

最近の不動産市況と 川島・吉見のレジリエンス

2024.8.21

不動産鑑定士

山口 和範

不動産鑑定士とは？



不動産（土地・建物）の価格



お店で値札が貼ってある商品と違って価格がわからない？



契約自由の原則なので、価格は1円でもいいし、1億円でもいい
(情報の非対称性)



適正な価格はいくら？



「不動産鑑定士」

地価の種類

⇒ 一物四価？

①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村

「公的土地評価」
全て不動産鑑定士が関わっている

「骨太の方針2024」に「公的土地評価を支える不動産鑑定業の担い手確保に取り組む」と明記

(別紙)

経済財政運営と改革の基本方針 2024
～賃上げと投資がけん引する成長型経済の実現～

令和6年6月21日

(PPP/PFIの推進)

公共サービスを効率的・効果的に提供するPPP/PFIについて、改定アクションプラン²²⁾に掲げる目標を着実に達成することを目指し、取組を更に推進する。ウォーターPPPや空港、スタジアム・アリーナ等の重点分野への事業化支援を継続しつつ、自衛隊施設、国立公園、火葬場のPPP/PFIを推進する。民間企業の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築とともに、分野横断型・広域型の案件形成を促進する。空き家等の既存ストックを活用するスモールコンセッション等の普及を促進するとともに、地域プラットフォームの強化に取り組む。

(持続可能な土地及び水資源の利用・管理)

持続可能な土地の利用・管理の実現²³⁾に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換等を図る方策を導入する。空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、自治体への後押し等を通じた空き家の発生抑制、適切な管理、除却等の総合的な取組に加え、流通拡大や二地域居住促進を通じた利活用拡大を進めるとともに、相続登記の申請義務化の周知・相談体制強化や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策²⁴⁾を一体的・総合的に推進する。公的土地評価を支える不動産鑑定業の担い手確保に取り組む。また、マンションの管理適正化²⁵⁾と再生円滑化を推進する。

健全な水循環の維持・回復や流域の水資源の有効利用を図るとともに、流域単位での水力発電の増強や上下水道施設の再編を含む省エネ化等に取り組む流域総合水管理を推進する。上下水道一体で施策に取り組むための環境整備を行う²⁶⁾。

(5) 地方行財政基盤の強化

人口減少や少子高齢化が急速に進行する中でも、活力ある持続可能な地域社会を実現するためには、経済の好循環を地域の隅々まで行き渡らせるとともに、地域ごとに異なる将来の人口動態を念頭に、地方公共団体が人手不足やインフラ老朽化等の資源制約に対応し、持続可能な形で行政サービスを提供していくことが重要である。このため、地域における人への投資、DX・GXの推進や地方への人の流れの強化等による地域経済の活性化及び新たな雇用の場の創出に取り組むとともに、令和6年能登半島地震の教訓を踏まえた地方独自の防災・減災の取組等の強化、及び地方公共団体の枠を越えた広域的な行政サービスの提供やA・I・RPA等のデジタル技術の徹底実装による自治体DXの推進等を通じた住民の利便性向上と行財政効率化の両立を実現し、交付団体を始め地方的安定的な財政運営に必要な一般財源の総額について、2024年度地方財政計画の水準を下回らないよう実質的に同水準を確保して、地域における賃金と物価の好循環の実現を支える地方行財政基

²²⁾ 「PPP/PFI推進アクションプラン（令和6年改定版）」（令和6年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定）。

²³⁾ 新たな「土地基本方針」（令和6年6月11日閣議決定）に基づき。

²⁴⁾ 「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づき。

²⁵⁾ あわせて、持続可能な金融環境の変化を見据え、住宅ローンに関し固定金利型への措換え円滑化等に取り組む。

²⁶⁾ あわせて、地域の発展も踏まえ、浄化槽を含む汚水処理施設の円滑な利用を推進。

第1部

最近の不動産市況

R6公示地価 変動率順位表（全国／全用途）

⇒半導体関連工場で湧く地域の商業地が上位

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町 屋敷	77,000	+33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂	95,500	+30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目	86,000	+30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越	22,400	+30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目	119,000	+29.3
6	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目	325,000	+29.0
7	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目	76,000	+28.8
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町	255,000	+28.1
9	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町	49,500	+27.9
10	千葉美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂	356,000	+27.1

日本で地価が高い地点ベストテン

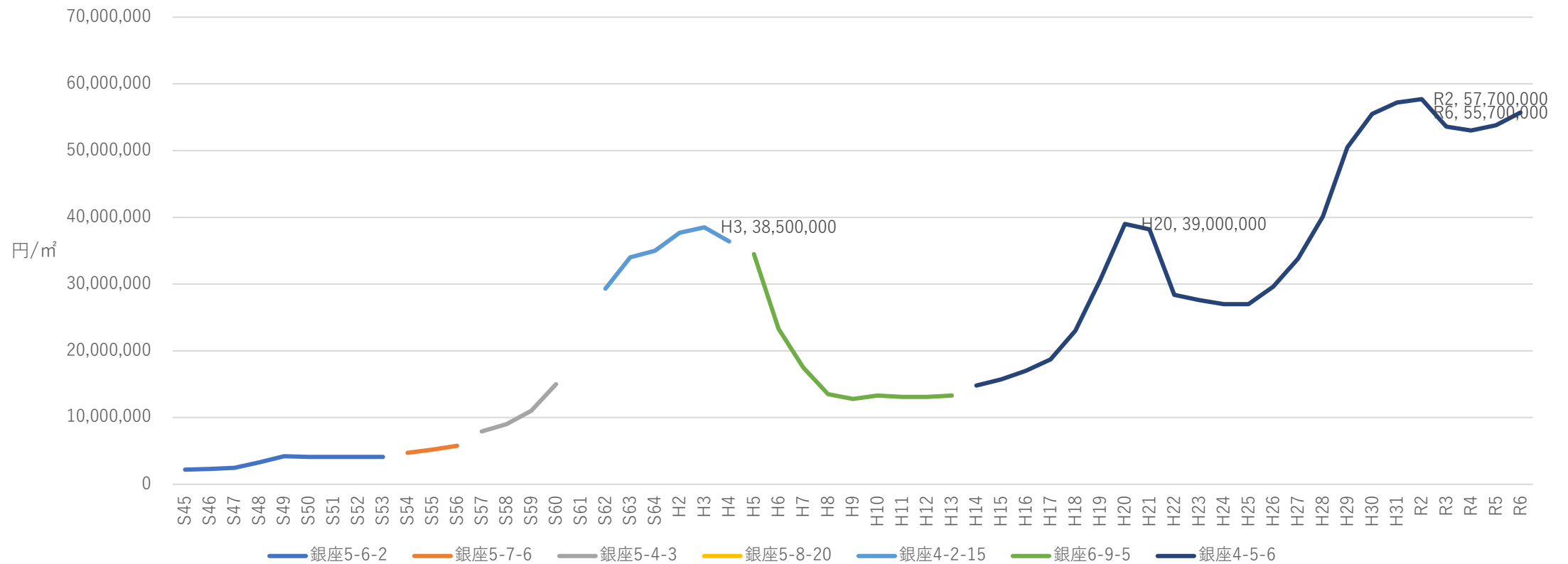
⇒不動の銀座地区。オフィス街の相対的地位低下。

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	55,700,000	+3.5
2	中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	47,600,000	+3.5
3	中央5-29	東京都	中央区銀座2-6-7	40,900,000	+3.5
4	中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	39,900,000	+3.4
5	新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	38,000,000	+3.8
6	新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	36,900,000	+5.4
7	千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	36,800,000	+0.3
8	渋谷5-22	東京都	渋谷区宇田川町23-3	31,300,000	+9.8
9	中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	29,600,000	+3.5
10	中央5-2	東京都	中央区銀座6-8-3	29,300,000	+2.8

日本の最高価格地（銀座）の推移

⇒80年代後半バブル期もファンドバブル期も優に超えている

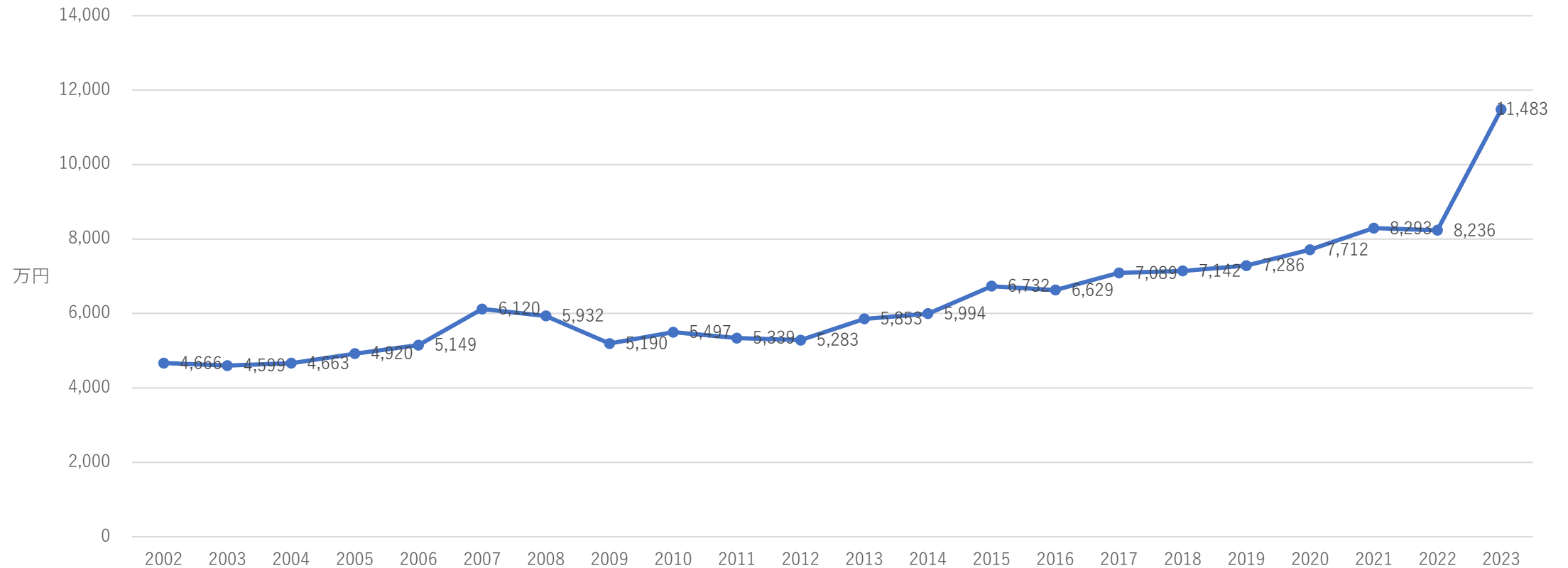
(出所) 国土交通省「地価公示」



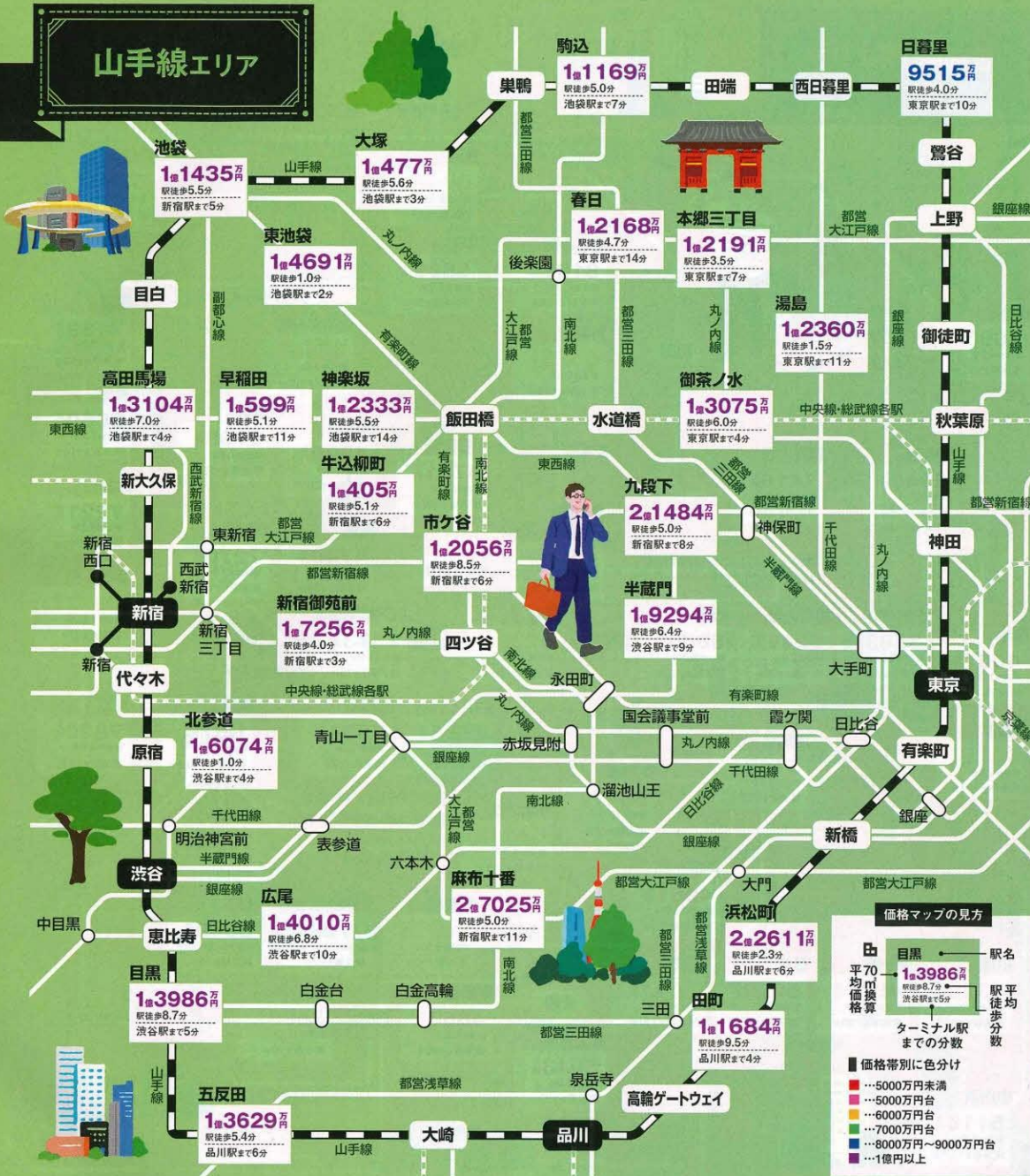
新築マンション価格の推移（東京都区部）

⇒2002年当時は4,666万円だったのに、今は1億円超え

(出所) 不動産経済研究所



山手線エリア



価格マップの見方

目黒 1,398.6万円
 徒歩8.7分
 渋谷駅まで5分

平均70m換算
ターミナル駅までの分数

価格帯別により色分け

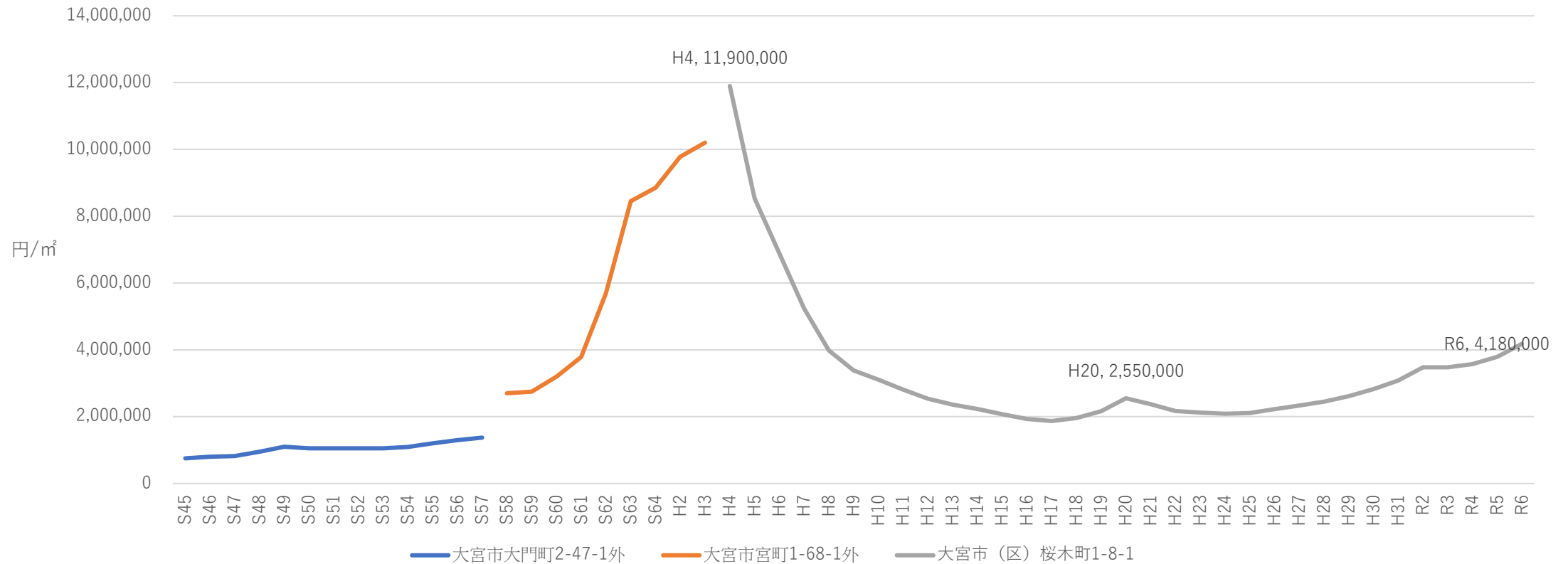
- …500万円未満
- …500万円台
- …600万円台
- …700万円台
- …800万円～900万円台
- …1億円以上

(出所) SUUMO 2024.7.2

埼玉の最高価格地（大宮駅周辺）の推移

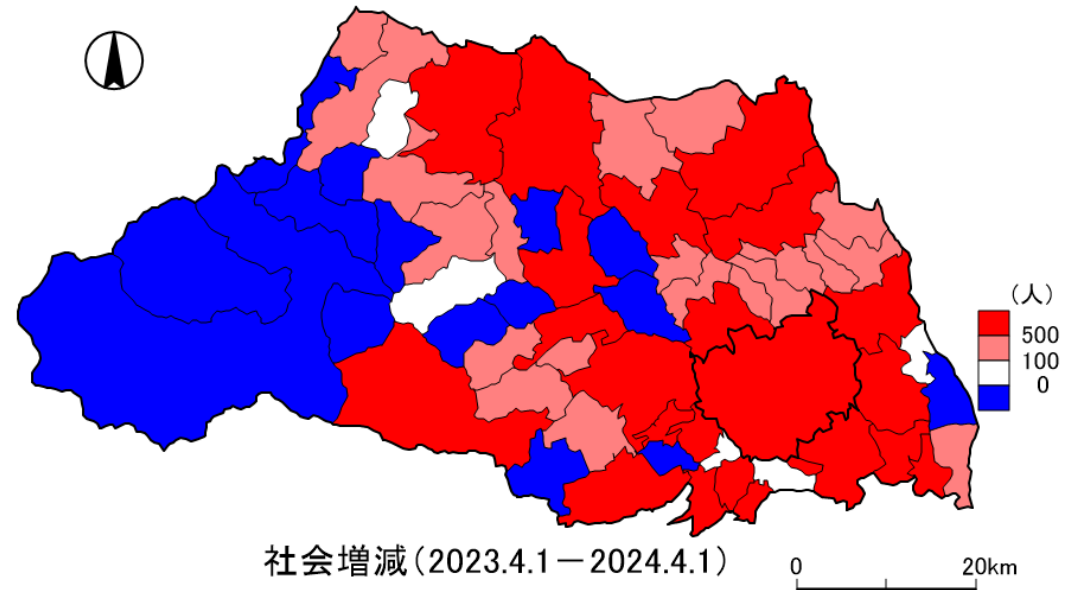
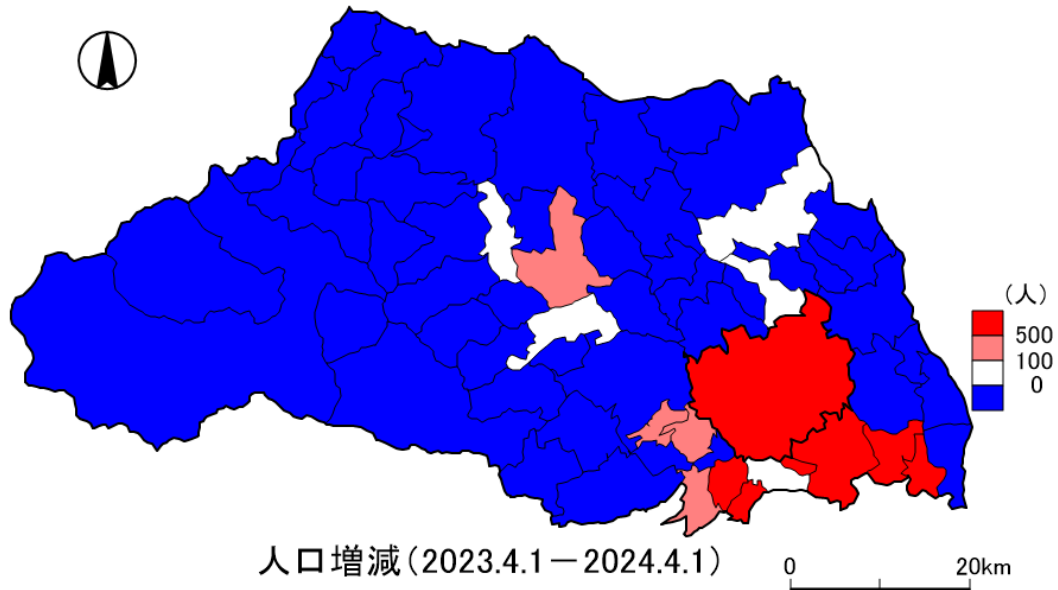
⇒ ファンドバブル期超えも、80年代後半バブル期には遠く及ばない

(出所) 国土交通省「地価公示」



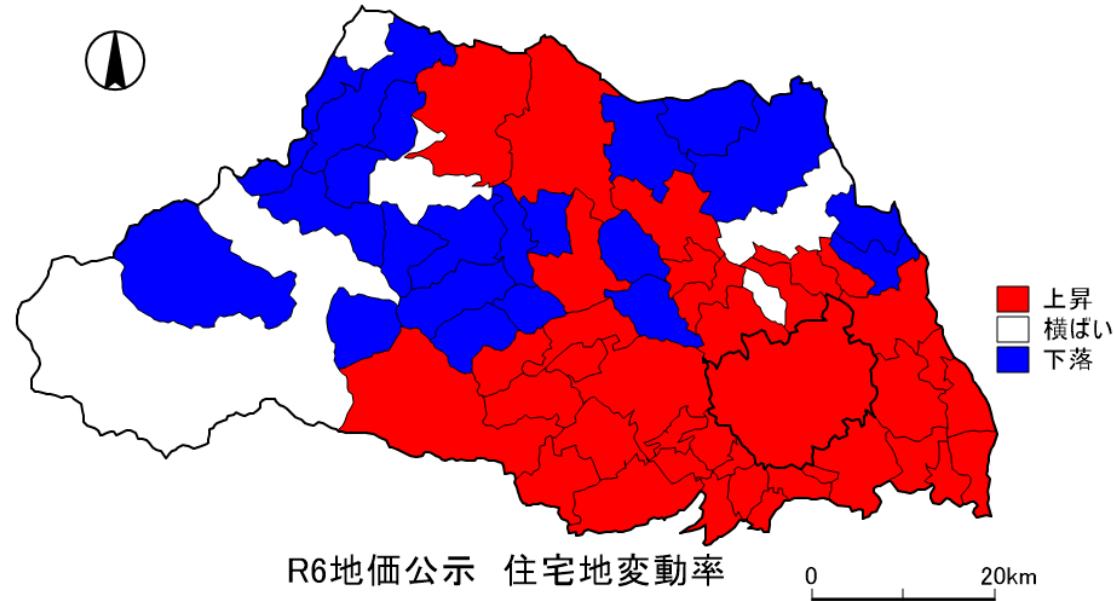
埼玉県も人口減に突入

⇒但し「社会増」ではある



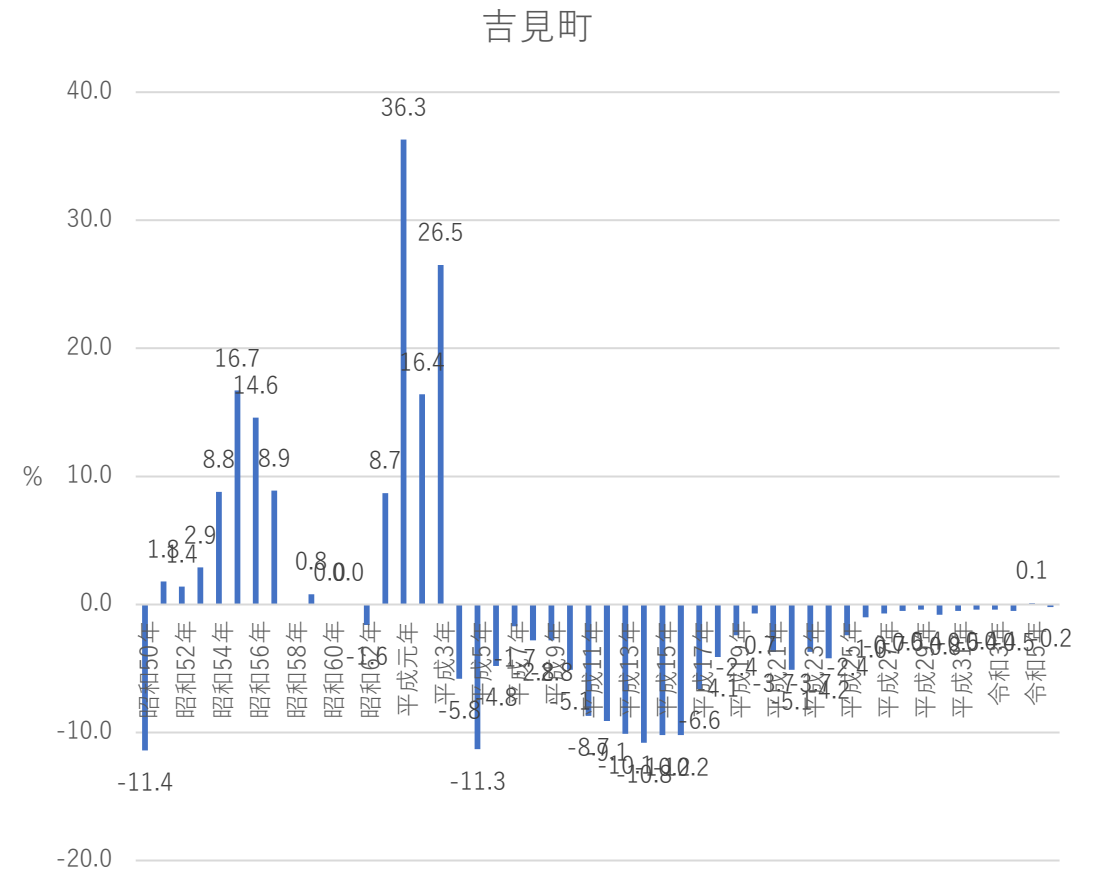
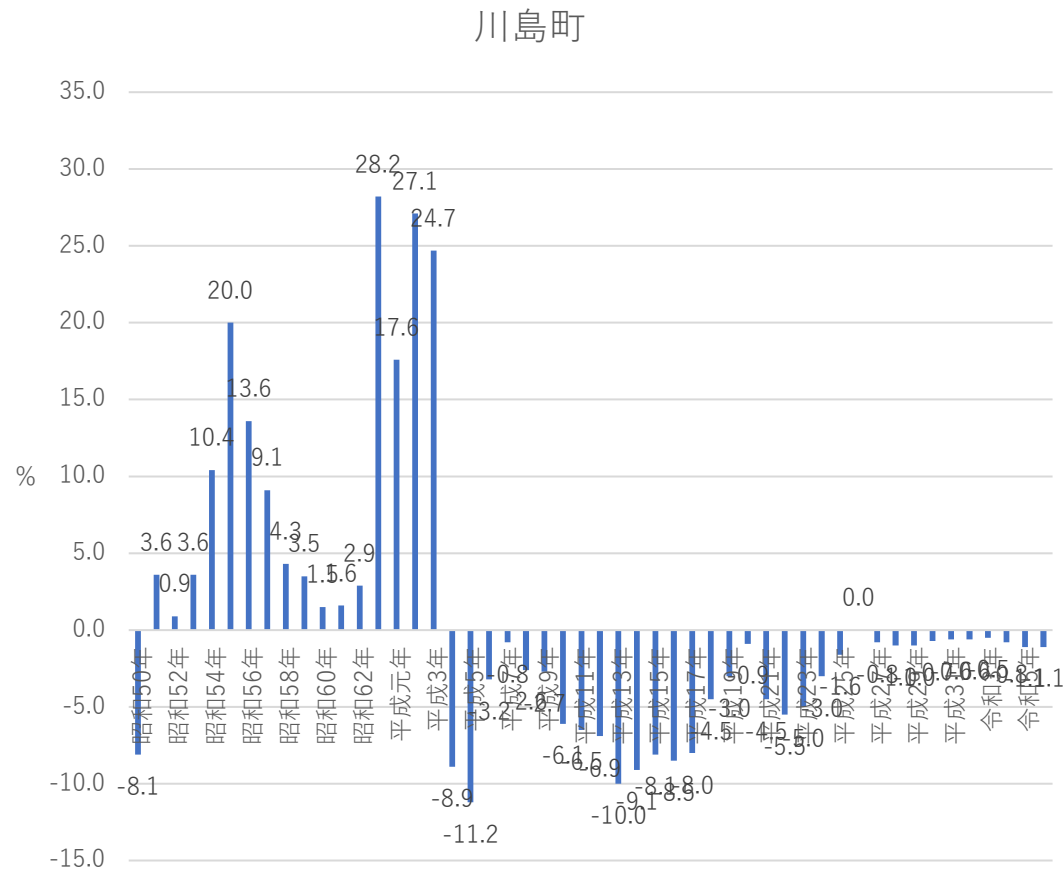
R6地価公示 住宅地変動率 (埼玉県市町村)

⇒ ほぼ人口の社会増減と同じ構図



地価公示住宅地変動率の推移

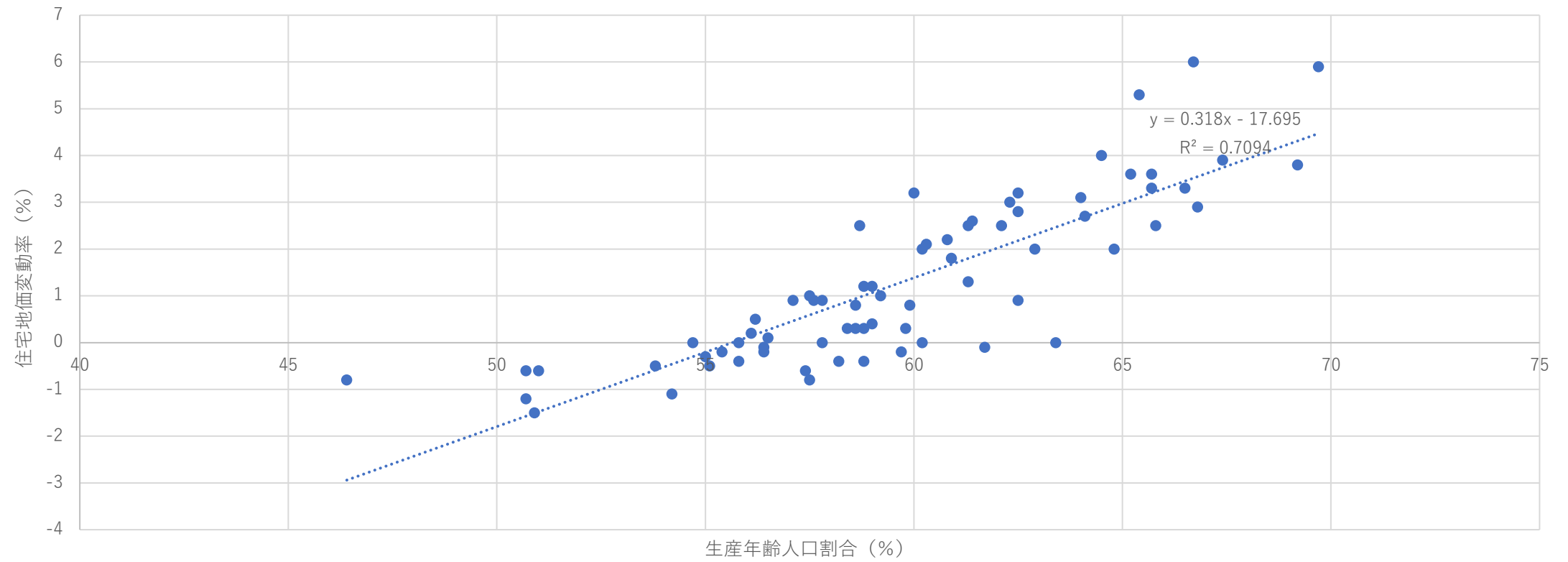
⇒川島も吉見も失われた30年以上



住宅地価変動率と生産年齢人口割合の回帰分析

⇒ 正相関

(出所) 国土交通省「R6地価公示」、埼玉県町（丁）字別人口調査（R6.1.1現在）



J-REIT保有資産 鑑定評価額の推移

⇒ 「物流」適地として投資マネー流入の東松山・比企。但し足下で下落傾向？

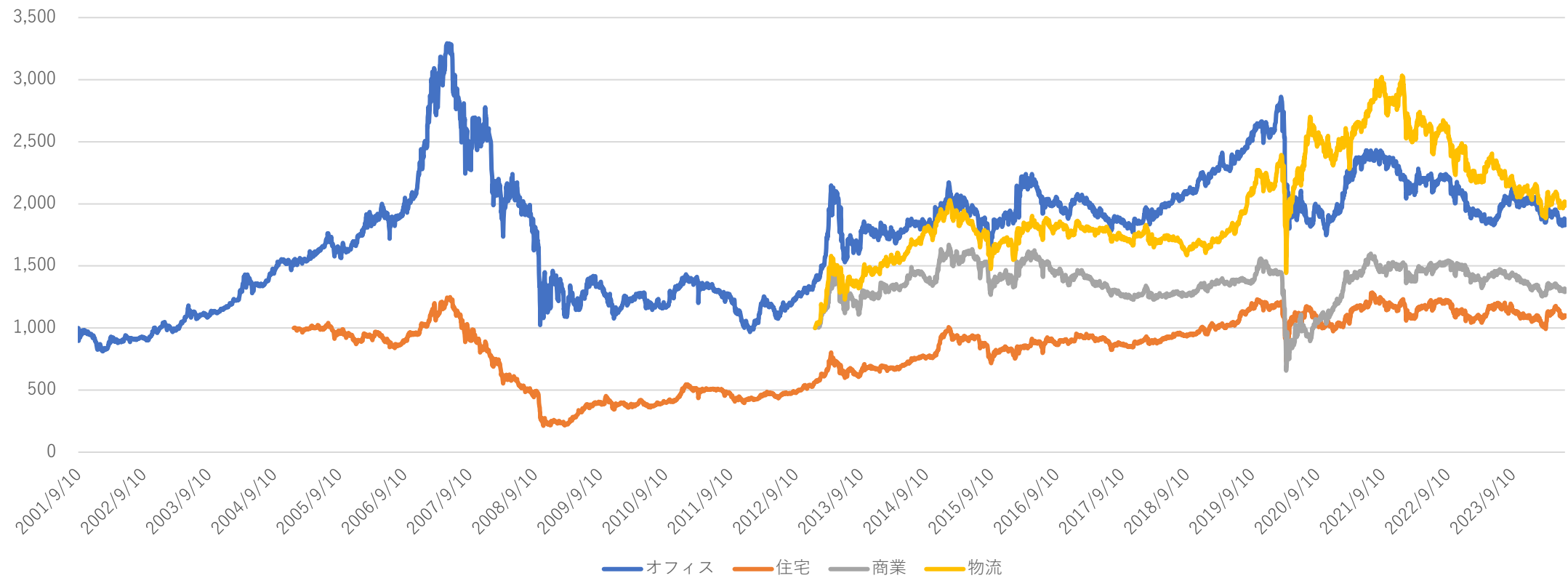
単位：百万円（下段は前期比）

用途	資産名	所在	REIT	2021上	2021下	2022上	2022下	2023上	2023下	2024上
商業	東松山ショッピングセンター	東松山市 小松原町	KDX不動産			4,650	4,650 (0%)	4,650 (0%)	4,670 (+0.4%)	4,740 (+1.5%)
物流	プロロジスパーク東松山	東松山市 仲田町	プロロジスR	13,200 (+0.8%)	13,500 (+2.3%)	13,500 (0%)	13,900 (+3.0%)	13,900 (0%)	14,100 (+1.4%)	13,900 (-1.4%)
物流	武蔵嵐山配送センター	嵐山町 花見台	KDX不動産	4,170 (+2.0%)	4,250 (+1.9%)	4,330 (+1.9%)	4,420 (+2.1%)	4,540 (+2.7%)	4,550 (+0.2%)	4,540 (-0.2%)
物流	GLP川島	川島町 上伊草	GLP	12,500 (+0.8%)	12,700 (+1.6%)	13,100 (+3.1%)	13,500 (+3.1%)	13,600 (+0.7%)	13,600 (0%)	13,600 (0%)
物流	プロロジスパーク川島	川島町 かわじま2	プロロジスR	33,000 (-1.5%)	34,100 (+3.3%)	33,900 (-0.6%)	34,300 (+1.2%)	34,600 (+0.9%)	35,000 (+1.2%)	34,600 (-1.1%)
物流	プロロジスパーク川島2	川島町 かわじま2	プロロジスR	9,650 (+0.7%)	10,000 (+3.6%)	10,000 (0%)	10,200 (+2.0%)	10,400 (+2.0%)	10,200 (-1.9%)	10,100 (-1.0%)
物流	GLP吉見	吉見町 西吉見	GLP	12,100 (+2.5%)	12,700 (+5.0%)	13,500 (+6.3%)	13,800 (+2.2%)	14,000 (+1.4%)	14,000 (0%)	14,000 (0%)
物流	プロロジスパーク吉見	吉見町 西吉見	プロロジスR	22,200 (+0.9%)	22,600 (+1.8%)	22,600 (0%)	23,200 (+2.7%)	23,400 (+0.9%)	23,800 (+1.7%)	23,700 (-0.4%)
底地	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター	東松山市 新郷	産業ファンド	762 (+0.4%)	764 (+0.3%)	774 (+1.3%)	785 (+1.4%)	798 (+1.7%)	808 (+1.3%)	811 (+0.4%)
底地	IIF東松山ロジスティクスセンター	滑川町 都	産業ファンド							1,320
平均			Copyright © 2024 K&D Mori YAMAGUCHI	+0.8%	+2.5%	+1.5%	+1.8%	+1.1%	+0.5%	16-0.2% (出所) 各社IR資料

用途別REIT指数の推移

⇒ 物流は2021年末でピークアウト

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所「SMTRI J-REIT Index®」



最近の不動産市況の特徴（まとめ）

⇒ 「地価は地域経済の指標」

①住宅地は人口動態が左右

とりわけ15～64歳の生産年齢人口
確度の高い将来推計人口で、地価も予測できる
駅近住宅需要旺盛で、商業地も住宅地化

②インバウンドがもたらす地価上昇

半導体産業、観光地、都心マンション
J-REIT売買の6割は海外投資家
円安耐性（メリット享受の有無）

③アベノミクス・バブル最終章

金融政策を正常化せざるを得なくなった日銀
金利と不動産市況は負相関

第2部

川島・吉見のレジリエンス

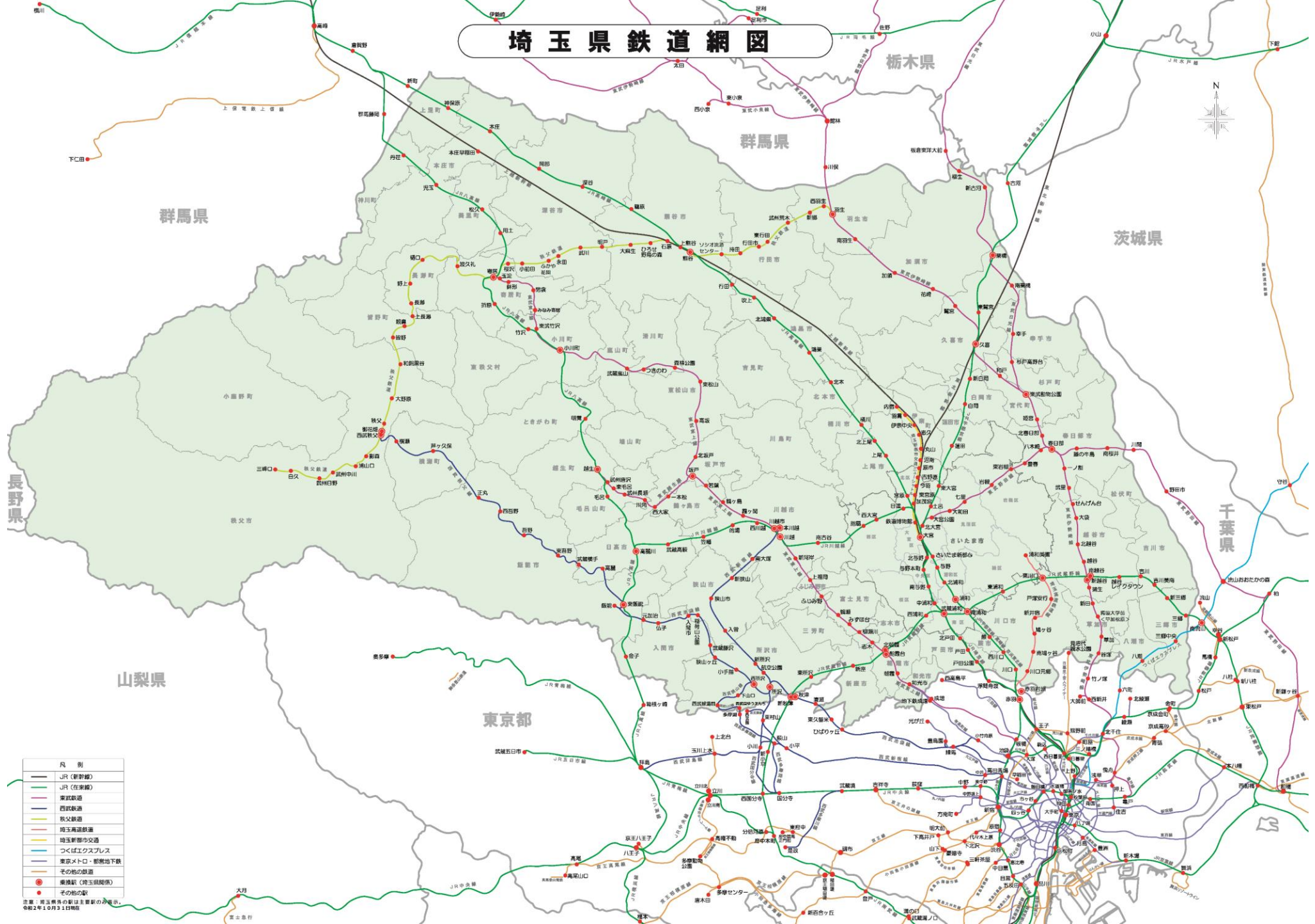
川島・吉見の「強み」

(出所) 埼玉県「統計からみた埼玉県市町村のすがた2024」ベスト15位以内

項目	川島	吉見	項目	川島	吉見
・ 1世帯当たり人員 (一般世帯)	2位	3位	・ 交通事故 (人身事故) 発生率		58位
・ 3世代世帯の割合	6位	7位	・ 自主防災組織組織率	1位	1位
・ 65歳以上世帯員の単独世帯の割合	50位		・ 経常収支比率	50位	49位
・ 昼夜間人口比率	2位		・ 実質公債費比率	52位	
・ 離婚率	60位		・ 市町村税納税率	6位	
・ 平均寿命 (男)	14位				
・ 平均寿命 (女)	10位				
・ 総農家数	15位				
・ 経営耕地面積	12位	13位			
・ 基幹的農業従事者数 (個人経営体)	15位				
・ 高齢者の就業率 (65歳以上)	1位	7位			
・ 人口10万人当たり病床数 (病院)	15位				
・ 要介護 (要支援) 認定率		51位			
・ 保護率 (生活保護)	61位	54位			
・ 温室効果ガス排出量		54位			
・ 1人当たり都市公園面積		3位			
・ 人口千人当たり普通自動車等保有車両数	5位	7位			
・ 人口千人当たり軽自動車保有車両数	11位	9位			

- ・ **3世代世帯が多く、住宅ローン等お金で苦労しない**
⇒生活保護率低い
⇒離婚率低い
⇒独居老人少ない
- ・ **農業で高齢になっても働く人が多い**
⇒要介護認定率低い
⇒平均寿命高い
- ・ **自主防災組織や納税率が高く「共助」の精神が高い**

埼玉県鉄道網図



- 凡例
- JR (新幹線)
 - JR (在来線)
 - 東武鉄道
 - 西武鉄道
 - 秩父鉄道
 - 埼玉高速鉄道
 - 埼玉新都市交通
 - つくばエクスプレス
 - 東京メトロ・有楽町線
 - その他の鉄道
 - 乗換駅 (埼玉県内)
 - その他の駅

注意：埼玉県内の駅は主要駅のみの表示。
 令和2年10月31日現在

「消滅可能性自治体」マップ

地図で見る

リストで見る



概要

変化率

4分類

関連記事を表示



埼玉県

東京都

山梨県

5 km

川島・吉見の「弱み」

(出所) 埼玉県「統計からみた埼玉県市町村のすがた2024」
全71項目中37項目でワースト15入り

項目	川島	吉見	項目	川島	吉見
・総人口	51位	53位	・民営事業所数	50位	52位
・人口密度	52位	51位	・従業者数		52位
・年少人口の割合	55位	56位	・卸売業、小売業年間商品販売額		57位
・生産年齢人口の割合	55位	51位	・完全失業率		4位
・老年人口の割合	9位	10位	・1人当たり医療費（国民健康保険事業）		5位
・将来推計人口	54位	59位	・人口10万人当たり病床数（病院）		54位
・在留外国人数	52位	56位	・人口10万人当たり病床数（一般診療所）	43位	43位
・人口増減率	54位	57位	・人口10万人当たり医師数		58位
・社会増減率	58位	59位	・人口10万人当たり就業看護師数		60位
・自然増減率		52位	・人口1人当たりの年間図書貸出冊数		51位
・出生率	54位	58位	・1人1日当たりのごみ排出量	9位	
・死亡率		12位	・下水道普及率		56位
・合計特殊出生率	56位	57位	・NPO法人数	57位	
・ 婚姻率	59位	53位	・交通事故（人身事故）発生率	1位	
・平均年齢	10位	9位	・出火率	2位	7位
・平均寿命（男）		43位	・市町村内総生産（第3次産業）	49位	51位
・平均寿命（女）		59位	・雇用者1人当たり雇用者報酬	50位	52位
・健康寿命（女）		49位	・ 議会における女性の議員の割合	49位	
			・ 審議会等における女性の委員の割合		49位

女性たちの声

- 「米は儲からないからやらない」（ある農業女子）
- 「商業地に住むのが夢だったんだよ。夢を叶えてくれてありがとう」（ある共働き妻）
- 「移住ビデオで子育ての安心安全を目指す自治体であることはわかったけれど、ママのこれまでの仕事やスキルの安心安全は移住先でどうやって守られますか」（ある女子高生）
- 「目先のお金をあげるという政策より、女性のまともな仕事が生涯守られた方が奨学金をとってまで学んだ意味がある」（ある20代女性）
- 「地方の第一歩は、男性中心社会をまずイーブンに戻すこと」（あるシンクタンク研究員）

渋谷の「引力」 (2024.7.2日本経済新聞より)

⇒川島・吉見は果たしてどうか？

- 「何でも受け入れる街」 (若手経営者)
- 「変化への柔軟性が、挑戦する若手企業を引き付けている」 (日経)
- 「多様性を受け入れる土壌があり、一から何かを始めようという人が集まっている」 (シンプルフォームの田代翔太CEO)
- 「歴史的な背景から排他的な面が少ない。これが今の時代にマッチした」 (渋谷区の長谷部健区長)
- 「様々な商業施設が充実し、衣食住を含む生活を完結できるところが魅力」 (三幸エステートの今関豊和チーフアナリスト)

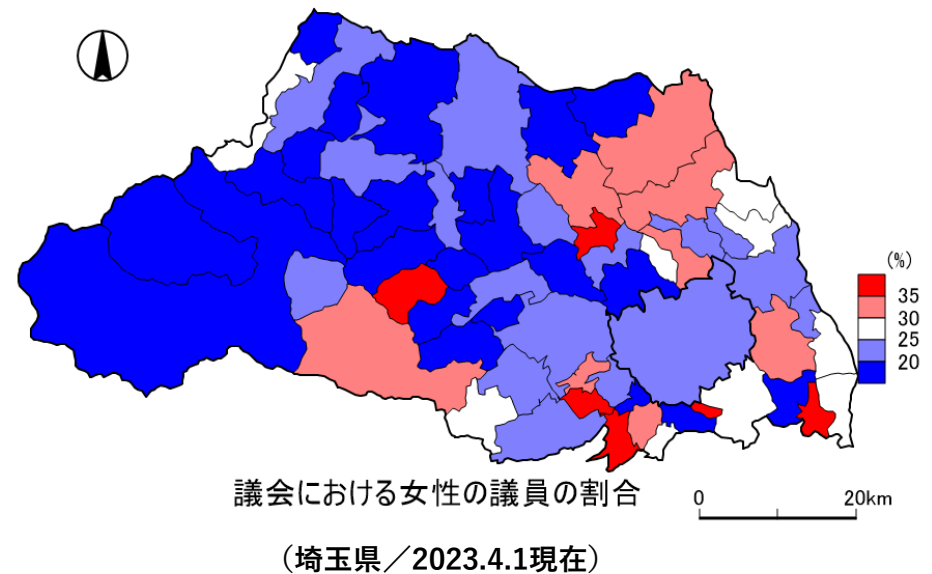
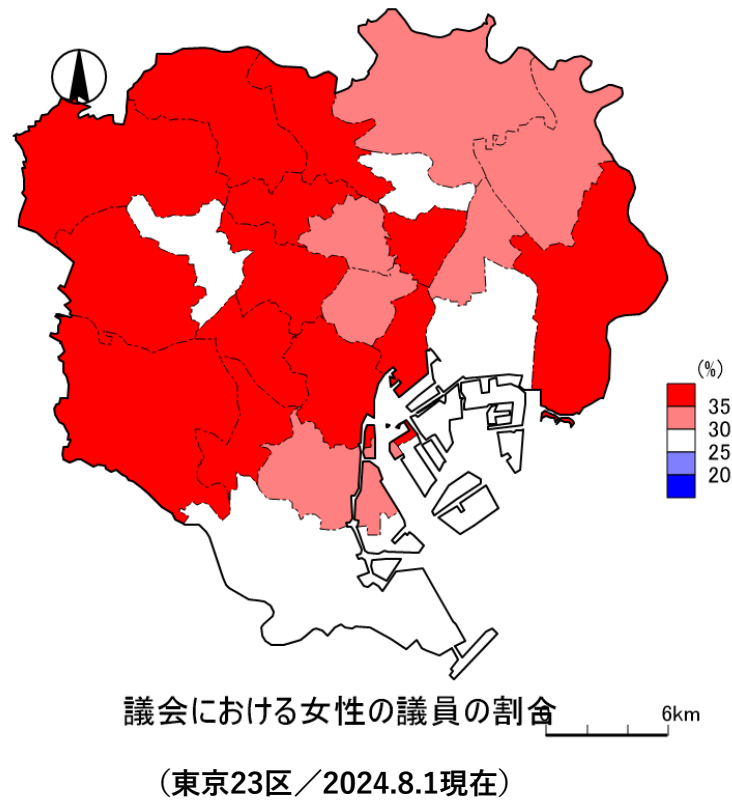
なぜ地方で女性の力が必要なのか

(日本総合研究所主任研究員の**藻谷浩介氏**…徹底した現場主義と緻密なデータ分析で知られている地域エコノミスト。平成大合併前の約3200市町村すべてを訪れた。ベストセラーとなった『デフレの正体』『里山資本主義』等の著書でかねてより女性の就労と経営参画の重要性を説いている)

- これからの日本を支える柱の一つが、日本文化や地域の特産品を売りにした集客交流業であるのは明らか。それに合わせて**農業も工業も6次産業化**していかなければならない。
- **感度のいい消費者**が、生産側に回って意思決定しないと、世界に売れる商品はできません。感度のいい消費者は、日本では圧倒的に、男性ではなく女性。女性の感性に訴えれば、人口減少でも消費は喚起できます。プロ野球がいい例で、女性社員の企画を次々通す広島東洋カープや、オーナーが女性の横浜DeNAベイスターズは、劇的に集客や関連商品売上を増やしました。
- 日本には資金力とセンスのある女性消費者が多い。消費者として**高感度なセンスを持つ女性たち**を意思決定できる立場に置くことが重要。
- 外国人客への対応と、高感度な消費ニーズに対応した「B to C」への対応。話は違うようで、本質は同じ。顧客を見た経営、**マーケットインの経営**を行えず、供給側の思い込みを貫いて軍隊的に突っ走る経営、プロダクトアウトの経営を行っているほど、対応が遅れていく。そしてそうした企業ほど、女性の意思決定への参画が遅れています。
- 中高年男性は「**子孫に残す価値を生み出したい**」という**感覚**が欠けています。今だけ・金だけ・自分だけが大事で、未来や子孫に向けた思いがない。それに対して、私が出会った女性リーダーの多くは、常に次の世代、次の時代のことを考えて動いていました。
- 日本神話で一番偉い神様は**天照大神で女神**。文字記録に残った最初の権力者は**卑弥呼で女王**。最初の小説を書いた**紫式部も女性**。

市区町村議会における女性の議員の割合

⇒東京23区は大半が35%以上。一方の埼玉は・・・



AI (ChatGPT) に川島・吉見を救うアイデアを 訊いてみた

⇒時代の変化を見据えた「カタカナ」産業の導入。「東京の給与」がkey

①フローティングコミュニティの導入	<p>フローティング住宅：水害リスクに対応するため、水に浮かぶフローティング住宅を導入します。これにより、水害時でも安全な居住環境を提供し、未来志向の町づくりをアピールします。</p> <p>水上マーケットやイベントスペース：水上に浮かぶマーケットやイベントスペースを設置し、地域の新しい観光名所として活用します。</p>
②ドローン配送ハブの設置	<p>ドローン配送インフラ：交通インフラが整備されていないエリアでも、ドローンを活用した配送サービスを導入します。これにより、地域住民の利便性を向上させ、企業の注目を集めます。</p> <p>ドローン展示・体験施設：ドローン技術を展示し、体験できる施設を設けることで、教育や観光の面でも地域の魅力を高めます。</p>
③スマートアグリカルチャー（スマート農業）拠点の設立	<p>AI・IoT活用の農場：最新のAIやIoT技術を活用したスマート農業拠点を設置し、効率的で環境に優しい農業を推進します。これにより、若い世代の農業参入を促進します。</p> <p>デジタル農業教育プログラム：デジタル農業の教育プログラムを提供し、地域の若者や移住希望者に技術を習得させます。</p>
④エコビレッジの設立	<p>サステナブルなエコビレッジ：環境に配慮したエコビレッジを設立し、自然と共生するライフスタイルを提案します。再生可能エネルギーを活用し、自給自足を目指すコミュニティを形成します。</p> <p>エコツーリズムの推進：エコビレッジを観光資源として活用し、エコツーリズムを推進します。自然体験や環境教育プログラムを提供し、観光客を引き寄せます。</p>
⑤ゲーミフィケーションを活用した地域活性化	<p>地域活性化アプリ：町全体を舞台にしたゲーミフィケーションアプリを開発し、地域の観光スポットやイベントに参加することでポイントを獲得できる仕組みを導入します。ポイントは地域内で使える特典や商品に交換可能です。</p> <p>AR観光ルート：拡張現実（AR）を活用した観光ルートを設置し、歴史や文化を楽しみながら学べる新しい観光体験を提供します。</p>
⑥マイクロモビリティシステムの導入	<p>自動運転シャトル：自動運転技術を活用したシャトルサービスを導入し、地域内の移動を快適にします。これにより、交通インフラの不足を補います。</p> <p>シェアサイクル・シェアスクーター：シェアサイクルやシェアスクーターを導入し、短距離移動を手軽に行えるようにします。これにより、地域内の移動手段を多様化します。</p>

ダーウィン「進化論」より

強いものが生き残れるのではない

賢いものが生き残れるのでもない

「変わるもの」が生き残ってきたのだ

“It is not the strongest or the most intelligent who will survive but those who can best manage change.” -Charles Darwin-

ご清聴ありがとうございました<m()m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp