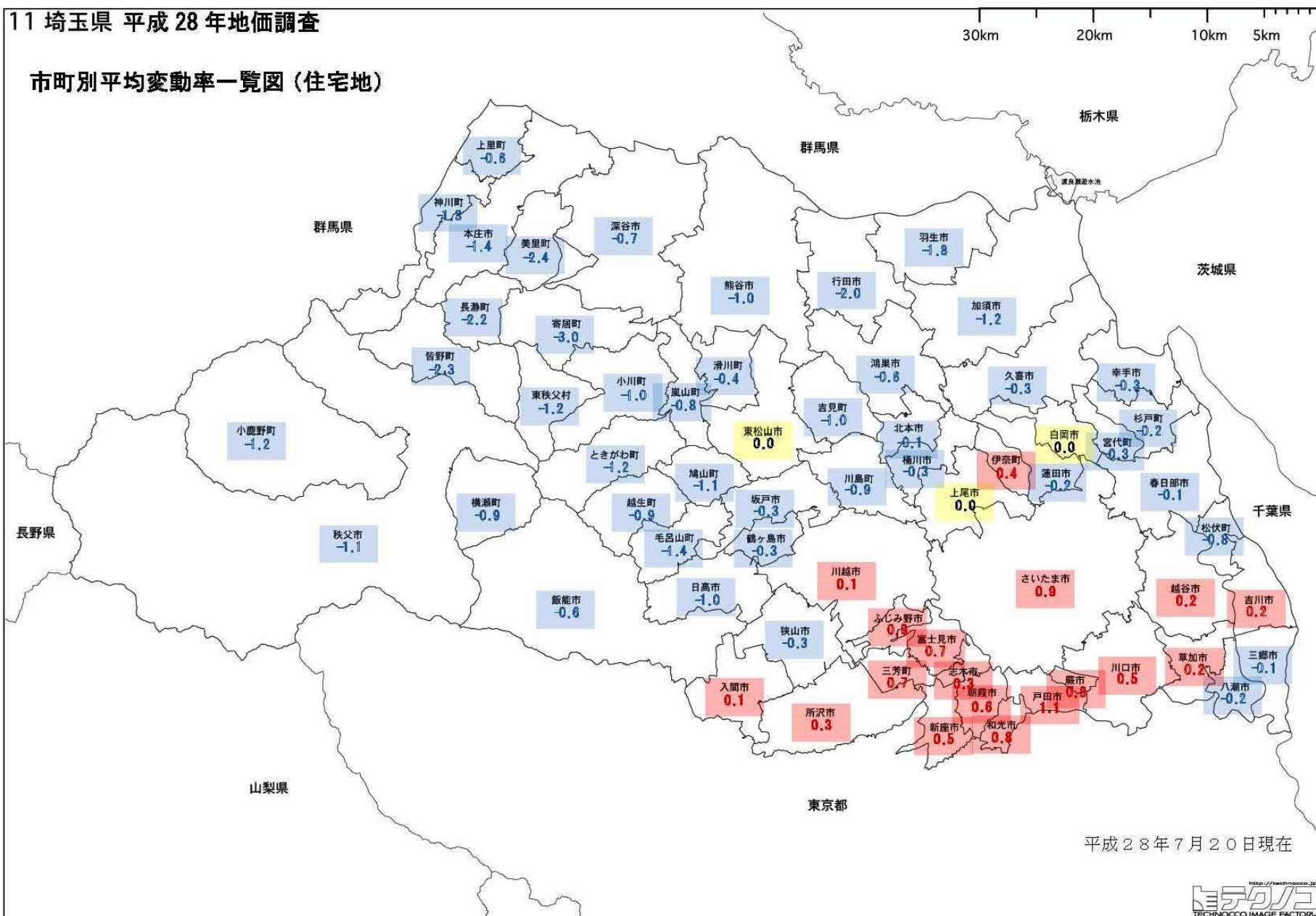


H28基 埼玉県変動率帯別ヒストグラム



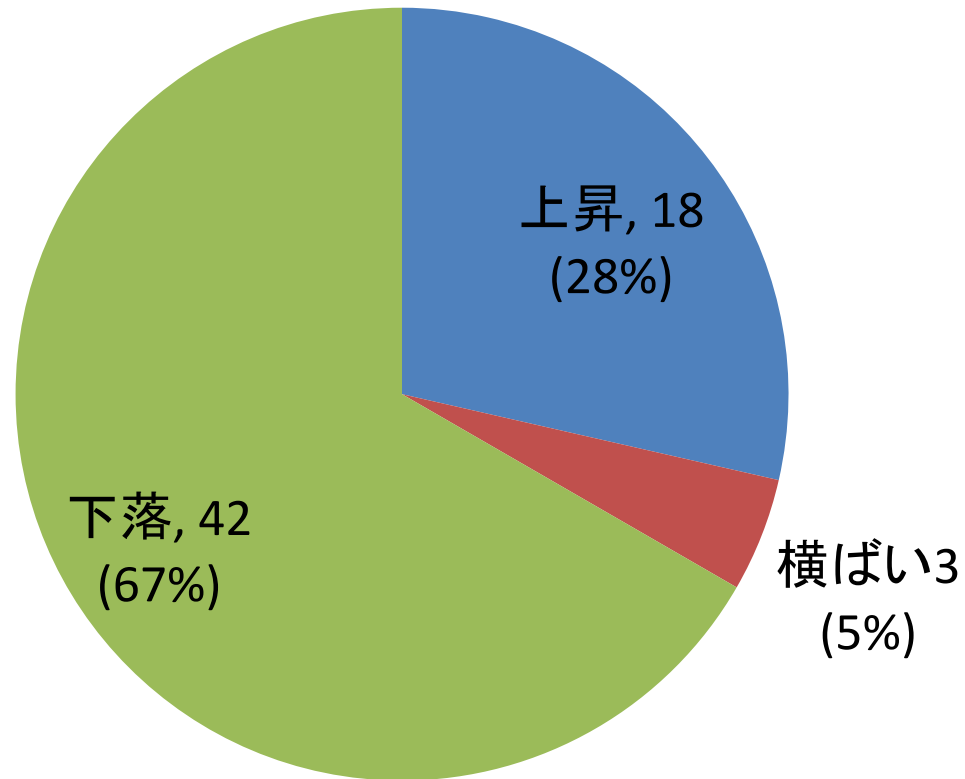
11 埼玉県 平成 28 年地価調査

市町別平均変動率一覧図（住宅地）

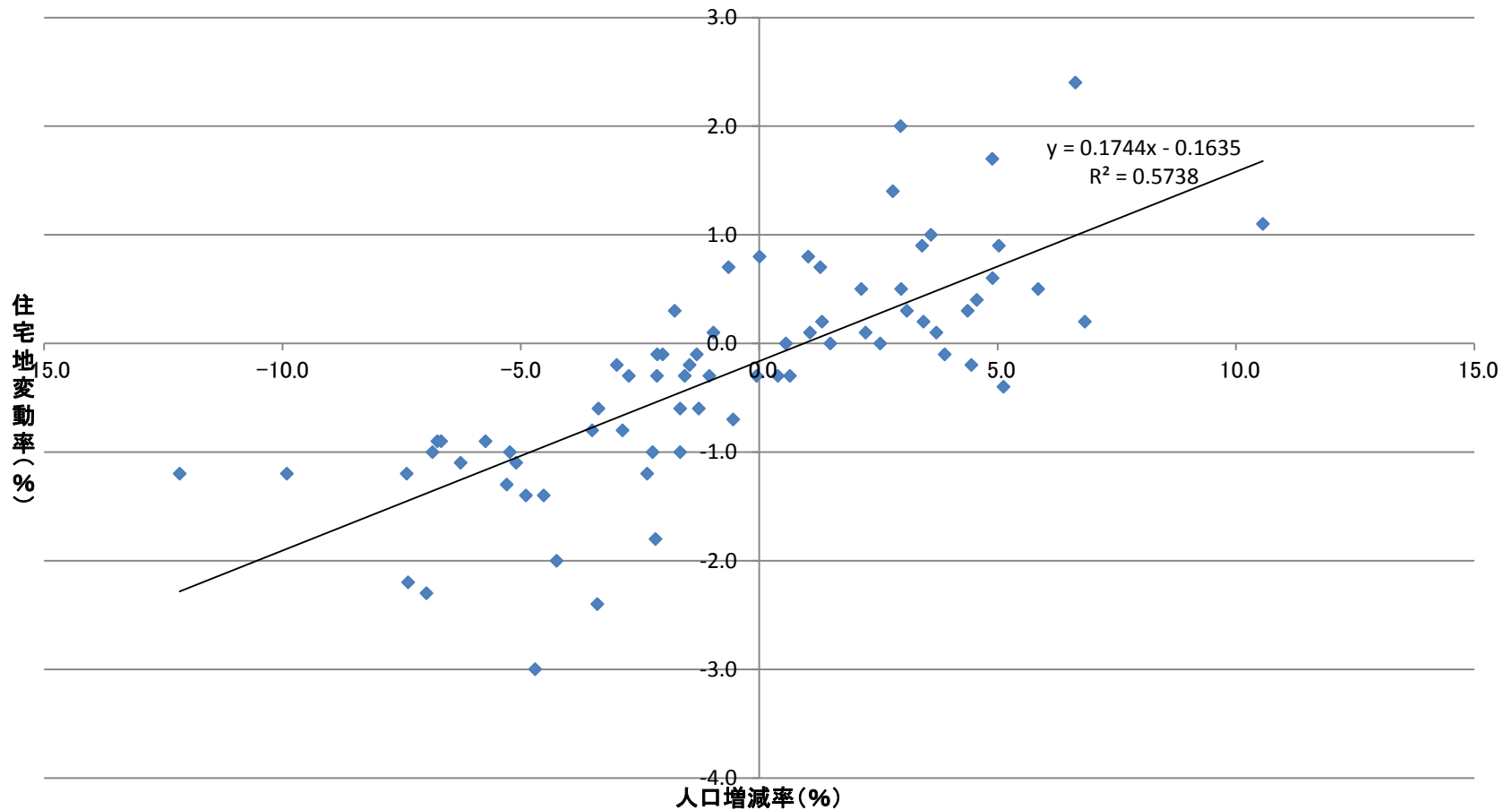


平成 28 年 7 月 20 日現在

住宅地平均変動率別 市町村数



住宅地価と人口 ⇒ 正相関



人口増加率☆ベストテン

順位	市区町村名	H22	H27	増加率(%)	H28基 変動率(%)
1	戸田市	123,079	136,083	+10.6	+1.1
2	吉川市	65,298	69,759	+6.8	+0.2
3	浦和区	144,786	154,393	+6.6	+2.4
4	緑区	110,118	116,562	+5.9	+0.5
5	滑川町	17,323	18,211	+5.1	▲0.4
6	ふじみ野市	105,695	111,011	+5.0	+0.9
7	朝霞市	129,691	136,041	+4.9	+0.6
8	大宮区	108,488	113,794	+4.9	+1.7
9	伊奈町	42,494	44,434	+4.6	+0.4
10	八潮市	82,977	86,670	+4.5	▲0.2

(出所)総務省「平成27年国勢調査」速報集計

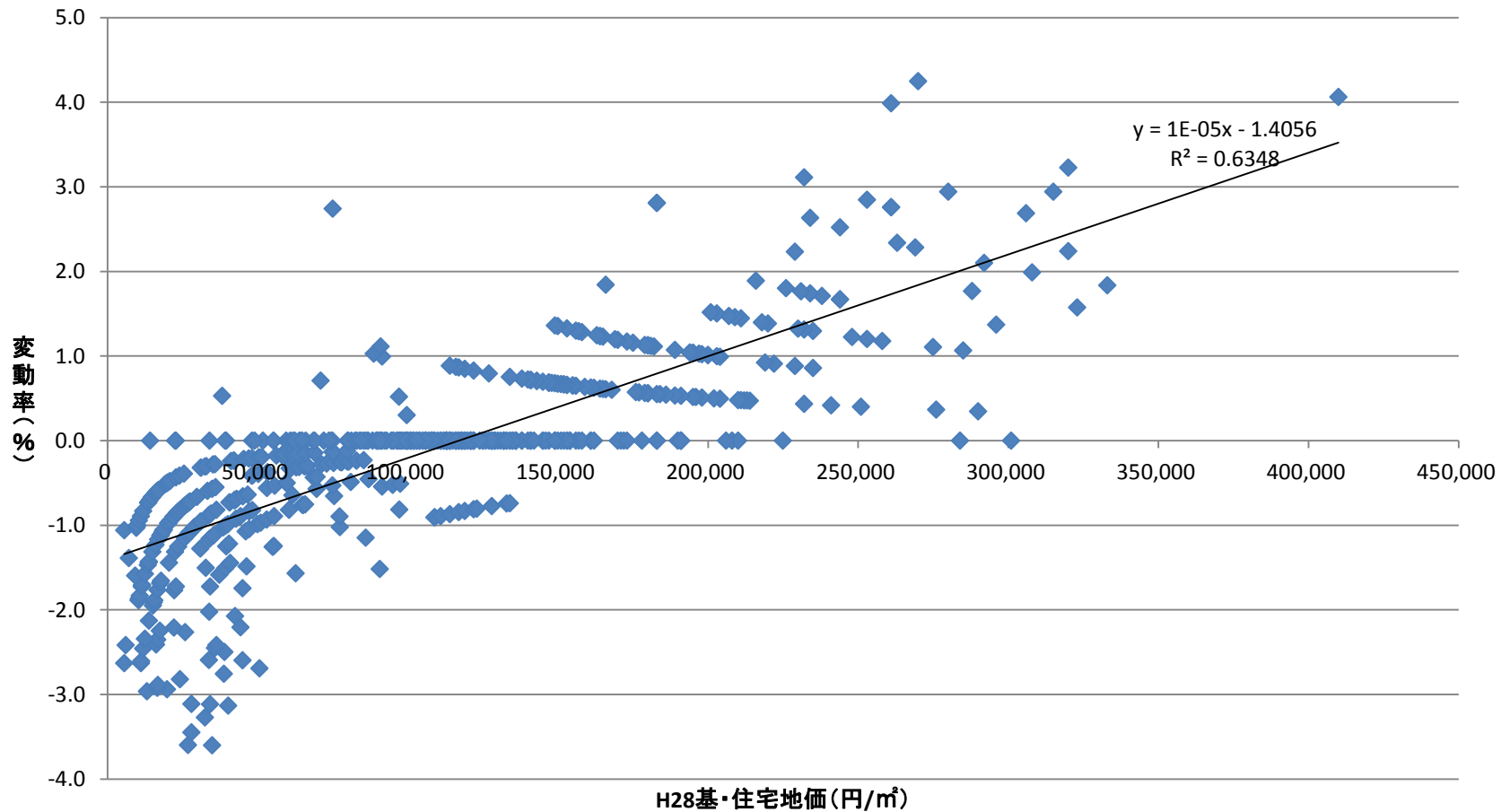
全国順位

順位	市区町村名	順位	市区町村名	順位	市区町村名	順位	市区町村名	順位	市区町村名
1	千代田区	11	大阪・北区	21	三重・朝日町	31	福岡・中央区	41	浦和区
2	福岡・新宮町	12	大阪・西区	22	宮城・富谷町	32	大阪・福島区	42	愛知・東区
3	東京・港区	13	沖縄・与那国町	23	愛知・阿久比町	33	福岡・博多区	43	群馬・吉岡町
4	大阪・中央区	14	愛知・長久手市	24	沖縄・八重瀬町	34	熊本・大津町	44	沖縄・南風原町
5	鹿児島・十島村	15	戸田市	25	熊本・菊陽町	35	福岡・西区	45	宮城・青葉区
6	東京・中央区	16	つくばみらい市	26	小笠原村	36	兵庫・中央区	46	文京区
7	宮城・大和町	17	山梨・昭和町	27	大阪・天王寺区	37	沖縄市	47	流山市
8	沖縄・与那原町	18	北海道・東神楽町	28	江東区	38	宮城・大衡村	48	石川・野々市市
9	大阪・浪速区	19	沖縄・中城村	29	福岡・粕屋町	39	吉川市	49	愛知・中区
10	台東区	20	渋谷区	30	北海道・中央区	40	沖縄・豊見城市	50	熊本・合志市

(出所)総務省「平成27年国勢調査」速報集計

住宅地価と変動率

⇒高い正相関



H28基 住宅地上昇率☆ベスト10

順位	基準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	さいたま南－2	鹿手袋4	270,000	＋4.2	武蔵浦和800m
2	さいたま浦和－2	岸町3	410,000	＋4.1	浦和670m
3	さいたま浦和－6	本太2	261,000	＋4.0	浦和730m
4	さいたま浦和－7	東岸町	320,000	＋3.2	浦和960m
5	所沢－25	東住吉	232,000	＋3.1	所沢420m
6	さいたま大宮－7	高鼻町1	315,000	＋2.9	大宮1.2km
6	さいたま南－9	白幡4	280,000	＋2.9	武蔵浦和600m
8	さいたま南－4	鹿手袋6	253,000	＋2.8	武蔵浦和1.1km
8	川口－28	坂下町3	183,000	＋2.8	鳩ヶ谷600m
8	川口－30	南鳩ヶ谷3	183,000	＋2.8	南鳩ヶ谷370m
8	さいたま南－6	根岸2	261,000	＋2.8	南浦和1.1km
8	さいたま南－8	根岸4	261,000	＋2.8	南浦和1km

好調な「大手」マンション販売が牽引 する地価上昇(神対応?)



人気の町ベスト50

⇒マンションによる世帯急増

世帯増加数ランキング(H27.1.1－H28.1.1)					
順位	所 在	増加数	順位	所 在	増加数
1	草加市松原2	528	26	戸田市南町	133
2	越谷市レイクタウン8	441	26	朝霞市泉水3	133
3	吉川市美南2	314	28	川口市青木4	131
4	越谷市レイクタウン6	301	29	川口市並木2	125
5	さいたま市西区大字指扇	300	30	さいたま市緑区大字大間木	124
5	さいたま市緑区大字大門	300	31	蕨市北町1	123
7	戸田市大字新曽	282	31	蕨市塚越7	123
8	戸田市新曽南3	270	31	入間市宮寺	123
9	川越市大字的場	221	34	さいたま市浦和区仲町3	121
10	越谷市レイクタウン7	201	35	富士見市大字鶴馬	120
11	和光市下新倉4	198	36	朝霞市本町2	118
12	狭山市大字南入曽	176	36	伊奈町大字小室	118
13	川口市幸町1	171	38	さいたま市見沼区大字南中野	117
14	さいたま市北区土呂町2	165	39	さいたま市西区三橋6	116
15	越谷市南越谷4	162	39	さいたま市岩槻区大字尾ヶ崎新田	116
16	さいたま市浦和区常盤10	161	39	入間市大字下藤沢	116
17	越谷市レイクタウン1	154	42	所沢市大字山口	113
18	川口市西川口1	150	42	朝霞市本町1	113
19	さいたま市南区別所3	149	42	志木市柏町1	113
20	宮代町字道佛	148	45	さいたま市浦和区北浦和3	112
21	さいたま市南区沼影1	147	46	さいたま市緑区大字三室	109
21	川口市大字安行原	147	47	さいたま市見沼区大字蓮沼	108
23	さいたま市見沼区大字大谷	143	47	川越市大字寺尾	108
23	富士見市大字水子	143	49	さいたま市緑区大字中尾	105
25	草加市谷塚町	141	50	さいたま市北区吉野町2	103
(出所)「埼玉県町(丁)別人口調査」より山口不動産鑑定所調べ(地名変更地区を除く)					

「一強多弱」の郊外住宅地

利便性に優る区画整理地への局地的需要

市区町村名	地点 No	地区名	H28価格 (円/㎡)	H28変動率 (%)	その他地点の 平均変動率 (%)	備考
さいたま市 岩槻区	—	岩槻南部新和西区画整理	—	—	▲0.1	浦和美園駅近接 ポイントなし
本庄市	9	早稲田の杜	60,900	±0	▲1.5	
東松山市	3	高坂駅東口第一区画整理 あずま町	75,000	+2.7	▲0.3	あずま町は ポイントなし
羽生市	3	岩瀬区画整理	38,200	+0.5	▲2.1	
入間市	13	武蔵藤沢駅周辺区画整理	156,000	+1.3	▲0.0	
八潮市	—	八潮南部中央区画整理	—	—	▲0.2	ポイントなし
三郷市	—	三郷中央駅周辺 新三郷駅周辺	—	—	▲0.1	ポイントなし
坂戸市	2	につさい花みず木	71,000	+0.7	▲0.5	
日高市	公1	武蔵高萩駅北区画整理	78,400	±0	▲0.7	
吉川市	4	美南	114,000	+0.9	±0	
滑川町	公4	月の輪	59,800	±0	▲0.3	
宮代町	—	道佛	—	—	▲0.3	ポイントなし

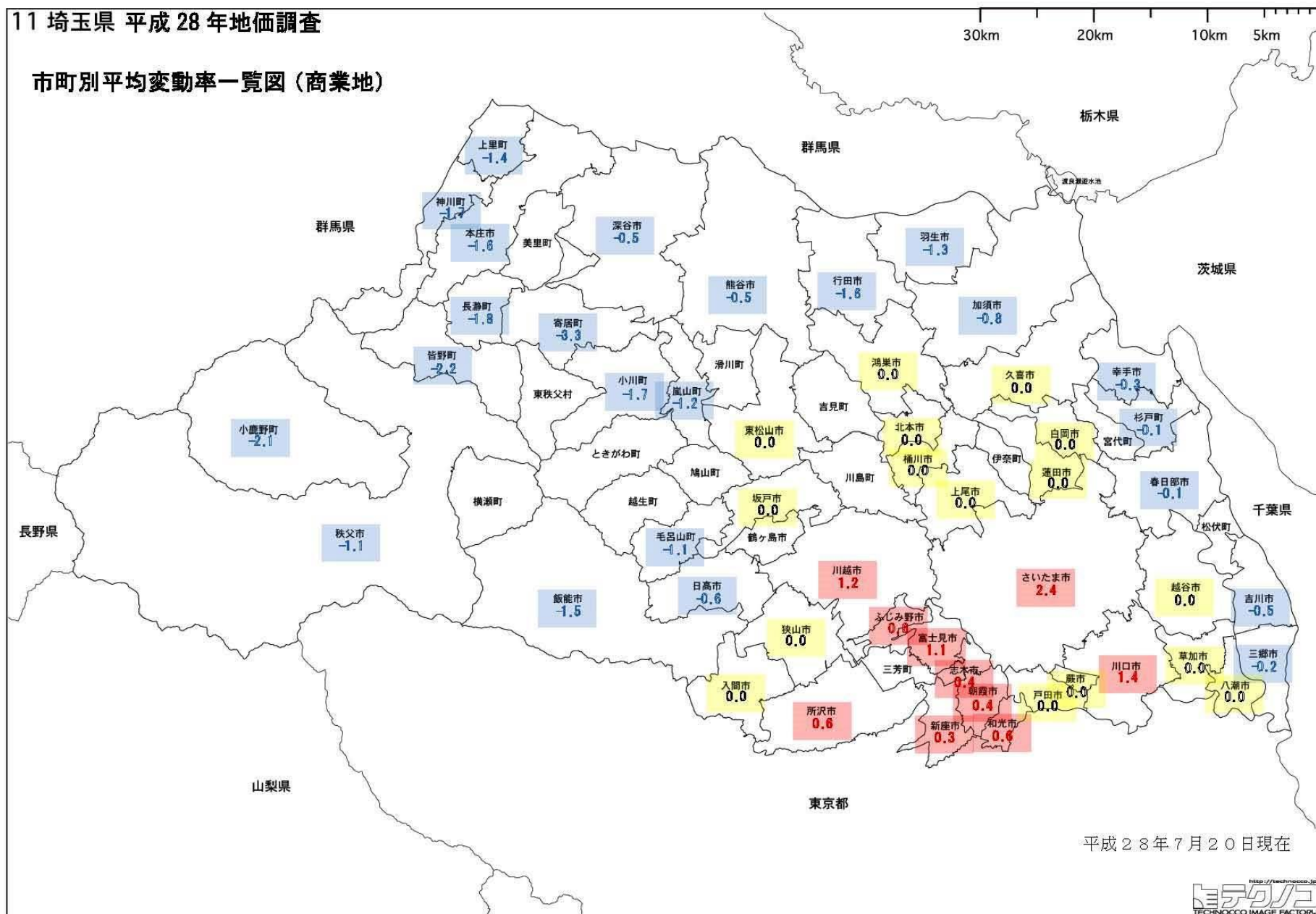
人口減少率★ワースト10

順位	市区町村名	H22	H27	減少率(%)	H28基 変動率(%)
1	東秩父村	3,348	2,941	▲12.2	▲1.2
2	小鹿野町	13,436	12,105	▲9.9	▲1.2
3	ときがわ町	12,418	11,500	▲7.4	▲1.2
4	長瀬町	7,908	7,326	▲7.4	▲2.2
5	皆野町	10,888	10,128	▲7.0	▲2.3
6	吉見町	21,079	19,635	▲6.9	▲1.0
7	越生町	12,537	11,691	▲6.7	▲0.9
8	川島町	22,147	20,669	▲6.7	▲0.9
9	鳩山町	15,305	14,347	▲6.3	▲1.1
10	横瀬町	9,039	8,520	▲5.7	▲0.9

(出所)総務省「平成27年国勢調査」速報集計

11 埼玉県 平成 28 年地価調査

市町別平均変動率一覧図（商業地）

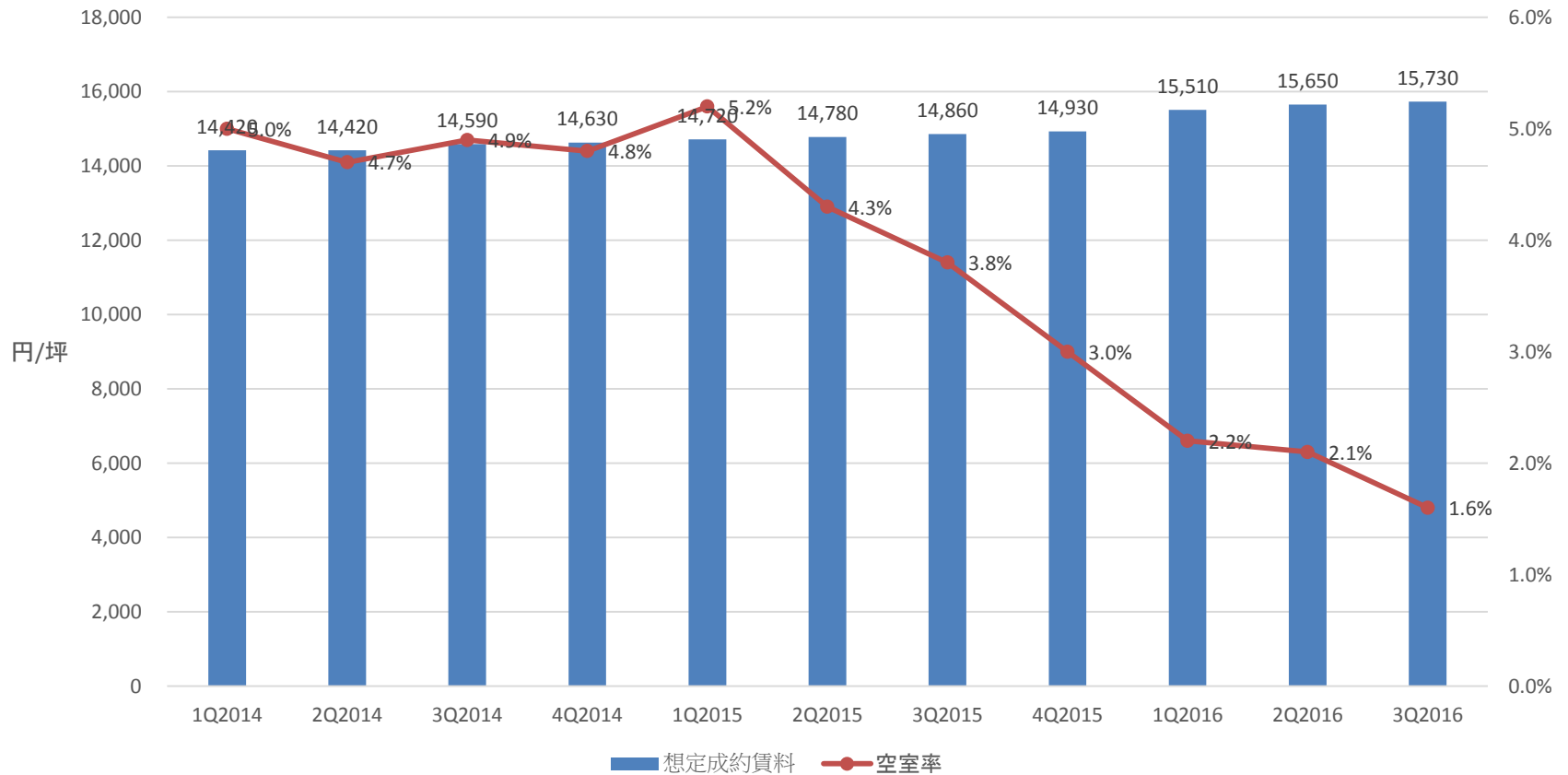


H28基 商業地上昇率☆ベスト10

順位	基準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	さいたま大宮5-3	桜木町2	1,930,000	+6.0	大宮250m
2	さいたま大宮5-1	宮町1	1,620,000	+5.9	大宮300m
3	川口5-1	栄町3	1,100,000	+4.8	川口350m
4	さいたま浦和5-4	高砂2	820,000	+3.8	浦和450m
4	さいたま浦和5-2	岸町7	520,000	+3.8	浦和500m
6	さいたま浦和5-3	仲町4	350,000	+3.6	浦和1km
7	さいたま南5-1	文蔵2	312,000	+3.3	南浦和360m
8	さいたま浦和5-1	常盤3	351,000	+2.9	北浦和350m
8	さいたま大宮5-4	吉敷町4	535,000	+2.9	さいたま新都心600m
10	さいたま大宮5-5	大門町3	931,000	+2.6	大宮500m

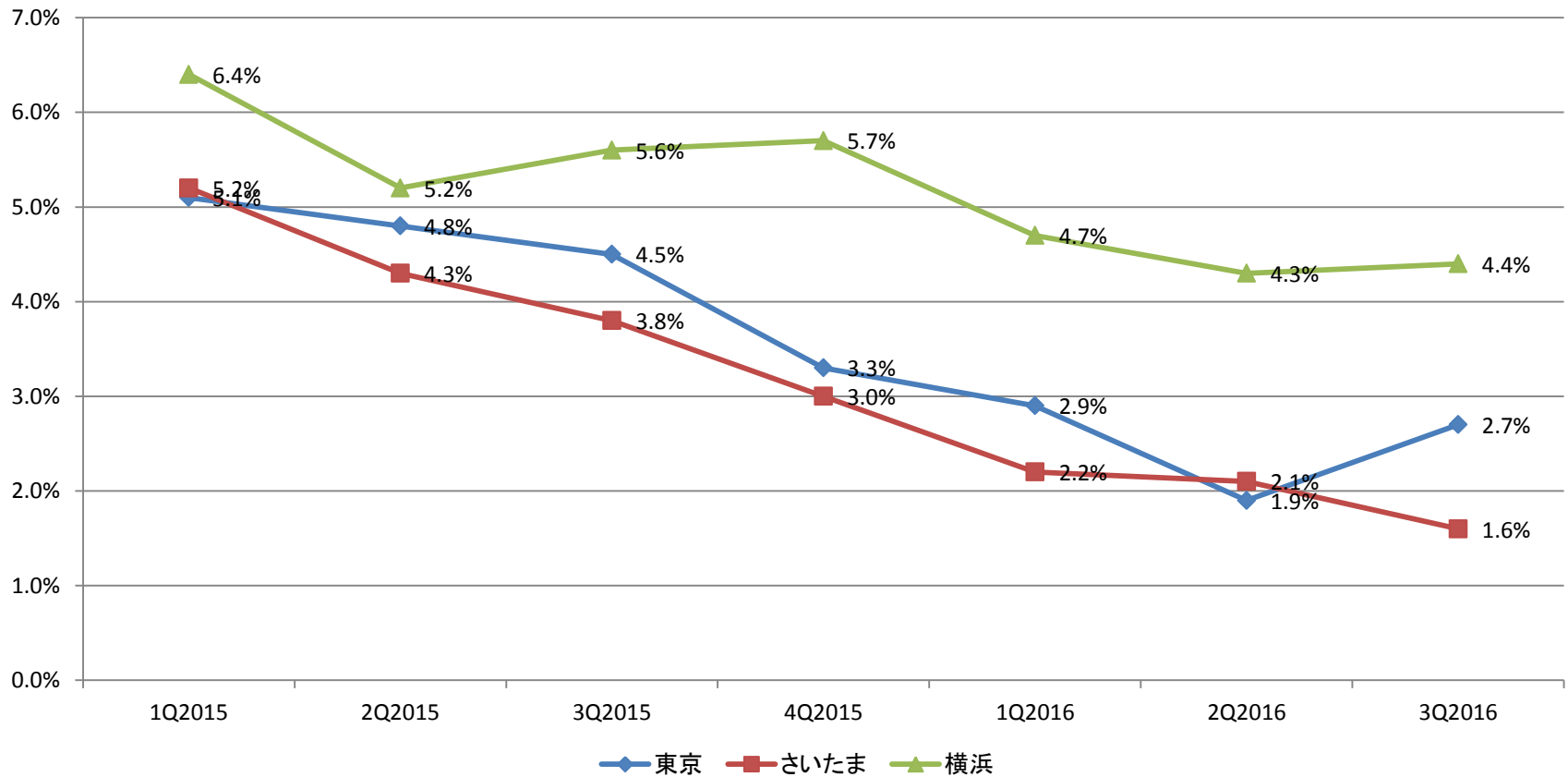
さいたま市のオフィスマーケット

(出所: CBRE)



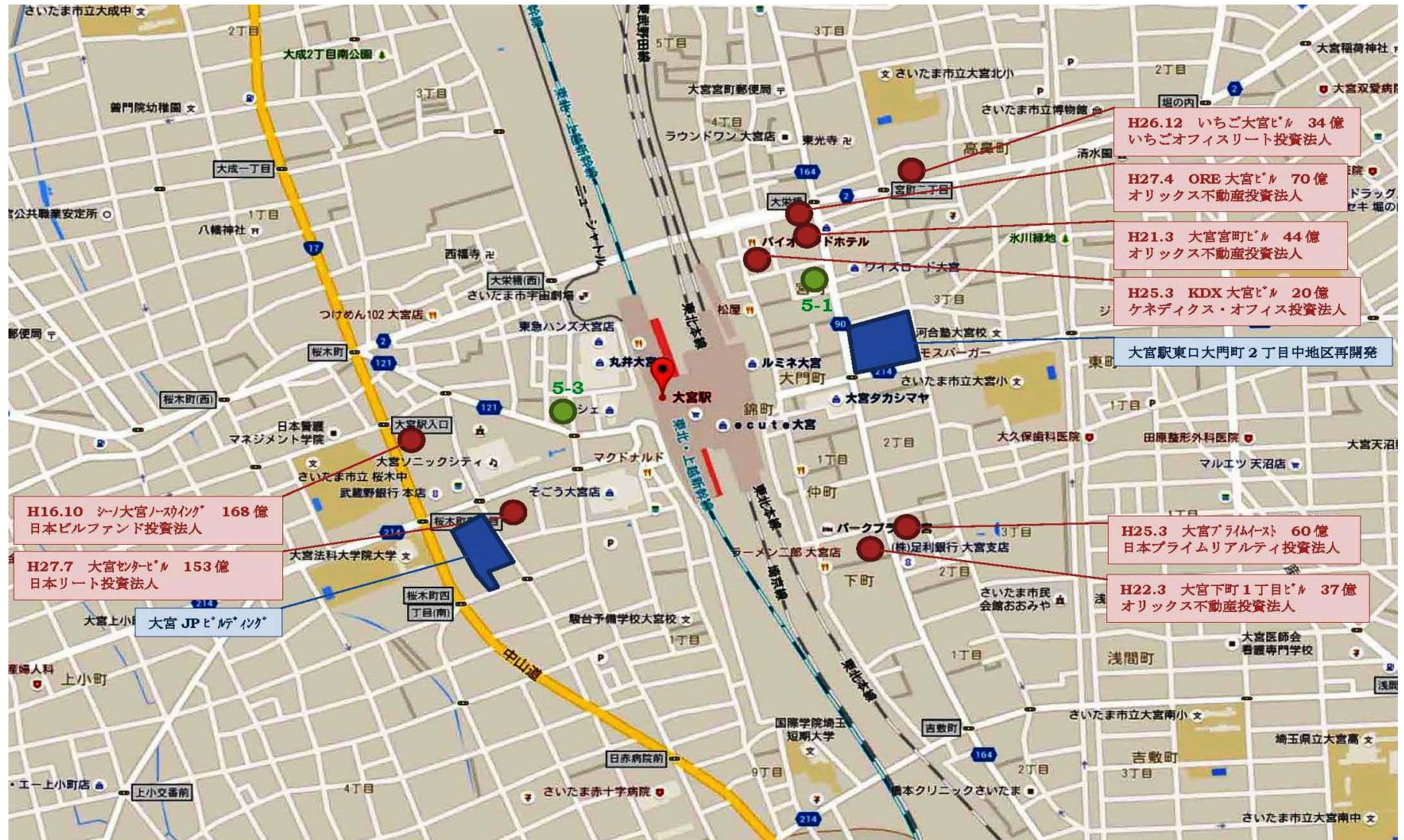
オフィス空室率 首都圏比較

(出所: CBRE)



大宮駅周辺

⇒東日本の玄関口・ビジネス拠点としての位置付け高まる



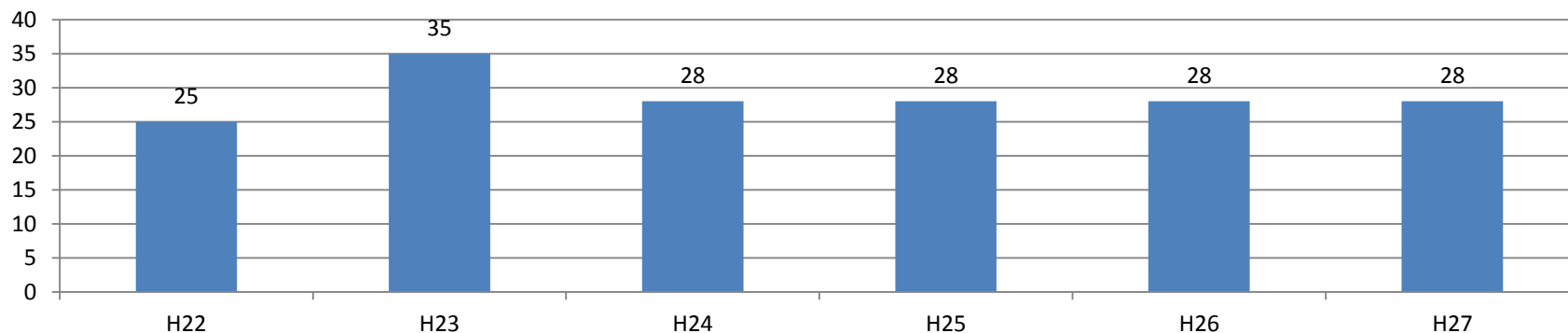
再開発機運が押し上げる商業地価

名称	予定建築物	完成年	施行者	基No	H28価格 (円/㎡)	変動率
大宮駅東口大門町二丁目中地区	18階建(オフィス) 10階建(商業施設)	2020年度	三井不動産 大栄不動産	5-1	1,620,000	+5.9
浦和駅西口南高砂地区	27階建 (商業・住宅)	2020年度	野村不動産 三菱地所 大和ハウス	5-4	820,000	+3.8
武蔵浦和駅第1街区	10・28・20・2階建 (商業・業務・公共・住宅)	完了	UR	南-2	270,000	+4.2
同第3街区	32階建 (商業・事務所・住宅)	2016年	新日鉄興和 三菱商事 三菱地所レジ			
川口市栄町3丁目銀座地区	高さ100m (商業・住宅)	2022年度	清水建設 野村不動産	5-1	1,100,000	+4.8
所沢駅西口北街区	29階建 (商業・住宅)	2020年	西武HD	5-1 25	805,000 232,000	+0.9 +3.1

競合する「大規模店」、消える「GMS」 ⇒中心商業地の住宅地化

大規模小売店舗の出店状況

(出所)埼玉県

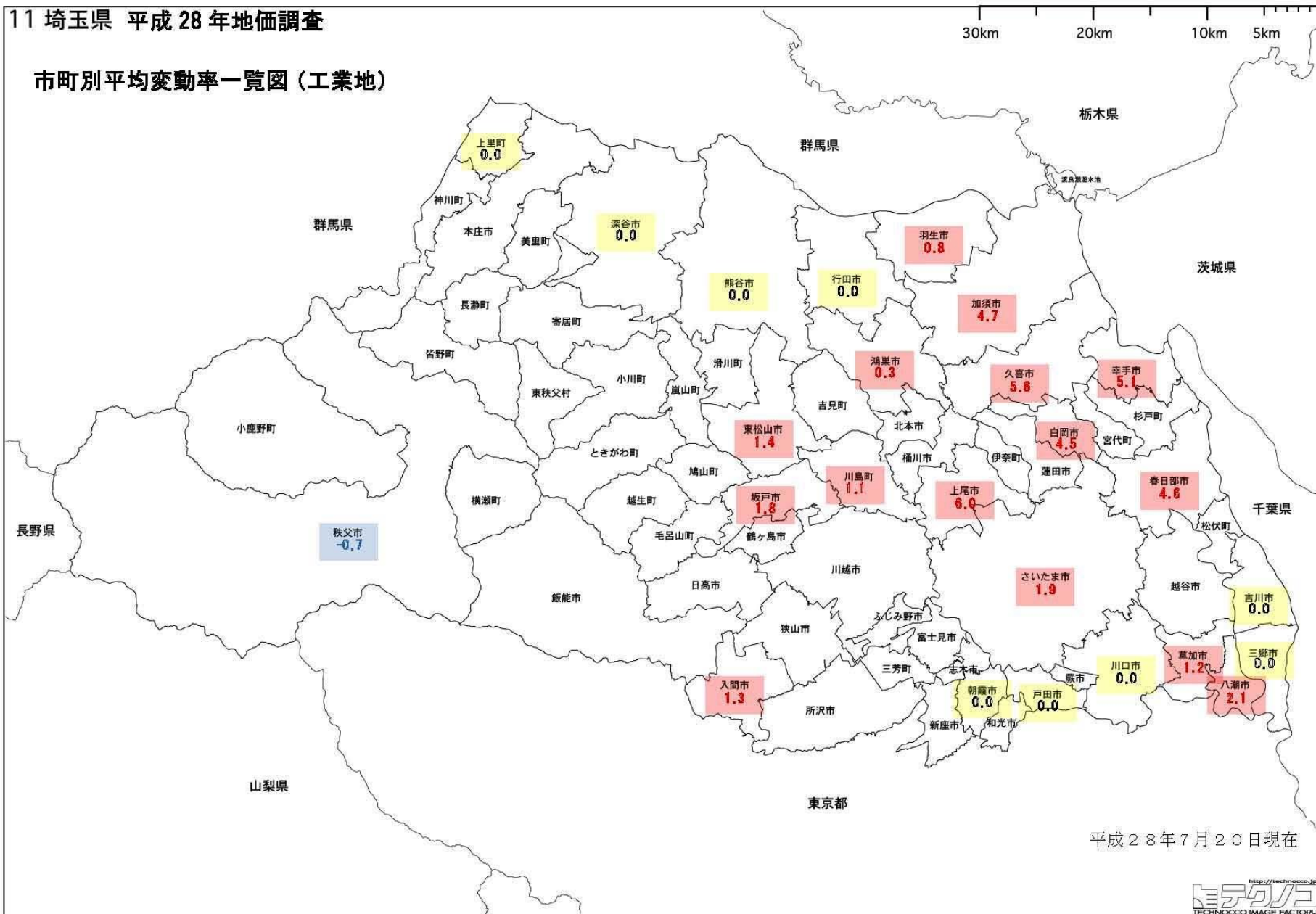


店名(閉鎖年月)	店名(閉鎖年月)
ダイエー志木店(2013年7月)	西武春日部店(2016年2月)
ライフ寄居店(2013年8月)	イトーヨーカドー坂戸店(2016年10月)
西友狭山市駅前店(2015年3月)	イトーヨーカドー川越店(2016年10月)
ヨークマート武蔵藤沢店(2015年8月)	ザ・プライス東松山店(2016年10月)
サビア飯能店(2015年11月)	

全国的にも、ヨーカ堂が40店閉店(今年度20店)、ユニーは東海以外で50店

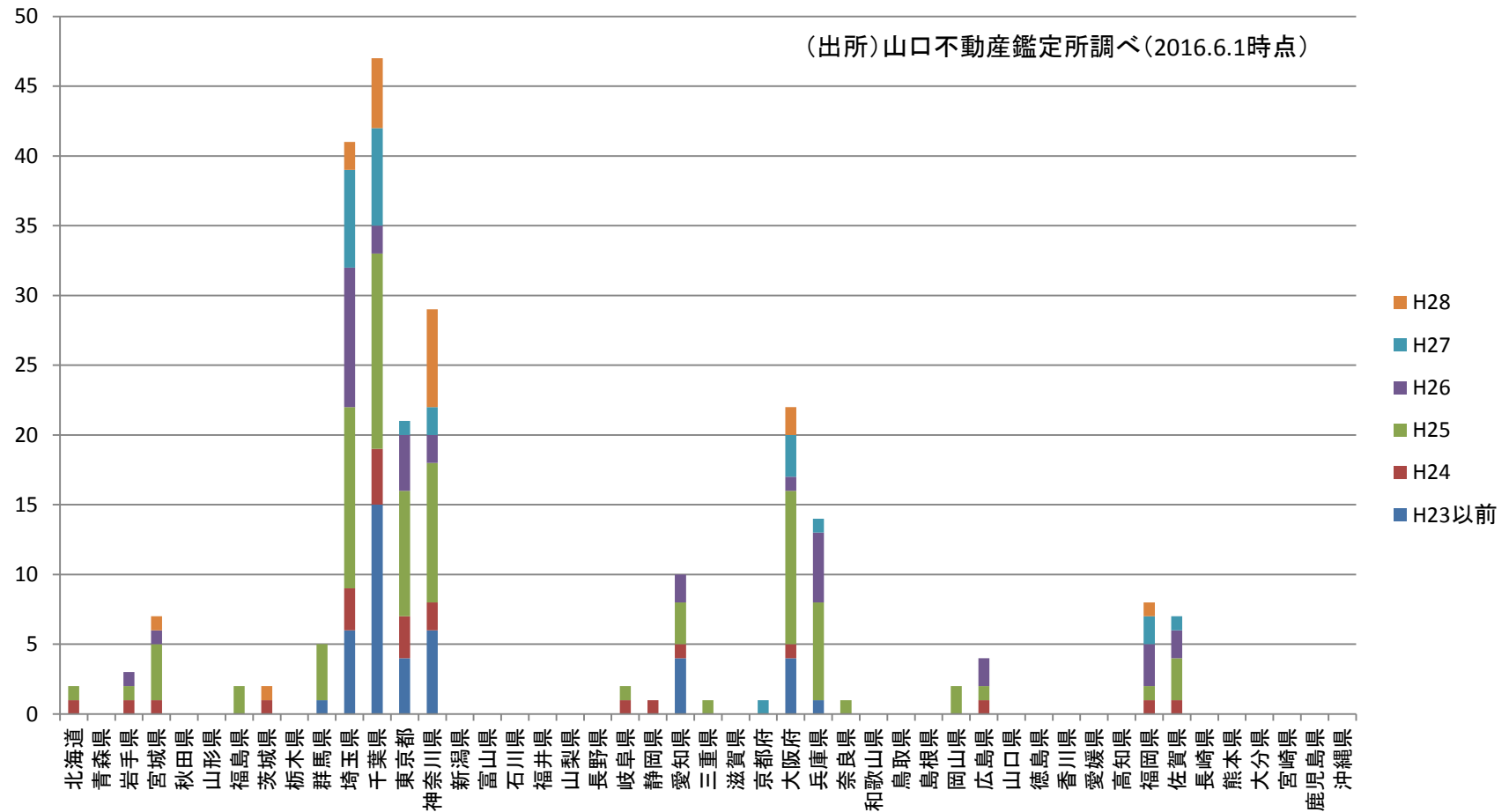
11 埼玉県 平成 28 年地価調査

市町別平均変動率一覧図（工業地）



29

都道府県別REIT保有「物流」資産 (取得年別)



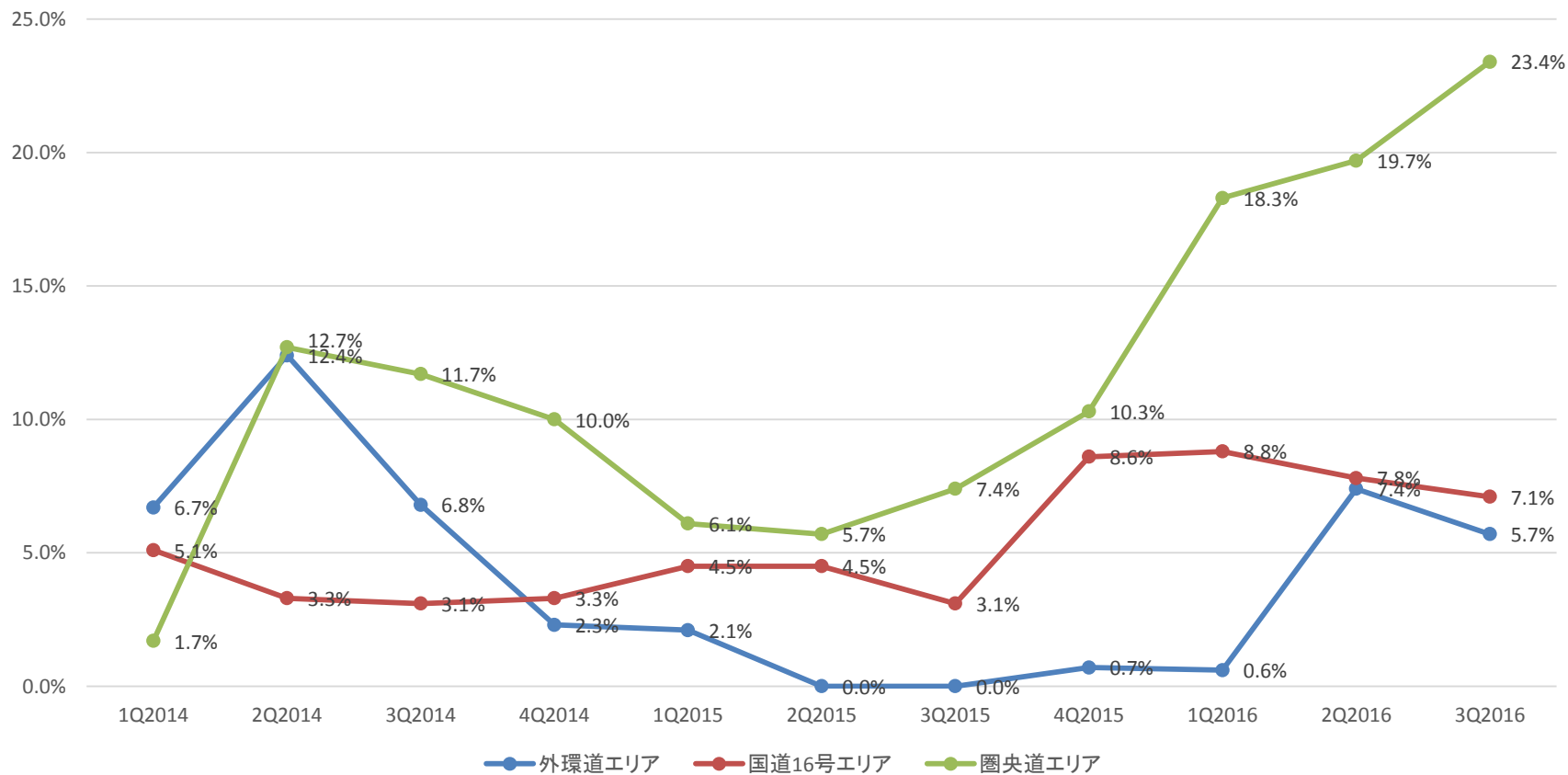
H28基 工業地上昇率 上位

順位	基準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	上尾9-1	大字領家字山下	38,800	+6.0	上尾道路 圏央道「桶川北本」IC
2	久喜9-1	菖蒲町昭和沼	45,600	+5.6	東北道「久喜」IC 圏央道「白岡菖蒲」IC
3	加須9-3	芋荃字芋郷	42,400	+5.2	圏央道「白岡菖蒲」IC
4	幸手9-1	木立字流作	41,000	+5.1	圏央道「五霞」IC
5	加須9-1	南篠崎1	34,000	+4.6	東北道「加須」IC
6	春日部9-1	南栄町	50,500	+4.6	国道16号・4号バイパス 東北道「岩槻」IC
7	白岡9-1	下大崎字下端	46,300	+4.5	圏央道「白岡菖蒲」IC
8	加須9-2	新利根1	24,100	+4.3	東北道「加須」IC、「羽生」IC

テナントなき熱狂

⇒物流施設の空室率上昇に注意

(出所:CBRE)



その他のトピックス

- ホテル
 - ユナイテッドREITが浦和ロイヤルパインズホテルを取得
 - JR東日本が新都心にホテルメトロポリタン等複合商業施設を建設中
 - 東横インが岩槻と西川口に進出
 - 東松山でも駅前に建設予定
 - 深谷、熊谷でも国道沿いに建設中
 - 小川でも花和楽の湯が敷地内に建設中
 - 行田、大宮でも中心街にホテル誘致
- 工場立地件数
 - 埼玉は18件で7位(2016年1-6月期)
- 空き家バンク
 - 需給のミスマッチ(秩父300超、ときがわ100超。TVの影響？ロハス志向？)

県内市町村観光入込客数☆ベスト10 (平成26年)

順位	市町村名	入込客数(人)	前年比
1	越谷市	50,885,611	▲1.8%
2	さいたま市	23,626,243	▲0.7%
3	入間市	7,272,594	+3.7%
4	川越市	6,579,000	+4.4%
5	秩父市	5,630,168	+15.3%
6	所沢市	5,590,069	+2.3%
7	深谷市	4,328,603	+4.9%
8	熊谷市	4,256,865	▲3.5%
9	川口市	4,039,249	+13.0%
10	日高市	3,562,922	▲4.0%

(出所)ミライト不動産鑑定調べ

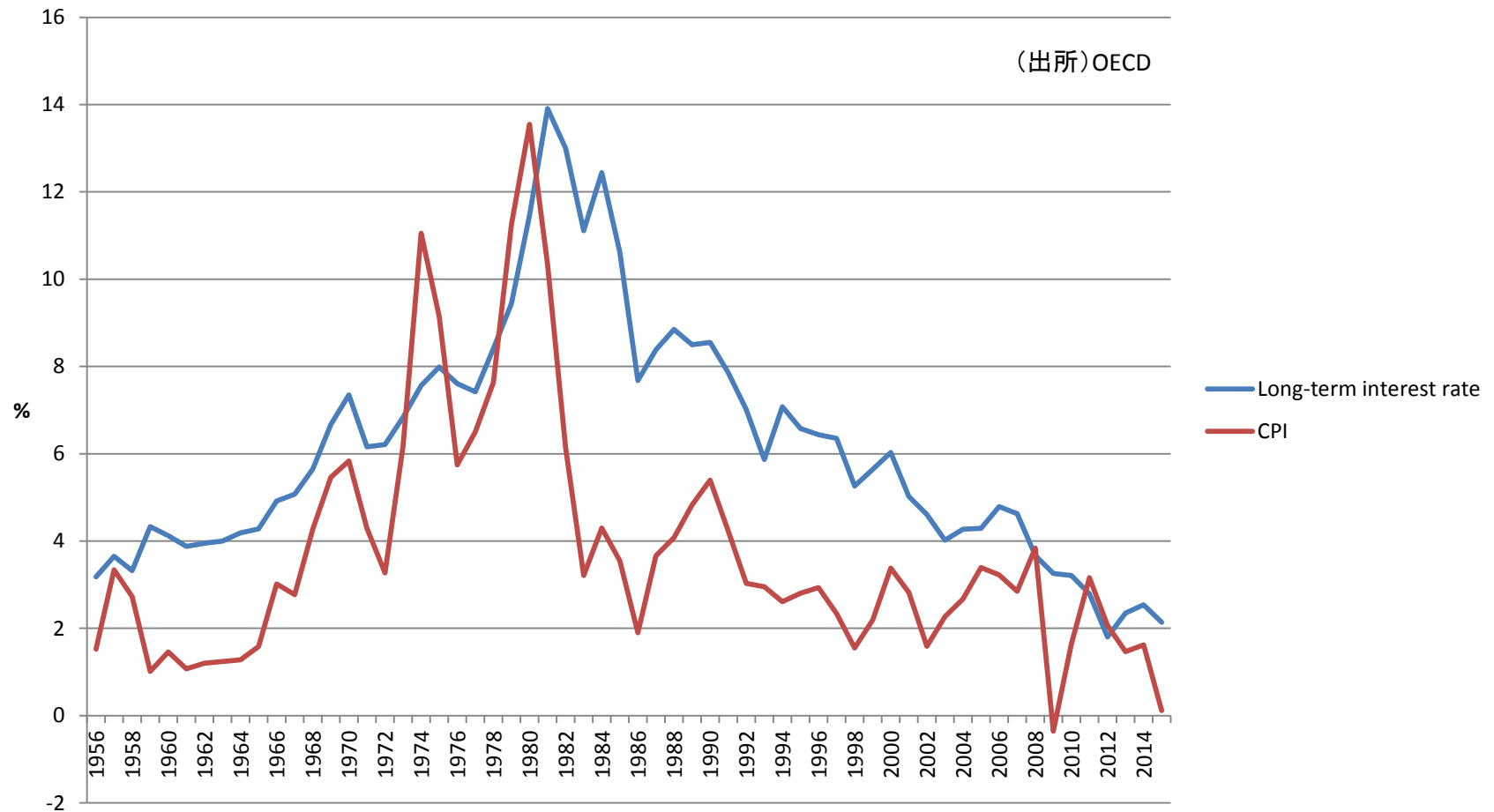
マイナス金利で物価上昇率2%達成? ⇒フィッシャー方程式

名目金利		期待インフレ率		実質金利
i	$-$	π^e	$=$	r

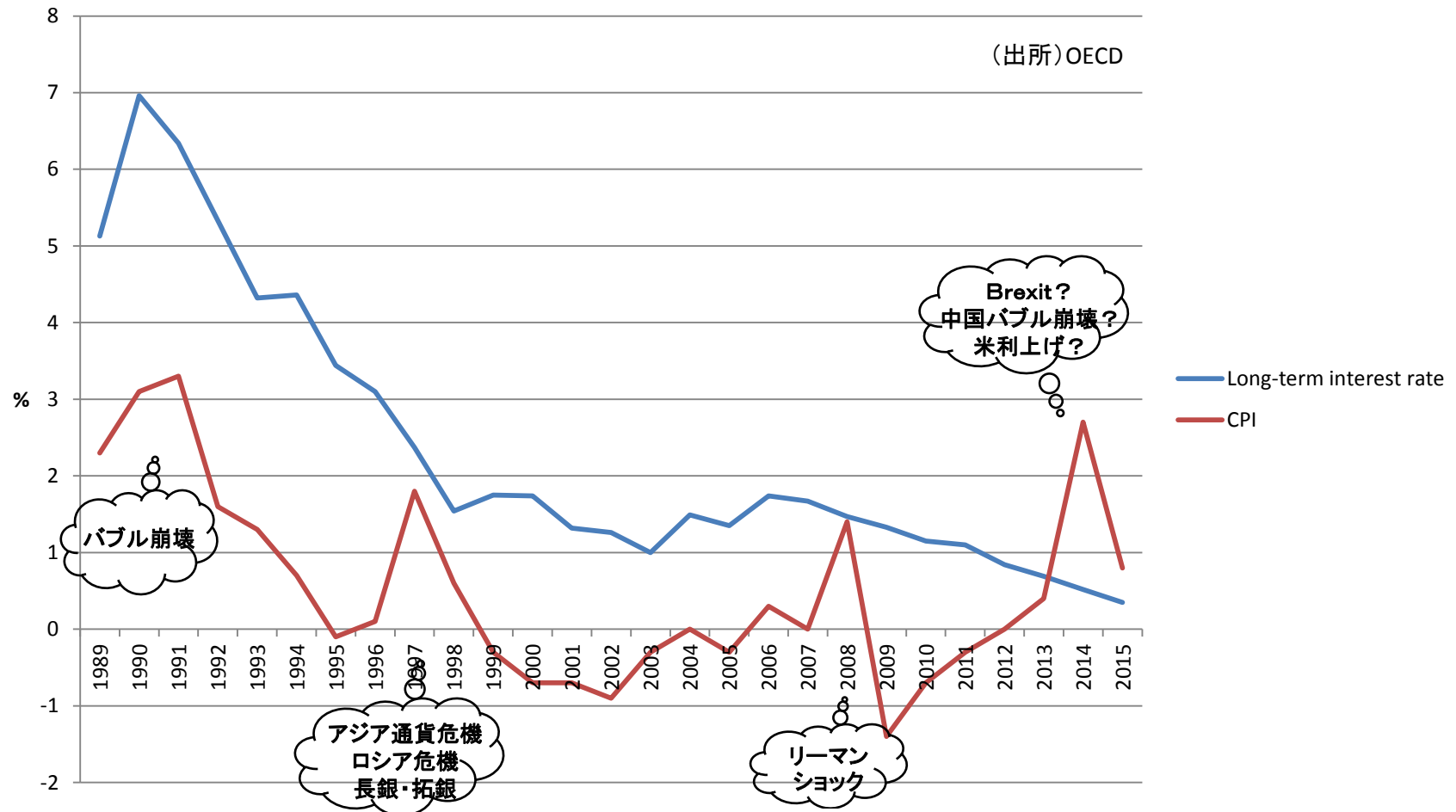
↓(変形)

i	$=$	r	$+$	π^e
-----	-----	-----	-----	---------

物価上昇率と長期金利(米国)



物価上昇率と長期金利(日本)



世界の金融市場の5回のジンクスと6回目の展望

	米国引き締め開始時 公定歩合	ドイツ(ユーロ圏)引き 締め開始時公定歩合	日本の引き締め開始 時公定歩合	日本利上げ後の環境	原油価格動向
1回目 1970年代 前半	1973/1 (二番目) 4.5% → 5%	1972/10 (最初) 3% → 3.5%	1973/4 (最後) 4.25% → 5%	74年から 世界的不況 独ヘルシュタット銀行 問題	第一次 石油危機
2回目 1970年代 後半	1977/8 (最初) 5.25% → 5.75%	1979/3 (二番目) 3% → 4%	1979/4 (最後) 3.5% → 4.25%	80年以降 世界的減速 ラテンアメリカ問題	第二次 石油危機
3回目 1980年代 後半	1987/9 (最初) 5.5% → 6%	1988/9 (二番目) 3% → 3.5%	1989/5 (最後) 2.5% → 3.25%	90年以降 世界的減速 S&L、LBO問題	イラク侵攻 原油価格上昇
4回目 1990年代 後半	1999/5 (最初) 4.75% → 5% (FFレート)	1999/11 (二番目) 2.5% → 3% (ECB政策金利)	2000/8 (最後) 0% → 0.25% (O/Nコールレート)	01年 ITバブル崩壊	10年ぶり 原油価格高騰
5回目 2000年代 半ば	2004/6 (最初) 2.5% → 2.75% (FFレート)	2005/12 (二番目) 2% → 2.25% (ECB政策金利)	2006/3 (最後) 量的緩和転換 2006/7利上げ 0% → 0.25% (O/Nコールレート)	07年 サブプライム危機	原油価格高騰
6回目 今回	2015/12 (最初) 2回目は年内?	マイナス金利 出口見えず	マイナス金利 出口見えず		

(出所)みずほ総合研究所(6回目は山口が加筆)

公示・調査に求められる視点

