

国内不動産市況の動向(基準地価・都心5区オフィス市況)

(1) 基準地価について

2015年の地価調査結果(基準地価、7月1日現在)【図表1】が国土交通省から発表されました。概要は以下の通りです【図表2~6】。

- ① 三大都市圏や地方の中核都市がけん引し、地価の回復が続いている。
- ② 全国の住宅地、商業地は前年比で依然下落しているものの、その幅はリーマン・ショック以降で最も小さくなっている。
- ③ 訪日客の増加や国内景気の回復等を受け、三大都市圏の商業地は2.3%上昇。上げ幅はリーマン・ショック以来の大きさ。住宅地の上昇幅は前年よりやや縮小。
- ④ 地方中核都市では地価上昇が広がってきた。地価の上昇が三大都市圏から地方の中核都市へと波及し始めている。
- ⑤ 三大都市圏の地価の上昇地点割合は2年連続5割を上回る。
- ⑥ 名古屋駅周辺は、大型ビル建替え、27年開業予定のリニア中央新幹線の効果等により、全国・全用途で最大となる4割超の上昇率を記録。

【図表1】公的機関が公表する主な地価指標

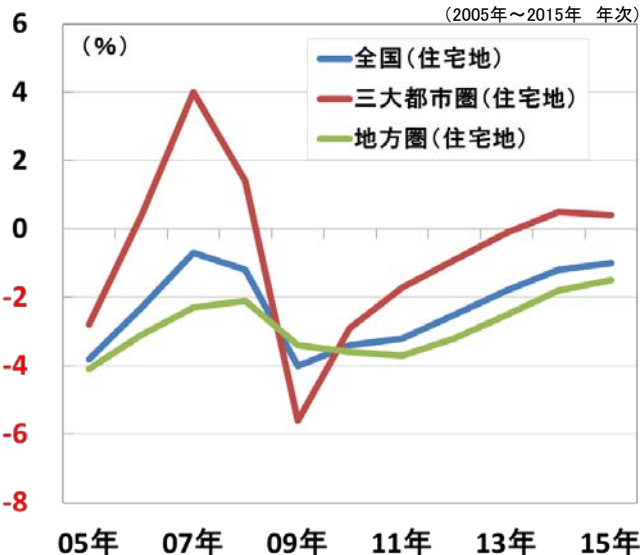
	基準地価	公示地価	路線価
調査時点	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
発表時期	9月下旬	3月下旬	7~8月
調査主体	都道府県	国土交通省	国税庁
調査地点数	約2万1700地点	約2万3400地点	約33万4000地点
特徴	民間企業等の土地取引の指標 ・主要道路に面した土地が対象 ・相続税・贈与税算定の指標 ・民間企業等の土地取引の指標		

<基準地価> 不動産鑑定士の評価をもとに都道府県が取りまとめた7月1日時点の土地価格で、国土交通省が公表。公示地価、路線価の調査時期が1月であるのに対して基準地価は7月であり、年半ばの動向が把握できる。

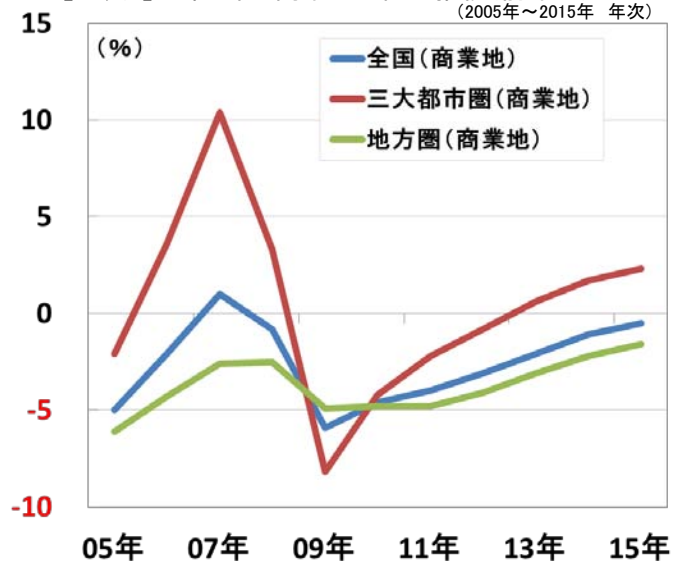
【図表2】基準地価の変動率(前年比)

	住宅地(前年比)		商業地(前年比)	
	2014年(%)	2015年(%)	2014年(%)	2015年(%)
全国	-1.2	-1.0	-1.1	-0.5
三大都市圏	0.5	0.4	1.7	2.3
東京圏	0.6	0.5	1.9	2.3
大阪圏	0.1	0.0	1.5	2.5
名古屋圏	0.9	0.7	1.5	2.2
地方圏	-1.8	-1.5	-2.2	-1.6
地方中核都市	1.3	1.7	2.6	3.8
札幌市	0.7	1.4	1.0	2.6
仙台市	4.2	3.6	4.0	4.9
広島市	-0.8	0.0	1.3	2.7
福岡市	1.8	2.1	3.4	4.8

【図表3】基準地価:住宅地地価の推移(前年比)



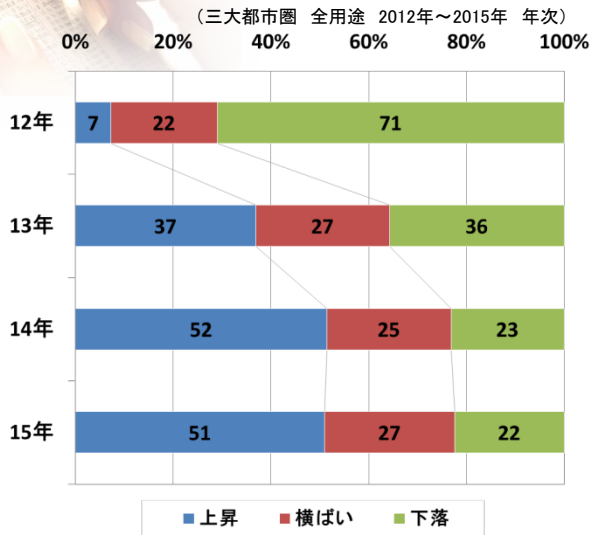
【図表4】基準地価:商業地地価の推移(前年比)



出所:図表1~4は国土交通省データを基にニッセイアセットマネジメント作成

当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。〔審査確認番号H27-TB88〕

【図表5】基準地価：上昇・下落地点比率の推移



【図表6】基準地価：上昇率上位(全国・全用途)

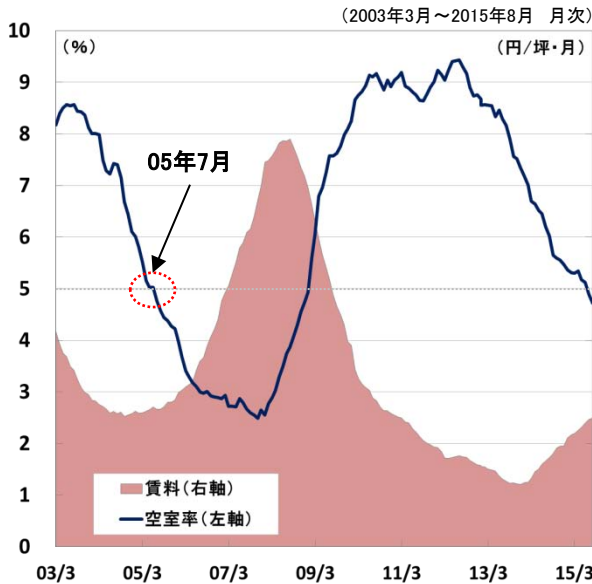
順位	都道府県	基準地の所在地	変動率 %
1	愛知県	名古屋市中区名駅3丁目2605番 『名駅三丁目26番6号』	45.7
2	愛知県	名古屋市中区椿町109番1外 『椿町1番16号』	36.0
3	大阪府	大阪市中央区南船場3丁目12番9外 『南船場3-5-11』	29.7
4	大阪府	大阪市中央区難波3丁目1番1 『難波3-4-16』	28.9
5	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 『広岡1-1-18』	25.4
6	愛知県	名古屋市中区椿町1314番 『椿町13番16号』	25.0
7	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	24.3
8	東京都	港区青山五丁目25番 『南青山5-1-27』	20.2
9	石川県	金沢市此花町351番外 『此花町8-8』	20.0
10	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	19.6

(2) 都心5区オフィス市況について

都心5区(千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区)のオフィス市況が改善しています。オフィス仲介大手の三鬼商事によると、2015年8月の空室率は4.72%と前月より0.17%低下しました。7月に6年半ぶりに5%を下回った空室率は、8月も低下を続けています【図表7】。

空室率5%は賃料反転の目安になる水準とも言われており、リーマン・ショック前は空室率が5%を下回ったあたりから賃料上昇(前年同月比)に弾みがついています【図表8】。足元の賃料の上昇は緩やかですが、空室率の低下傾向がこのまま続けば、何れは賃料上昇に弾みがつくものと思われれます。

【図表7】都心5区オフィス空室率と賃料の推移



【図表8】都心5区オフィス賃料(前年同月比)の推移



出所：図表5～6は国土交通省データ、図表7～8は三鬼商事データを基にニッセイアセットマネジメント作成

(3) J-REIT市場について

基準地価公表翌日(9月17日)のJ-REIT市場(東証REIT指数)は、前日比約2.3%上昇の1,615.47ポイントで引けました。1,600ポイント台回復は8月末以来約3週間ぶりとなります。

不動産市況の回復を示すデータや都心再開発のニュース等に対する最近のJ-REIT市場の反応は、鈍かったように思われます。17日の同市場の動きは、投資家心理が改善傾向にあることを示している可能性もあります。