

11

November, 2020

# 不動産マーケットレポート

- 都道府県地価調査にみる  
全国の地価動向 . . . . . 2
- 経済トレンド・ウォッチ . . . . . 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ . . . . . 6
- 東京都区部における  
半年ごとの地価変動の動向 . . . . . 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月29日に国土交通省「令和2年(2020年)都道府県地価調査」(7月1日現在)が公表されました。全国の平均地価変動率(以下、「平均地価」を省略して記述。地域・圏域別のほか、住宅地等の用途別についても同様)では、2017年以来3年ぶりに全用途の平均が下落に転じました。住宅地では下落幅が再び拡大し、商業地は2015年以来5年ぶりに下落に転じました。対前年変動率で上昇が続いている地域や地点でも、地価上昇の背景が観光やインバウンドなどの需要であった場合には、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により地価の下落圧力を強く受けているとみられます。以下、各圏域の地価動向および東京都区部の地価の動きについて概観します。

## ●地価は全国的な回復基調から、一転、下落圧力が高まる

全国平均は全用途で2017年以来3年ぶりに下落に転じました(+0.4%→▲0.6%)。用途別では、年々下落幅が縮小していた住宅地で下落幅が拡大に転じ(▲0.1%→▲0.7%)、商業地は2015年以来5年ぶりに下落に転じました(+1.7%→▲0.3%)。

三大都市圏平均では、住宅地がいずれの圏域も上昇から下落に転じ、商業地は東京圏と大阪圏で上昇が続いたものの上昇幅は縮小し、名古屋圏で2012年以来8年ぶりに下落に転じました(+3.8%→▲1.1%)。地方圏は、地方四市で上昇が継続していますが、いずれの都市でも上昇幅は縮小または横ばいとなり、地方四市以外のその他都市では住宅地、商業地ともに縮小していた下落幅が再び拡大しました[図表1]。すべての圏域で、新型コロナウイルスの影響が地価の下落や上昇幅の縮小に反映されていると考えられます。

## ●都心部や商業地を中心に新型コロナウイルスの影響が反映

各圏域のエリア別にみると、前年まで地価の上昇が目立っていた都心部や商業地などにおいて、地価の上昇幅の縮小が目立っています[図表1]。例えば、住宅地の東京圏平均が1.3% pt縮小に対して、東京都区部は3.2% pt縮小、商業地は同じく3.9% pt縮小に対して6.6% pt縮小と、都心部や商業地の方が地価の下落圧力が強くなっており、この傾向は大阪圏、名古屋圏でも同様です。特にインバウンド需要や観光需要によって地価が上昇していた大阪圏の大阪市中心6区では15.4% pt、京都市中心5区では12.3% ptの縮小と大きな影響を受けています。

新型コロナウイルスの感染拡大にともなう入国禁止により訪日外国人の来客数が激減したことに加え、外出自粛による売上低下が、都心部や商業地を中心に地価を押し下げていると考えられます。

[図表1] 用途・圏域別の地価変動率(2019年、2020年)

(対前年変動率：%)

圏域別	用途別	住宅地		商業地	
		2019年	2020年	2019年	2020年
全国		▲0.1	▲0.7	1.7	▲0.3
三大都市圏		0.9	▲0.3	5.2	0.7
東京圏		1.1	▲0.2	4.9	1.0
	(東京都区部)	4.6	1.4	8.4	1.8
	(区部都心部)	5.9	2.0	9.8	1.9
	(区部南西部)	3.7	1.0	6.5	1.9
	(区部北東部)	5.1	1.5	7.7	1.8
大阪圏		0.3	▲0.4	6.8	1.2
	(大阪市中心6区)	3.6	1.8	18.9	3.5
	(京都市中心5区)	3.1	0.6	14.3	2.0
名古屋圏		1.0	▲0.7	3.8	▲1.1
	(名古屋市)	2.1	▲0.8	7.5	▲1.5
地方圏		▲0.5	▲0.9	0.3	▲0.6
地方圏(地方四市)		4.9	3.6	10.3	6.1
	(札幌市)	6.1	6.1	11.0	6.6
	(仙台市)	6.0	3.7	10.5	6.9
	(広島市)	2.2	0.8	5.7	2.8
	(福岡市)	5.3	3.5	12.8	7.5
地方圏(その他)		▲0.7	▲1.0	▲0.2	▲1.0

\* 圏域の定義等については以下のとおり。

- ・「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
- ・「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。
- ・「区部都心部」とは千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区をいう。
- ・「区部南西部」とは品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区をいう。
- ・「区部北東部」とは墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区をいう。
- ・「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ・「大阪市中心6区」とは北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区をいう。
- ・「京都市中心5区」とは北区、上京区、左京区、中京区、下京区をいう。
- ・「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ・「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
- ・「地方圏(地方四市)」とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
- ・「地方圏(その他)」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」に基づき都市未来総合研究所作成

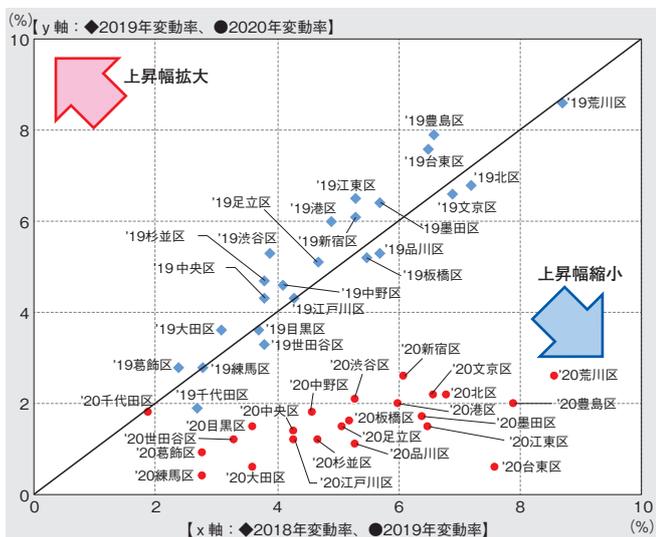
## ●東京都区部では商業地を中心に上昇幅の縮小が顕著

東京都区部では、前年2019年は2018年よりも上昇幅が拡大した区が多くみられましたが、2020年は圏域やエリアと同様に、都心部や商業地を中心に上昇幅が縮小していると考えられます。[図表2]と[図表3]で2019年と2020年の上昇幅の比較<sup>\*1</sup>をおこないました。

住宅地は全区で上昇幅が縮小し、前年は各区で上昇率が1.9%～8.6%とばらつきがありましたが、2020年は0.4%～2.6%と上昇幅は全体的に縮小、前年まで高い上昇率を示していた区ほど、縮小幅が大きい傾向にあります[図表2]。

商業地も全区で上昇幅が縮小しましたが、縮小幅は住宅地より大きい傾向があります[図表3]。最も上昇幅が縮小した台東区(2019年14.4%→2020年2.3%)は、2019年までは、訪日観光客の需要を見込んだホテル開発を背景として地価が急上昇([図表3]の'19台東区)していましたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響でホテルなどの開発需要が減退したことともない、地価に強い下方圧力がかかったものと推測されます。

[図表2] 東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



## ●個別地点では上昇から下落に転じた地点もみられる

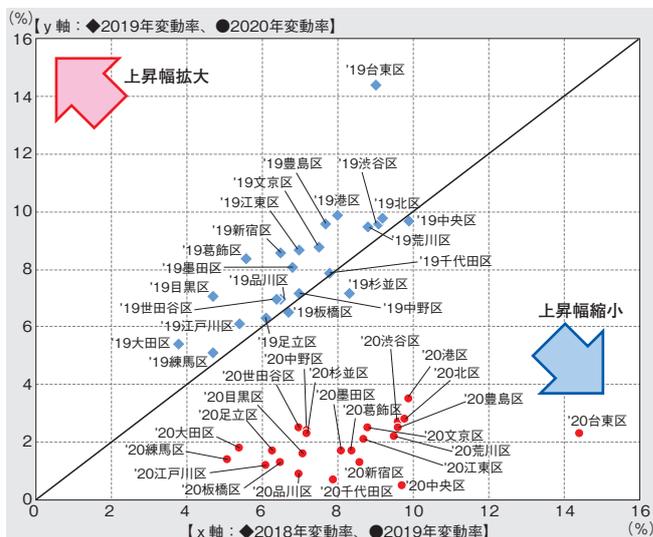
区の平均では地価の上昇が継続する一方、地点別みると、東京23区で前年から地価が下落した地点は37地点(うち、住宅地が15地点、商業地が22地点)となりました。

住宅地で下落率が大きかった地点は大田区田園調布(大田-10)で▲3.0%(前年2.4%上昇)、他にも世田谷区や練馬区、杉並区で下落に転じた地点がみられました。商業地では、都心部の新宿区7地点、中央区6地点、千代田区5地点のほか、台東区、世田谷区、中野区、杉並区で下落した地点がみられました。東京都区部で下落した37地点のうち、前年変動率から10% pt超下落した地点は商業地の8地点で、台東区浅草で35% ptの下落(+34.5%→▲0.5%)、新宿区歌舞伎町で22.3% ptの下落(+17.2%→▲5.0%)がみられる[図表4]など、新型コロナウイルス感染拡大に伴う訪日観光客の減少が、新型コロナウイルス感染拡大前までの地価上昇を上回るほどの影響を与えたと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重直人)

※1: 図表2、3では区名の前に2019年は'19、2020年は'20を付記

[図表3] 東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



[図表4] 東京都区部で地価が下落に転じた地点(前年変動率から10% pt以上下落した地点)

基準地番号	所在地	価格(千円/m <sup>2</sup> )			対前年変動率(%)			2020年-2019年 (% pt)
		2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年	
台東5-1	台東区浅草1-29-6	1,650	2,220	2,210	15.4	34.5	▲0.5	▲35.0
新宿5-1	新宿区歌舞伎町1-18-9	6,960	8,160	7,750	20.0	17.2	▲5.0	▲22.3
千代田5-4	千代田区外神田4-1-1	11,000	12,100	11,500	7.8	10.0	▲5.0	▲15.0
新宿5-7	新宿区歌舞伎町2-19-13	1,920	2,180	2,150	9.7	13.5	▲1.4	▲14.9
中央5-15	中央区銀座7-3-14	6,700	7,170	6,750	11.7	7.0	▲5.9	▲12.9
千代田5-17	千代田区神田駿河台二丁目1番47	2,080	2,300	2,280	9.5	10.6	▲0.9	▲11.4
中央5-17	中央区銀座2-12-14	7,090	7,800	7,700	9.9	10.0	▲1.3	▲11.3
中央5-5	中央区銀座7-11-14	7,800	8,300	8,000	12.6	6.4	▲3.6	▲10.0

図表2～4のデータ出所: 国土交通省「都道府県地価調査」に基づき都市未来総合研究所作成

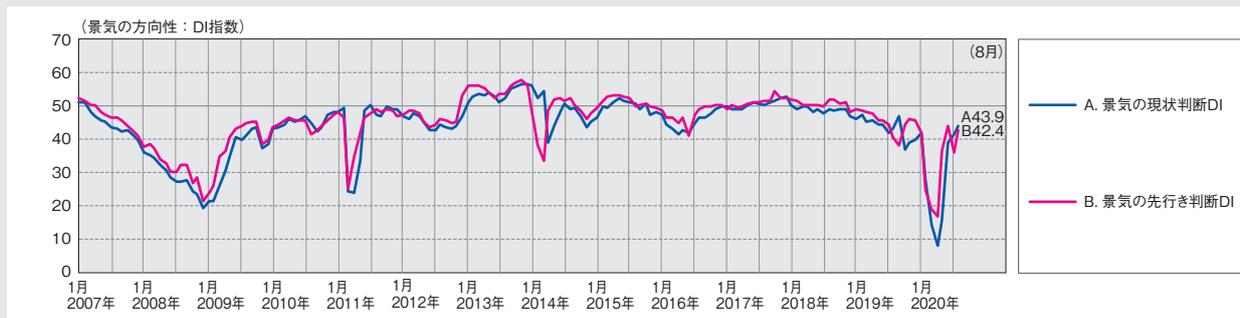
## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



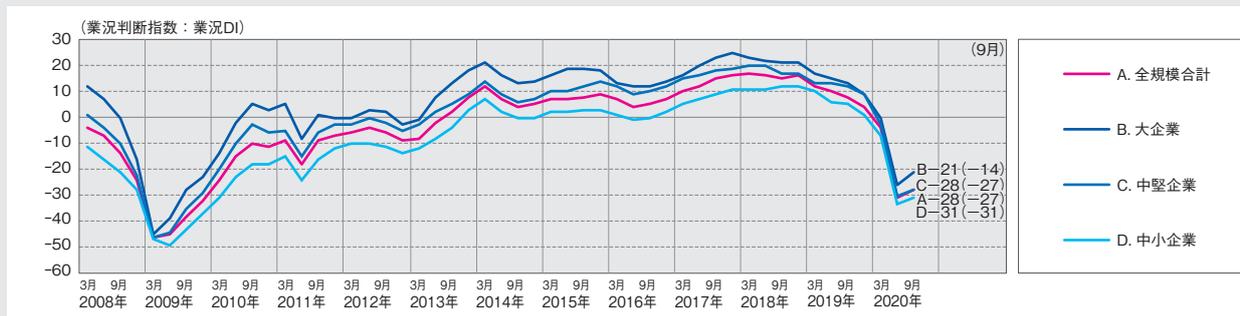
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

#### 【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数  
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。  
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。  
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。  
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

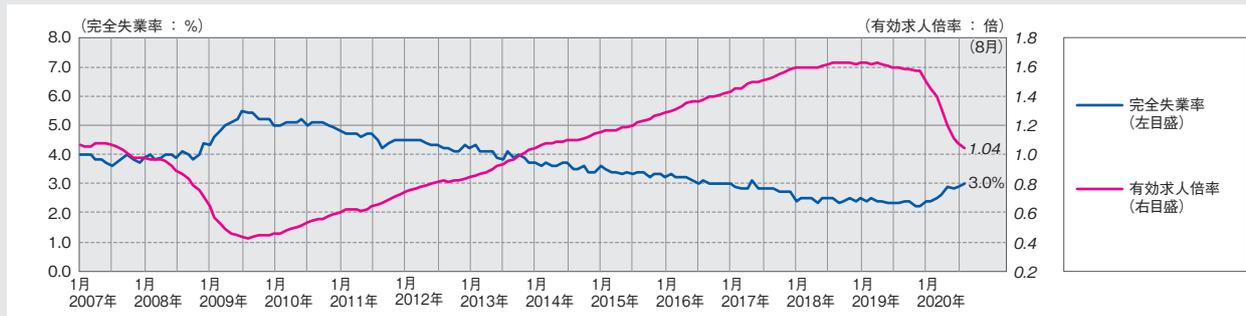
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

### 図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

### 図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

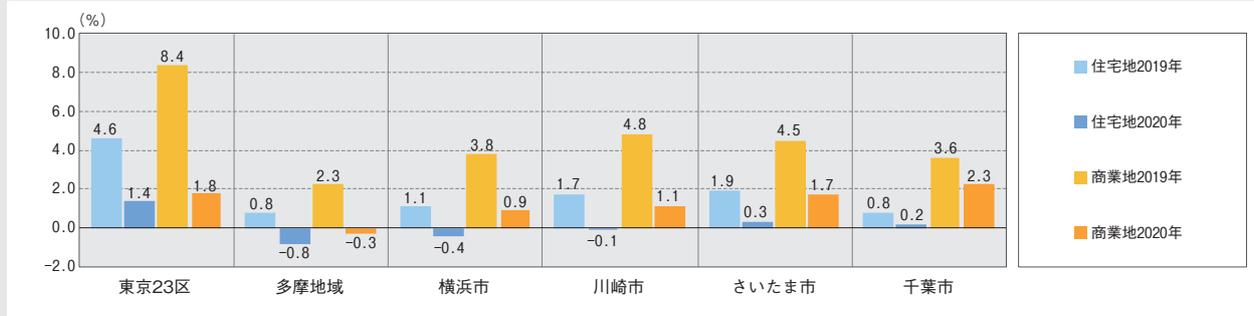
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。<br>：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

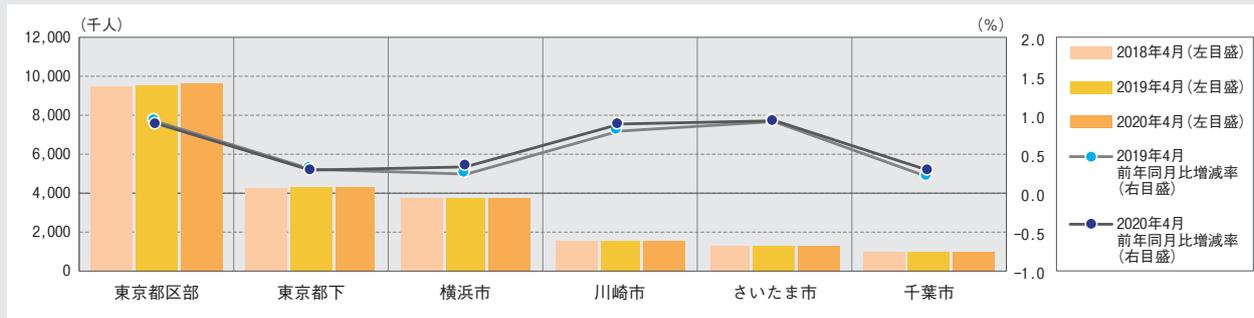
## 東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

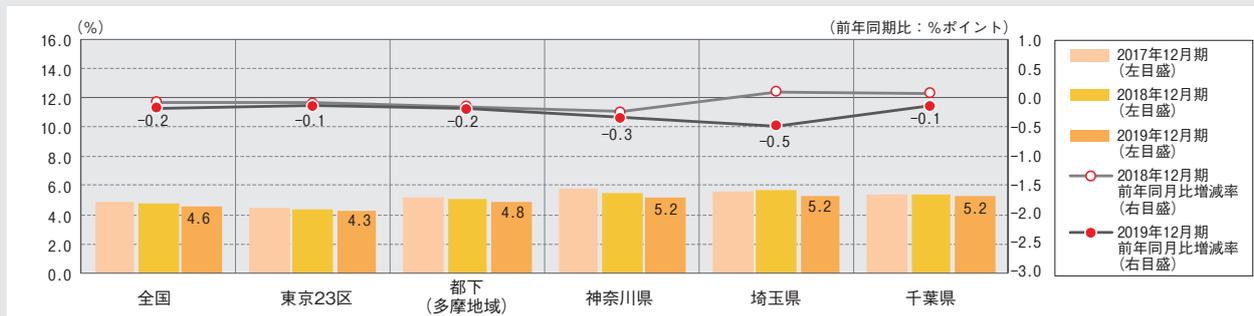
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2020年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【データ概要】

図1 用途別平均地価  
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

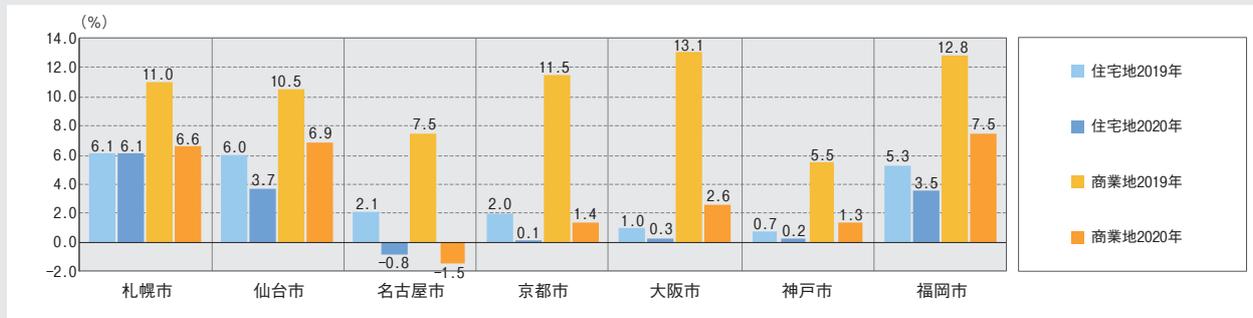
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

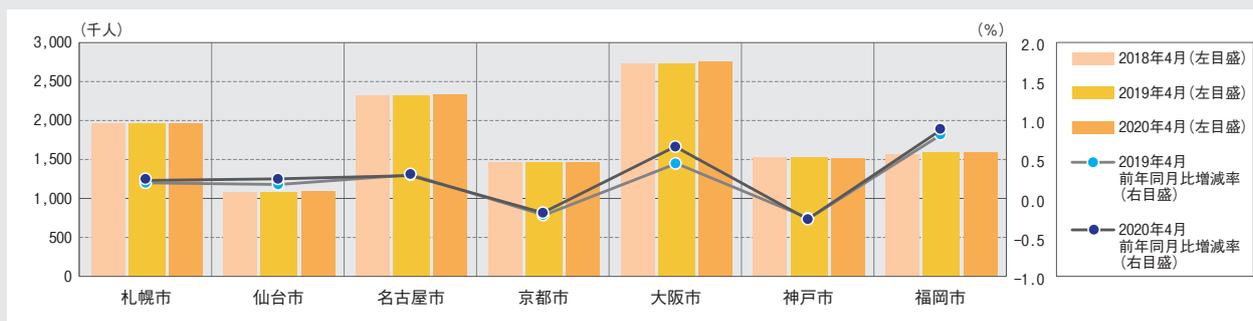
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

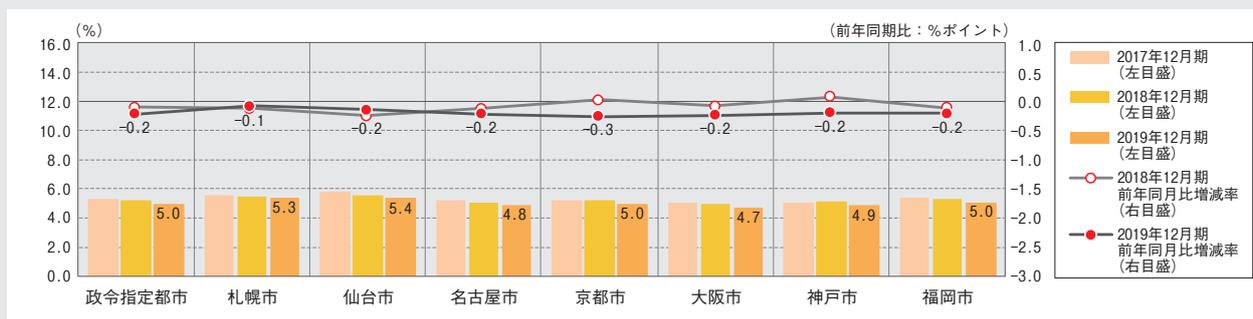
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

### 図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2020年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

#### 【データ概要】

図4 用途別平均地価  
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

## 東京都区部における半年ごとの地価変動の動向

東京都区部における都道府県地価調査と地価公示との共通地点（以下、共通地点<sup>※1</sup>）で半年ごとの地価変動率の推移をみると、前半（2019年7月1日～2020年1月1日）と後半（2020年1月1日～2020年7月1日）とは様相が異なります。

以下、対前年変動率（2019年7月1日～2020年7月1日）の上位10地点と下位10地点について半年ごとの地価変動を概観しました。

対前年変動率上位10地点は前半の変動率が4.1～11.5%の上昇であったのに対し、後半の変動率は▲6.9～0.3%となりました。台東5-21のように前半と後半で変動率が18.4 pt 低下した地点もありますが、10地点中5地点は後半も上昇もしくは横ばいとなっています〔図表1〕。対前年変動率下位10地点は前半の変動率が横ばい～5.2%の上昇であったのに対し、後半の変動率は▲6.7～▲0.4%となりました。千代田5-17のように前半と後半で変動率が11.0 pt 低下した地点がある一方で、大田-5のように前半と後半の変動率の差が0.4% pt と大差がない地点もみられます〔図表2〕。

新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度は土地への需要の特性や地域の経済活動などにより異なっているといえます。（以上、都市未来総合研究所 大重直人）

※1：東京都区部の共通地点は全131地点（うち、住宅地69地点、商業地62地点）

〔図表1〕共通地点における対前年変動率上位10地点

番号	基準地番号	所在地	用途	対前年変動率		
				2019.7.1 ～ 2020.7.1	半年ごとの変動率 (前半) 2019.7.1 ～ 2020.1.1 (後半) 2020.1.1 ～ 2020.7.1	
1	港5-4	港区高輪 2-19-19	商業地	7.6	7.6	0.0
2	港5-13	港区麻布台 3-4-10	商業地	4.7	4.1	0.6
3	中野5-4	中野区中央 4-27-5	商業地	4.6	4.6	0.0
4	文京5-2	文京区小石川 1-3-21	商業地	4.5	7.8	▲3.0
5	新宿5-11	新宿区高田馬場 2-8-4	商業地	4.3	4.3	0.0
6	港5-23	港区芝大門 2-11-1	商業地	4.3	6.4	▲2.0
7	港-10	港区赤坂 1-14-11	住宅地	4.2	4.2	0.0
8	新宿5-13	新宿区西新宿 2-6-1	商業地	3.9	6.3	▲2.2
9	杉並5-11	杉並区阿佐谷南 3-37-14	商業地	3.9	6.7	▲2.6
10	台東5-21	台東区蔵前 2-4-5	商業地	3.8	11.5	▲6.9

〔図表2〕共通地点における対前年変動率下位10地点

番号	基準地番号	所在地	用途	対前年変動率		
				2019.7.1 ～ 2020.7.1	半年ごとの変動率 (前半) 2019.7.1 ～ 2020.1.1 (後半) 2020.1.1 ～ 2020.7.1	
1	中央5-13	中央区銀座 2-6-7	商業地	▲5.1	0.2	▲5.3
2	新宿5-10	新宿区新宿 3-5-4	商業地	▲3.2	3.7	▲6.7
3	中央5-14	中央区銀座 6-8-3	商業地	▲3.2	1.6	▲4.7
4	世田谷5-9	世田谷区豪徳寺 1-22-5	商業地	▲2.3	0.4	▲2.6
5	練馬-35	練馬区大泉学園町 6-13-24	住宅地	▲1.2	0.0	▲1.2
6	千代田5-17	千代田区神田駿河台 二丁目1番47	商業地	▲0.9	5.2	▲5.8
7	千代田5-18	千代田区麴町 四丁目4番2	商業地	▲0.8	2.3	▲3.1
8	世田谷-19	世田谷区弦巻 5-19-8	住宅地	▲0.5	0.0	▲0.5
9	大田-5	大田区田園調布 4-27-8	住宅地	▲0.4	0.0	▲0.4
10	杉並-14	杉並区成田東 1-6-10	住宅地	▲0.4	1.6	▲2.0

図表1～2のデータ出所：国土交通省「地価公示」および「都道府県地価調査」に基づき都市未来総合研究所作成

## 不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2020.11

発行 株式会社みずほ信託銀行 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。