

平成29年10月13日  
「土地月間」不動産鑑定講演会

## 第1部

# 平成29年地価調査結果及び 空き家・コンパクトシティ構想 などが地価に与える影響

愛知県地価調査代表幹事

樋沢 武司 不動産鑑定士

(公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 代表理事・会長)

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会



# 平成29年地価調査結果及び 空き家・コンパクトシティ構想など が地価に与える影響

平成29年10月13日  
不動産鑑定士  
樋沢 武司

## 1. 平成29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(2.5%⇒2.8%)
- ・全国平均では下落率縮小(△0.8%⇒△0.6%)
- ・変動率上位市区町村：  
北海道倶知安町17.7%、北海道ニセコ町8.0%、  
沖縄県北谷町7.5%、東京都荒川区5.3%、  
東京都文京区5.1%

(商業地)

- ・三大都市圏上昇率やや拡大 (2.9% ⇒ 3.5%)
- ・地方中核都市拡大 (6.7% ⇒ 7.9%)  
⇒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8.0%、東京都千代田区6.2%、  
大阪市8.0%、仙台市8.7%、福岡市9.6%、札幌市8.7%、  
東京都渋谷区8.6%、京都市10.3%、東京都港区7.0%

## 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	25	0.8	0.8
26		0.9	1.5	△ 0.2
27		0.7	2.2	0.1
28		0.4	2.4	0.3
<b>29</b>		<b>0.4</b>	<b>2.4</b>	<b>0.2</b>
名古屋市	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
	<b>29</b>	<b>1.4</b>	<b>5.3</b>	<b>0.2</b>

愛知県		年	住宅地				
			上昇	横ばい	下落	計	
		28	264	166	127	557	
		29	277	151	132	560	
都市計画区域内	名古屋市	28	85	31	7	123	
		29	88	28	7	123	
	尾張地域	28	82	65	20	167	
		29	87	59	24	170	
	知多地域	28	16	16	31	63	
		29	17	15	32	64	
	西三河地域	28	78	34	7	119	
		29	83	29	7	119	
	東三河地域	28	3	19	41	63	
		29	2	19	42	63	
	都市計画区域外		28	0	1	21	22
			29	0	1	20	21

4

## 住宅地の平均変動率（高位）市町村

（単位：％）

順位	市町村名	29年調査	28年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	長久手市	3.7	4	2.7
2	日進市	3.1	1	3.4
3	大府市	2.5	3	2.8
4	豊明市	2.3	5	2.7
5	みよし市	2.2	2	3.0
県平均		0.4	—	0.4
上昇を示した市町村数		30市町	—	28市町

5

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	29年調査	28年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中 区	6.5	1	4.9
2	昭和区	4.9	2	3.6
3	東 区	3.4	3	3.5
4	瑞穂区	2.8	4	3.2
5	熱田区	2.6	9	1.5
6	中村区	2.4	7	1.8
7	天白区	2.0	5	2.8
7	緑 区	2.0	6	2.2
9	名東区	1.3	10	1.0
10	千種区	1.2	8	1.8
11	守山区	0.7	12	0.5
12	西 区	0.4	11	0.7
13	中川区	0.4	14	0.2
14	北 区	0.2	13	0.3
15	南 区	0.2	15	0.2
16	港 区	△1.5	16	△0.9
名古屋市平均		1.4	—	1.4

6

（単位：％）

住宅地					
29年調査			28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	2.4	1	沖縄県	1.9
2	東京都	1.8	2	福島県	1.5
3	福島県	1.0	2	東京都	1.5
4	宮城県	0.8	4	宮城県	0.6
5	福岡県	0.5	5	<b>愛知県</b>	<b>0.4</b>
6	<b>愛知県</b>	<b>0.4</b>	6	千葉県	0.0
7	埼玉県	0.1	6	大阪府	0.0
8	千葉県	0.0	6	福岡県	0.0
8	大阪府	0.0	9	埼玉県	△0.1
10	神奈川県	△0.2	10	神奈川県	△0.2
29	静岡県	△1.2	21	静岡県	△1.1
34	岐阜県	△1.4	30	岐阜県	△1.4
45	三重県	△2.4	44	三重県	△2.4
全国平均		△0.6	全国平均		△0.8

7

(単位：%)

商業地					
29年調査			28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	京都府	5.7	1	大阪府	4.7
2	大阪府	5.0	2	東京都	4.1
3	東京都	4.9	3	宮城県	3.4
4	沖縄県	4.2	4	京都府	3.3
5	宮城県	4.0	5	沖縄県	3.2
6	<b>愛知県</b>	<b>2.4</b>	6	<b>愛知県</b>	<b>2.4</b>
7	福岡県	2.3	7	神奈川県	1.3
8	神奈川県	1.5	8	福岡県	1.1
9	千葉県	1.2	9	千葉県	0.8
10	広島県	0.7	10	石川県	0.6
22	静岡県	△0.6	19	静岡県	△0.7
28	岐阜県	△1.1	22	岐阜県	△1.2
43	三重県	△2.0	40	三重県	△2.3
全国平均		0.5	全国平均		0.0

8

## 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	中（県）-1	錦1丁目324番1 「錦一丁目3番28号」	6.5 (4.9)	775,000 (728,000)
2	東（県）-3	檀木町3丁目4番	5.8 (7.6)	478,000 (452,000)
3	昭和（県）-5	滝川町83番	5.4 (3.7)	295,000 (280,000)
4	昭和（県）-1	南山町23番12外	5.1 (3.8)	371,000 (353,000)
5	昭和（県）-6	川名本町2丁目52番	5.0 (4.4)	274,000 (261,000)

9

①住宅地

- ・愛知県、名古屋市共に上昇率は横ばい
- ・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は、ホテルその他事業系からの需要も増え、土地取得競争は激化。
- ⇒都心部で分譲・賃貸共同住宅の建設ラッシュ。特に賃貸市場は供給過剰感が強まっている。

10

・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）。

長久手市（平均上昇率1位）：

I K E A長久手（仮）、イモール長久手店など

日進市（平均上昇率2位）：

赤池駅前で土地区画整理事業進行中、

プライムツリー赤池開業

⇒赤池駅至近の日進（県）5-1：+7.0%上昇

11



中（県）-1 = 錦1丁目のマンション地  
 ⇒ プラウドタワー名古屋栄（29階、347戸）  
 「納屋橋東第1種市街地再開発事業」  
 テラッセ納屋橋など  
 ⇒ グランドメゾン御園座タワー（40階、304戸）

⇒ オフィス需要の名駅シフトで、伏見地区の商業地需要が低迷した結果、マンションが増える結果に。

⇒ オフィス需要が名駅地区だけで吸収しきれず、伏見・丸の内エリアに再びオフィス需要が増加。

12

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/㎡）
1	中村（県）5-9 【全国3位】	名駅3丁目2605番 「名駅三丁目26番6号」 （名駅古川ビル）	28.8 (32.0)	5,150,000 (4,000,000)
2	中村（県）5-4 【全国4位】	椿町109番1外 「椿町1番16号」 （井門名古屋ビル）	28.1 (32.3)	5,510,000 (4,300,000)
3	中村（県）5-12 【全国9位】	名駅2丁目4010番 「名駅二丁目40番16号」 （名駅野村ビル）	23.7 (—)	940,000 (760,000)
4	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）	22.5 (22.9)	1,250,000 (1,020,000)
5	中（県）5-11	栄3丁目917番 「栄三丁目9番16号」 （取壊中）	20.6 (21.4)	2,050,000 (1,700,000)

13

② 商業地(名駅エリア)

- ・ますます賑わう名駅東口

⇒名駅地区：商業地上昇率全国3位、4位

- ・最高価格地：

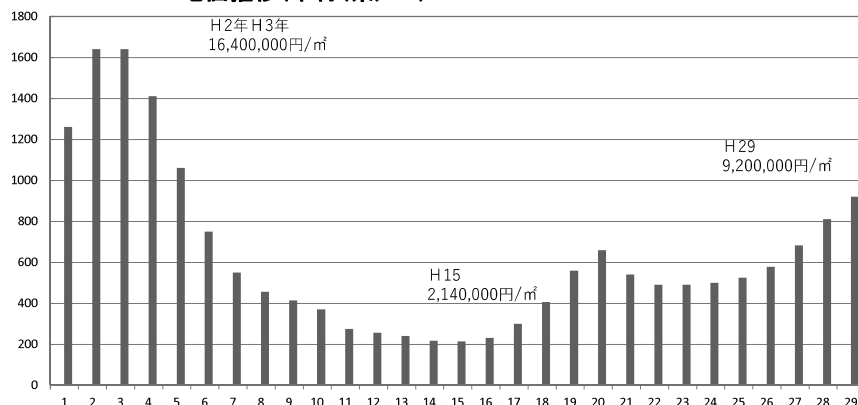
中村（県）5-1＝大名古屋ビルヂング：15,000千円/㎡  
(15.4%)

⇒全国価格上位10位に。名古屋の地点が上位10傑にランクインするのは、地価調査制度創設（1975年）以来初めて。

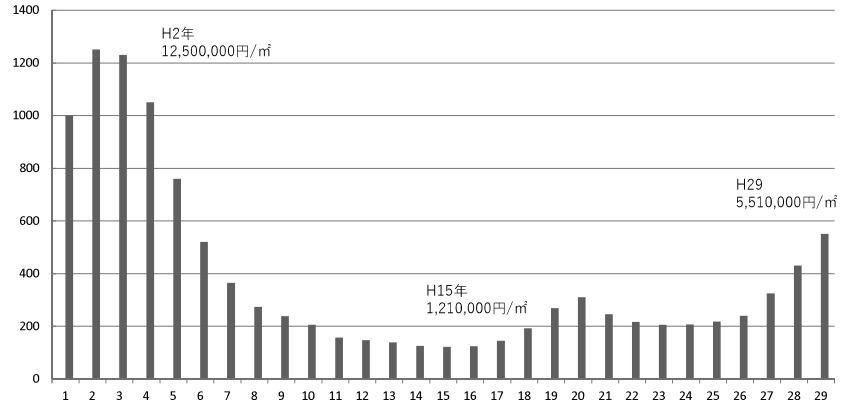
全国最高地＝中央（都）5-13（銀座2丁目）：

38,900千円/㎡ (17.9%)

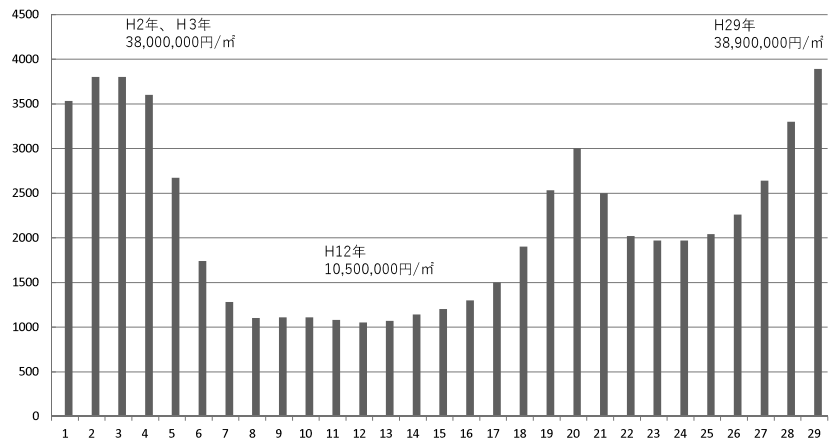
地価推移(中村(県)5-7)



### 地価推移(中村(県)5-4)



### 地価推移(都中央(県)5-13)



名古屋駅東口：大名古屋ビルディング（2016年3月全館オープン）  
JPタワー（商業施設2016年6月オープン）  
シンフォニー豊田ビル（2016年6月オープン）  
JRゲートタワービル（2017年4月オープン）  
=当初懸念されていた入居状況は好調。

ささしまライブ：グローバルゲート（10月5日オープン、36階建）  
=まちびらき10月7日、8日

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用地買収、工事がどのような影響を与えるか？

18

### ③ 商業地（栄エリア）

大津通り沿いを中心にブランドショップの出店意欲は依然として強いが…

中（県）5-1：5,550千円（11.7%）  
中（県）5-6：1,520千円（18.8%）  
中（県）5-11：2,050千円（20.6%）

\*オフィス需要は低迷、物販・飲食店舗中心、周辺は住宅地化が進む。

\*中日ビルの建て替えが起爆剤となるか？

19

#### ④ 下落地点

##### [住宅地]

田原市：低位（3地点）、美浜町、南知多町  
= 津波被災リスクを契機に人口減少・過疎化・高齢化に  
拍車がかかる。

##### [商業地]

・南知多町、新城市、港区、設楽町、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. 全国特異地点

#### ① 訪日外国人（インバウンド）効果：

爆買は終焉したが、観光客の集まる場所に土地需要は  
根強い。

（商業地）京都

上昇率1位：京都市伏見5-1 = 350千円（29.6%）

5位：京都市東山5-1 = 1,680千円（27.3%）

⇒5地点が上位10傑にランクイン。

\* インスタグラムによる人気

\* 民泊等どのような影響が？

(商業地) 大阪

上昇率全国2位：大阪市中心5-3 = 14,200千円 (29.1%)

：クリサ心齋橋 = 道頓堀「戎橋」の北東側

大阪府価格上位2位

\* 大阪市北5-2 = 14,600千円 (10.3%)

：グランフロント大阪南館 = 大阪駅北口

大阪府価格上位1位

\* 「キタ」と「ミナミ」で価格差が急接近。

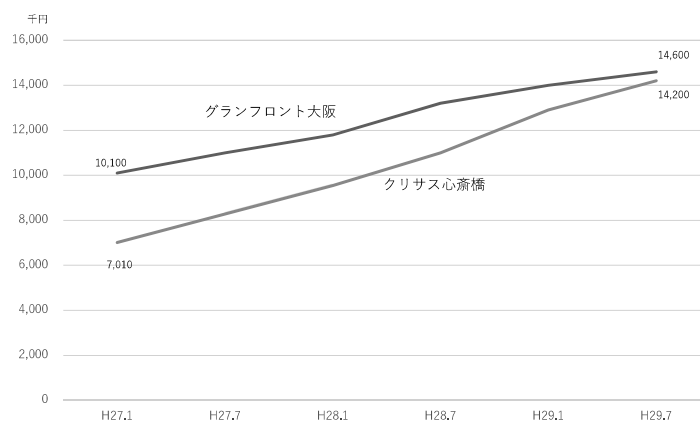
⇒両地点の逆転も？

高価格地点は天井感。

ミナミは世界中から投資が集まる。

22

### グランフロント大阪とクリサ心齋橋の比較



23

## ② 観光・リゾート需要の高まり

### ・ 別荘需要

ニセコエリアでは、外国人による別荘地需要が旺盛。  
長期滞在型宿泊用のコンドミニアム等への投資も継続している。  
一番人気はヒラフ坂近隣。

・ 倶知安-2：27,000円/㎡（28.6%）

### ・ 著名な観光地区での新規出店需要

「ひがし茶屋街」周辺では、北陸新幹線開業以来、  
古い町並みが残る著名な観光地区として店舗の出店意欲が高い。

・ 金沢5-16：325,000円/㎡（20.4%）

24

## 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

25

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	965,000円/㎡ (20.6%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	1,360,000円/㎡ (18.3%上昇)
名古屋駅周辺における大規模再開発事業等の進展 （名古屋市中村区）	名古屋中村5-9 （商業地） 地下鉄名古屋駅180m	5,150,000円/㎡ (28.8%上昇)
博多地区での旺盛なオフィス需要 （福岡市博多区）	福岡博多5-10 （商業地） 祇園駅180m	1,270,000円/㎡ (23.3%上昇)

26

#### ④ 大規模物流施設用地

- ・ 物流施設が地価をけん引

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）沿道地域では、H29年2月に圏央道茨城県区間全線が開通し、広域的なアクセス性が大幅に向上したことから、物流用地の需要が強まっており、地価が上昇している。

- ・ 五霞9-1：33,000円/㎡（17.9%）

鳥栖IC周辺地域では、九州自動車道、長崎自動車道及び大分自動車道が交差する鳥栖JCTに近いことから、九州の物流拠点としての物流用地の需要が強まっており、地価が上昇している。

- ・ 鳥栖9-1：28,900円/㎡（5.9%）

27



#### 4. 賃貸物件の供給過剰・空家問題

##### ① 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、2016年の総額12兆2806億円（前年比+15.2%）となり、過去最高。（日本経済新聞2月10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。

28

##### ② 賃貸マンション・アパート建築数の異常な増加

- ・ 研究機関でさえ予測できなかった増加数：  
野村総合研究所（NRI）2017年6月公表データによると、  
昨年にNRIが予測していた2016年度の数値を大幅に上回る。

	当初予測	実績値
新設住宅着工数	876千戸	974千戸
内、貸家	318千戸	427千戸

29

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
H 24年度	893,002	6.2%	316,532	3.8%	320,891	10.7%
H 25年度	987,254	10.6%	352,841	11.5%	369,993	15.3%
H 26年度	880,470	△10.8%	278,221	△21.1%	358,340	△3.1%
H 27年度	920,537	4.6%	284,441	2.2%	383,678	7.1%
H 28年度	974,137	5.8%	291,783	2.6%	427,275	11.4%

30

③ 増え続ける空家

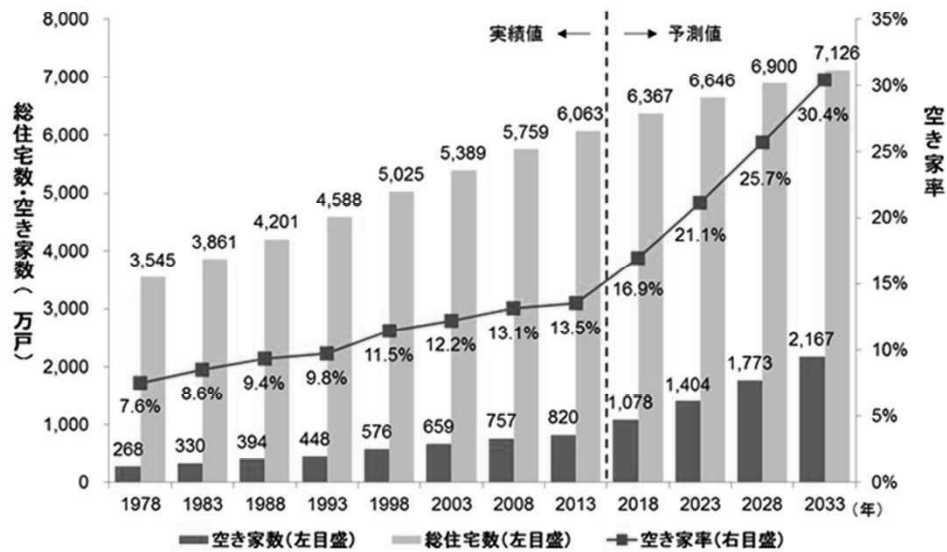
空室率 (総務省「住宅・土地統計調査」確報版 (2013年)  
2015年2月公表)

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5月から施行

31

図1 総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果



出所) 実績値は、総務省「住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。

前図は野村総合研究所 2016年6月7日公表資料

- ・ N R I は 2 0 3 3 年 に 総 戸 数 7 1 2 6 万 戸、  
空家数 2 1 6 6 万 戸、  
空家率 3 0 . 4 % と 予 測。
- ・ 2 0 3 3 年 の 予 想 世 帯 数 は 約 5 0 0 0 万。
- ・ 3 軒 に 1 軒 が 空 家 の 時 代 が 到 来。
- ・ 家 屋 及 び 土 地 が 地 域 に よ っ て は 負 の 財 産 と 化 す 危 険 性。
- ・ 住 宅 建 築 は 経 済 波 及 効 果 が 大 き く ( 住 宅 以 外 の 耐 久 消 費 財 購 入、雇 用 効 果 等)、住 宅 建 築 が 減 少 す る と 経 済 に も 悪 影 響。

## 5. コンパクトシティ構想（立地適正化計画）

### ① 背景

人口減少・高齢化進展

⇒財政面・経済面で持続可能な都市経営が不可欠。

### ② 意義

医療・福祉・商業施設や住居がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれら施設にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直す。

⇒コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

34

### ③ 策定

- ・立地適正化計画区域は、都市計画区域内で策定。
- ・立地適正化計画区域内に、  
「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定める。
- ・「居住誘導区域」の中に「都市機能誘導区域」を定める。

「都市機能誘導区域」＝  
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

「居住誘導区域」＝  
人口減少下にあっても、一定エリアに人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが確保されるように居住を誘導すべき区域。

35

#### ④ 策定状況

全国357都市が具体的な取り組みを行っており、  
そのうち、112都市が計画を作成・公表、  
都市機能誘導区域と居住誘導区域ともに設定したのは  
66都市（平成29年7月31日現在：国土交通省）。

愛知県で、都市機能誘導区域と居住誘導区域ともに  
設定したのは3都市。

東海市、小牧市、豊川市

#### ⑤ 豊川市の場合

##### ・居住誘導区域の設定方法

視点1：良好な居住環境確保に向けた検討により除外する  
区域

⇒ 市街化調整区域、災害危険区域、地すべり防止区域、  
土砂災害警戒区域等、工業専用地域など

視点2：その他関連法による除外区域

⇒ 陸上自衛隊豊川駐屯地、豊川訓練場等

視点3：活力の維持・創出に向けた検討により除外する区域

⇒ 工業地域、準工業地域のうち一団の工業用地  
及び豊川IC

・都市機能誘導区域の設定方法

- ① 居住誘導区域の範囲内
- ② 中心拠点及び地域拠点の中心となる駅から半径800mの範囲
- ③ 駅から半径1kmにある近隣商業地域や商業地域
- ④ 豊川市中心市街地商業等活性化基本計画の計画区域
- ⑤ 合併前の旧町の中心である支所を含む範囲  
⇒一宮地区、音羽地区、御津地区、小坂井地区

38

## 6. 生産緑地解除2022年問題

### ① 歴史

1974年：生産緑地法施行

1982年：長期営農継続農地制度創設

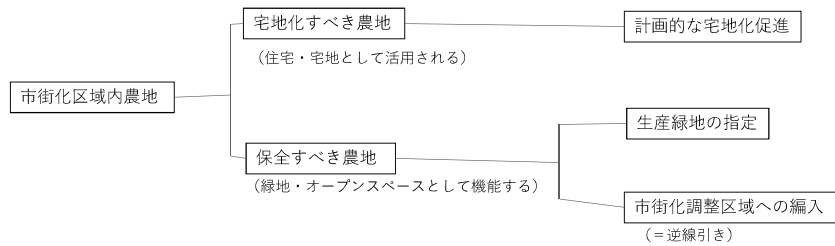
↓（地価高騰が進む）

1992年：長期営農継続農地制度廃止、改正生産緑地法施行

2022年：生産緑地指定後満30年を迎えるが・・・

39

## ② 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地



40

## ③ 特定市街化区域農地の面積推移等（国土交通省HPより）

◇三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の推移：

	平成5年	平成26年
生産緑地	15,113ha	⇒ 13,543ha
宅地化農地	30,628ha	⇒ 12,916ha

◇全国の市街化区域内農地面積（生産緑地を除く）

	平成5年	平成26年
面積	128,094ha	⇒ 63,418ha（約49%減少）

41

