

5
May, 2021

不動産マーケットレポート

- 地価公示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
- 東京都区部の地価は下落が目立つも、
地域的には上昇地点も見られる . . . 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
橋本 陽介 TEL.03-3274-9055 (代表)

地価公示にみる全国の地価動向

3月24日に国土交通省が公表した「令和3年(2021年)地価公示(1月1日現在)」によると、新型コロナウイルスの影響を受け、大都市圏の商業地を中心に地価は全国的に下落しました。三大都市圏の地価は住宅地と商業地ともに上昇から下落に転じ、地方四市では上昇が継続したものの上昇幅は縮小しました。東京都区部においては、全区で商業地の平均地価が下落に転じるなど下落が目立つ一方、住宅地では地域(区)によっては、上昇を継続する地点もみられるなど地価の変化の程度には濃淡が生じています。

●大都市圏や都市中心部の商業地を中心に地価の下落傾向が顕著

全国の公示地価の平均変動率^{※1}(以下、「平均」の文字を省略して記述。用途別、地域・圏域別についても同様)は、全用途平均で6年ぶりに下落しました。用途別では、住宅地が5年ぶり、商業地は7年ぶりに下落となりました。三大都市圏^{※2}においても住宅地・商業地とも上昇から下落に転じました。地方圏の地方四市^{※3}では、全用途・住宅地・商業地のいずれも上昇は継続しましたが、上昇率は縮小しました。地方圏その他では、住宅地が▲0.6%、商業地が▲0.9%となり、いずれも下落に転じました[図表1、2、3]。

都道府県地価調査と地価公示の共通地点について、2020年の半年ごと^{※4}の地価変動率をみると、住宅地、商業地とも、前半は緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響から地方四市を除き下落しましたが、後半は、景気の持ち直しなどを背景に大阪圏の商業地を除き横ばいあるいは上昇に転じています[図表4]。

ただし、国土交通省は、「(2020年)後半も下落の地点数が上昇の地点数より多く、また、例えば東京都23区の商業地の後半の平均変動率が下落となるなど地域や地点による差があること、さらに、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある」としています。

[図表1]用途・圏域別の地価変動率(2020年、2021年)

用途別 圏域別	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年
三大都市圏平均	1.1	▲0.6	5.4	▲1.3	2.4	1.0	2.1	▲0.7
東京圏	1.4	▲0.5	5.2	▲1.0	3.0	2.0	2.3	▲0.5
大阪圏	0.4	▲0.5	6.9	▲1.8	2.8	0.6	1.8	▲0.7
名古屋圏	1.1	▲1.0	4.1	▲1.7	0.7	▲0.6	1.9	▲1.1
地方圏平均	0.5	▲0.3	1.5	▲0.5	1.1	0.5	0.8	▲0.3
地方圏 地方四市	5.9	2.7	11.3	3.1	5.6	4.4	7.4	2.9
地方圏 その他	0.0	▲0.6	0.3	▲0.9	0.8	0.2	0.1	▲0.6
全国平均	0.8	▲0.4	3.1	▲0.8	1.8	0.8	1.4	▲0.5

データ出所：国土交通省「地価公示」

●東京都区部では全区で商業地の地価が下落に転じた

東京都区部の2020年と2021年の地価変動率をそれぞれ横軸(X軸)と縦軸(Y軸)に図示し、直近2年間の変動率の動きをみました[図表5、6]。

住宅地は、荒川区や北区など生活利便性に優れ、地価の割安感により、近年上昇幅が拡大していた区でも上昇から下落に転じ、23区中21区で下落となりました。一方で、港区(+0.3%)や目黒区(+0.3%)では、上昇幅は縮小したものの上昇が継続しました[図表5]。国土交通省は上昇した港区と目黒区について、高級住宅地などの地点が多く、コロナ禍の影響が小さい高所得者層が需要者の中心となっていることなどを要因として挙げています。前年からの調査継続地点では、住宅地887地点中33地点が上昇、229地点が横ばい、625地点が下落となりました。

一方、商業地は、東京都区部の全区で下落に転じました[図表6]。前年からの調査継続地点では商業地673地点中8地点が上昇、49地点が横ばい、616地点が下落となりました。特に、インバウンド需要が高かった台東区や中央区、千代田区、新宿区など、観光客や飲食に関連した需要が大幅に減退した区で地価の下落幅が大きい結果となりました[P8参照]。

(以上、都市未来総合研究所 大重直人)

※1：各年1月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

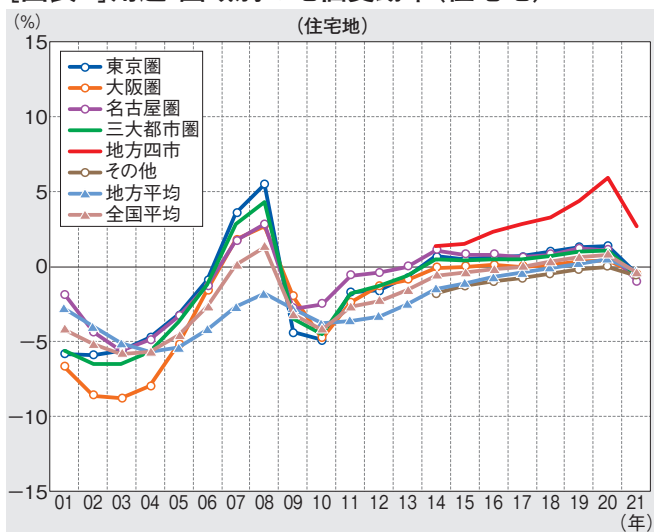
※2：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。大阪圏は、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※3：地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域。

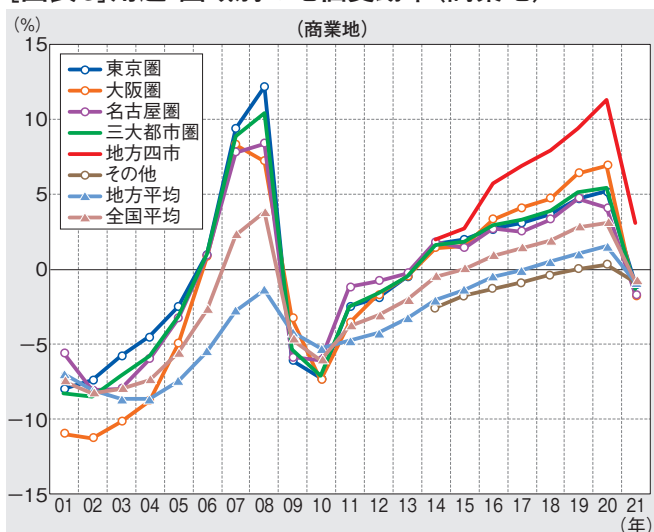
※4：前半(1月～7月)は都道府県地価調査(7月1日時点)、後半(7月～1月)は地価公示(1月1日時点)

※5：都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

〔図表2〕用途・圏域別の地価変動率(住宅地)

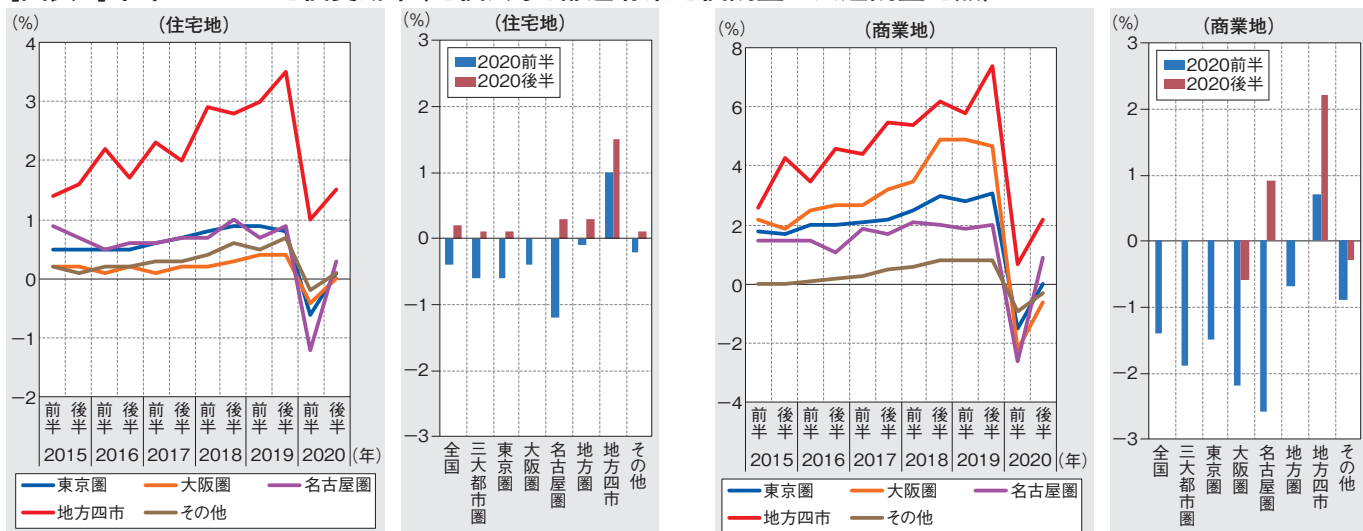


〔図表3〕用途・圏域別の地価変動率(商業地)



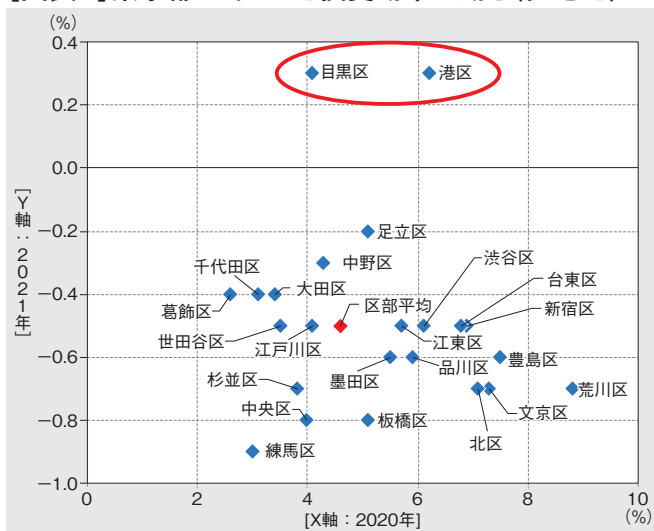
図表2,3のデータ出所: 国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

〔図表4〕半年ごと※4の地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)

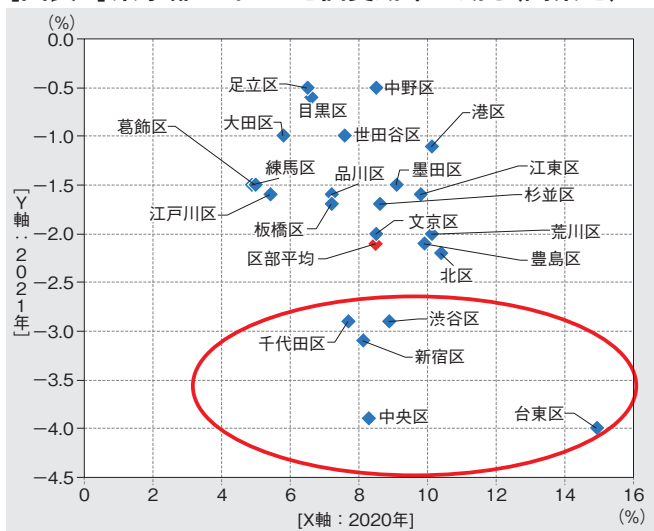


データ出所: 国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

〔図表5〕東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



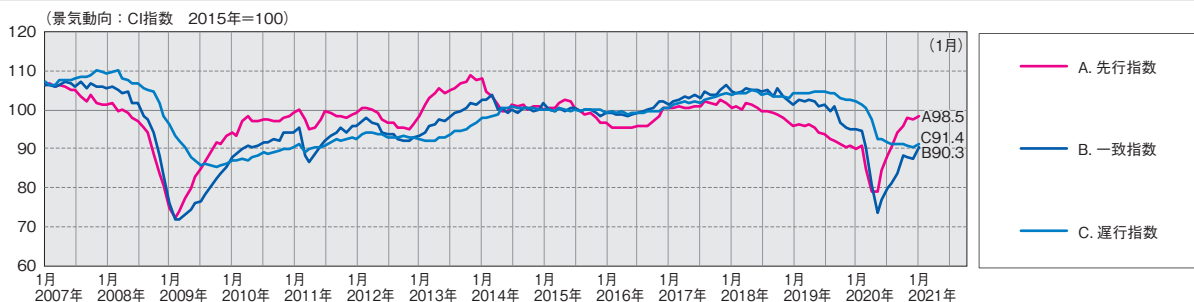
〔図表6〕東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



図表5,6のデータ出所: 国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

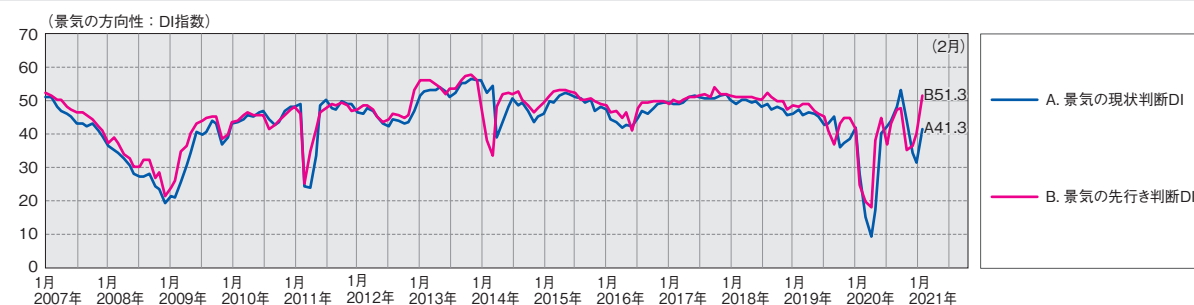
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



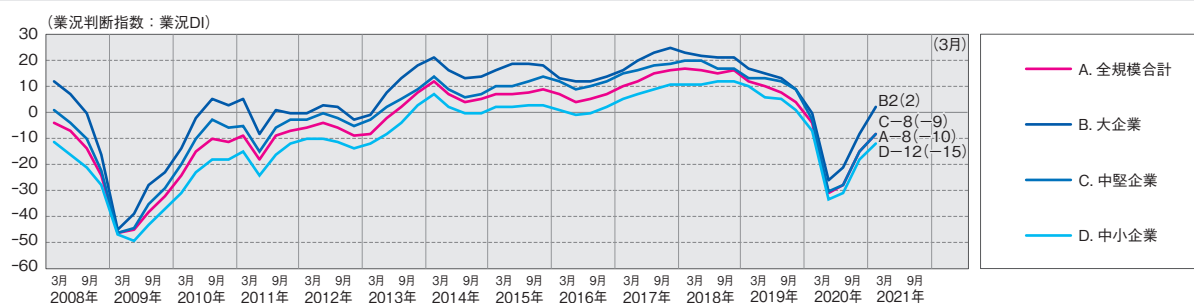
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

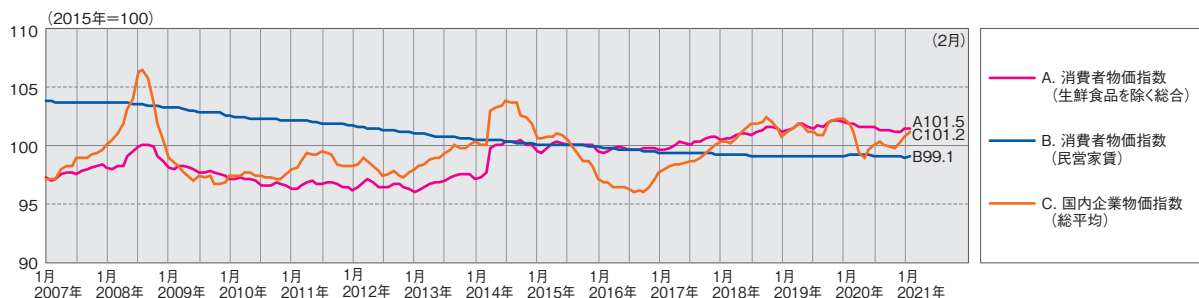
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

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。

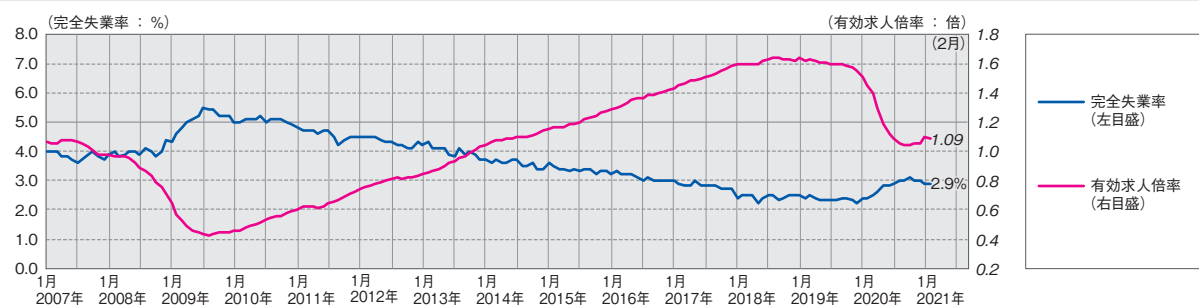
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

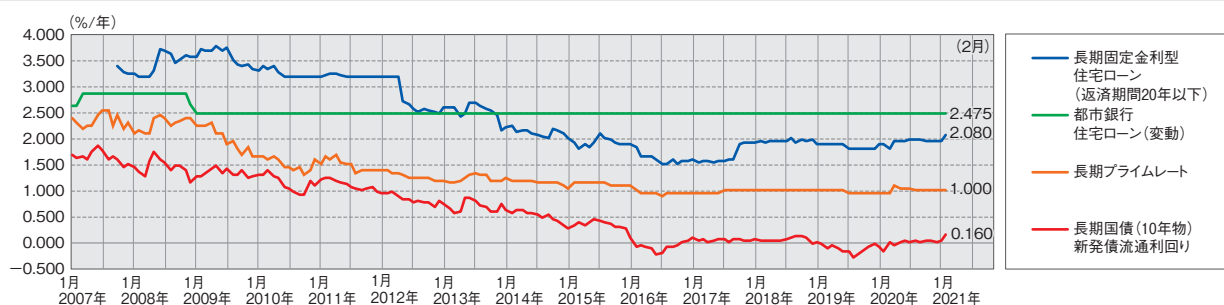
図5 雇用情勢



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
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：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。
：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。

：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。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：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)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：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。

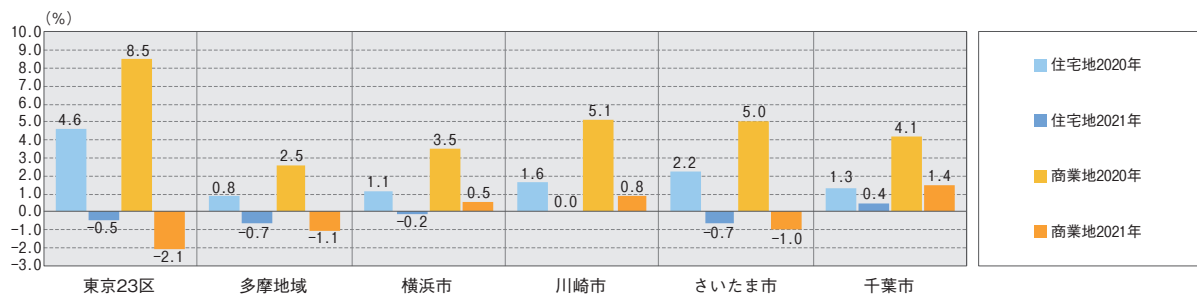
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

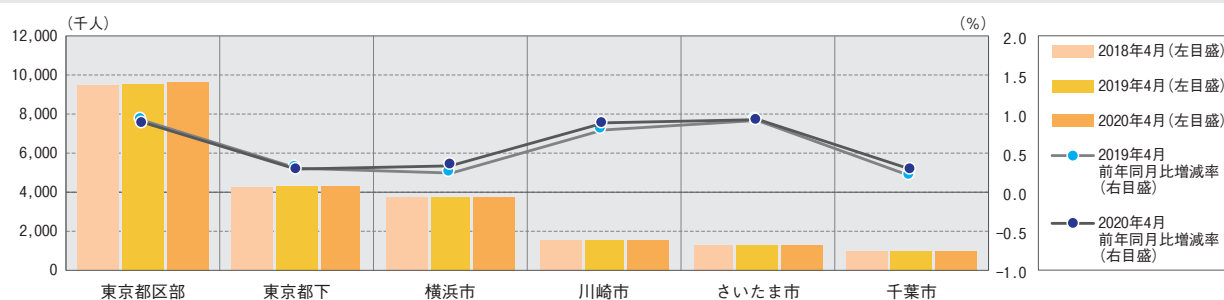
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

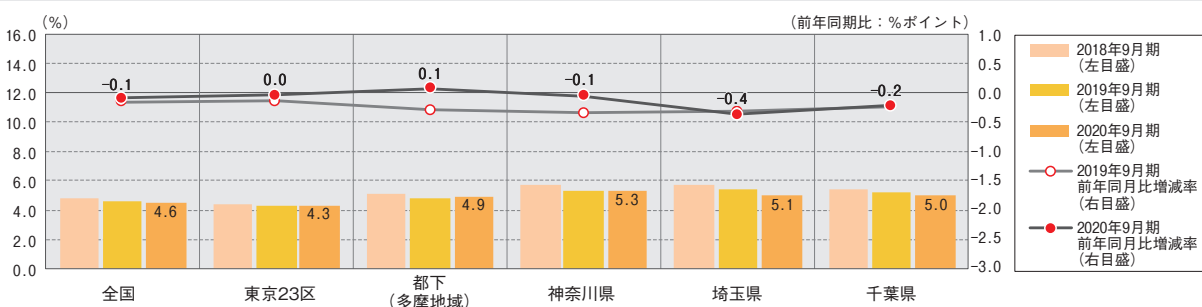
図2 総人口の推移



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9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

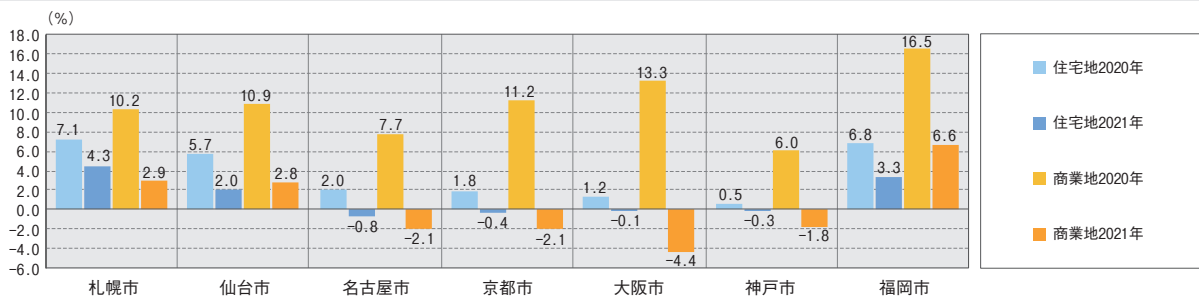
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

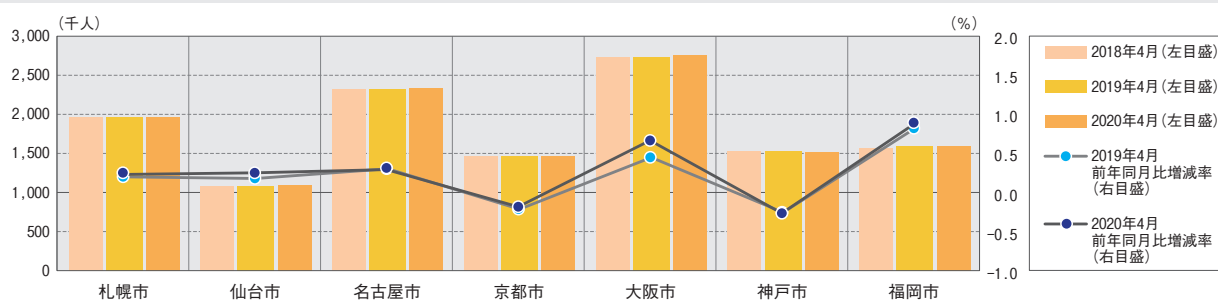
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

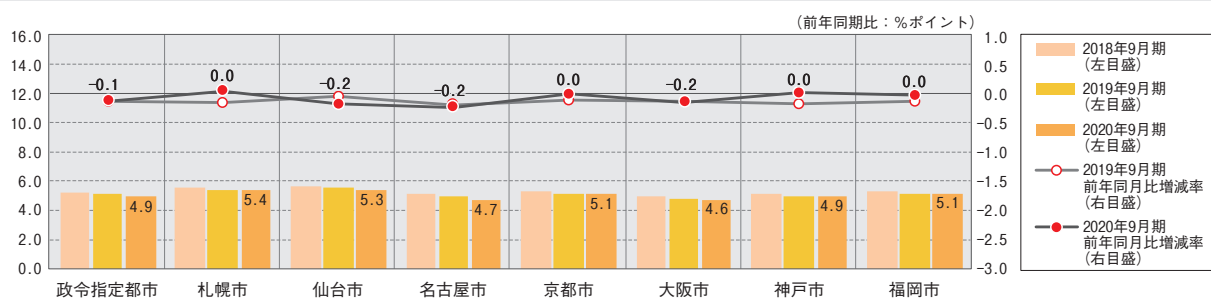
図5 総人口の推移



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9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。

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。

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

東京都区部の地価は下落が目立つも、地域的には上昇地点も見られる

東京都区部の住宅地で、地価が上昇した地点*が所在する区は港区、目黒区、大田区、渋谷区、足立区の5区で、合計33地点となりました〔図表1〕。そのうち、区平均の対前年変動率が上昇したのは港区と目黒区の2区だけで〔P3図表5参照〕、ともに下落地点はゼロ、上昇地点が区内地点数に占める割合は各々31.0%と43.8%に上りました〔図表1〕。

商業地は、東京都区部の9割超の地点で地価が下落しました。なかでも10%超の下落となった8地点は千代田区、中央区、新宿区、台東区に所在し、平均変動率の下落が大きかった区と概ね一致しています〔P3図表6参照〕。特に台東区浅草では、前年30%超の上昇から▲12%超の下落に転じました〔図表2〕。

※前年からの継続地点数(2021年に新規設定された地点は除外)。商業地についても同様。

〔図表1〕東京都区部の住宅地で上昇地点が所在する区の状況

区名	対前年比(地点数)			対前年変動率(%)		2021年 平均価格(円)
	上昇	横ばい	下落	2020年	2021年	
港区	9	20	0	6.2	0.3	2,018,621
目黒区	14	18	0	4.1	0.3	954,594
大田区	3	9	45	3.4	▲0.4	526,351
渋谷区	1	5	20	6.1	▲0.5	1,305,962
足立区	6	33	35	5.1	▲0.2	314,095
全住宅地点	33	229	625	4.6	▲0.5	630,466

〔図表2〕東京都区部の商業地で下落率が10%以上となった地点

番号	住居表示	対前年変動率(%)		2021年 価格(円)
		2020年	2021年	
中央5-53	中央区銀座8-6-20	4.5	▲12.8	14,300,000
台東5-5	台東区西浅草2-13-10	32.4	▲12.2	1,580,000
台東5-4	台東区浅草1-1-2	34.0	▲12.0	4,400,000
千代田5-48	千代田区有楽町1-2-9	7.9	▲10.3	4,180,000
新宿5-25	新宿区歌舞伎町2-10-7	12.0	▲10.3	2,010,000
新宿5-18	新宿区歌舞伎町2-21-6	11.2	▲10.1	1,250,000
新宿5-1	新宿区歌舞伎町1-1-16	9.4	▲10.0	8,370,000
新宿5-17	新宿区新宿3-28-9	6.1	▲10.0	17,100,000

図表1、2のデータ出所：国土交通省「地価公示」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 2021.5

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/>