

10  
October, 2021

# 不動産マーケットレポート

- 東京圏の長期的な地価動向  
(住宅地・商業地) ······ 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
  - 東京圏の長期的な工業地の地価動向 · 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  
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940(代表)

# 東京圏の長期的な地価動向(住宅地・商業地)

コロナ禍による社会経済活動の制約や先行き不透明感による需要の衰退から、東京圏の一部のエリアでは近年上昇基調にあった地価の上昇が鈍化したり、下落に転じました。東京圏内の地価の動きはまだ模様であり、地価公示による地価が市区町単位で長期的にどのように推移してきたか概観します。

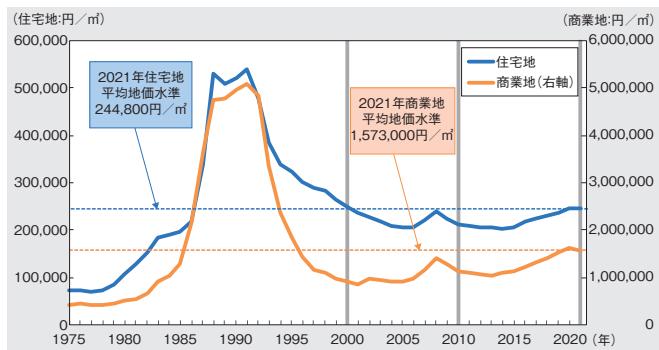
## ●バブル経済崩壊以降の東京圏の平均地価の動き

地価公示における東京圏の住宅地平均地価(平方メートル当たり、以下同じ。)は、バブル経済の崩壊後、2005年に207,000円まで下落しました。その後ファンダムバブルで2008年に240,200円まで上昇しましたが、その後下落、2016年以降は量的金融緩和の影響などを受けて上昇が続き、2020年に244,900円まで戻しました。

バブル期に500万円超まで上昇した商業地平均地価は、2001年に862,500円で底を打った後、2008年に1,410,900円に上昇した後、再び下落しましたが、2014年以降上昇に転じ、2020年に1,617,500円まで上昇しました。

2021年の東京圏の住宅地平均地価は244,800円でした。同じく商業地平均地価は1,573,000円で、両者ともファンダムバブルで上昇した2008年時点の値を少し上回っています[図表1]。

[図表1]東京圏の住宅地・商業地の平均地価の推移



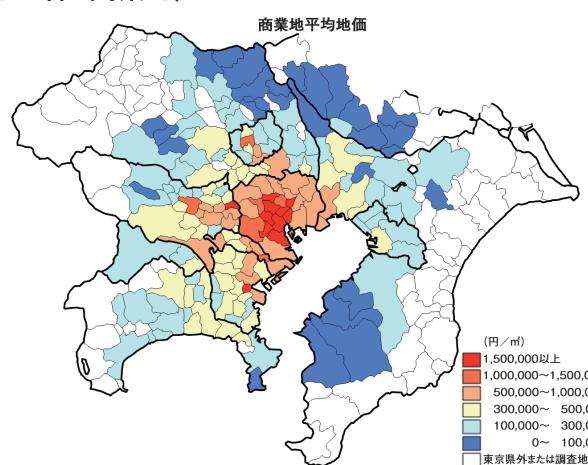
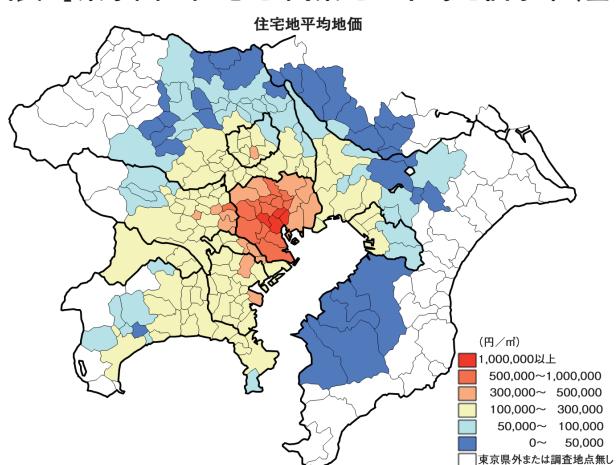
## ●平均地価が東京圏平均を下回る市区町が大半

2021年の住宅地平均地価を東京圏の市区町別(政令指定都市の区を含む202市区町)にみると、都心部の4区で100万円以上となるなど、都区部とその周辺、およびさいたま市と横浜市、川崎市の一部の区(35市区町)で東京圏の平均地価を超える30万円以上となる一方、茨城県や房総半島、埼玉県の北東部など50,000円未満の地域が30市区町あります。図表2の左図の区分では10万円以上30万円未満のレンジ(黄色)に最多の97市区町が含まれます。

同じく商業地平均地価は、2021年の東京圏の平均地価1,573,000円に対し、市区町の平均地価が150万円以上となったのは都心の都区部や武蔵野市、横浜市西区の11市区町にとどまります。また、10万円以下は住宅地と同様茨城県、房総半島、埼玉県北東部など東京圏外縁部に分布しています。図表2の右図の区分では10万円以上30万円未満のレンジ(水色)に最多の63市区町が含まれます。東京圏の商業地の平均地価は、住宅地の場合以上に都心部の高額エリアの影響が強く、それ以外のエリアの動向は平均の動きでは必ずしもとらえきれていないといえます。

※「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の区域をいう。

[図表2]東京圏の住宅地・商業地の平均地価水準(左:住宅地 右:商業地)



図表1,2のデータ出所:国土交通省「地価公示」より作成

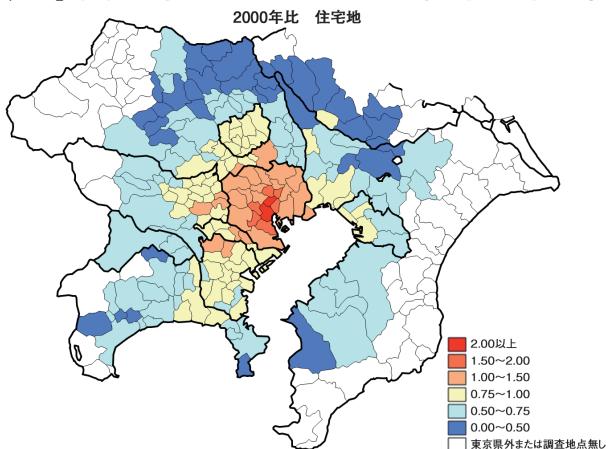
## ● 東京都心部などを中心に2000年水準を回復

長期的な地価の動きを見るために、2000年と2010年を基準に2021年の地価の水準を東京圏の市区町ごとに比較しました。

2021年の東京圏の住宅地平均地価は2000年水準と拮抗していますが(2021年水準が2000年水準を4,100円、1.6%下回る)、2000年時点を上回ったのは33市区町(16%)で、169市区町(84%)が2000年水準を下回っています[図表3左]。また、ファンダブルを経た2010年と同様に比べると2021年は16.1%上回っていますが、96市区町(47%)が上昇、同値が1(0.5%)、下落した市区町は105(52%)で、下落した市区町が過半数を占めています[図表3右]。

同じく2021年の商業地平均地価は、コロナ禍により前年比で下落しましたが、2000年水準と比べると71.8%上回っています。平均価格が大きく上回ったものの、商業地の平均地価が2000年水準を上回っているのは東京都心部及びその周辺などの52市区町(30%)にとどまり、

[図表3] 東京圏市区町の住宅地の平均地価水準比率(左:2000年比 右:2010年比)



121市区町(70%)が2000年の水準を下回っています[図表4左]。また、2010年水準と比べると平均価格は38.2%上回っており、107市区町(62%)が2010年水準を上回りました[図表4右]。

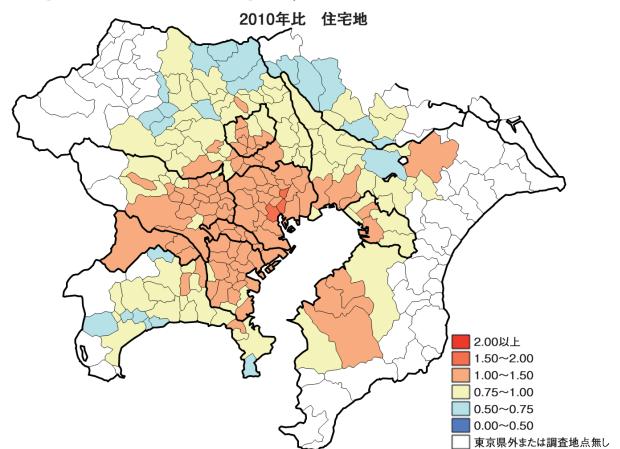
## ● 東京圏の平均価格は都心部の動きを強く反映

東京圏においては東京都心部とその周辺、政令市の一部の区は2010年には2000年水準を上回っていましたが、それ以外は、地価の下落傾向がさらに長期にわたり、依然として2000年水準を回復していない市区町が多いことが分かります。また、都心部の調査地点における高い地価が単純平均で算出する東京圏の平均地価に大きく影響する一方で、周辺部においては、平均価格の動きに必ずしも同調した動きをしていない市区町も多く、2極化が進んでいるとみることができます。

※合併等があった市町は算出可能な範囲で比率を計算している。2000年のさいたま市と相模原市、2010年の相模原市の比率の計算は市全体で求め全ての区で同じ値としている。

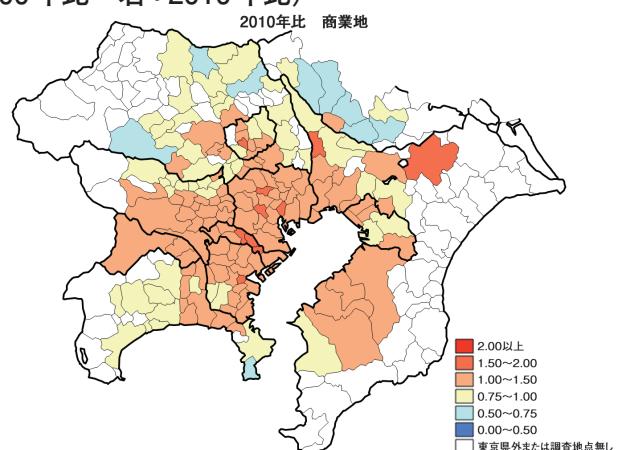
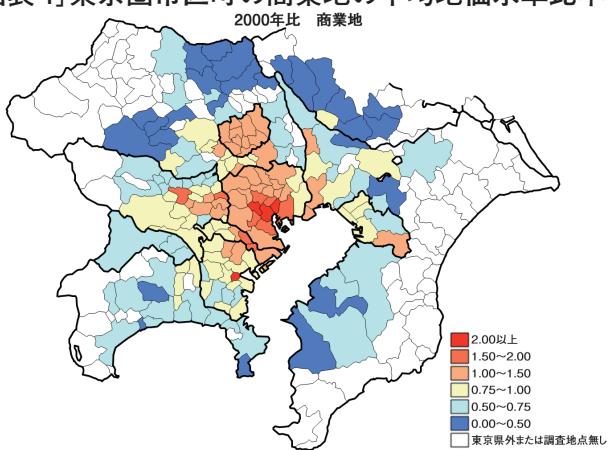
(以上、都市未来総合研究所 下向井邦博)

2000年比 住宅地



データ出所: 国土交通省「地価公示」より作成

[図表4] 東京圏市区町の商業地の平均地価水準比率(左:2000年比 右:2010年比)



データ出所: 国土交通省「地価公示」より作成

# 経済トレンド・ウォッチ

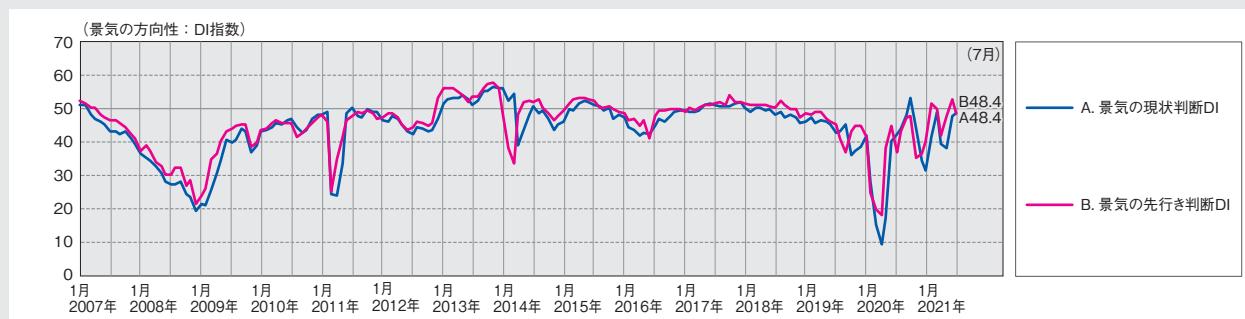
## ■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



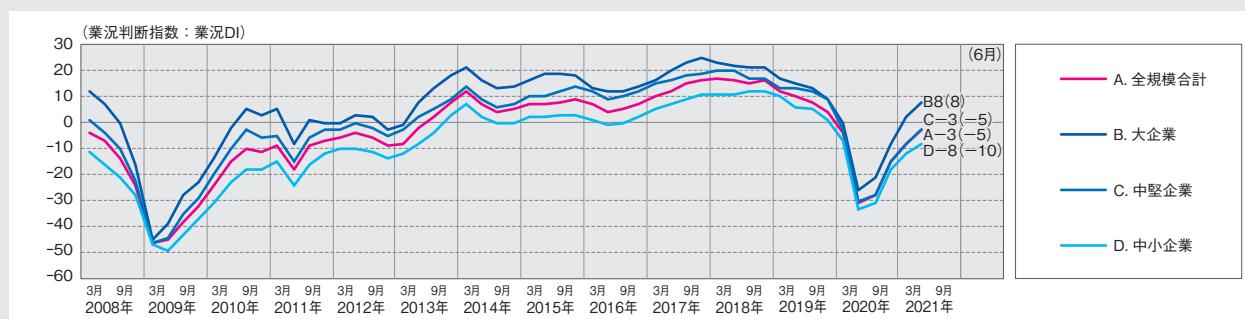
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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標。  
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標。  
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標。

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向性を示す指標。  
(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標とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

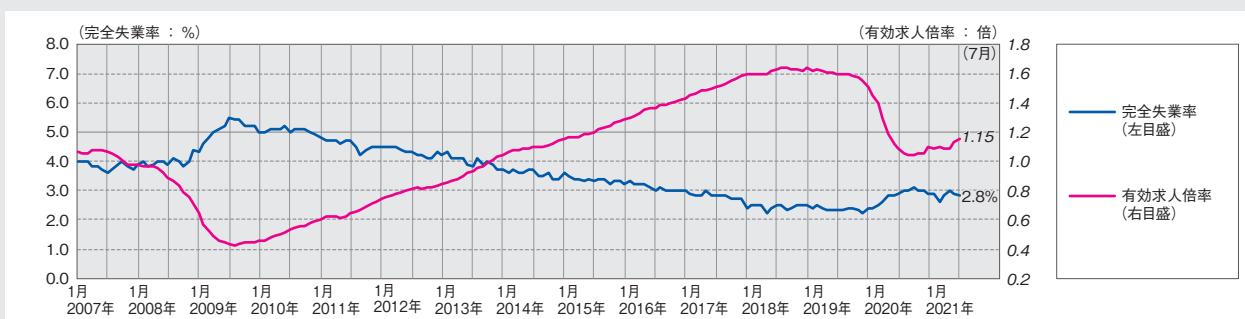
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

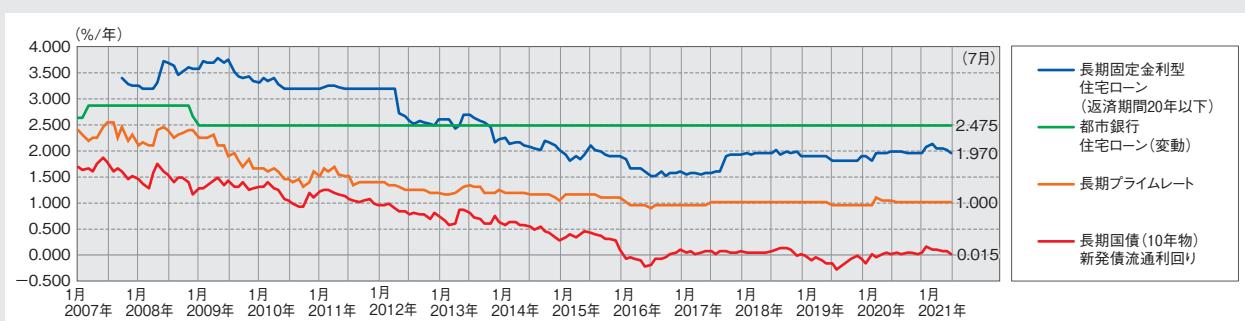
### 図5 雇用情勢



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

: 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標。  
: 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標。

図5 完全失業率

: 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。  
: 公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

図6 有効求人倍率

: 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。

図6 長期固定金利型住宅ローン

: (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)

都市銀行住宅ローン(変動)

: 個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

長期プライムレート

: 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。

長期国債新発債流通利回り

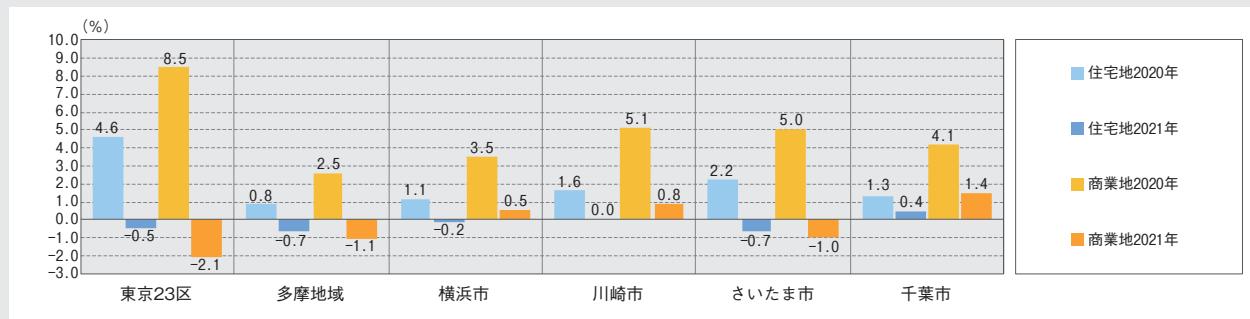
: 金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点での入手可能なデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

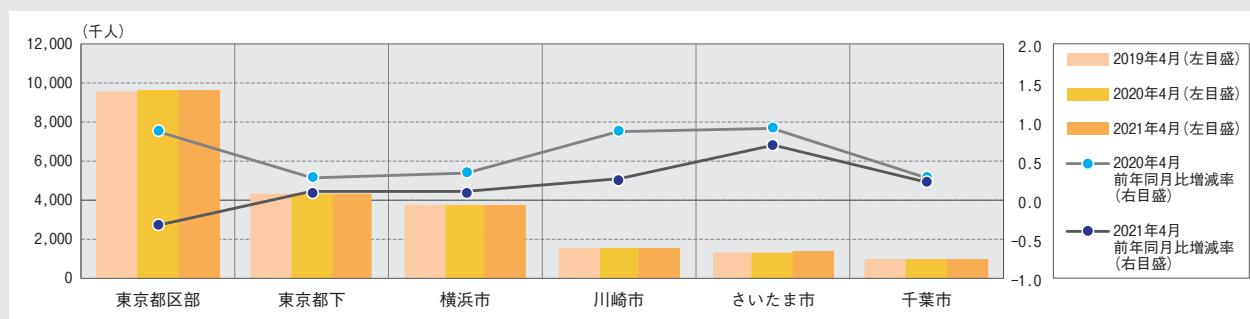
## ■ 東京圏

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」

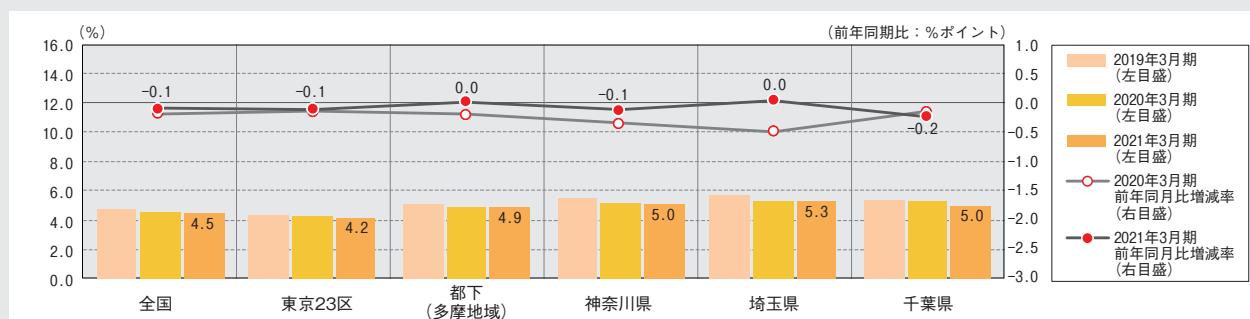
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021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、一般的な土地の取引価格に対して指標を与える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。

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です。

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。

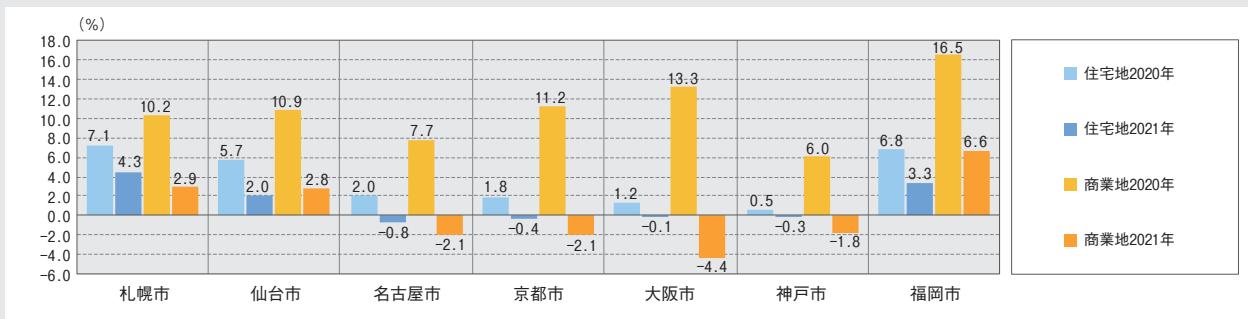
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

図2 総人口

図3 NOI評価額利回り

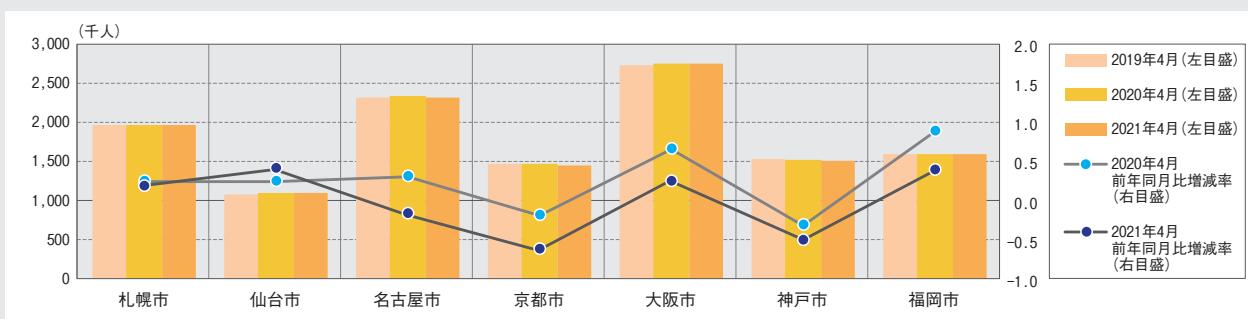
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

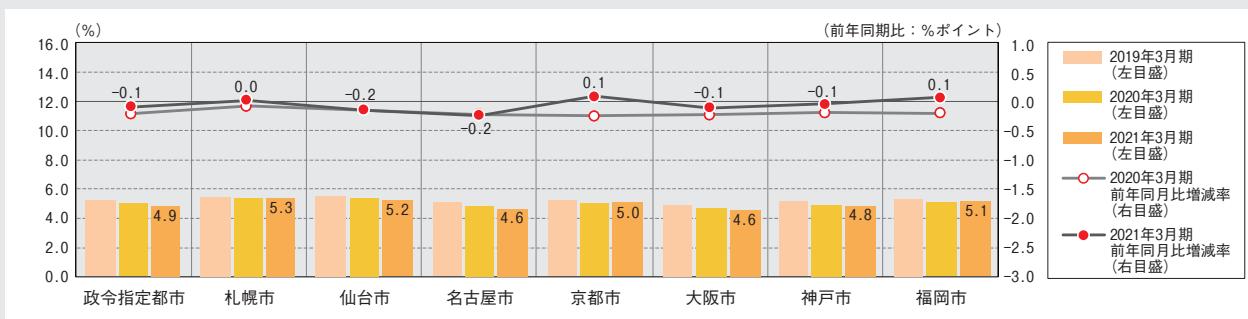
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。）

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2021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、一般的な土地の取引価格に対して指標を与える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。

：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。

：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居住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



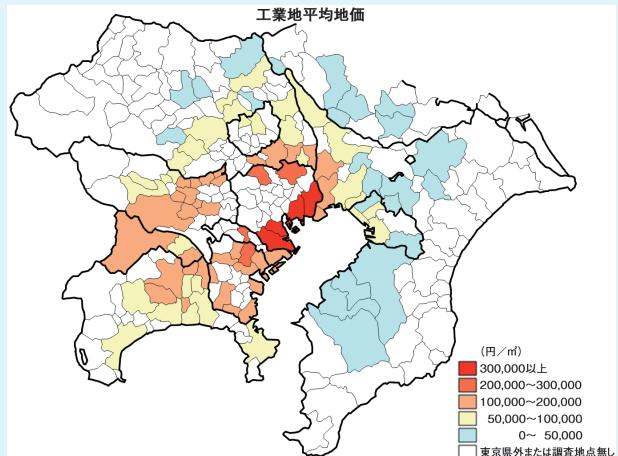
## 東京圏の長期的な工業地の地価動向

2021年の地価公示によると、東京圏の工業地平均地価は119,600円で、他の用途が前年比で下落する中、7年連続の上昇となりました。

都区部の湾岸エリアで平均地価が30万円以上に達するなど、東京湾西部や東京都と神奈川県の内陸部で工業地の地価が比較的高くなっています。近年は大規模物流施設の需要が高まっていることから、これら施設の立地に適した交通利便性の高いエリアなどを中心に工業地地価の水準が上がっていると考えられます[図表1]。

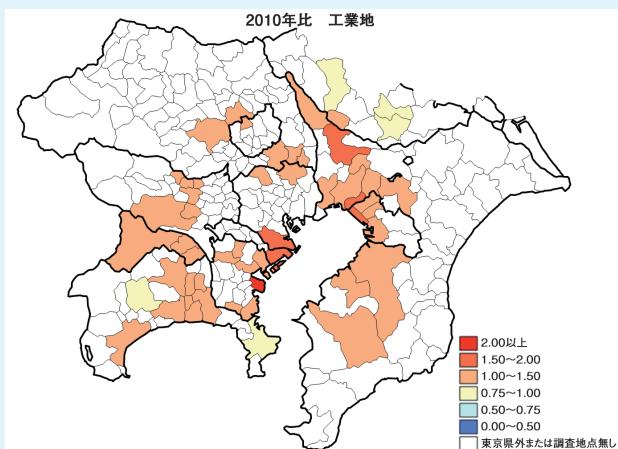
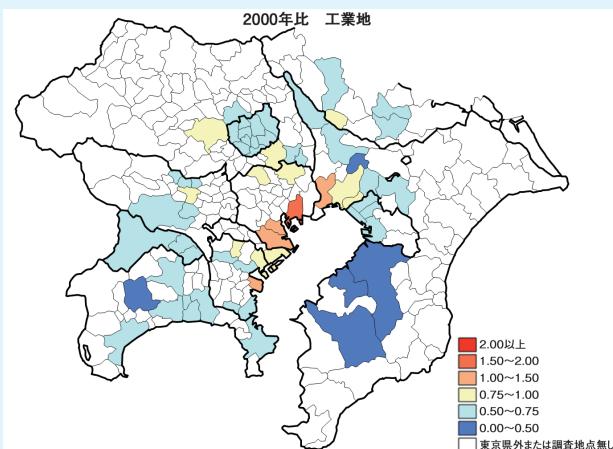
2000年の平均地価水準と比較すると、江東区や品川区、大田区、市川市などで2021年の地価が上回っていますが、内陸部や房総エリアでは依然として下回っています。2010年水準との比較では湾岸部、内陸部とも多くのエリアで上回っており、その一部は賃貸物流施設用地としての需要の強さを反映していると考えられます[図表2]。（以上、都市未来総合研究所 下向井邦博）

[図表1] 東京圏の工業地の平均地価水準



データ出所：国土交通省「地価公示」より作成

[図表2] 東京圏市区町の工業地の平均地価水準比率(左:2000年比 右:2010年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」より作成



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。

### 〈お問い合わせ先〉

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 2021.10

発 行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<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思わ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、客觀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。