

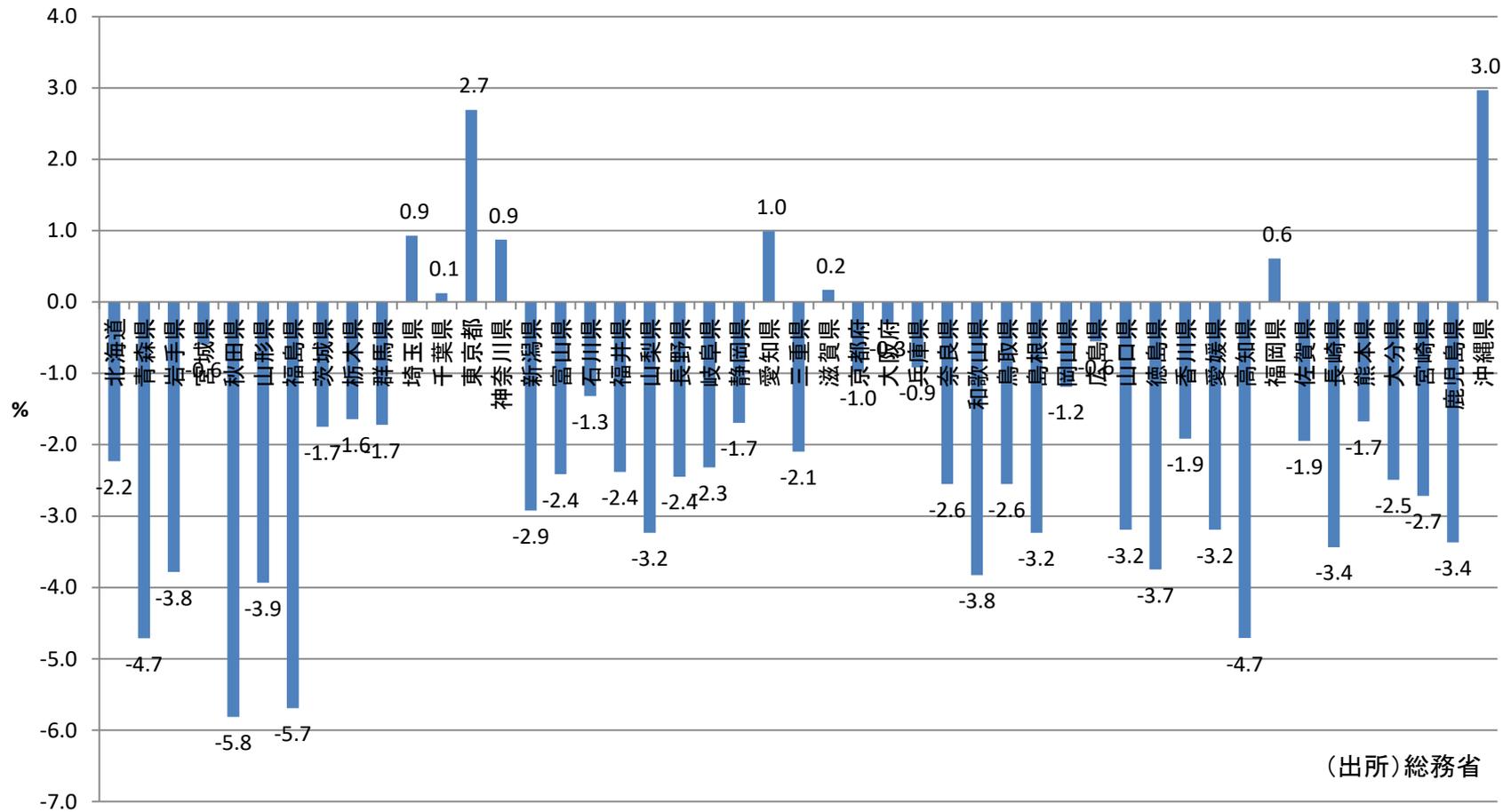
# 最近の不動産市況について —H28都道府県地価調査結果より—

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

埼玉県代表幹事・不動産鑑定士

山口 和範

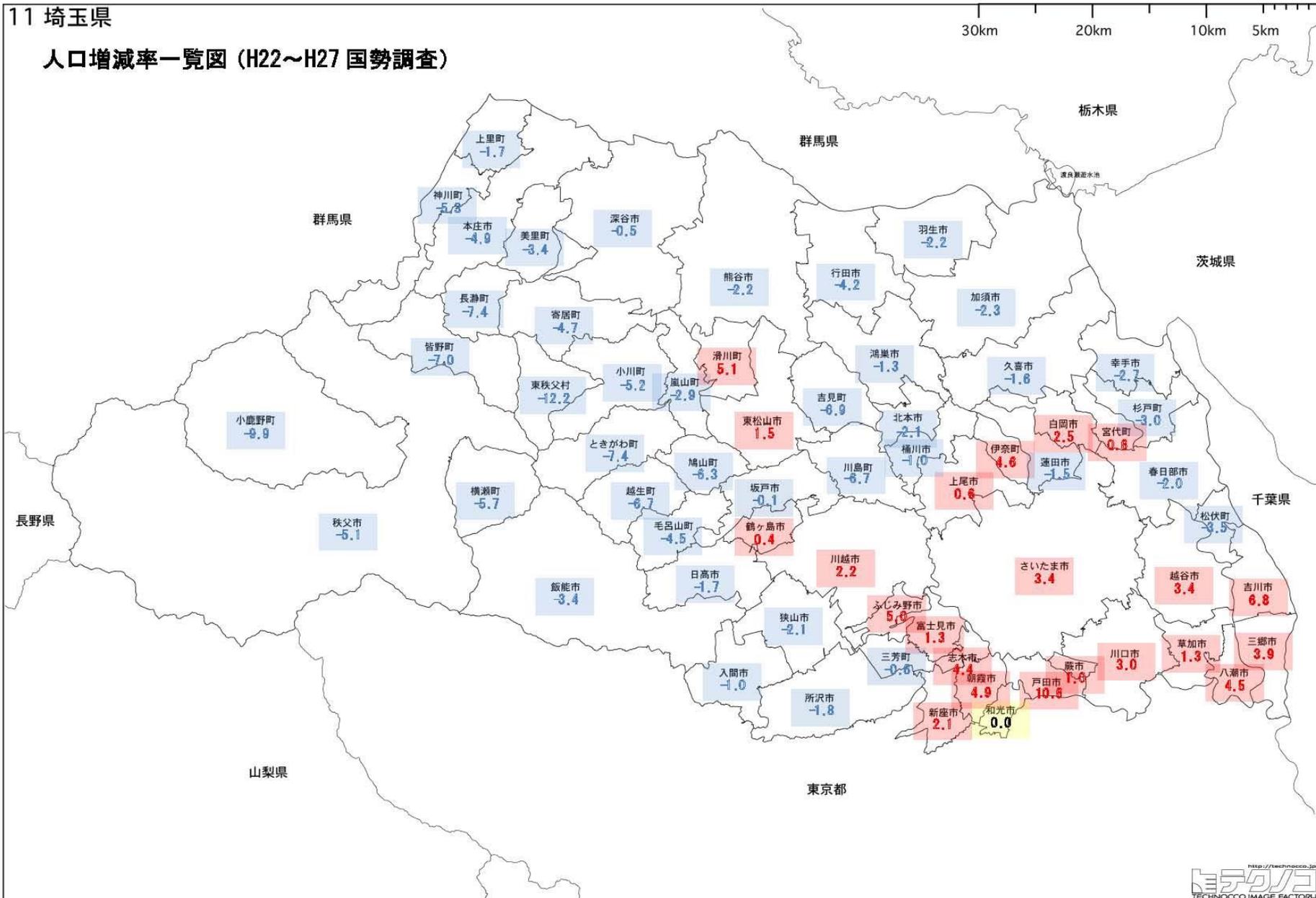
# 都道府県別 人口増減率 (H22—H27国勢調査)



(出所)総務省

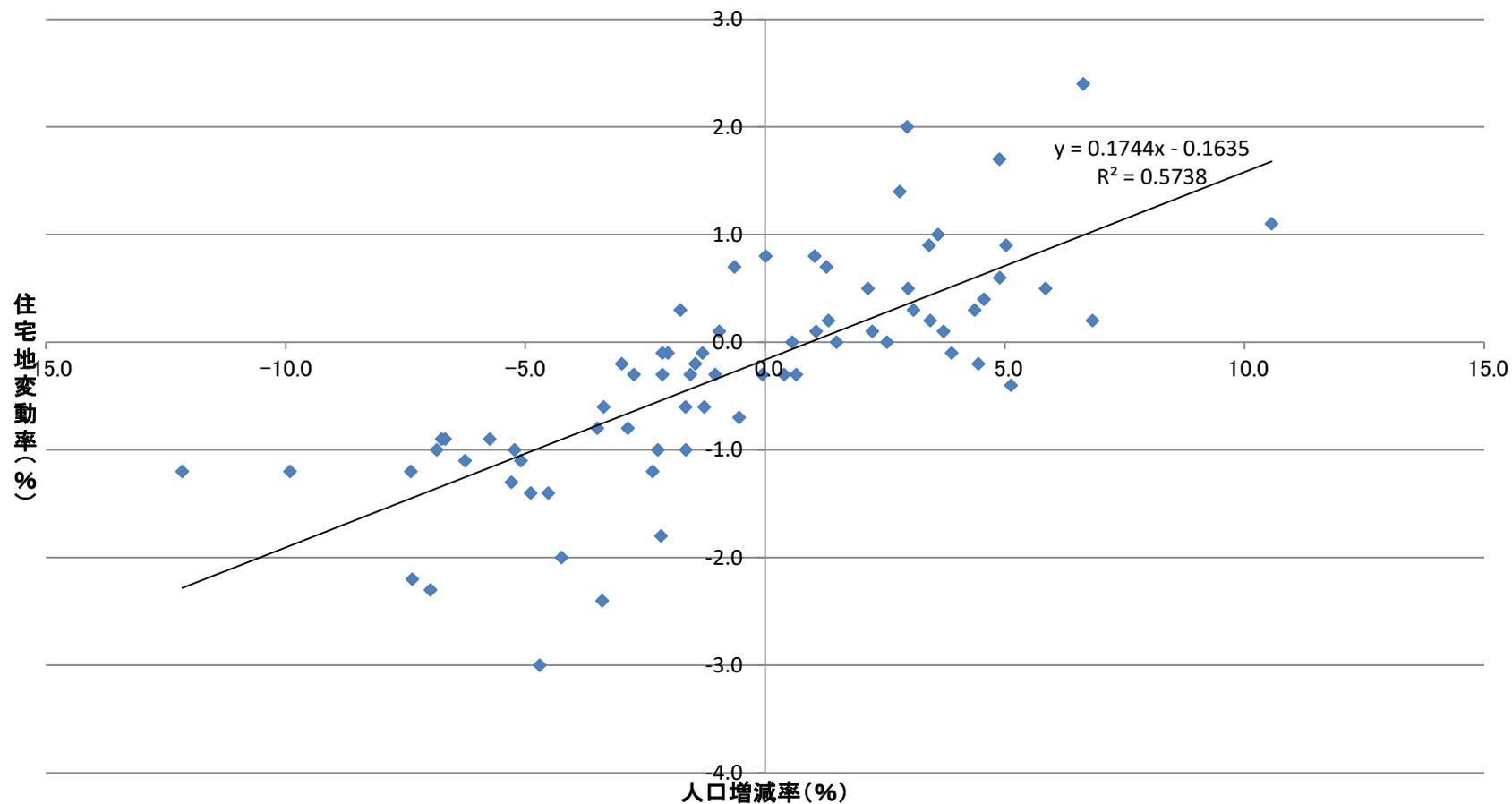
# 11 埼玉県

## 人口増減率一覧図 (H22~H27 国勢調査)

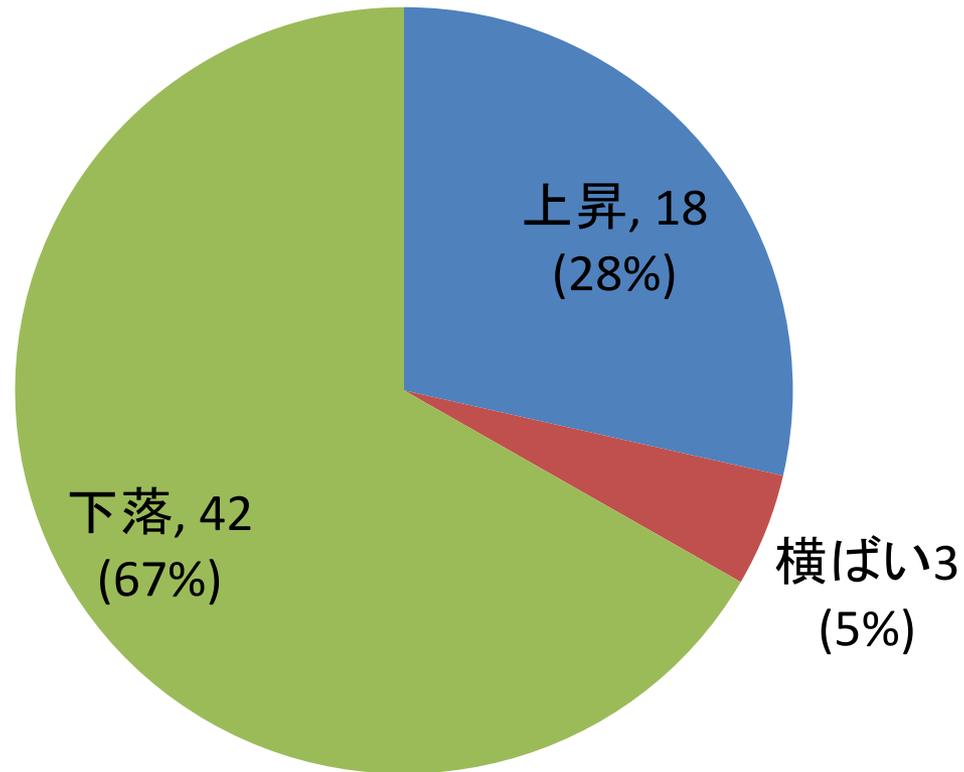




# 住宅地価と人口 ⇒ 正相関



# 住宅地平均変動率別 市町村数



# 人口増加率☆ベストテン

| 順位 | 市区町村名 | H22     | H27     | 増加率(%) | H28基<br>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           |

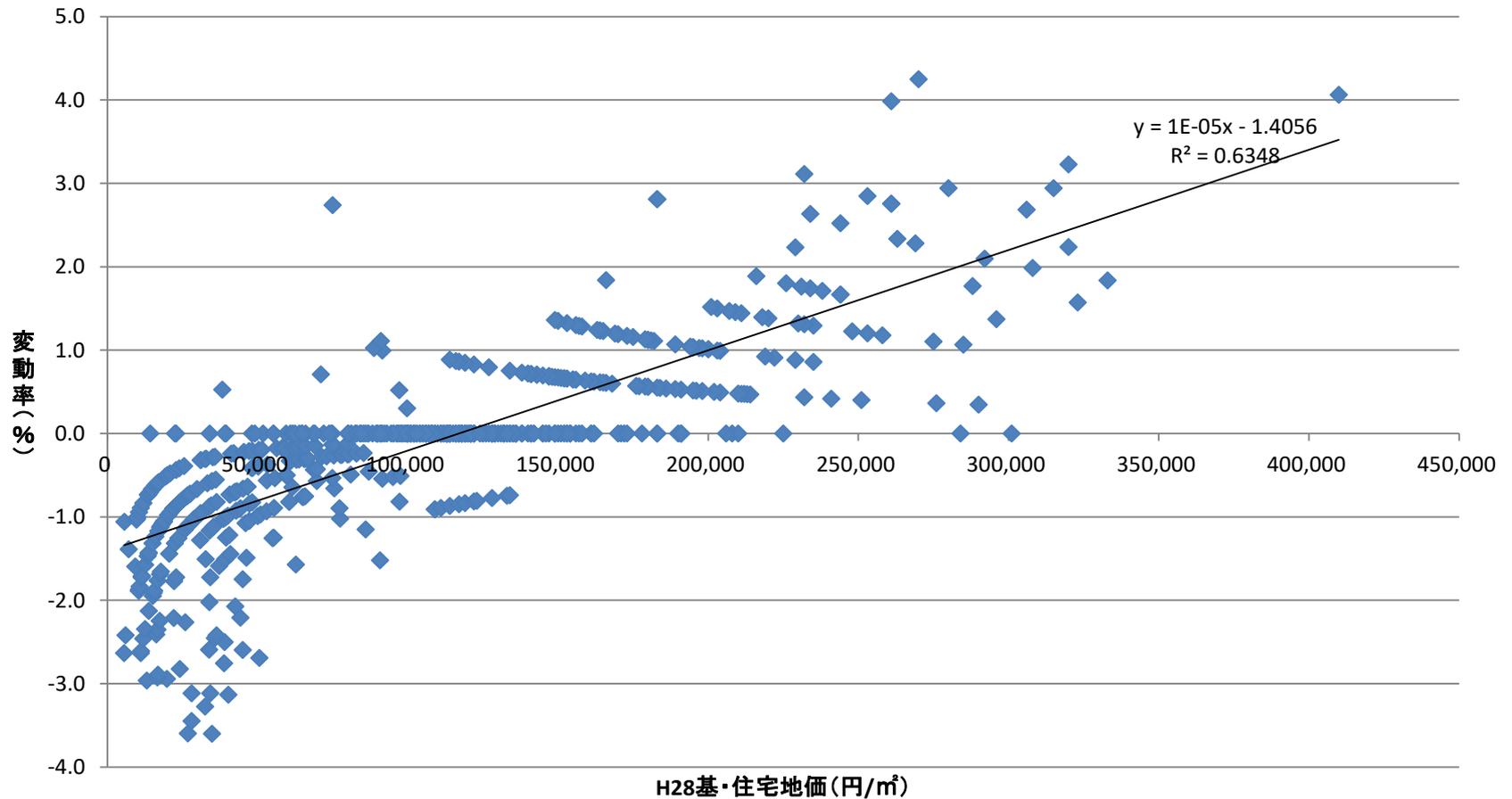
(出所)総務省「平成27年国勢調査」速報集計

# 人口減少率★ワースト10

| 順位 | 市区町村名 | H22    | H27    | 減少率(%) | H28基<br>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  | 長瀨町   | 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

# 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<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 変動率<br>(%) | 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?)



# H28基 住宅地下落率★ワースト10

| 順位 | 基準地番号 | 所在    | 価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 備考       |
|----|-------|-------|-------------|------------|----------|
| 1  | 行田ー5  | 谷郷3   | 34,800      | ▲3.6       | 行田市700m  |
| 1  | 熊谷ー15 | 船木台2  | 26,800      | ▲3.6       | 東松山5.8km |
| 3  | 寄居ー3  | 大字富田  | 28,000      | ▲3.4       | 男衾500m   |
| 4  | 熊谷ー16 | 妻沼    | 32,500      | ▲3.3       | 熊谷10.6km |
| 5  | 羽生ー4  | 南羽生3  | 40,200      | ▲3.1       | 南羽生300m  |
| 5  | 加須ー10 | 陽光台2  | 34,200      | ▲3.1       | 新古河650m  |
| 5  | 加須ー7  | 外川    | 28,000      | ▲3.1       | 加須2.6km  |
| 8  | 美里ー4  | 大字古郡  | 13,100      | ▲3.0       | 松久1.1km  |
| 9  | 美里ー2  | 大字阿那志 | 19,800      | ▲2.9       | 本庄4km    |
| 9  | 寄居ー4  | 大字用土  | 16,600      | ▲2.9       | 用土800m   |
| 9  | 寄居ー1  | 大字立原  | 16,800      | ▲2.9       | 折原1.2km  |

# 「一強多弱」の郊外住宅地

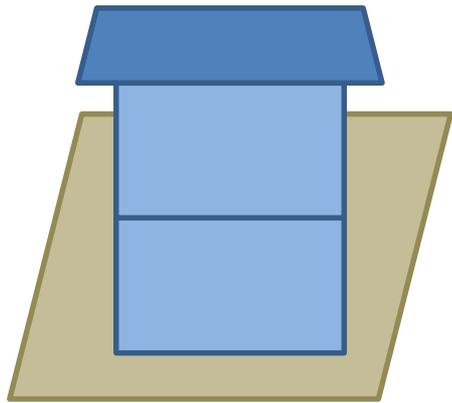
## 利便性に優る区画整理地への局地的需要

| 市区町村名        | 地点<br>No | 地区名                 | H28価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | H28変動率<br>(%) | その他地点の<br>平均変動率<br>(%) | 備考                |
|--------------|----------|---------------------|------------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| さいたま市<br>岩槻区 | —        | 岩槻南部新和西区画整理         | —                            | —             | ▲0.1                   | 浦和美園駅近接<br>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<br>あずま町 | 75,000                       | +2.7          | ▲0.3                   | あずま町は<br>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<br>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                     |                   |
| 宮代町          | —        | 道佛                  | —                            | —             | ▲0.3                   | ポイントなし            |

# 最近よく見られる現象

(さいたま市の不動産業者が実際に売った事例より)

(3年前) 3,000万円

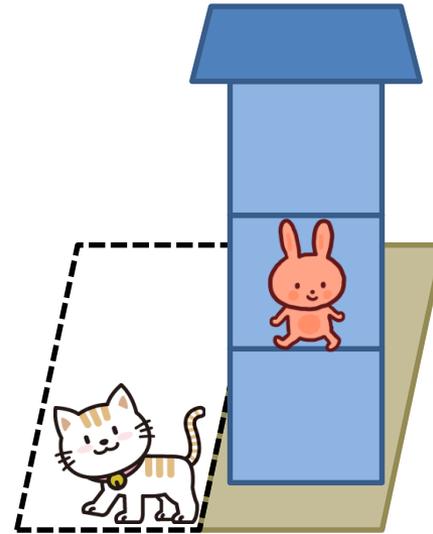


土地100m<sup>2</sup>



@30万円/m<sup>2</sup>

(最近) 3,000万円



土地50m<sup>2</sup>

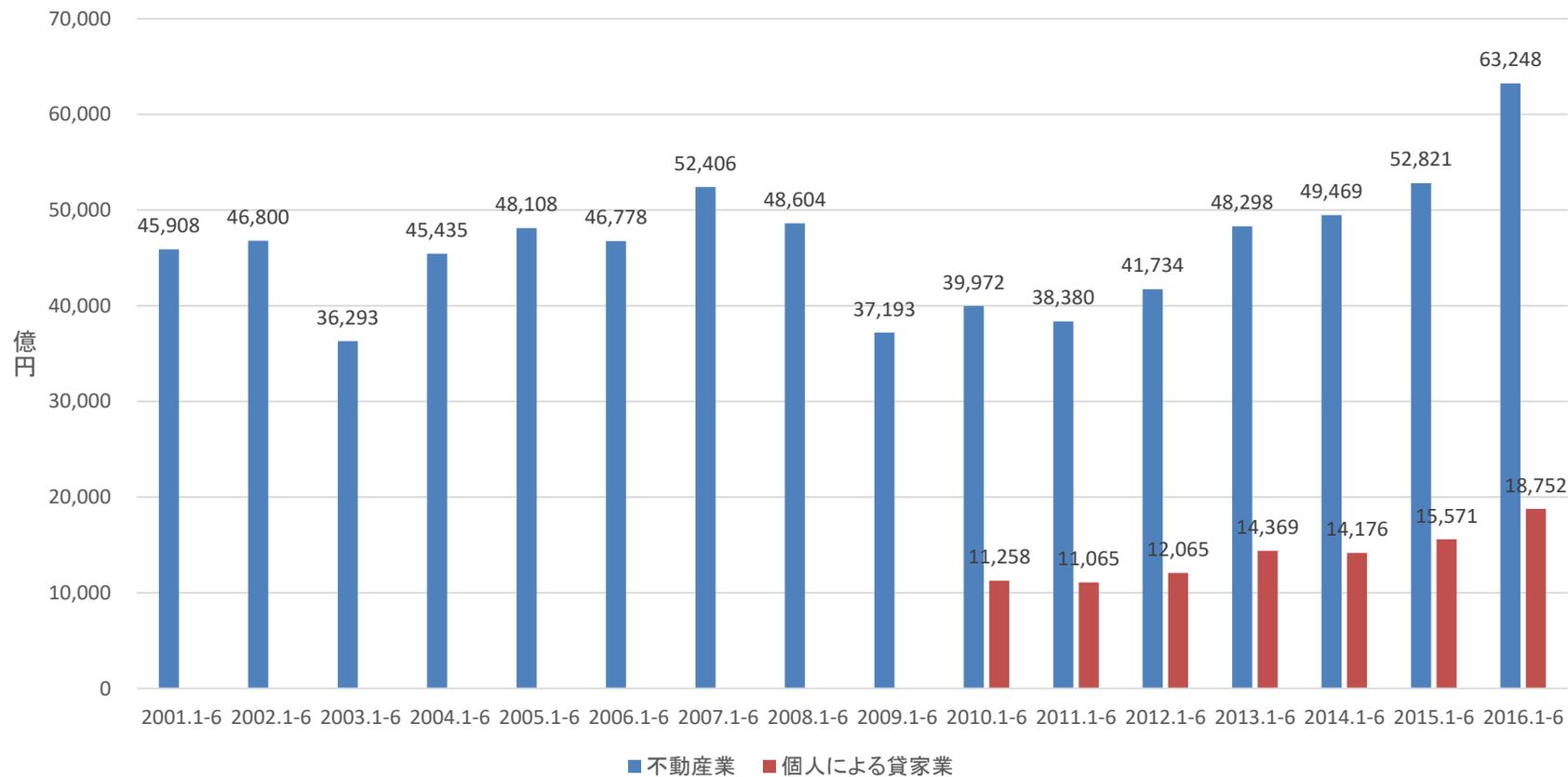


@60万円/m<sup>2</sup>

# マイナス金利効果

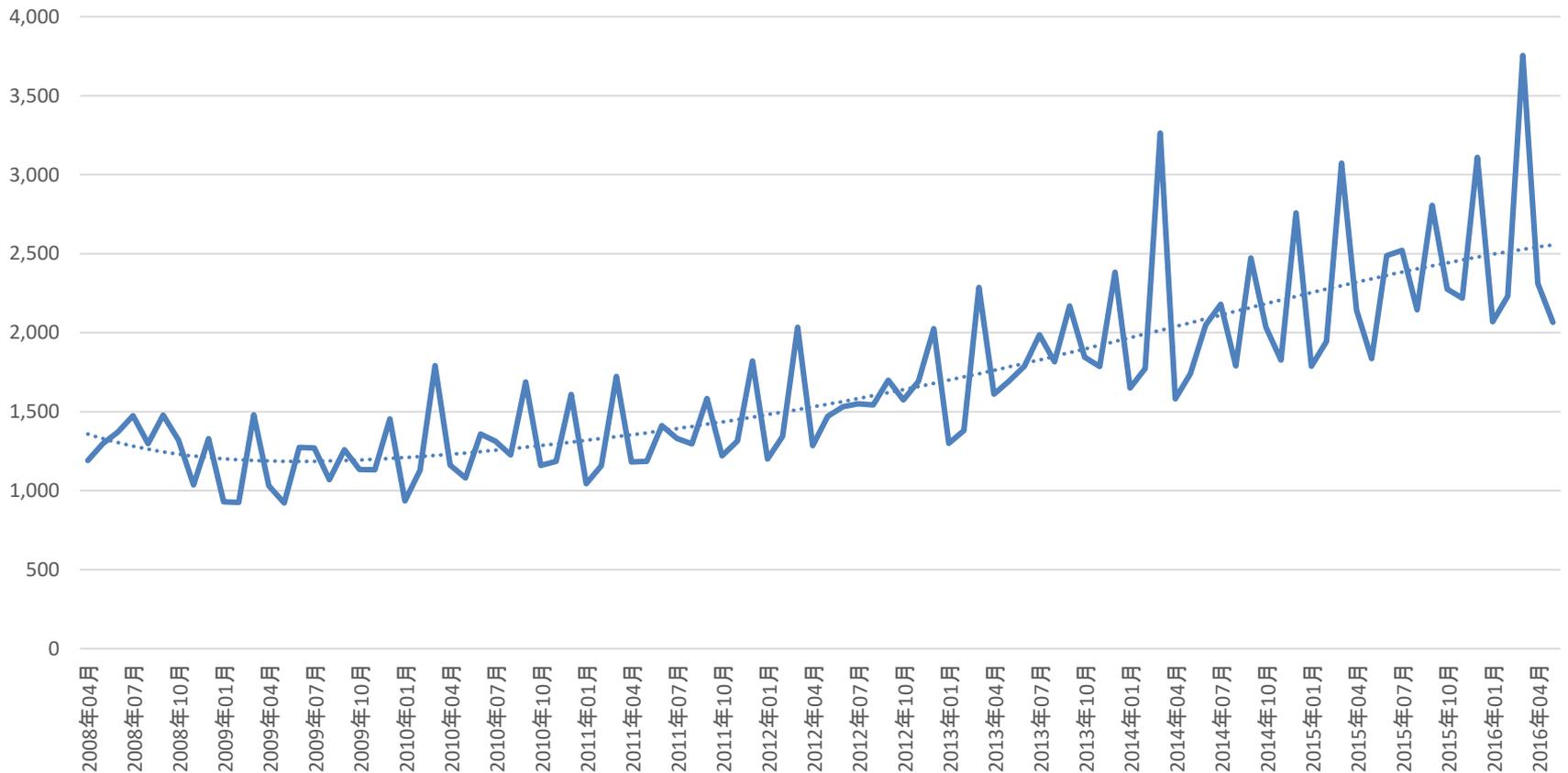
## (国内銀行の不動産業向け新規貸出額の推移)

(出所: 日本銀行)



# 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)

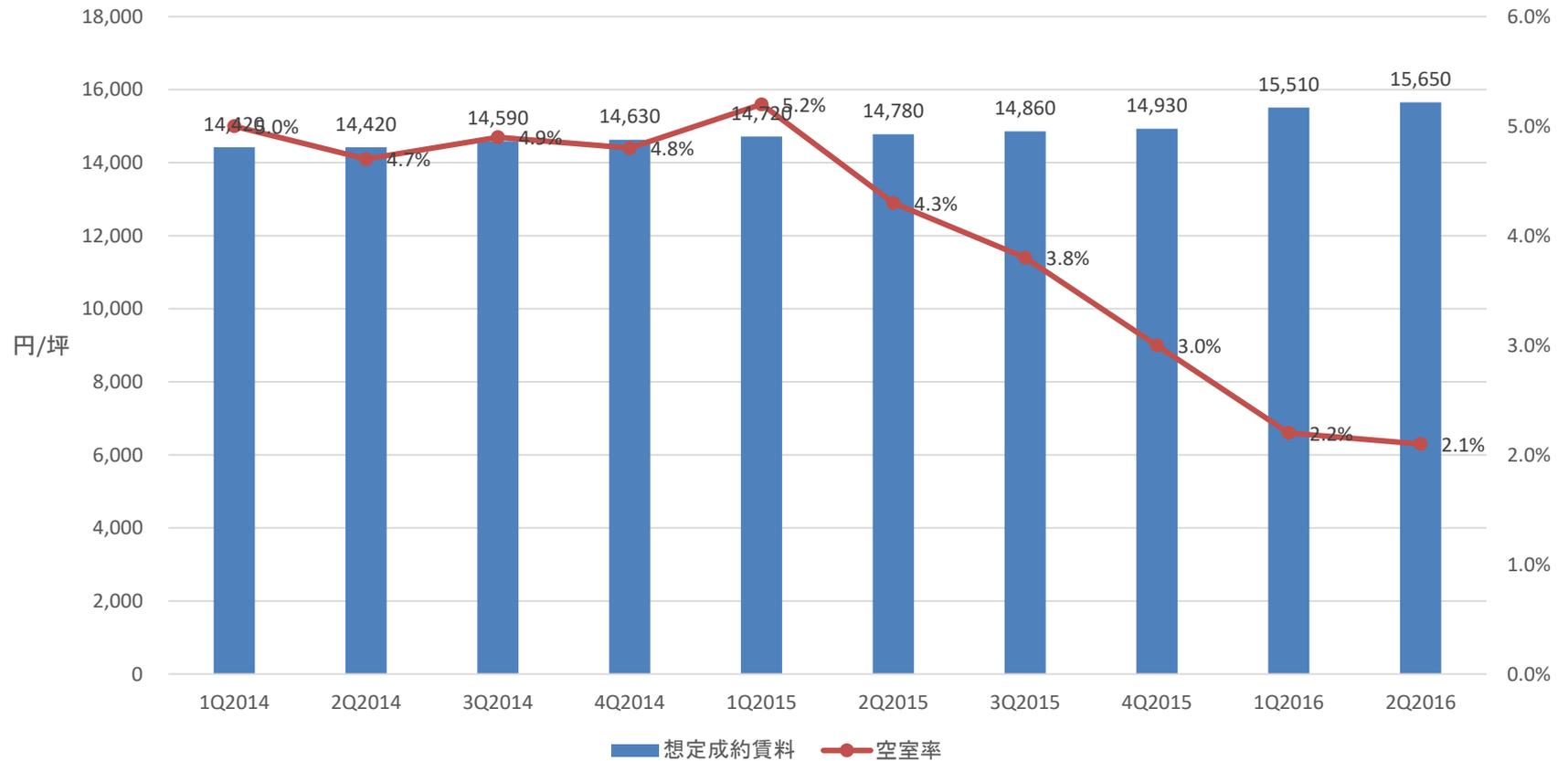


# H28基 商業地上昇率☆ベスト10

| 順位 | 基準地番号     | 所在   | 価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 変動率<br>(%) | 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      |

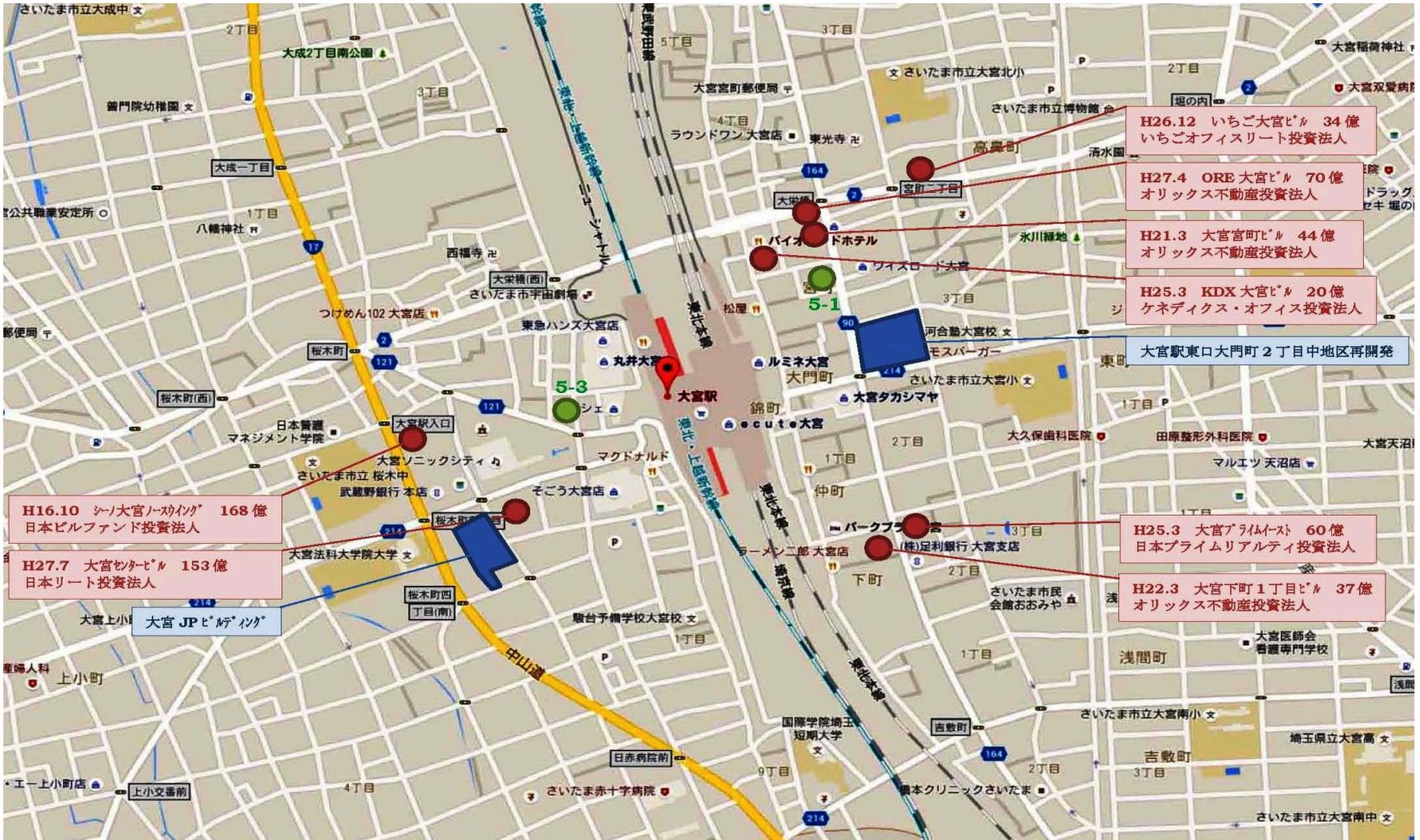
# さいたま市のオフィスマーケット

(出所:CBRE)



# 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<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 変動率  |
|----------------|-----------------------------------|--------|-----------------------------|-----|------------------------------|------|
| 大宮駅東口大門町二丁目中地区 | 18階建(オフィス)<br>10階建(商業施設)          | 2020年度 | 三井不動産<br>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<br>(商業・住宅)                   | 2020年度 | 野村不動産<br>三菱地所<br>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<br>(商業・業務・公共・<br>住宅) | 完了     | UR                          | 南-2 | 270,000                      | +4.2 |
| 同第3街区          | 32階建<br>(商業・事務所・住<br>宅)           | 2016年  | 新日鉄興和<br>三菱商事<br>三菱地所レ<br>ジ |     |                              |      |
| 川口市栄町3丁目銀座地区   | 高さ100m<br>(商業・住宅)                 | 2022年度 | 清水建設<br>野村不動産               | 5-1 | 1,100,000                    | +4.8 |
| 所沢駅西口北街区       | 29階建<br>(商業・住宅)                   | 2020年  | 西武HD                        | 5-1 | 805,000                      | +0.9 |
|                |                                   |        |                             | 25  | 232,000                      | +3.1 |

# H28基 商業地下落率★ワースト10

| 順位 | 基準地番号  | 所在    | 価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 備考       |
|----|--------|-------|-------------|------------|----------|
| 1  | 本庄5-1  | 銀座3   | 108,000     | ▲3.6       | 本庄近接     |
| 2  | 熊谷5-7  | 妻沼    | 35,500      | ▲3.5       | 熊谷10.6km |
| 3  | 寄居5-1  | 大字寄居  | 43,800      | ▲3.3       | 寄居350m   |
| 4  | 行田5-2  | 佐間1   | 44,100      | ▲3.1       | 行田市1.5km |
| 5  | 皆野5-1  | 大字皆野  | 36,000      | ▲2.2       | 皆野1.1km  |
| 6  | 小鹿野5-1 | 小鹿野   | 32,000      | ▲2.1       | 秩父14.4km |
| 6  | 本庄5-3  | 児玉町児玉 | 27,800      | ▲2.1       | 児玉60m    |
| 8  | 長瀨5-1  | 大字長瀨  | 32,200      | ▲1.8       | 長瀨近接     |
| 9  | 小川5-1  | 大字大塚  | 46,600      | ▲1.7       | 小川町280m  |
| 9  | 神川5-1  | 大字渡瀬  | 11,700      | ▲1.7       | 丹荘6.6km  |

# 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

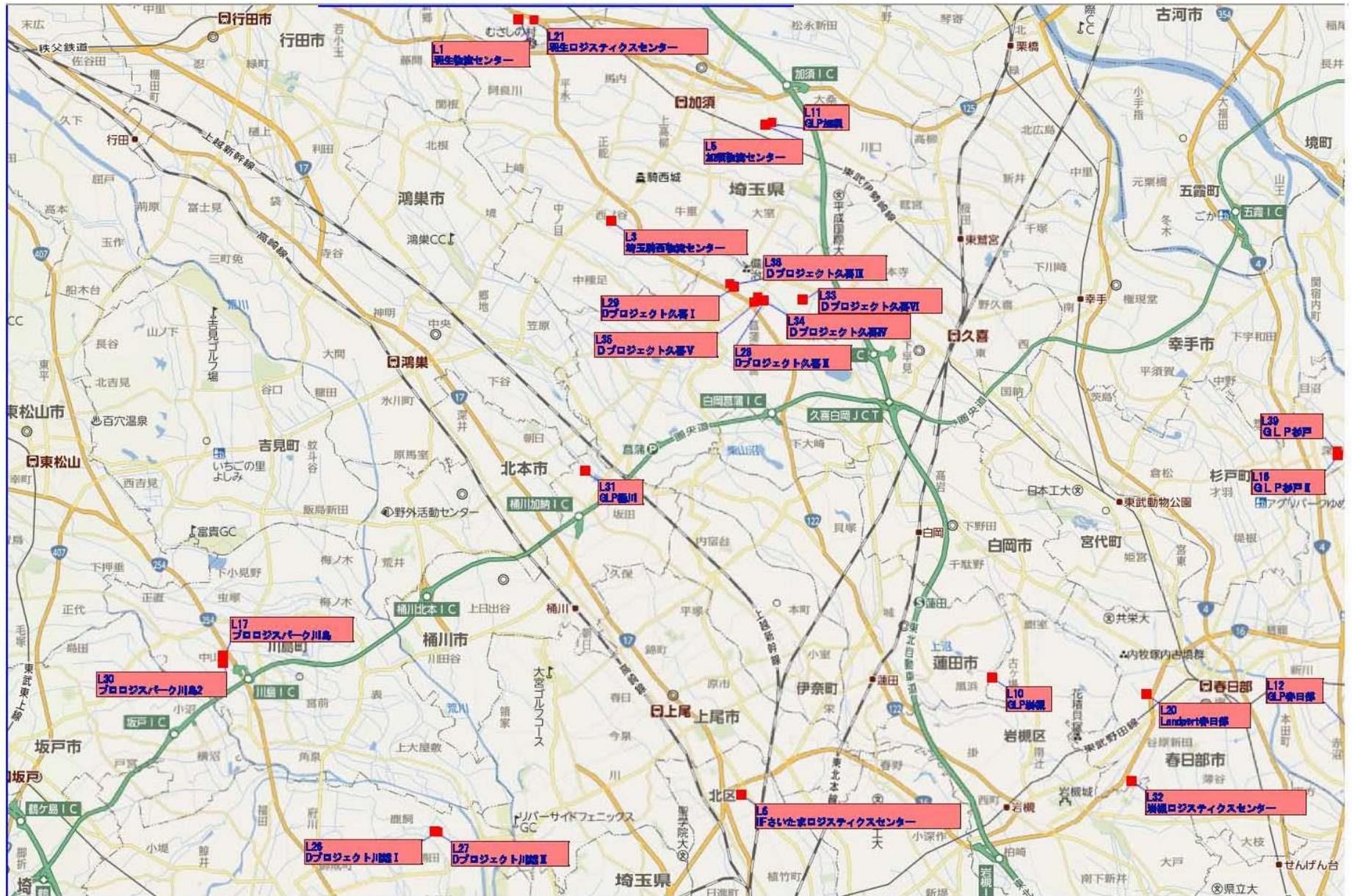


| 店名(閉鎖年月)             | 店名(閉鎖年月)              |
|----------------------|-----------------------|
| ダイエー志木店(2013年7月)     | 西武春日部店(2016年2月)       |
| ライフ寄居店(2013年8月)      | イトーヨーカドー坂戸店(2016年10月) |
| 西友狭山市駅前店(2015年3月)    | イトーヨーカドー川越店(2016年10月) |
| ヨークマート武蔵藤沢店(2015年8月) | ザ・プライス東松山店(2016年10月)  |
| サビア飯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

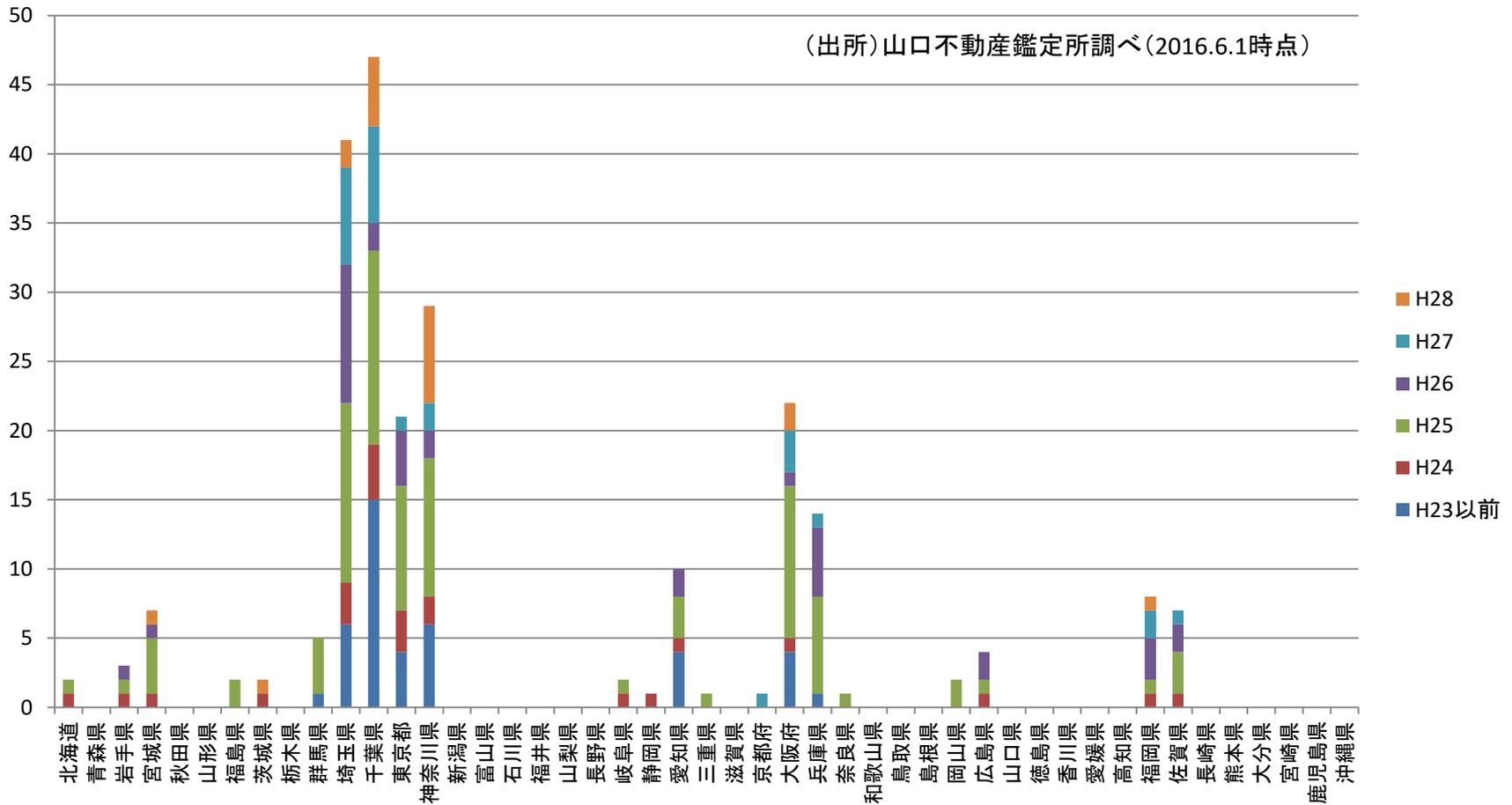
# H28基 工業地上昇率 上位

| 順位 | 基準地番号  | 所在      | 価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 変動率<br>(%) | 備考                        |
|----|--------|---------|---------------------------|------------|---------------------------|
| 1  | 上尾9-1  | 大字領家字山下 | 38,800                    | +6.0       | 上尾道路<br>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<br>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<br>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          |



# 都道府県別REIT保有「物流」資産 (取得年別)

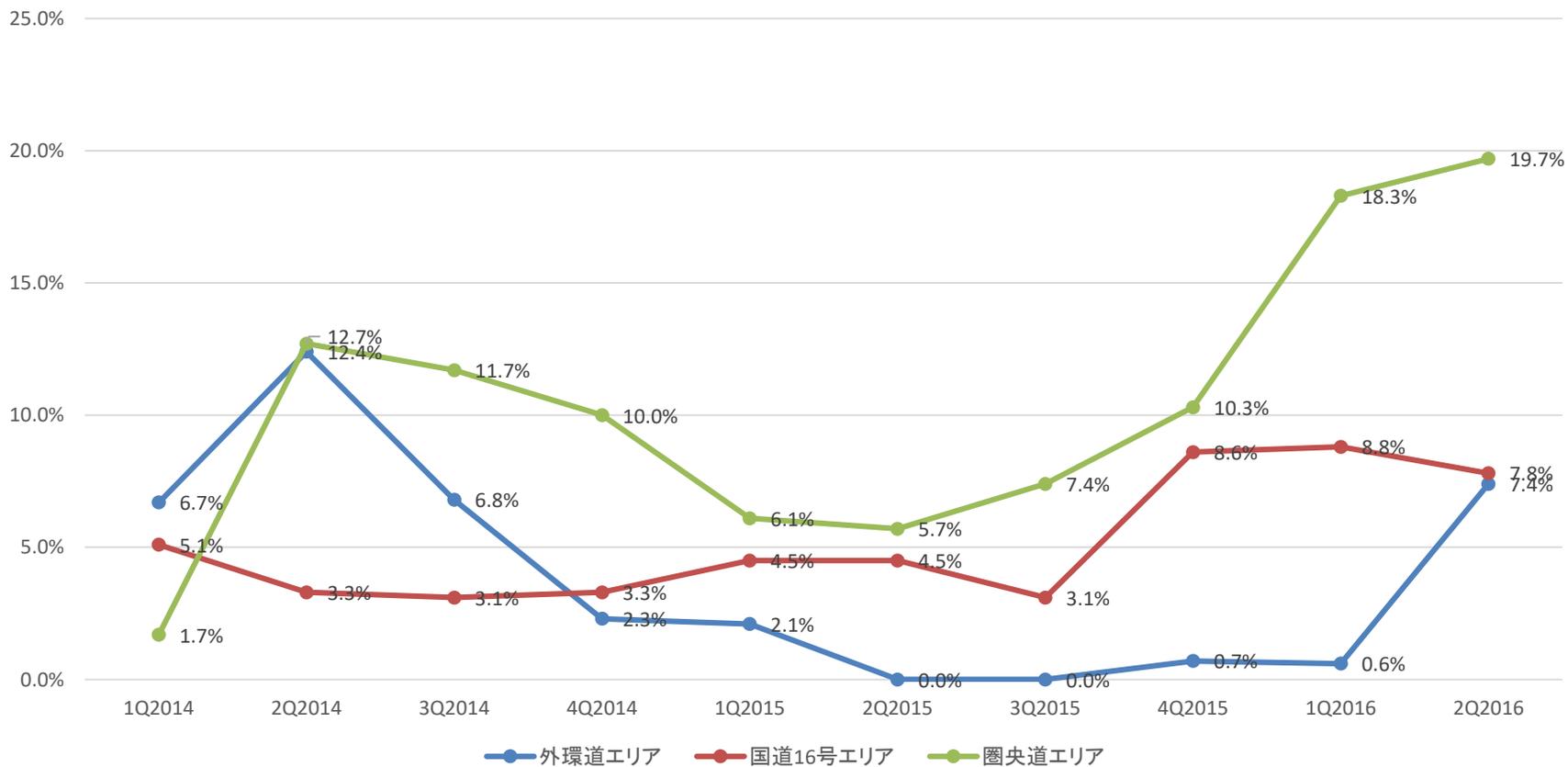
(出所) 山口不動産鑑定所調べ(2016.6.1時点)



# 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
  - 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？)

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

(出所)みずほ総合研究所(6回目は山口が加筆)