

# 最近の不動産市況

—人口動態からみる今後の動き—

2015.6.27

不動産鑑定士

山口 和範

# H27地価公示結果の概要

## (出所:国土交通省)

- 全国平均では、住宅地が下落率は縮小し、商業地は横ばい(0.0%)に転換。
- 上昇地点数の割合は、三大都市圏では、住宅地の5割弱の地点が上昇、商業地の7割弱の地点が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として7割弱の地点が下落。

### (住宅地)

- 緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小又は上昇の継続が見られる。

### (商業地)

- 低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。
- 主要都市の中心部などでは、店舗について消費動向は堅調で、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ、投資用不動産等への需要が強まっている。

# H27地価公示 変動率順位表(住宅地／全国)

順位	標準地番号	住 宅 地			平成26年公示価格 円/㎡	平成27年公示価格 円/㎡	変動率 %
		都道府県	標準地の所在地				
1	いわき-51	福島県	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8		29,900	35,000	17.1
2	いわき-1	福島県	いわき市草木台2丁目10番3		41,500	47,300	14.0
3	いわき-55	福島県	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16		31,500	35,700	13.3
4	いわき-27	福島県	いわき市中央台鹿島1丁目5番3		49,000	55,500	13.3
5	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5		41,300	46,300	12.1
6	いわき-54	福島県	いわき市中央台飯野1丁目23番12		50,000	56,000	12.0
7	いわき-35	福島県	いわき市泉町2丁目5番8		42,800	47,800	11.7
8	いわき-62	福島県	いわき市洋向台2丁目3番13		27,600	30,800	11.6
9	いわき-28	福島県	いわき市小島町2丁目10番11		50,100	55,800	11.4
10	いわき-26	福島県	いわき市佐糠町2丁目9番11		26,500	29,500	11.3

(出所)国土交通省



# H27地価公示 変動率順位表(住宅地／東京圏)

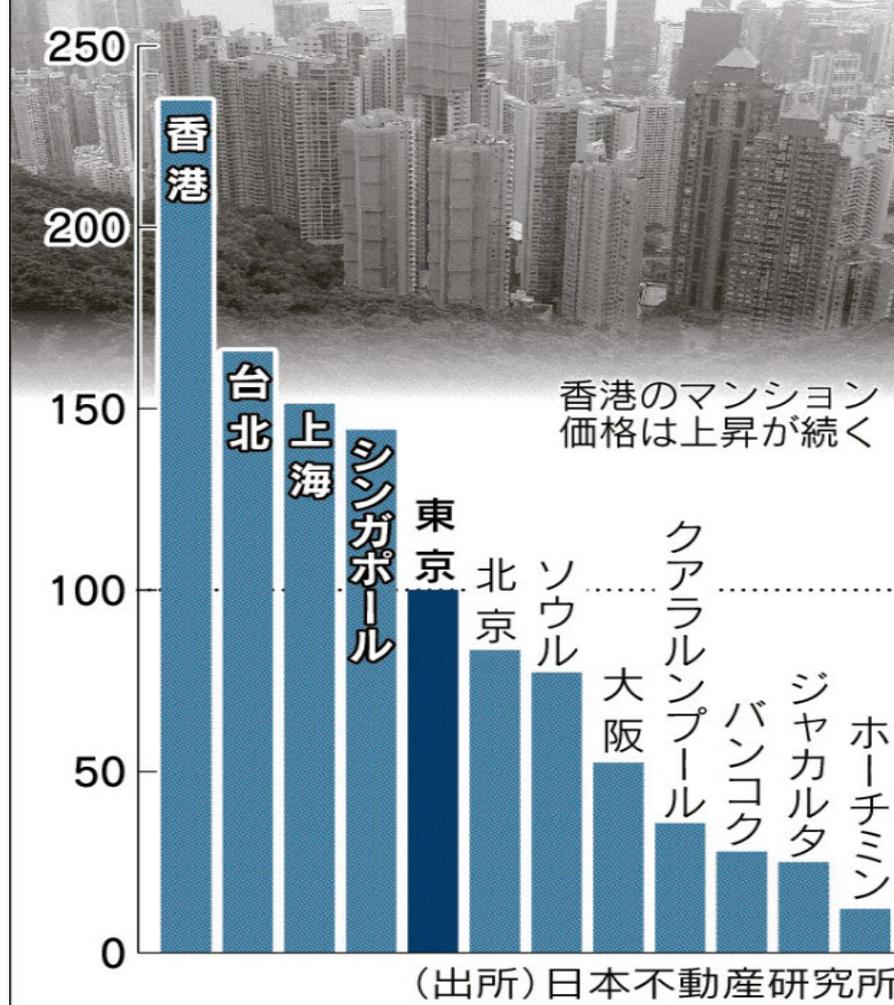
東京圏・住宅地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成26年公示価格 円/㎡	平成27年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	港-16	東京都	港区南麻布4丁目19番1外 『南麻布4-9-6』	1,970,000	2,190,000	11.2
2	港-4	東京都	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	2,680,000	2,970,000	10.8
3	木更津-14	千葉県	木更津市請西南3丁目33番5	38,400	42,200	9.9
4	木更津-9	千葉県	木更津市港南台5丁目5番18	24,500	26,900	9.8
5	木更津-20	千葉県	木更津市ほたる野4丁目17番7	42,000	45,900	9.3
6	中央-6	東京都	中央区佃3丁目5番1外 『佃3-3-9』	1,430,000	1,560,000	9.1
7	木更津-32	千葉県	木更津市清見台南3丁目10番4 『清見台南3-10-3』	34,800	37,800	8.6
8	港-1	東京都	港区赤坂6丁目1911番 『赤坂6-19-23』	1,740,000	1,880,000	8.0
9	木更津-6	千葉県	木更津市羽鳥野2丁目25番4	25,000	27,000	8.0
10	中央-3	東京都	中央区勝どき3丁目419番1 『勝どき3-4-18』	954,000	1,030,000	8.0

(出所)国土交通省



# 東京のマンション価格の割安感は円安も背景に

(東京=100。各都市の新築高級住宅が)  
(調査対象。4月1日時点の円換算)

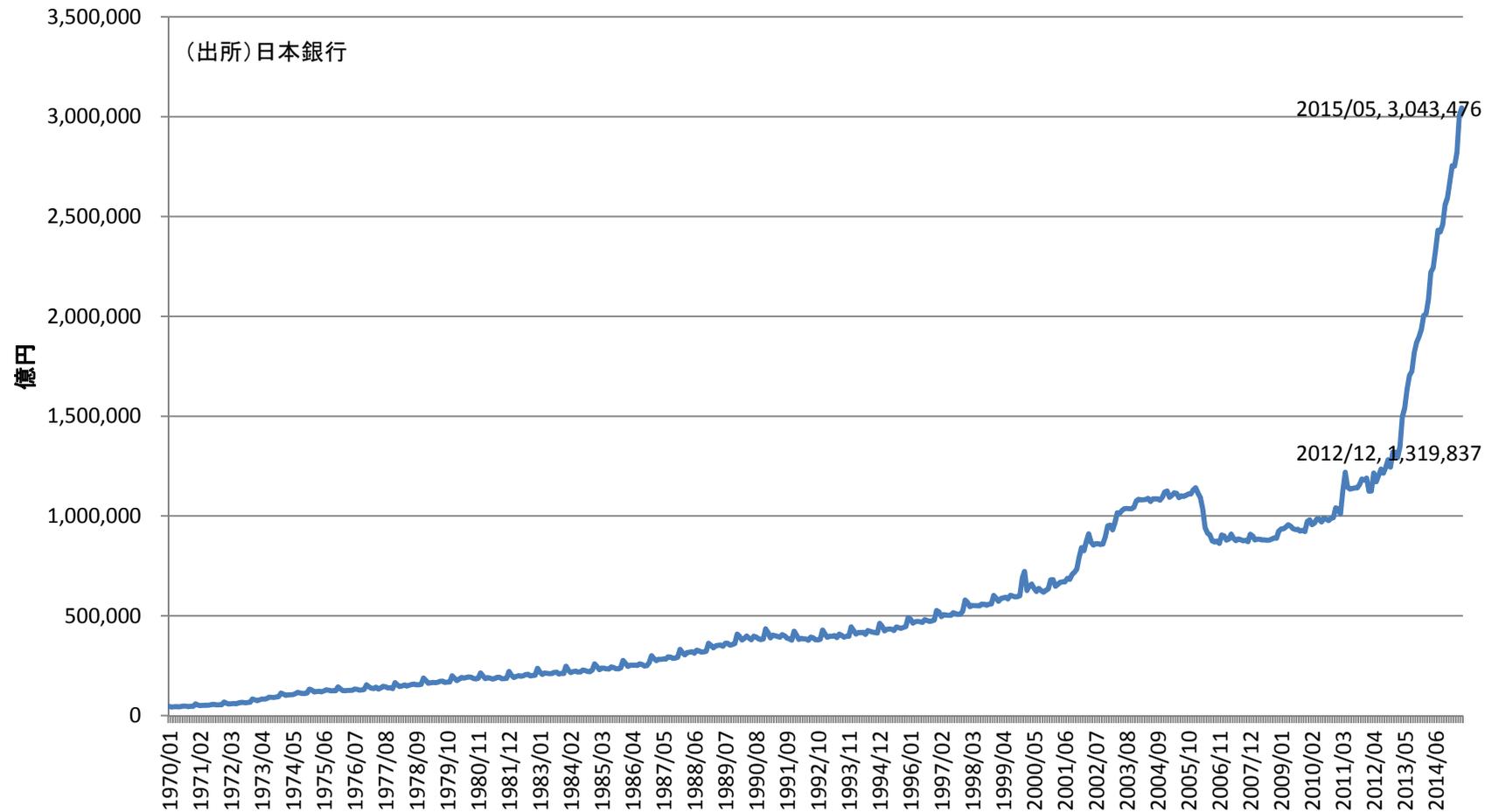


# H27地価公示 変動率順位表(商業地/全国)

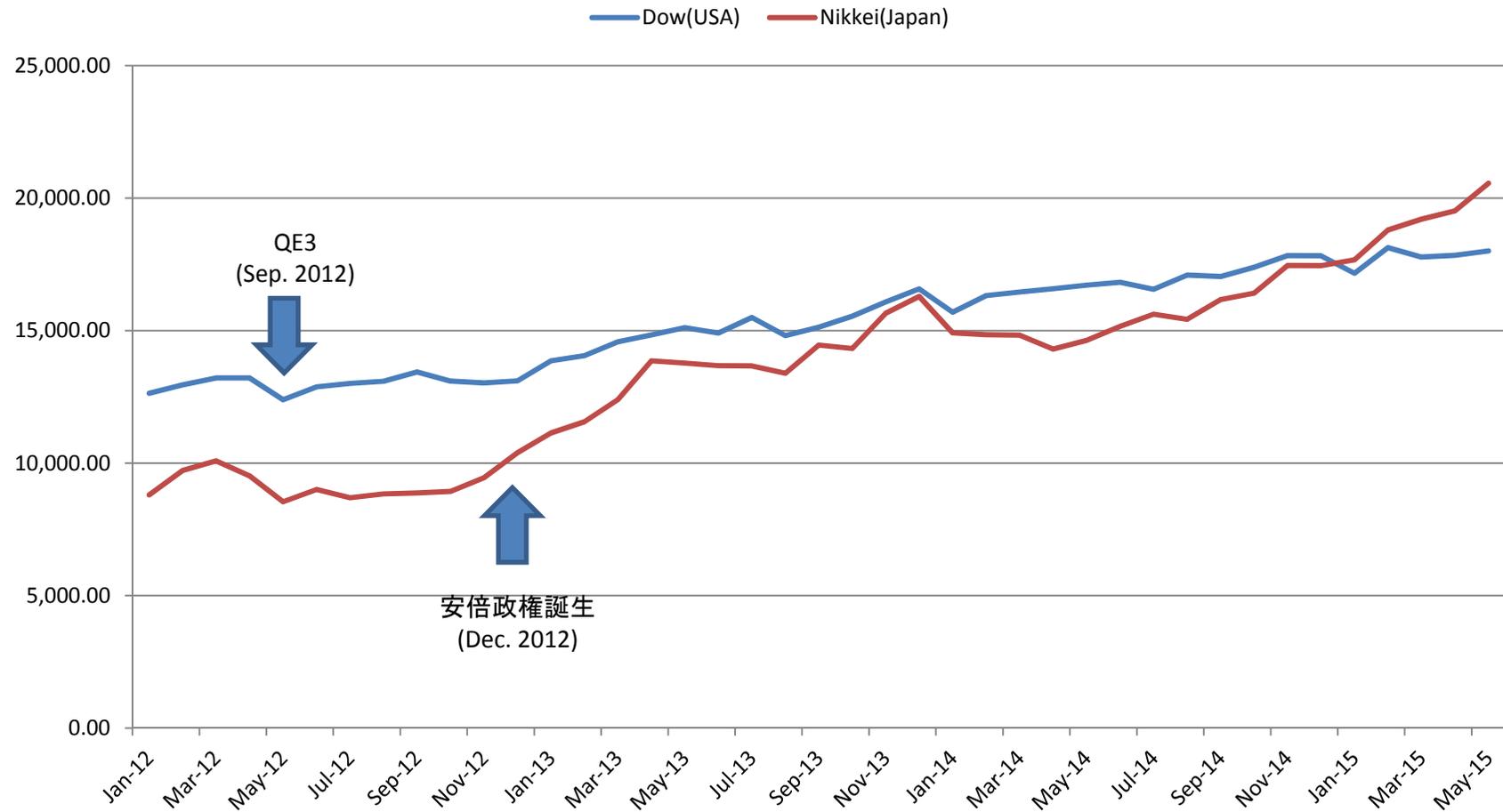
順位	標準地番号	都道府県	商 業 地			
			標準地の所在地	平成26年公示価格 円/㎡	平成27年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 『広岡1-1-18』 (伊藤忠金沢ビル)	293,000	343,000	17.1
2	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』 (ミタニビル)	1,960,000	2,290,000	16.8
3	中央5-22	東京都	中央区銀座4丁目2番4 『銀座4-5-6』 (山野楽器銀座本店)	29,600,000	33,800,000	14.2
4	中央5-23	東京都	中央区銀座7丁目1番2外 『銀座7-9-19』 (ZARA)	21,400,000	24,300,000	13.6
5	広島中5-2	広島県	広島市中区堀川町6番14外 『堀川町6-14』 (aquagirl)	1,820,000	2,060,000	13.2
6	中央5-29	東京都	中央区銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』 (明治屋銀座ビル)	21,500,000	24,300,000	13.0
7	中央5-2	東京都	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』 (銀座尾張町TOWER)	13,900,000	15,700,000	12.9
8	中央5-41	東京都	中央区銀座5丁目101番1外 『銀座5-3-1』 (銀座ソニービル)	26,100,000	29,400,000	12.6
9	広島東5-1	広島県	広島市東区光町2丁目8番17 『光町2-8-30』 (フタバビル)	343,000	386,000	12.5
10	名古屋中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目601番 『名駅4-6-23』 (第三堀内ビル)	5,560,000	6,250,000	12.4

(出所)国土交通省

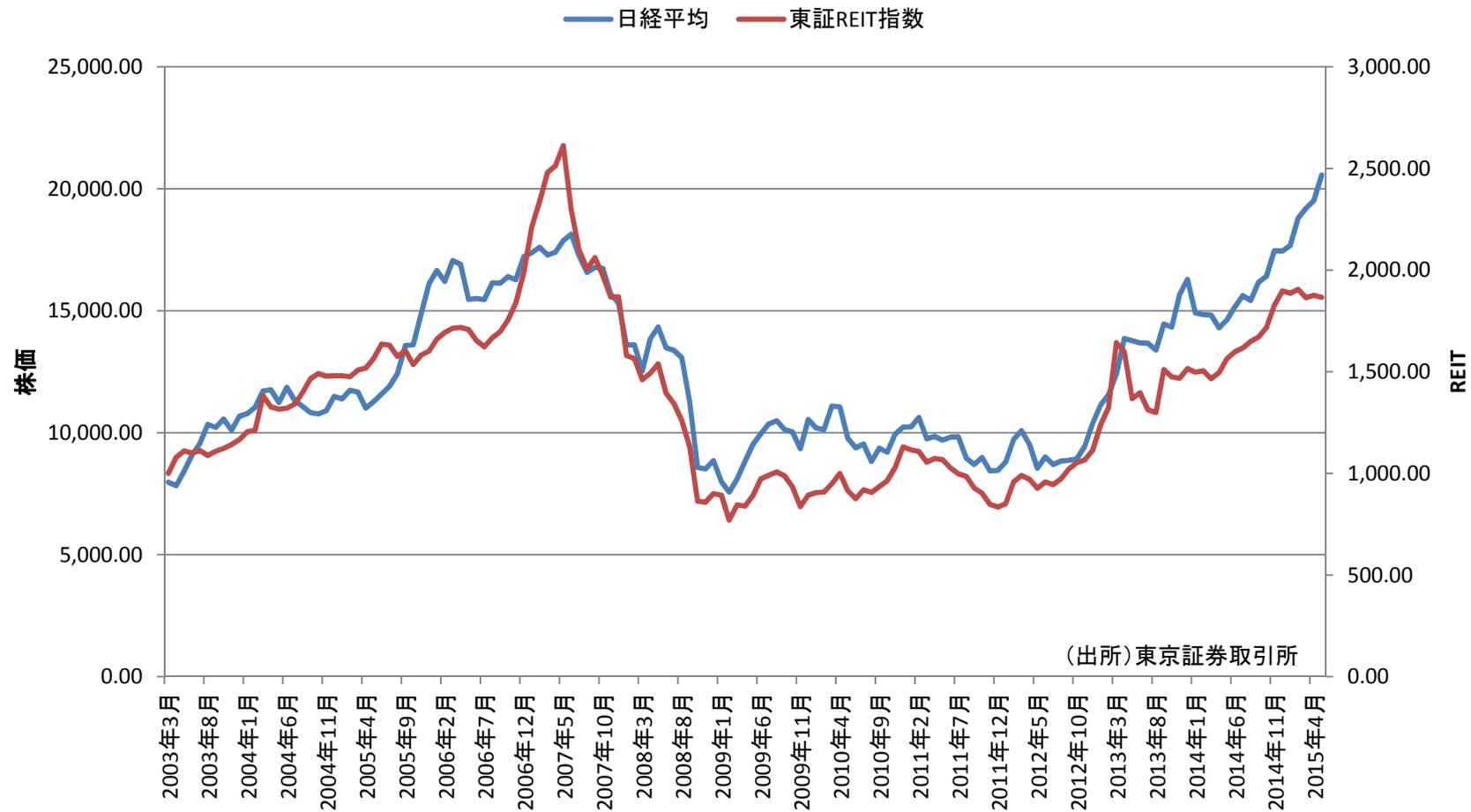
# 日銀による大胆な金融緩和 (マネタリーベースの推移)



# 日米株価の推移



# 株価とREITの推移



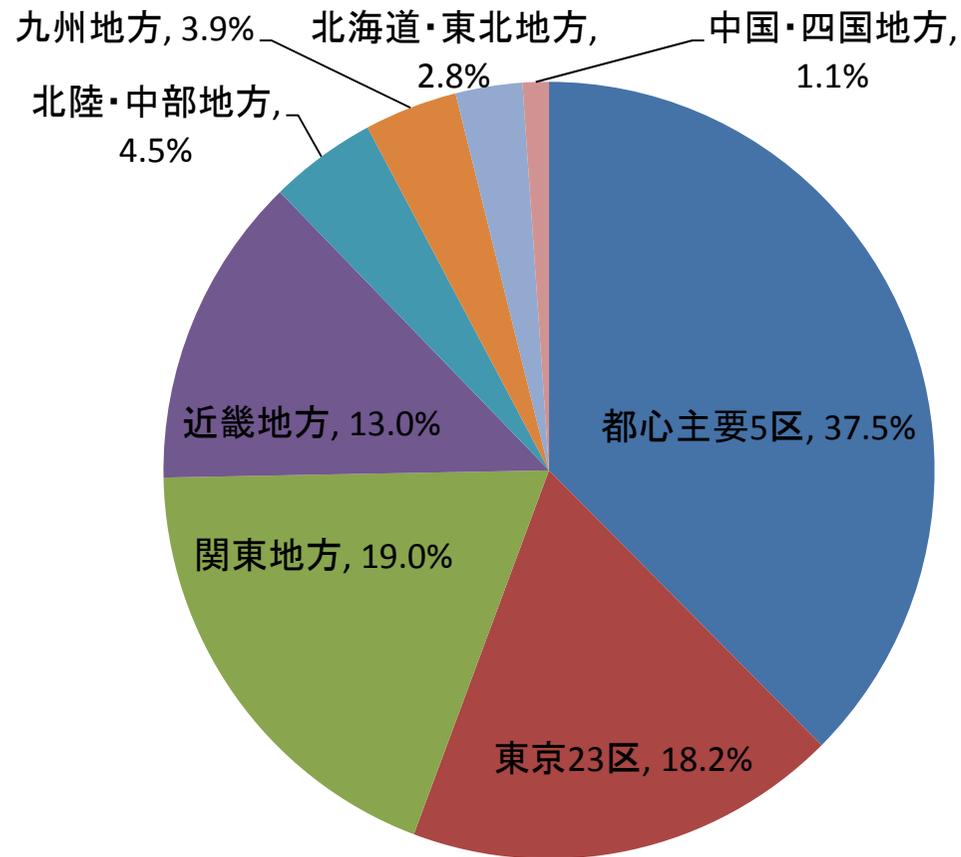
# 「REIT(不動産投資信託)」とは？

- 投資家から資金を集めて不動産を運用して得た賃料収入等を元に投資家に分配する金融商品
- オフィス、レジデンス(賃貸マンション)、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等様々な不動産に投資
- 全51銘柄。株と同じように売買できる(ミドルリスク・ミドルリターン)
- 法人税が掛からないので、配当(分配金)利回りが高い

不動産投資信託(REIT)						
銘柄	始値	高値	安値	終値	前日比	売買高
<東京>						
BアコモF	4755	4805	4740	4805	Δ50	238
Bミッドティ	3770	3775	3710	3740	▲40	1167
B森ヒルズR	1575	1600	1574	1588	▲12	3682
B野村レジ	6940	6960	6900	6930	▲10	236
B産業ファンド	5530	5540	5480	5500	▲10	901
B大和ハウスR	5190	5300	5170	5270	▲90	648
BアドバンスR	2999	3020	2993	3020	▲20	1869
Bケネディレジ	3630	3635	3555	3585	▲55	445
B A P I	10450	10640	10450	10630	▲120	260
B G L P	1179	1191	1179	1187	▲7	3712
Bコンフォリア	2608	2619	2600	2608	▲12	222
BプロロジスR	2340	2364	2337	2343	▲2	3748
B野村マスター	1573	1573	1553	1557	▲12	2224
B星野リート	13750	13840	13650	13680	▲130	260
BS I Aリート	4865	4865	4845	4855	▲10	101
B-オンリート	1613	1629	1613	1620	0	723
BHUL I CR	1720	1741	1712	1732	▲12	1394
B日本リート	2959	2961	2955	2956	▲2	2833
B-インバスコ	1060	1062	1055	1059	▲2	2556
Bヘルスカア	2416	2425	2390	2397	▲20	299
B橋本ハウスR	1369	1369	1363	1367	▲3	972
BトーセイR	1332	1338	1325	1327	▲11	403
Bケネディ商業	2901	2911	2852	2861	▲66	1203
BヘルスカアM	1402	1403	1391	1403	▲1	142
Bビルファンド	5700	5710	5650	5660	▲30	3701
BジャパンRE	5680	5740	5670	5720	▲40	2303
B日本リート	2452	2460	2432	2442	▲5	3807
BオリックスF	1757	1767	1751	1758	▲5	3955
BJプライム	3985	4000	3970	4000	0	3053
Bプレミア	6570	6640	6530	6580	0	662
B東急RE	1533	1533	1513	1515	▲7	3110
Bグローバル	4585	4600	4510	4570	▲40	757
B野村オフィス	5600	5620	5560	5570	▲40	894
Bエナイテッド	1831	1838	1815	1824	▲8	4502
B森トラストR	2381	2390	2360	2389	▲1	1998
B I N V	578	583	572	575	▲1	3721
Bフロンティア	5770	5810	5770	5790	▲10	520
B平和リート	925	935	924	931	▲5	1256
B日本ロジ	2505	2530	2498	2503	▲15	1440
B福岡リート	2141	2167	2139	2167	▲12	1076
Bケネオフィス	6230	6260	6210	6250	0	617
B橋BAS Iレジ	1265	1272	1257	1259	▲8	1199
Bいちごリート	885	891	884	889	0	1658
B大和オフィス	5970	5980	5920	5900	▲100	1880
B阪急リート	1364	1370	1362	1370	▲6	703
Bスターツプロ	1976	1990	1975	1989	▲3	200
Bトップリート	5250	5270	5210	5240	▲60	410
Bハウスレジ	2721	2747	2715	2725	▲17	915
Bホテルリート	829	838	824	835	▲7	15610
B日貨賃	836	846	836	843	▲3	7104
Bエクセレント	1488	1498	1476	1478	▲10	2158

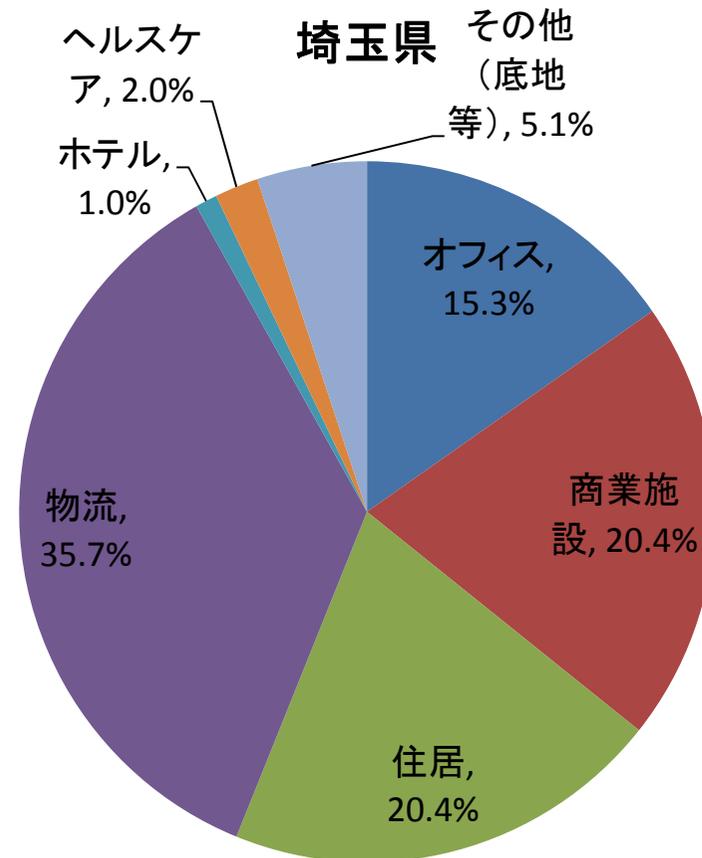
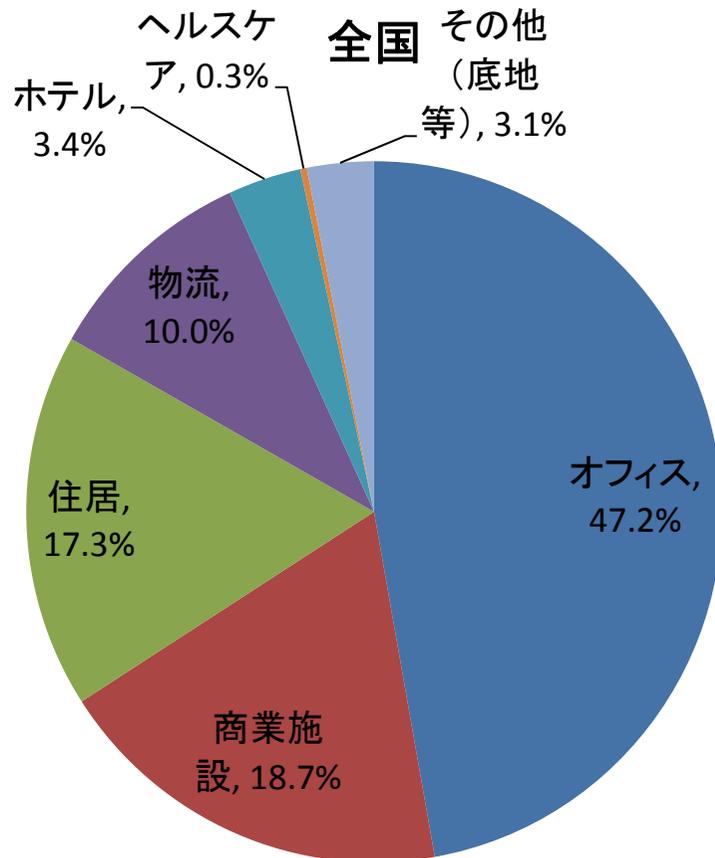
※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

# J-REIT保有物件の地域別構成比 (取得価格ベース)

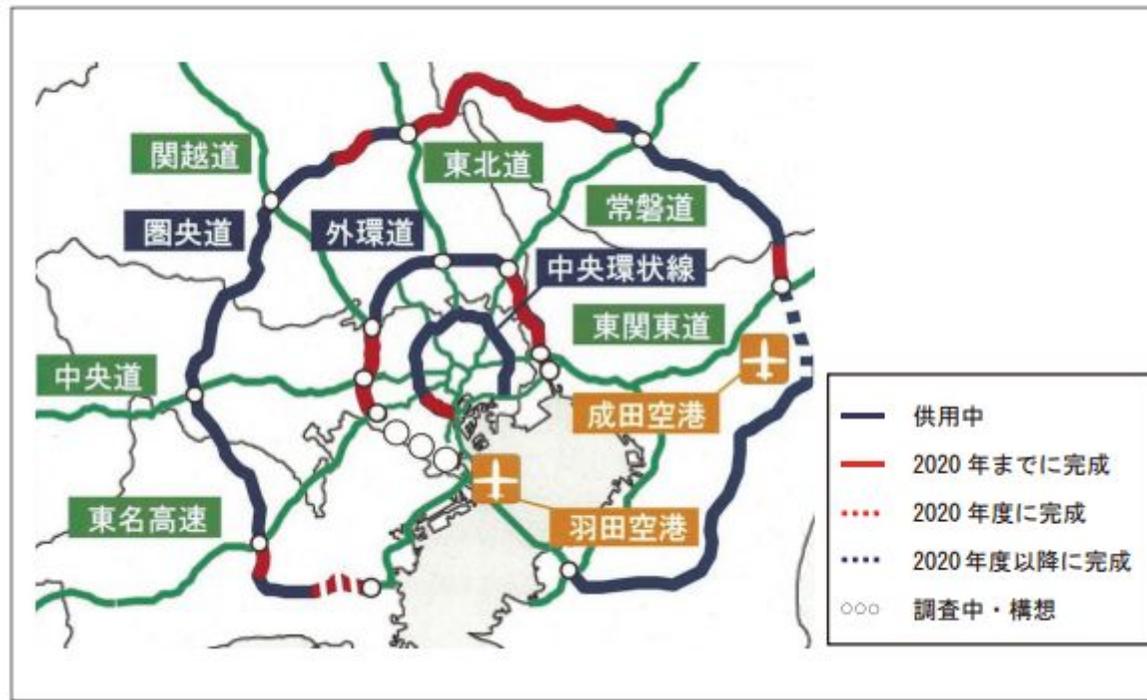


(出所)三井住友トラスト基礎研究所

# J-REIT保有物件の用途別構成比 (取得価格ベース)



(出所)三井住友トラスト基礎研究所



(出所)東京都、国土交通省

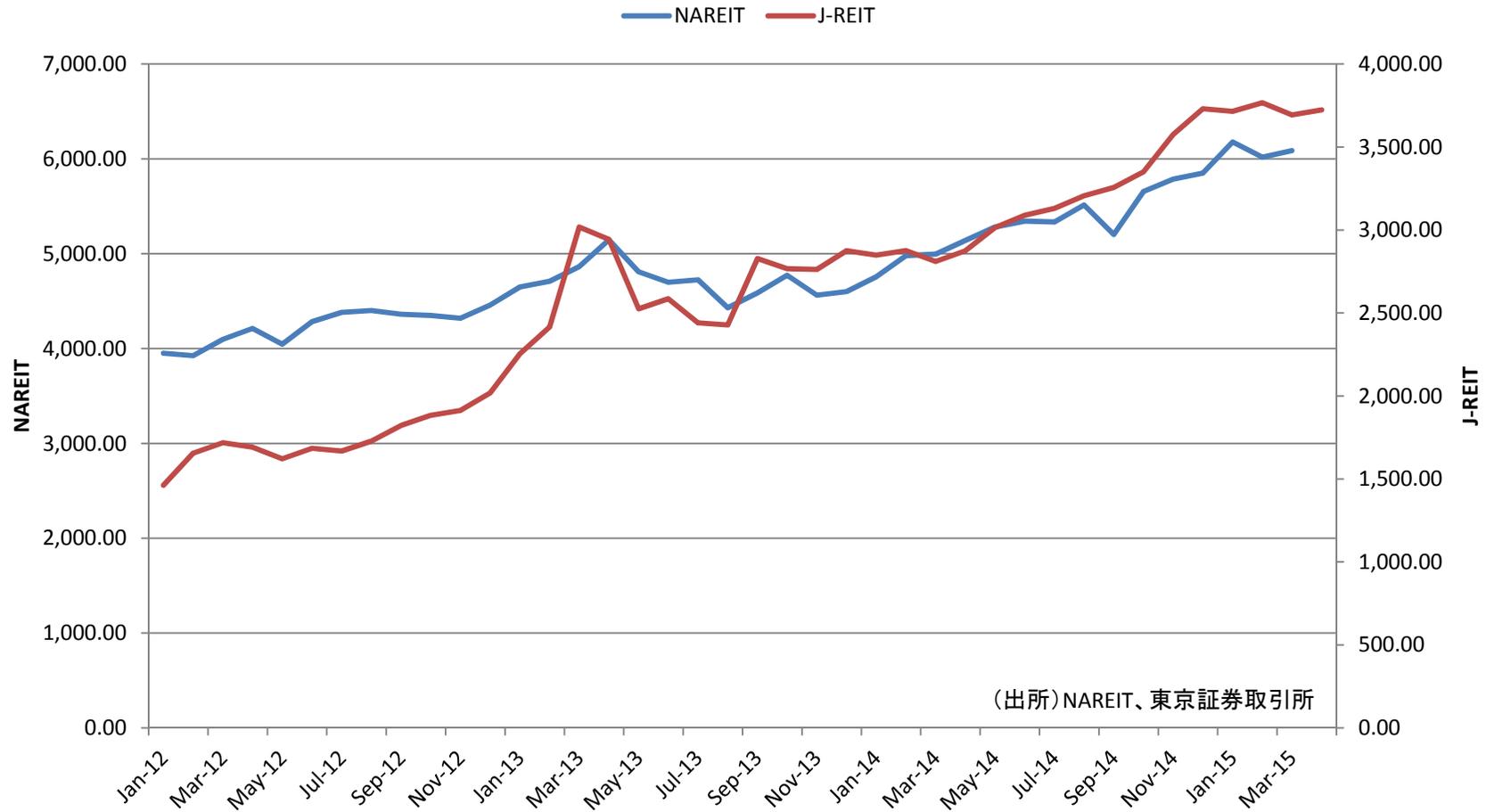
# 身近なREIT保有資産

資産名称	用途	REIT名称
プロロジスパーク川島、川島2	物流	日本プロロジスリート
GLP桶川	物流	GLP
Dプロジェクト川越I・II	物流	大和ハウスリート
イオンレイクタウンmori、kaze	商業	イオンリート
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	商業	フロンティア不動産
三井アウトレットパーク入間	商業	フロンティア不動産
コストコホールセール入間倉庫店	底地	フロンティア不動産
三菱自動車川越店	底地	野村不動産マスターファンド
みんなの家 大宮吉野町	老人ホーム	日本ヘルスケア

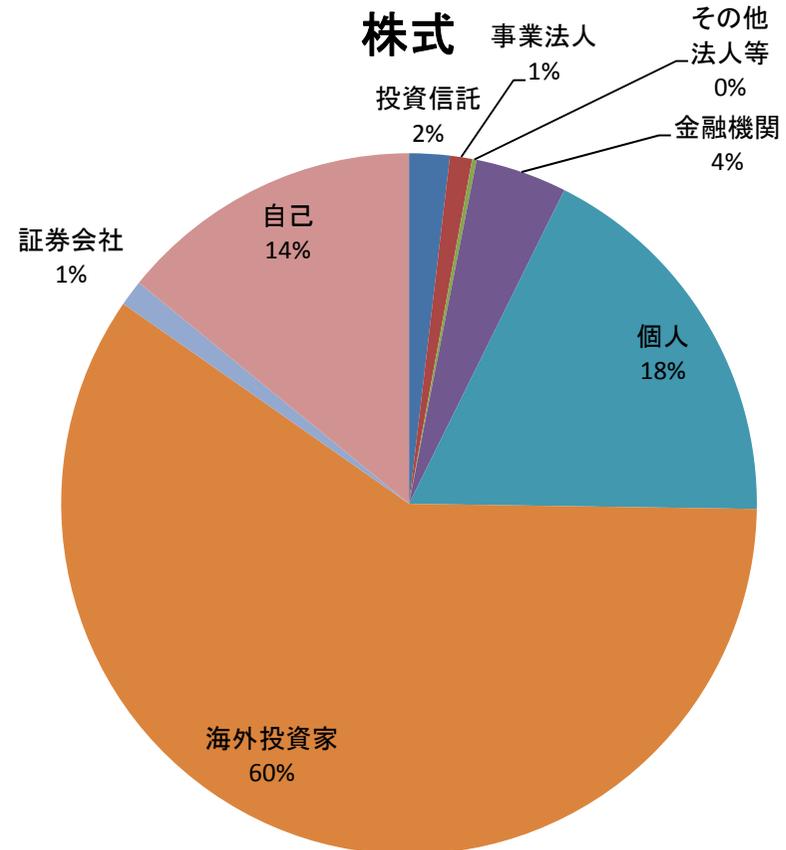
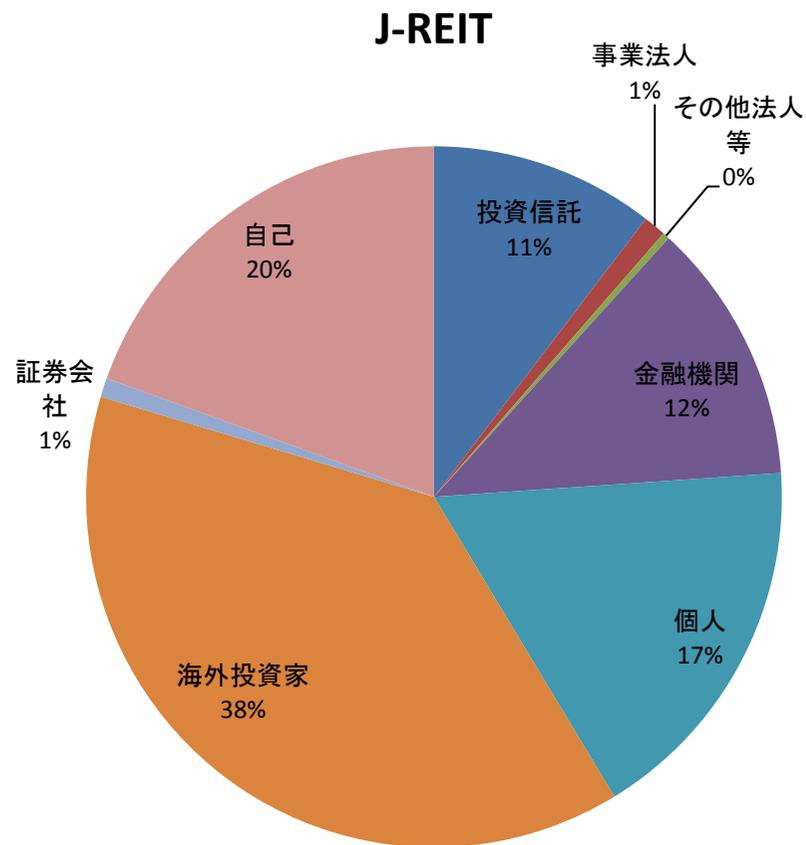
埼玉県内で全98資産(物流35、レジ20、商業20、オフィス15、底地5、ヘルスケア2、ホテル1)

※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

# 日米REITの推移

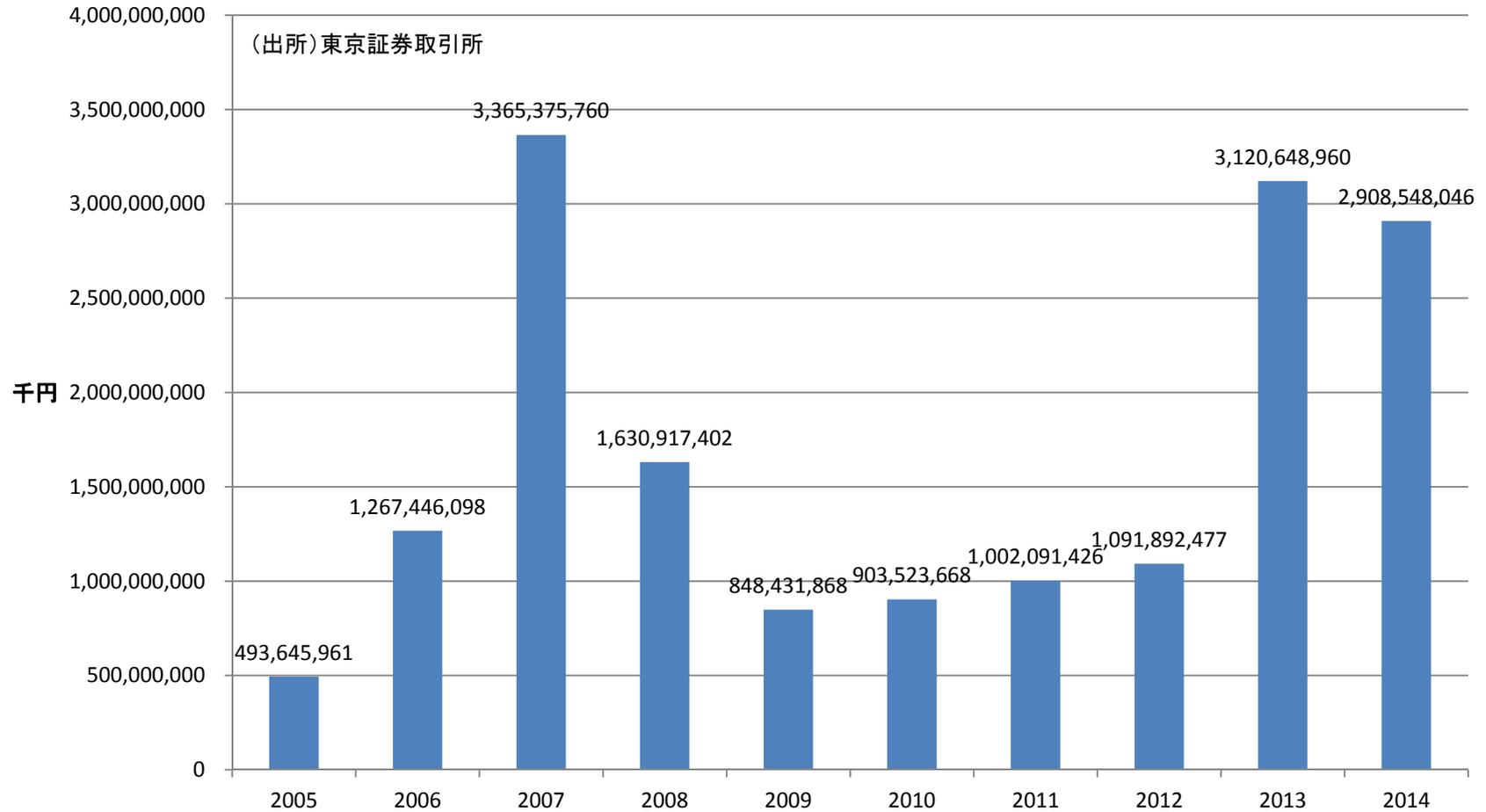


# 投資部門別売買状況



(出所)東京証券取引所

# 外国人投資家のJ-REIT買い



# 長期金利とREITの推移

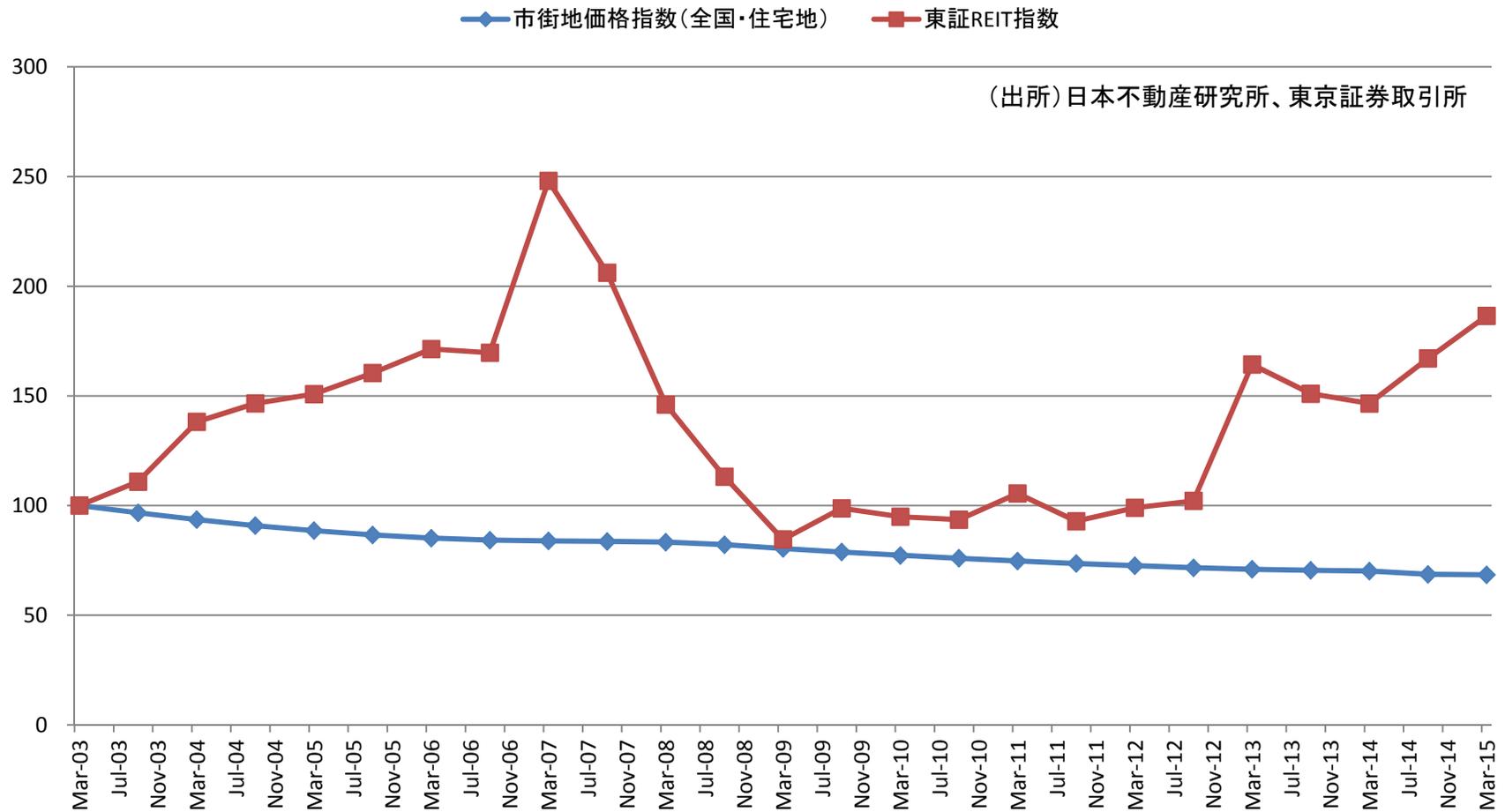


## 世界の金融市場の5回のジンクスと6回目の展望

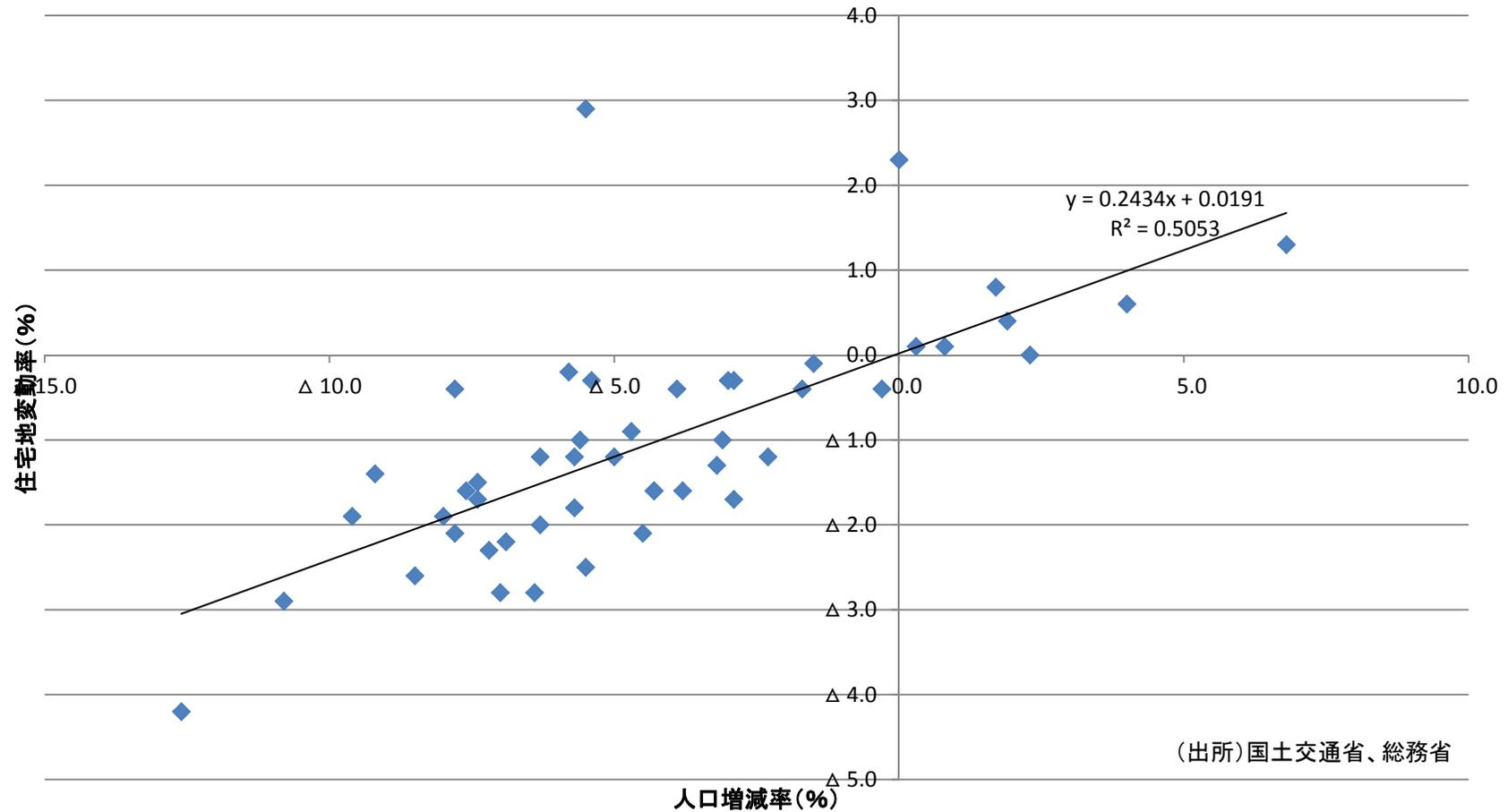
	米国引き締め開始時 公定歩合	ドイツ(ユーロ圏)引き 締め開始時公定歩合	日本の引き締め開始 時公定歩合	日本利上げ後の環境	原油価格動向
1回目 1970年代 前半	1973/1 (二番目) 4.5% → 5%	1972/10 (最初) 3% → 3.5%	1973/4 (最後) 4.25% → 5%	74年から 世界的不況 独ヘルシュタット銀行 問題	第一次 石油危機
2回目 1970年代 後半	1977/8 (最初) 5.25% → 5.75%	1979/3 (二番目) 3% → 4%	1979/4 (最後) 3.5% → 4.25%	80年以降 世界的減速 ラテンアメリカ問題	第二次 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	QE3からの出口を 模索	出口見えず	出口見えず		

(出所)みずほ総合研究所

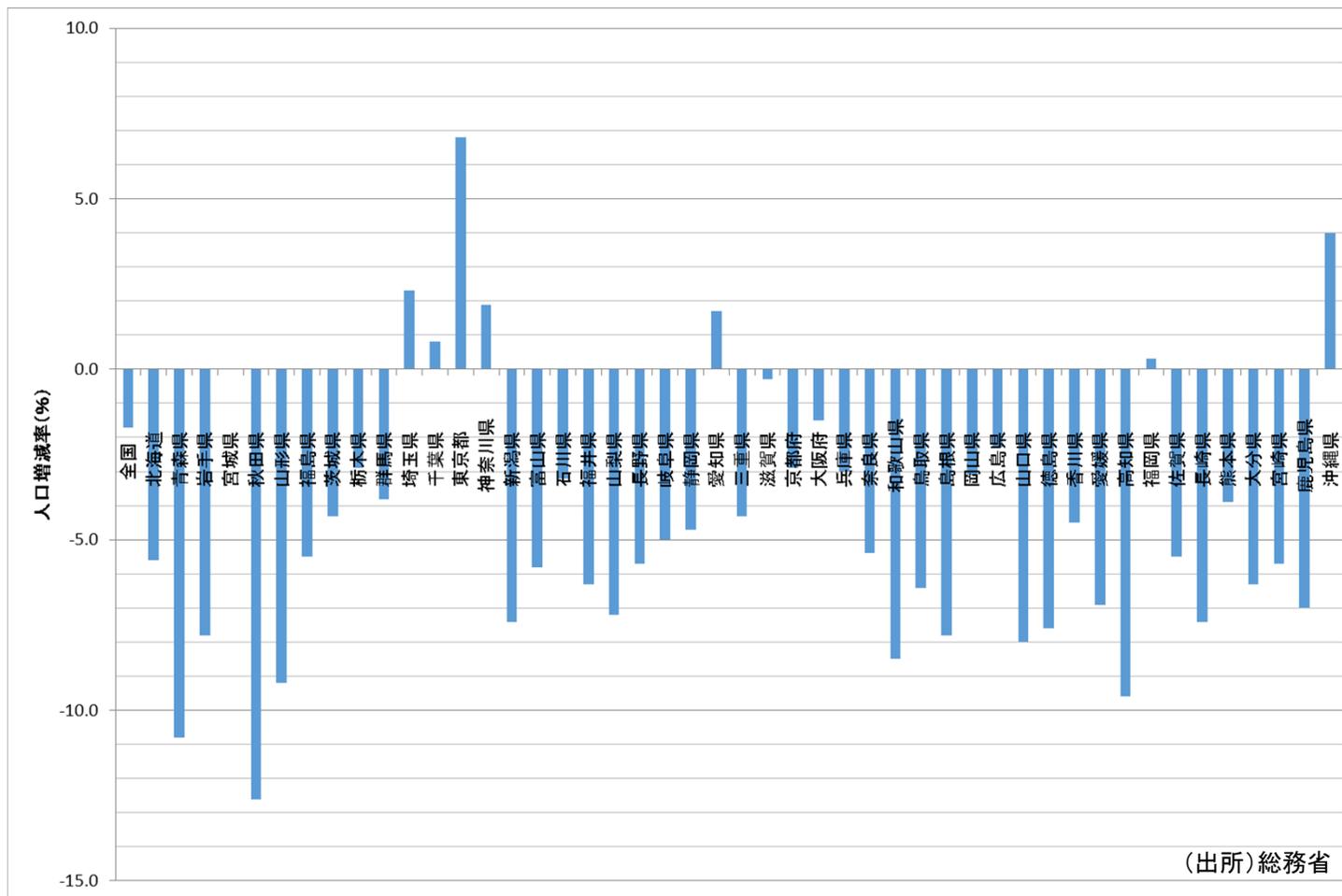
# 投資不動産と実需不動産 (2003.3=100)



# 各都道府県の住宅地変動率と人口増減率



# 各都道府県の人口増減率 (H25.10~H26.9)



# 新設住宅着工戸数の推移(全国)

暦年	総数		持家		貸家		分譲		マンション		一戸建	
		前年比		前年比		前年比		前年比		前年比		前年比
1996	1,643,266	11.8%	643,546	19.7%	622,719	12.4%	350,004	-0.8%	196,470	-5.0%	147,944	6.0%
1997	1,387,014	-15.6%	478,741	-25.6%	531,220	-14.7%	353,436	1.0%	209,385	6.6%	139,628	-5.6%
1998	1,198,295	-13.6%	430,952	-10.0%	457,003	-14.0%	293,027	-17.1%	175,182	-16.3%	114,331	-18.1%
1999	1,214,601	1.4%	475,002	10.2%	424,250	-7.2%	302,717	3.3%	184,668	5.4%	115,469	1.0%
2000	1,229,843	1.3%	451,522	-4.9%	421,332	-0.7%	345,291	14.1%	217,703	17.9%	125,261	8.5%
2001	1,173,858	-4.6%	386,814	-14.3%	438,312	4.0%	338,965	-1.8%	215,301	-1.1%	121,381	-3.1%
2002	1,151,016	-1.9%	367,974	-4.9%	450,092	2.7%	323,942	-4.4%	208,114	-3.3%	114,176	-5.9%
2003	1,160,083	0.8%	372,652	1.3%	451,629	0.3%	326,639	0.8%	200,221	-3.8%	124,157	8.7%
2004	1,189,049	2.5%	369,852	-0.8%	464,976	3.0%	345,501	5.8%	204,081	1.9%	139,242	12.1%
2005	1,236,175	4.0%	353,267	-4.5%	504,294	8.5%	369,067	6.8%	229,352	12.4%	137,836	-1.0%
2006	1,290,391	4.4%	358,519	1.5%	543,463	7.8%	379,181	2.7%	238,614	4.0%	138,261	0.3%
2007	1,060,741	-17.8%	314,865	-12.2%	441,733	-18.7%	294,777	-22.3%	168,918	-29.2%	124,238	-10.1%
2008	1,093,519	3.1%	318,511	1.2%	464,851	5.2%	300,021	1.8%	182,555	8.1%	115,785	-6.8%
2009	788,410	-27.9%	284,631	-10.6%	321,470	-30.8%	168,836	-43.7%	76,678	-58.0%	91,254	-21.2%
2010	813,126	3.1%	305,221	7.2%	298,014	-7.3%	201,888	19.6%	90,597	18.2%	110,358	20.9%
2011	834,117	2.6%	305,626	0.1%	285,832	-4.1%	234,571	16.2%	116,755	28.9%	116,798	5.8%
2012	882,797	5.8%	311,589	2.0%	318,521	11.4%	246,810	5.2%	123,203	5.5%	122,590	5.0%
2013	980,025	11.0%	354,772	13.9%	356,263	11.8%	263,931	6.9%	127,599	3.6%	134,888	10.0%
2014	892,261	-9.0%	285,270	-19.6%	362,191	1.7%	237,428	-10.0%	110,475	-13.4%	125,421	-7.0%
1996比		-45.7%		-55.7%		-41.8%		-32.2%		-43.8%		-15.2%

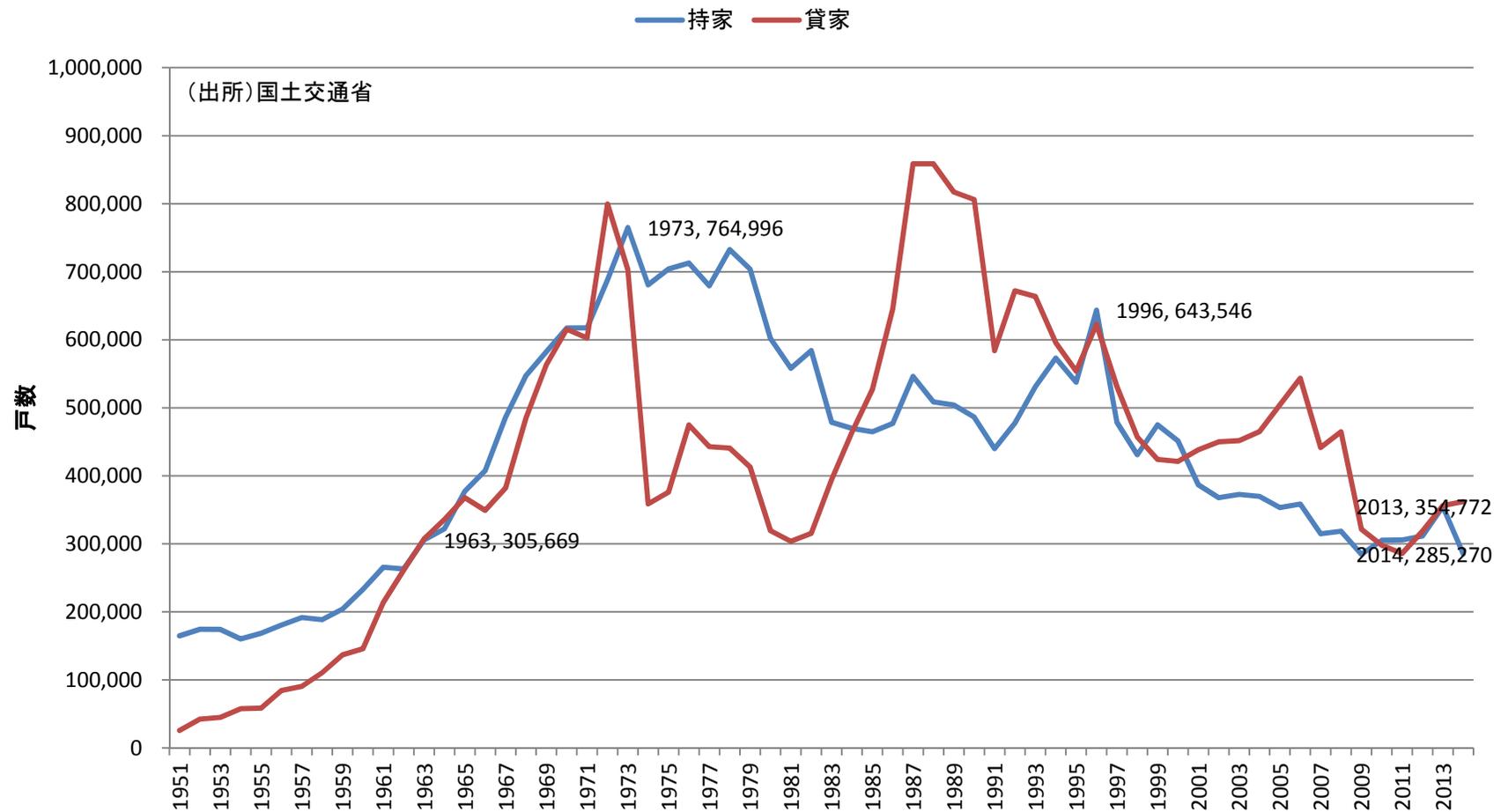
(出所)国土交通省

# 新設住宅着工戸数(持家)

	全国		埼玉県		東京都	
Jul-13	31,475	+11.1%	1,753	+7.3%	1,963	+6.3%
Aug-13	31,379	+11.2%	1,682	+2.0%	2,017	+9.4%
Sep-13	32,128	+14.2%	1,814	+9.4%	1,798	+6.4%
Oct-13	33,967	+17.6%	1,808	+4.7%	2,159	+21.0%
Nov-13	34,580	+22.6%	1,918	+20.1%	2,022	+10.0%
Dec-13	31,858	+19.1%	1,877	+17.5%	1,919	+15.0%
Jan-14	24,955	+5.9%	1,629	+3.3%	1,585	+3.3%
Feb-14	22,891	-0.4%	1,421	-4.4%	1,346	-3.5%
Mar-14	21,650	-13.0%	1,300	-10.1%	1,414	-12.2%
Apr-14	23,799	-16.1%	1,360	-17.9%	1,451	-11.7%
May-14	22,288	-22.9%	1,192	-17.4%	1,404	-16.1%
Jun-14	24,864	-19.0%	1,428	-20.2%	1,511	-16.7%
Jul-14	23,524	-25.3%	1,352	-22.9%	1,601	-18.4%
Aug-14	24,250	-22.7%	1,342	-20.2%	1,576	-21.9%
Sep-14	24,617	-23.4%	1,308	-27.9%	1,480	-17.7%
Oct-14	24,245	-28.6%	1,340	-25.9%	1,545	-28.4%
Nov-14	24,462	-29.3%	1,416	-26.2%	1,419	-29.8%
Dec-14	23,725	-25.5%	1,373	-26.9%	1,498	-21.9%
Jan-15	20,282	-18.7%	1,182	-27.4%	1,257	-20.7%
Feb-15	20,813	-9.1%	1,325	-6.8%	1,246	-7.4%
Mar-15	21,352	-1.4%	1,244	-4.3%	1,360	-3.8%
Apr-15	23,294	-2.1%	1,244	-8.5%	1,348	-7.1%

(出所)国土交通省

# 新設住宅着工戸数(持家・貸家) の推移



# 新設住宅着工戸数(分譲マンション)

	全国		埼玉県		東京都	
Jul-13	10,320	+4.0%	627	+238.9%	2,762	-37.3%
Aug-13	10,929	+6.0%	318	-68.0%	4,274	+11.6%
Sep-13	12,497	+35.6%	321	-40.8%	4,109	+19.1%
Oct-13	8,509	-17.7%	624	-15.2%	2,488	-29.7%
Nov-13	9,037	-14.6%	355	+75.7%	2,827	-24.2%
Dec-13	9,736	-7.4%	214	-81.7%	3,159	-6.2%
Jan-14	11,941	+18.6%	483	-37.6%	5,643	+50.1%
Feb-14	8,674	-33.5%	795	-46.3%	2,639	-36.9%
Mar-14	8,290	-13.4%	221	-8.3%	2,502	-30.9%
Apr-14	8,902	-16.9%	336	-13.8%	1,894	-47.5%
May-14	7,307	-43.3%	63	-91.7%	3,266	-24.5%
Jun-14	7,754	-24.5%	230	-43.6%	2,827	-1.9%
Jul-14	9,011	-12.7%	583	-7.0%	2,544	-7.9%
Aug-14	10,188	-6.8%	520	+63.5%	3,577	-16.3%
Sep-14	9,949	-20.4%	382	+19.0%	4,050	-1.4%
Oct-14	10,495	+23.3%	670	+7.4%	4,870	+95.7%
Nov-14	9,255	+2.4%	470	+32.4%	2,803	-0.8%
Dec-14	8,709	-10.5%	679	+217.3%	3,029	-4.1%
Jan-15	10,377	-13.1%	372	-23.0%	3,932	-30.3%
Feb-15	10,693	+23.3%	409	-48.6%	5,168	+95.8%
Mar-15	7,575	-8.6%	453	+105.0%	2,527	+1.0%
Apr-15	11,071	+24.4%	412	+22.6%	4,285	+126.2%

# H27地価公示

## 変動率順位表(埼玉県住宅地)

順位	標準地番号	変動率(%) 価格(円/m <sup>2</sup> )	所在地 「住居表示」
1	大宮	3.3	さいたま市大宮区北袋町1丁目283番4
	-8	250,000	
2	入間	3.1	入間市大字下藤沢字山ノ神435番9外
	-3	165,000	(武蔵藤沢駅周辺66-13)
3	さいたま北	3.0	さいたま市北区大成町4丁目580番4
	-11	137,000	
4	埼玉伊奈	2.9	伊奈町内宿台4丁目168番
	-4	77,700	
5	大宮	2.7	さいたま市大宮区土手町1丁目239番3
	-3	228,000	
6	大宮	2.6	さいたま市大宮区上小町357番2
	-6	272,000	
6	大宮	2.6	さいたま市大宮区大成町1丁目282番2外
	-9	236,000	
6	大宮	2.6	さいたま市大宮区堀の内町3丁目205番2
	-10	237,000	
6	浦和	2.6	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1
	-2	388,000	「岸町3-1-19」
6	上尾	2.6	上尾市上平中央3丁目24番7
	-15	118,000	

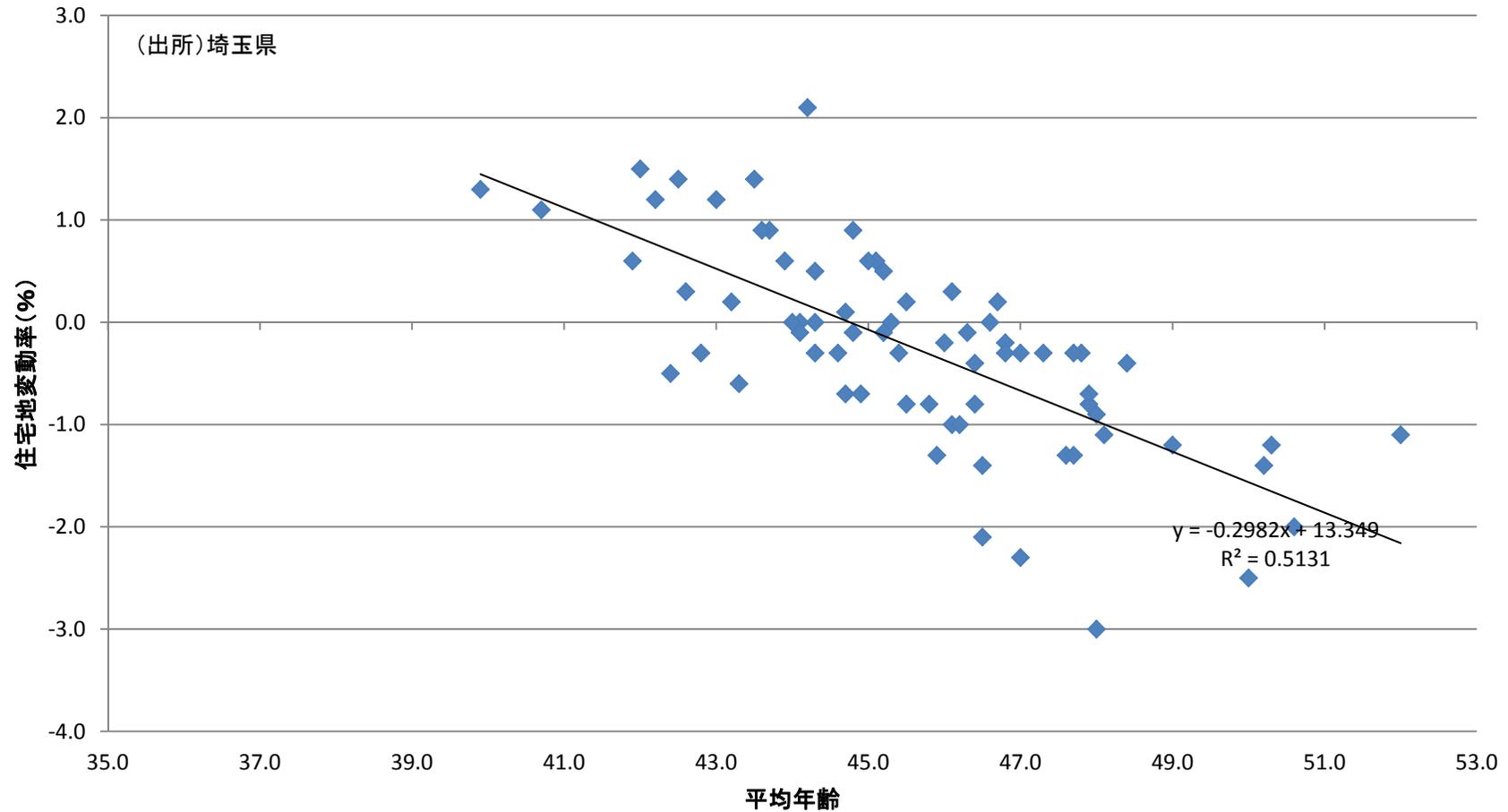
(出所)埼玉県

7-1 市町村別平均変動率一覧図(住宅地)



(出所)埼玉県

# 埼玉県市区町村の 住宅地変動率と平均年齢



# 埼玉県市区町村 平均年齢ランキング

順位	市区町村名	平均年齢	順位	市区町村名	平均年齢	順位	市区町村名	平均年齢
1	戸田市	39.9	27	川越市	44.8	51	さいたま市岩槻区	46.8
2	和光市	40.7	27	蕨市	44.8	51	杉戸町	46.8
3	朝霞市	41.9	29	松伏町	44.9	53	行田市	47.0
4	伊奈町	42.0	30	上尾市	45.0	53	蓮田市	47.0
5	さいたま市南区	42.2	31	所沢市	45.1	55	飯能市	47.3
6	吉川市	42.4	32	さいたま市西区	45.2	56	毛呂山町	47.6
7	さいたま市北区	42.5	32	白岡市	45.2	57	美里町	47.7
8	さいたま市緑区	42.6	34	三芳町	45.3	57	宮代町	47.7
9	滑川町	42.8	35	坂戸市	45.4	59	幸手市	47.8
10	さいたま市中央区	43.0	36	深谷市	45.5	60	川島町	47.9
11	さいたま市桜区	43.2	36	入間市	45.5	60	吉見町	47.9
12	八潮市	43.3	38	東松山市	45.8	62	嵐山町	48.0
13	さいたま市浦和区	43.5	39	本庄市	45.9	62	寄居町	48.0
14	川口市	43.6	40	鴻巣市	46.0	64	横瀬町	48.1
15	さいたま市	43.7	41	熊谷市	46.1	65	秩父市	48.4
16	志木市	43.9	41	桶川市	46.1	66	越生町	49.0
17	富士見市	44.0	43	加須市	46.2	67	皆野町	50.0
18	草加市	44.1	44	春日部市	46.3	68	小川町	50.2
18	越谷市	44.1	45	久喜市	46.4	69	長瀨町	50.3
20	さいたま市大宮区	44.2	45	日高市	46.4	69	小鹿野町	50.3
21	新座市	44.3	47	羽生市	46.5	71	ときがわ町	50.6
21	ふじみ野市	44.3	47	神川町	46.5	72	鳩山町	52.0
21	上里町	44.3	49	狭山市	46.6	73	東秩父村	52.4
24	鶴ヶ島市	44.6	50	北本市	46.7			
25	さいたま市見沼区	44.7						
25	三郷市	44.7						

(出所)埼玉県

# H27地価公示 住宅地変動率 ワースト10市区町村

順位	市区町村名	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)
1	寄居町	▲ 3.0	37,300
2	皆野町	▲ 2.5	35,600
3	行田市	▲ 2.3	36,900
4	羽生市	▲ 2.1	31,200
5	ときがわ町	▲ 2.0	19,600
6	小川町	▲ 1.4	27,700
6	神川町	▲ 1.4	14,700
8	本庄市	▲ 1.3	43,500
8	毛呂山町	▲ 1.3	39,500
8	美里町	▲ 1.3	16,000

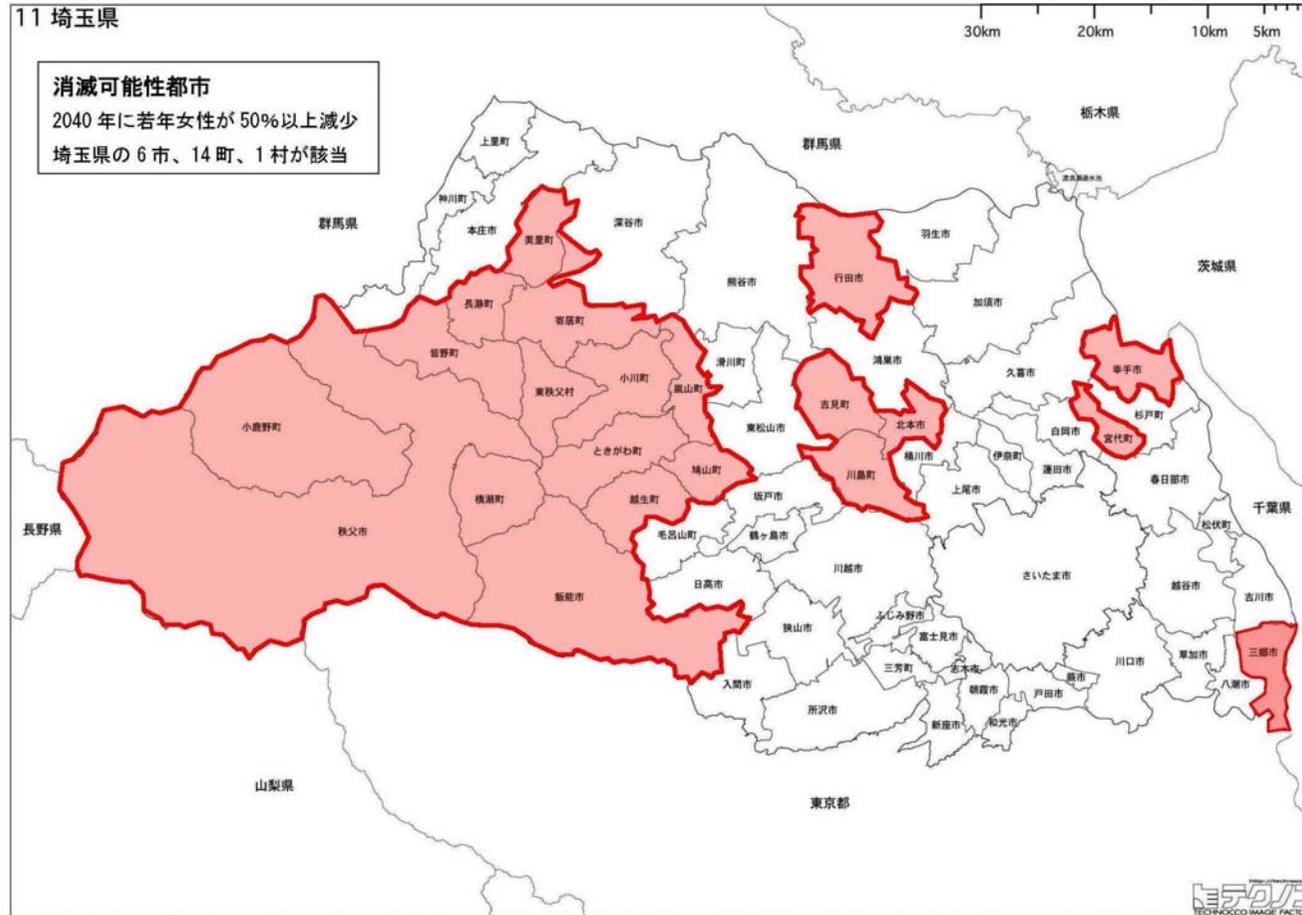
(出所)埼玉県

# 埼玉県の消滅可能性都市

消滅可能性都市	若年女性の予想減少率
東秩父村	82.6%
小川町	75.6%
ときがわ町	75.5%
鳩山町	71.6%
吉見町	70.7%
長瀨町	67.5%
横瀬町	67.4%
小鹿野町	63.6%
幸手市	62.7%
皆野町	62.3%
川島町	60.0%
越生町	59.8%
寄居町	58.5%
嵐山町	58.1%
美里町	57.8%
行田市	56.2%
宮代町	56.0%
北本市	55.0%
三郷市	54.9%
飯能市	52.3%
秩父市	51.3%

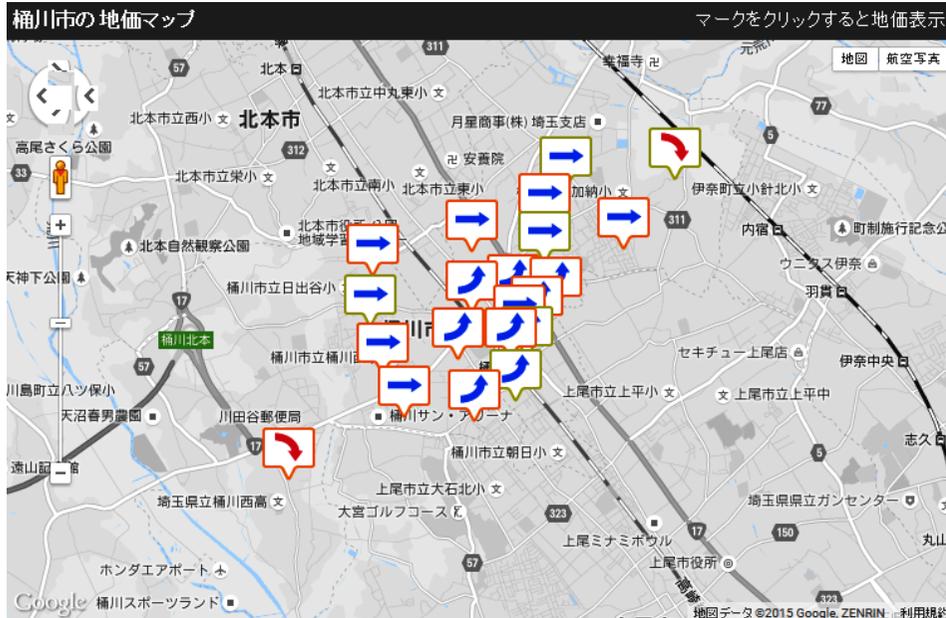
(出所)日本創生会議

# 埼玉県の消滅可能性都市





← 川島町の地価動向



← 桶川市の地価動向

(出所)  
土地価格相場が分かる  
土地代データ

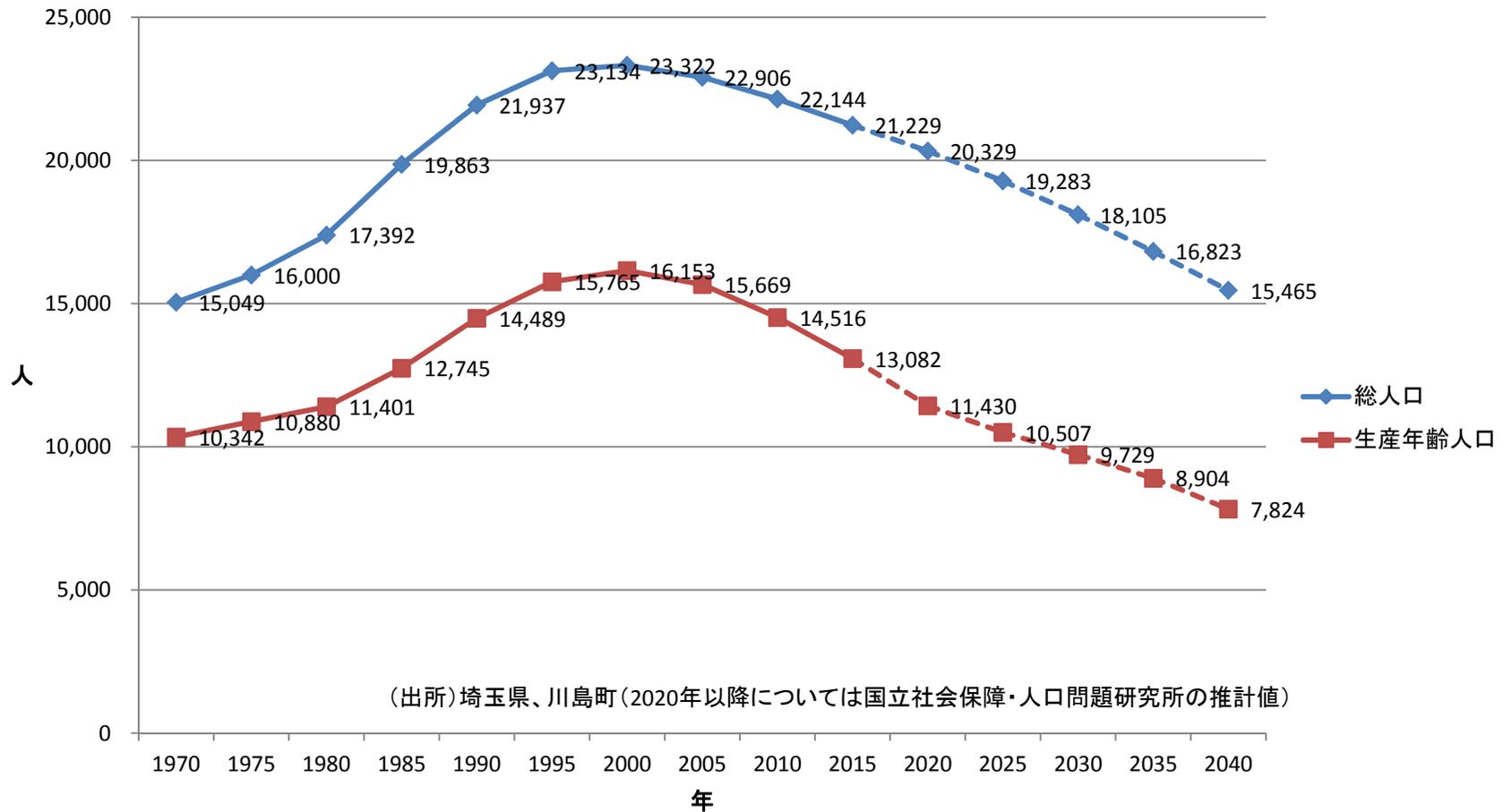
# 川島町の地区別人口の推移

年	町全体		中山		伊草		三保谷		出丸		八ツ保		小見野	
	人口	増減率	人口	増減率	人口	増減率	人口	増減率	人口	増減率	人口	増減率	人口	増減率
1975	16,208		3,474		3,182		2,343		1,984		2,524		2,701	
1980	17,552	8.3%	3,747	7.9%	4,447	39.8%	2,303	-1.7%	1,929	-2.8%	2,488	-1.4%	2,638	-2.3%
1985	19,965	13.7%	5,387	43.8%	5,211	17.2%	2,360	2.5%	1,929	0.0%	2,483	-0.2%	2,595	-1.6%
1990	22,060	10.5%	6,881	27.7%	5,739	10.1%	2,467	4.5%	2,052	6.4%	2,383	-4.0%	2,538	-2.2%
1995	23,555	6.8%	7,729	12.3%	6,445	12.3%	2,556	3.6%	2,007	-2.2%	2,356	-1.1%	2,462	-3.0%
2000	23,732	0.8%	7,600	-1.7%	6,931	7.5%	2,507	-1.9%	1,930	-3.8%	2,343	-0.6%	2,421	-1.7%
2005	23,213	-2.2%	7,472	-1.7%	6,915	-0.2%	2,389	-4.7%	1,855	-3.9%	2,378	1.5%	2,204	-9.0%
2010	22,394	-3.5%	7,374	-1.3%	6,709	-3.0%	2,199	-8.0%	1,746	-5.9%	2,284	-4.0%	2,082	-5.5%
2015	20,911	-6.6%	6,824	-7.5%	6,360	-5.2%	2,040	-7.2%	1,583	-9.3%	2,195	-3.9%	1,909	-8.3%
ピーク時から の減少率		-11.9%		-11.7%		-8.2%		-20.2%		-22.9%		-13.0%		-29.3%
将来予測	2020	20,329	-2.8%	(国立社会保障・人口問題研究所による)										
	2025	19,283	-5.1%											
	2030	18,105	-6.1%											
	2035	16,823	-7.1%											
	2040	15,465	-8.1%											

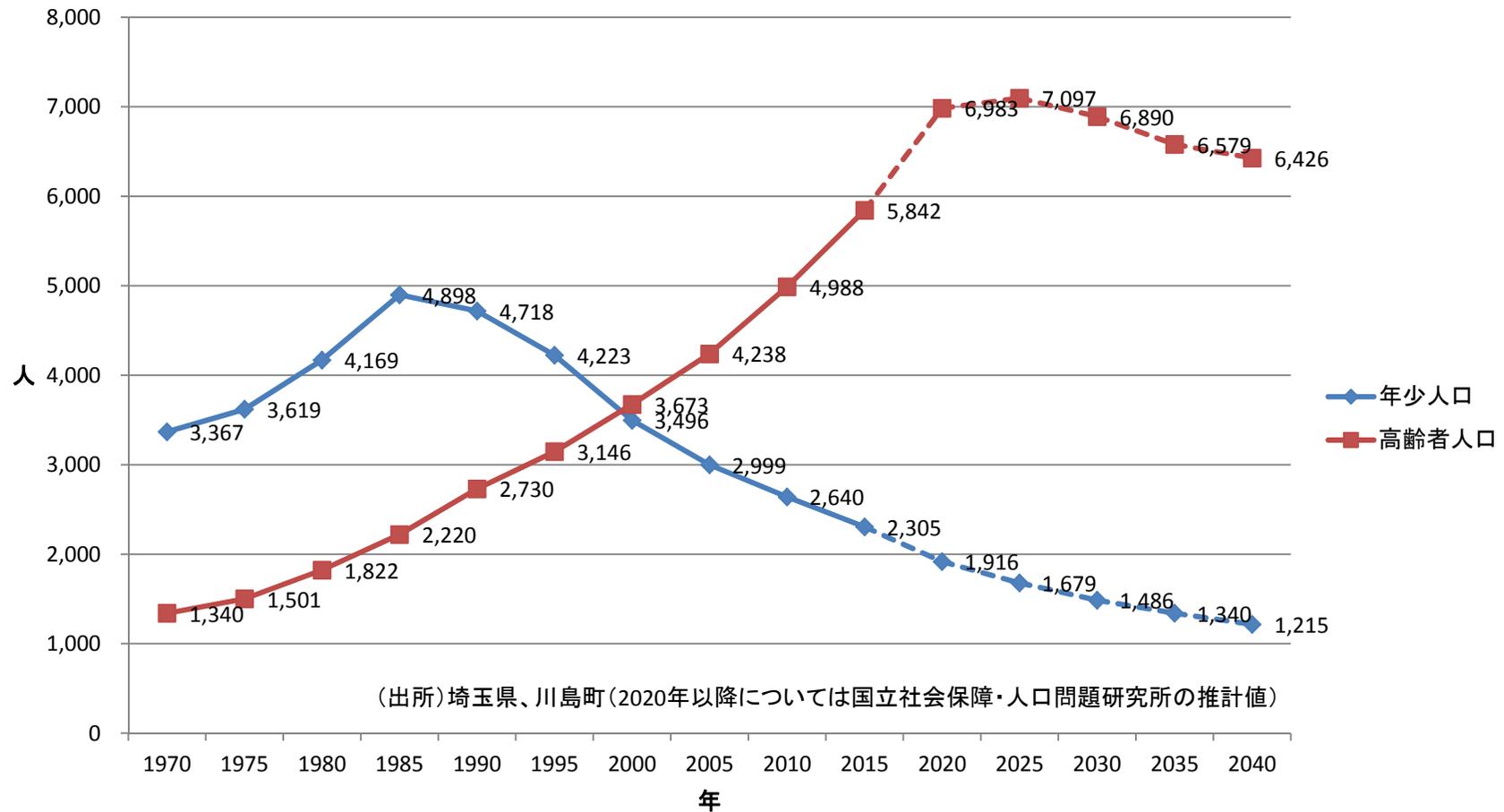
ピーク時

(出所) 川島町

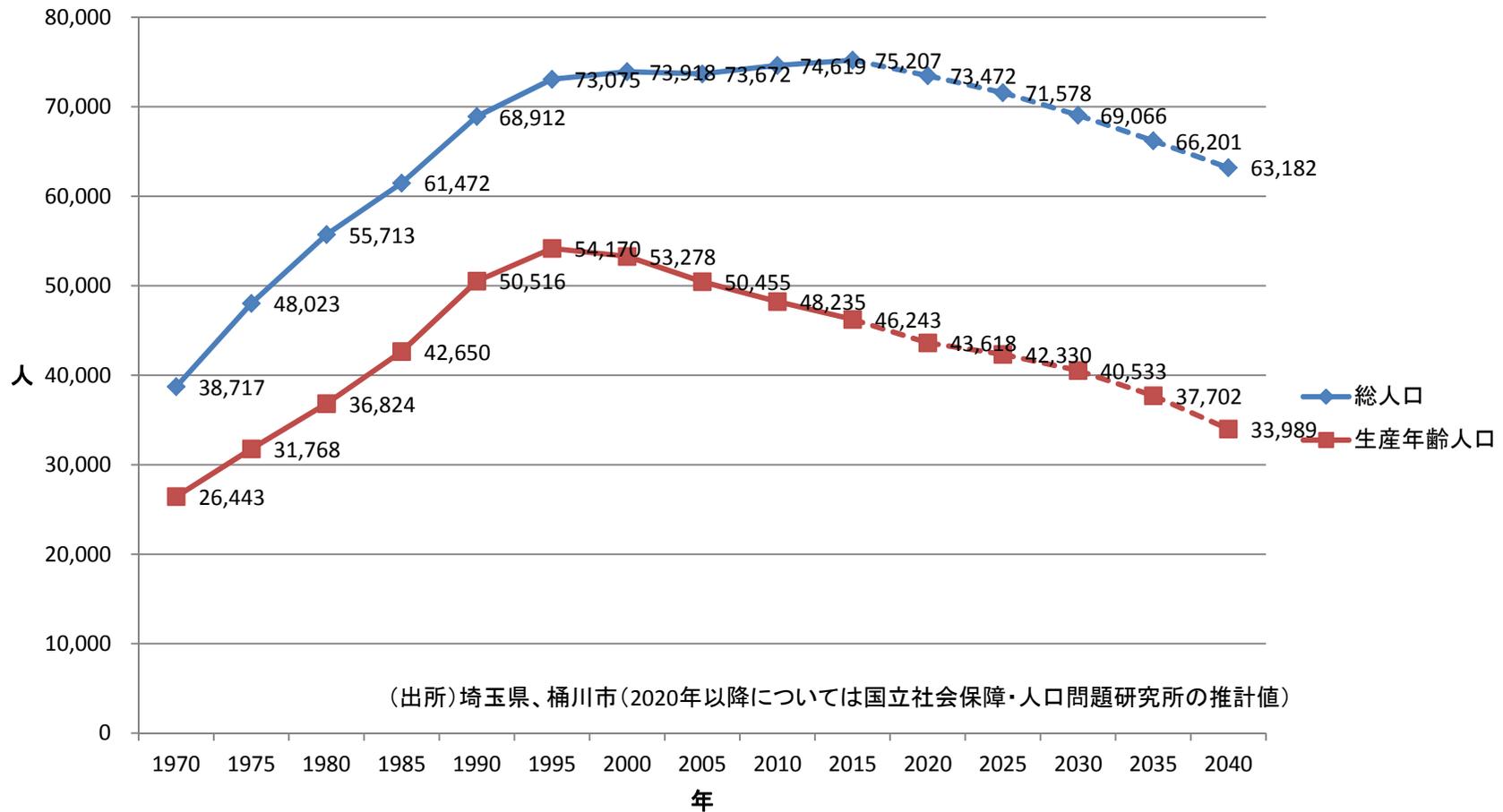
# 総人口と生産年齢人口の推移動向 (川島町)



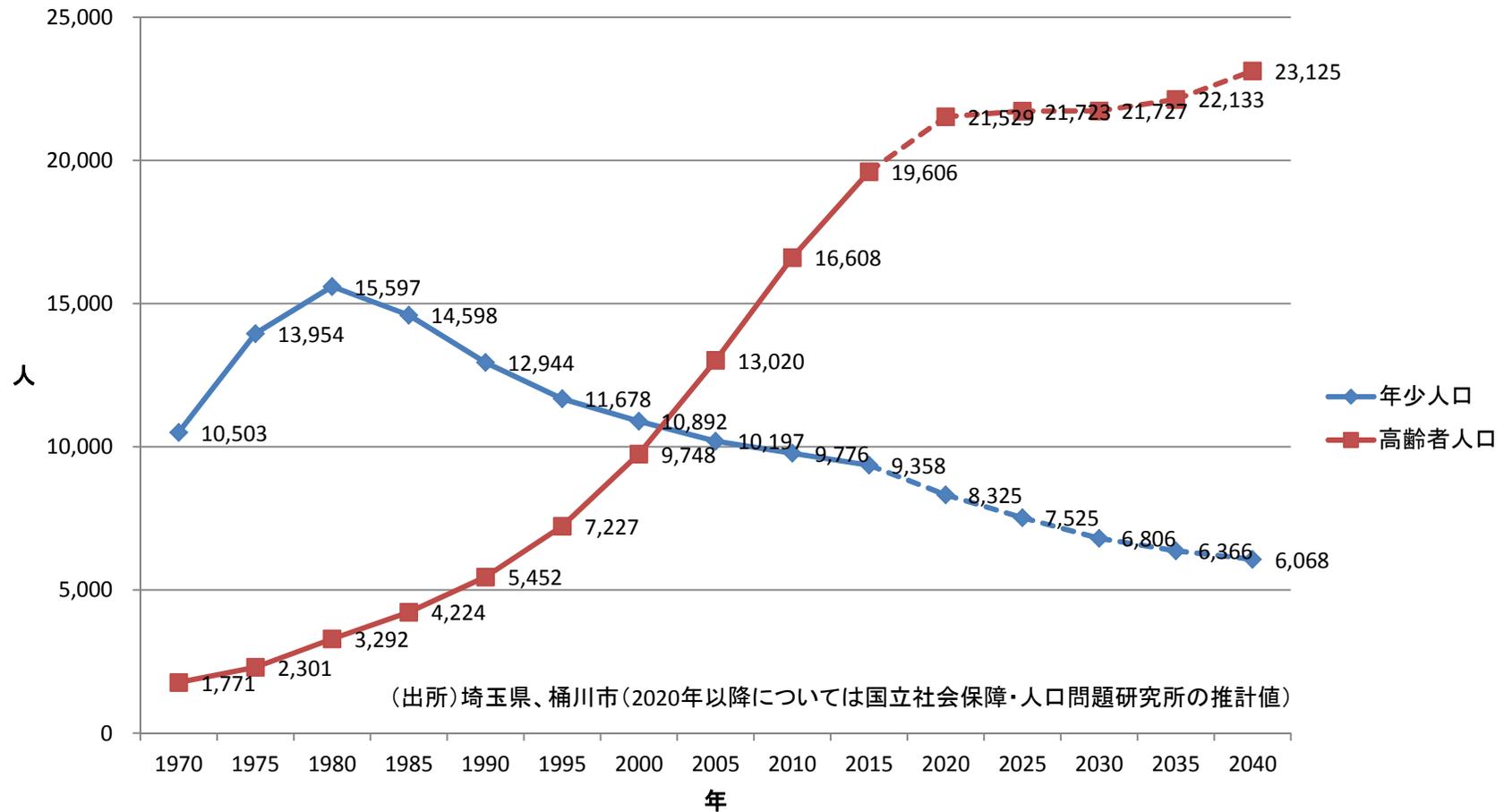
# 年少人口と高齢者人口の推移動向 (川島町)



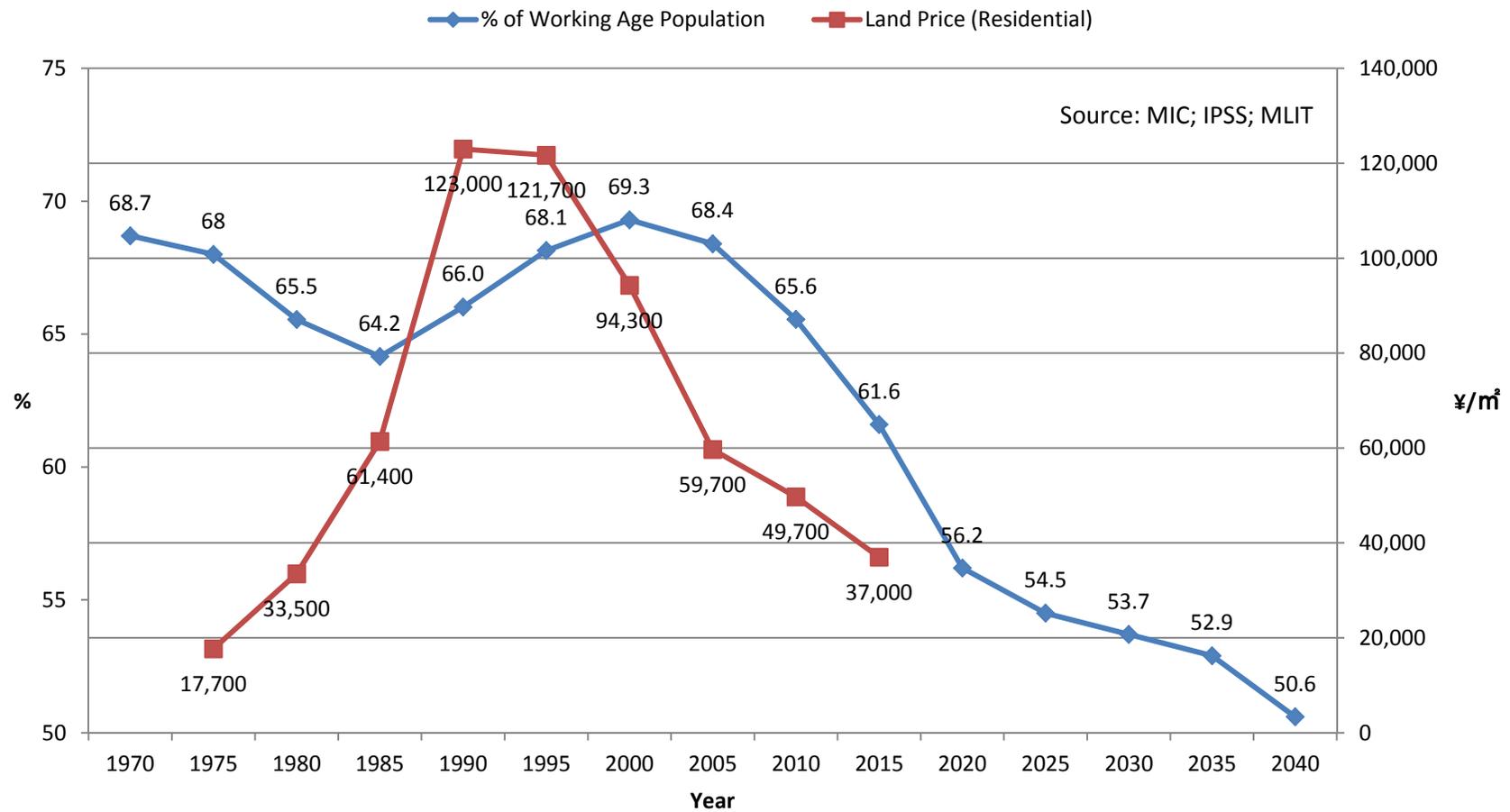
# 総人口と生産年齢人口の推移動向 (桶川市)



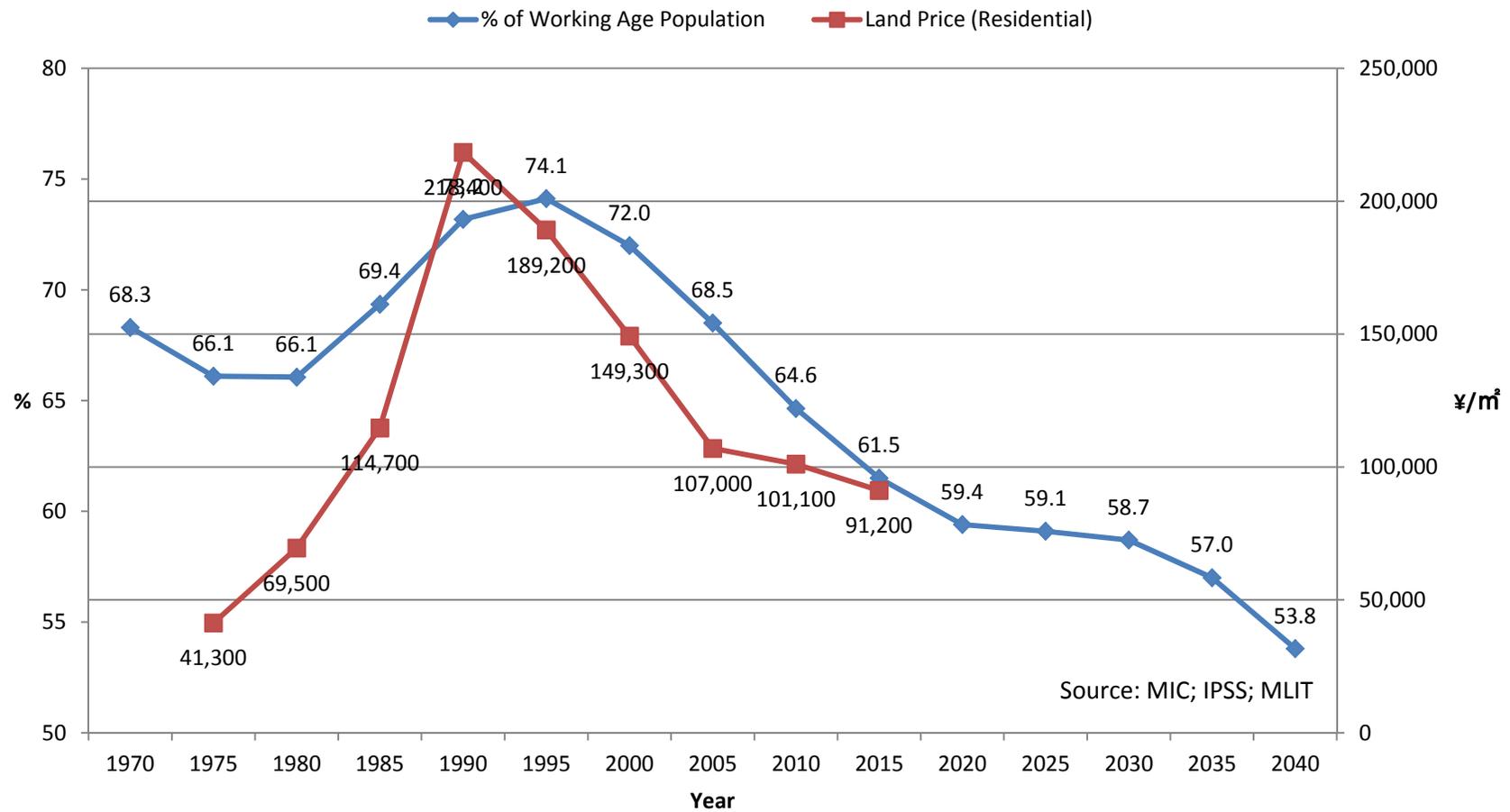
# 年少人口と高齢者人口の推移動向 (桶川市)



# 生産年齢人口割合と住宅地価 (川島町)



# 生産年齢人口割合と住宅地価 (桶川市)



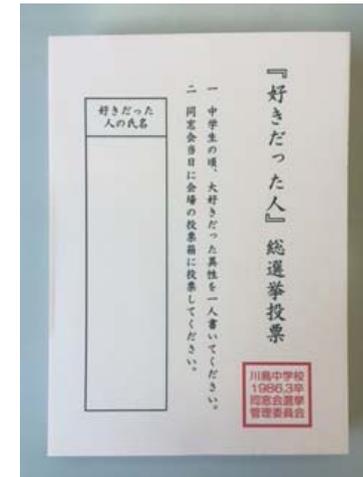
# 「地方創生」とは・・・

『既存のやり方・考え方から脱却し、  
心に火を点け、「イノベーション」を起こすこと』  
(弊社の今年の年賀状より)



## 「卒業30周年記念 川島町立川島中学校1986.3卒同窓会」

- 8月に川越東武ホテルで開催
- ブログ作成(「川島中同窓会」で検索)
- スポンサー13社(今日現在)協賛
- 「好きだった人」総選挙
- 全員参加型企画、etc.



おもしろき

こともなき“川島”を

おもしろく

# お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒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](http://www.yamaguchi-rea.co.jp)