

11

November, 2021

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23区では商業地、とりわけ繁华性
の高い地域で下落率が大きく 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)

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月21日に国土交通省「令和3年(2021年)都道府県地価調査」(7月1日現在)が公表されました。全国平均地価変動率は、住宅地で下落率が縮小し、圏域別では東京圏や名古屋圏で下落から上昇に転じるなど、地価の持ち直しがみられる一方で、商業地では新型コロナウイルスの感染拡大に伴うインバウンド需要の減退などを背景に、飲食店街や観光地を中心に前年より下落率が拡大しました。

以下、各圏域の地価動向および東京都23区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

全国全用途平均の対前年平均変動率は2年連続の下落となりましたが、▲0.6%から▲0.4%へと下落率は縮小しました。三大都市圏では、住宅地が東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、全国平均、大阪圏、地方圏では前年に引き続き下落したものの、いずれの圏域でも下落率は縮小し、持ち直しの兆しが見えます〔図表1〕。

一方、商業地は名古屋圏で▲1.1%から+1.0%と上昇に転じましたが、全国平均と大阪圏、地方圏では下落率が拡大しました。特にインバウンド需要の減少による影響が大きかった大阪圏では+1.2%から▲0.6%と上昇から下落に転じました。大阪市中心区では2019年の+18.9%から2020年で上昇率が+3.5%に縮小、2021年で▲3.0%と下落に転じました。

地方圏でも住宅地、商業地とも下落が続きましたが、住宅地は下落率が縮小し、地方四市(札幌市、仙台市、

広島市、福岡市)を除く地方圏(その他)でも下落率が縮小しました。

地方四市では住宅地、商業地とも上昇が継続しました。住宅地で特筆すべきところとしては、札幌市が旺盛な住宅需要を背景に+7.4%と前年よりも上昇幅が拡大し、札幌市に隣接する市でも高い上昇率^{※1}となる地点がみられました。商業地で特筆すべきところとしては、全国的に地価が下落傾向にあるなかで、福岡市は前年の+7.5%から+7.7%に上昇率が拡大しました。繁華街の天神地区(天神ビッグバン)や、博多地区(博多コネクティッド)などで進む再開発への期待感が地価上昇につながっているとみられ、全国商業地のなかで上昇率10位中、7地点^{※2}が福岡市の地点となりました。

※1：全国の住宅地の上昇率で2～4位を札幌市に隣接する北広島市の地点が占めた。2位の北広島-2：29,800円/㎡で+19.2%。札幌市への通勤圏内で相対的に割安であることに加え、大型スポーツ施設関連の開設計画が要因とされる。

※2：福岡博多5-8は1,100,000円/㎡で+15.8%となり、全国商業地のなかで上昇率1位

〔図表1〕用途・圏域別の地価変動率

(変動率：%)

圏域別	用途別	住宅地			商業地		
		2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
全国		▲0.1	▲0.7	▲0.5	1.7	▲0.3	▲0.5
三大都市圏		0.9	▲0.3	0.0	5.2	0.7	0.1
	東京圏	1.1	▲0.2	0.1	4.9	1.0	0.1
	(東京都区部)	4.6	1.4	0.5	8.4	1.8	▲0.3
	(区部都心部)	5.9	2.0	1.0	9.8	1.9	▲0.9
	(区部南西部)	3.7	1.0	0.5	6.5	1.9	0.3
	(区部北東部)	5.1	1.5	0.4	7.7	1.8	0.2
	大阪圏	0.3	▲0.4	▲0.3	6.8	1.2	▲0.6
	(大阪市中心6区)	3.6	1.8	1.0	18.9	3.5	▲3.0
	(京都市中心5区)	3.1	0.6	0.0	14.3	2.0	0.0
	名古屋圏	1.0	▲0.7	0.3	3.8	▲1.1	1.0
	(名古屋市)	2.1	▲0.8	1.3	7.5	▲1.5	3.2
地方圏		▲0.5	▲0.9	▲0.7	0.3	▲0.6	▲0.7
	地方四市	4.9	3.6	4.2	10.3	6.1	4.6
	(札幌市)	6.1	6.1	7.4	11.0	6.6	4.2
	(仙台市)	6.0	3.7	3.6	10.5	6.9	3.7
	(広島市)	2.2	0.8	0.7	5.7	2.8	1.7
	(福岡市)	5.3	3.5	4.4	12.8	7.5	7.7
	地方圏(その他)	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.2	▲1.0	▲1.0

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

※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。

●東京都23区の住宅地は上昇を維持するも上昇率は縮小傾向

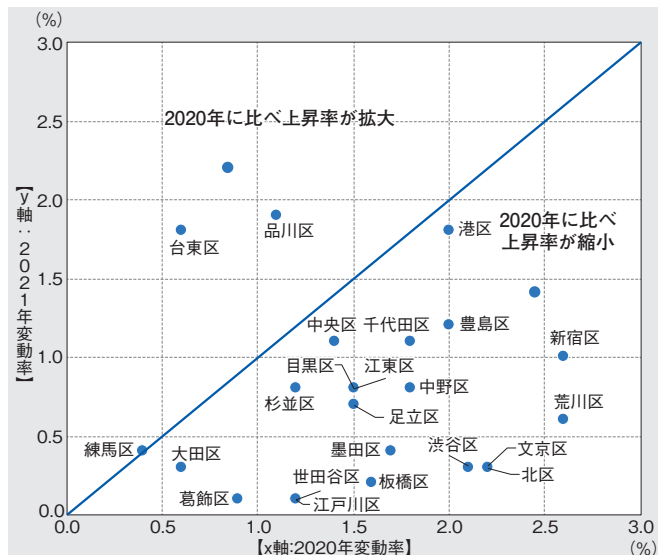
東京都23区の2020年と2021年の変動率の変化について住宅地、商業地別に比較を行いました[図表2、図表3]。

住宅地では、前年に引き続き、すべての区で地価が上昇しましたが、23区中20区については上昇率が縮小しました[図表2]。今回上昇率が最も高かった区は都心へのアクセスが良い品川区の+1.9%で、台東区(+1.8%)とともに前年よりも上昇率が拡大しました[図表2]。

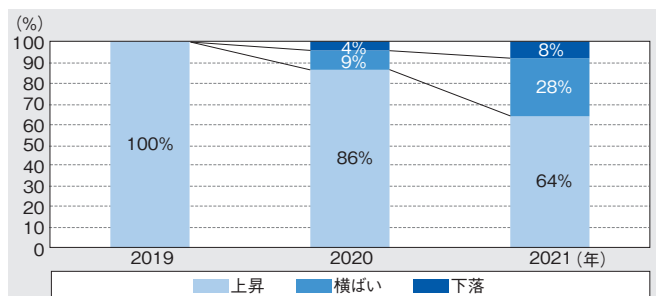
一方、世田谷区(14地点)や江戸川区(6地点)を中心に28地点(前年15地点)が下落するなど、地点別でみると地価の減速感が徐々に増えています。

住宅地の上昇・下落地点数の割合の推移をみると新型コロナウイルスの影響を受けていない2019年では上昇地点が100%を占めていましたが、2020年、2021年と上昇していた地点が横ばいや下落に転じる割合が増加しています[図表4]。

[図表2] 東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



[図表4] 住宅地の上昇・下落地点数の割合の推移



●東京都23区の商業地は下落地点が41%を占め、下落傾向が顕著

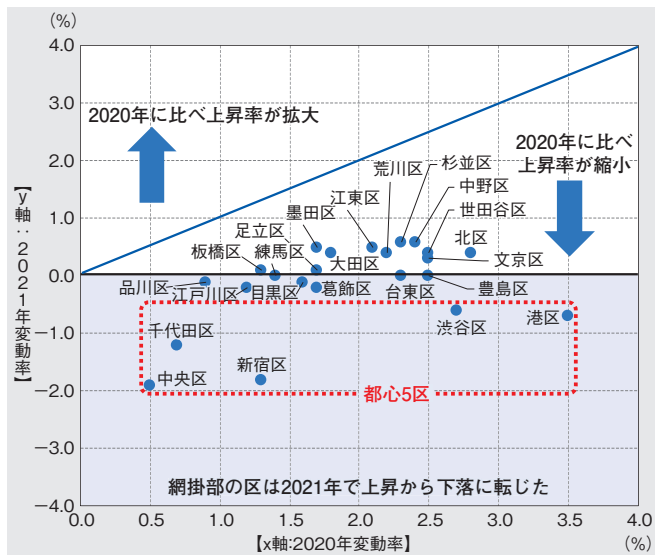
商業地は23区平均で前年の+1.8%から▲0.3%と下落に転じ、全ての区で上昇率が縮小、あるいは下落に転じました[図表3]。

区別では千代田、中央、港、新宿、渋谷の「都心5区」の下落が目立ち、9区で下落に転じました[図表3]。東京都の下落率10位内では歌舞伎町(1位 ▲10.1%)を始めとして新宿区で6地点、中央区銀座も3地点入っており、新型コロナウイルス感染拡大によるインバウンド需要の消失や繁華街への外出自粛など商業地の収益性に与えたマイナスの影響が地価に反映されました[P8参照]。

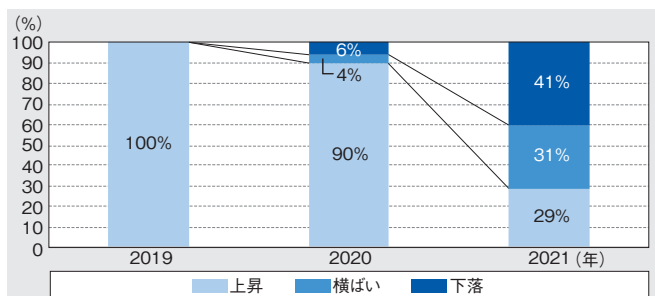
また、商業地の上昇・下落地点数の割合の推移をみると、前年は上昇地点が90%を占めていましたが、2021年は下落地点が6%から41%へ大幅に増加しており、地点ごとに濃淡はあるものの、全体的に下落傾向に転じていることが窺えます[図表5]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表3] 東京都23区の地価変動率の動き(商業地)

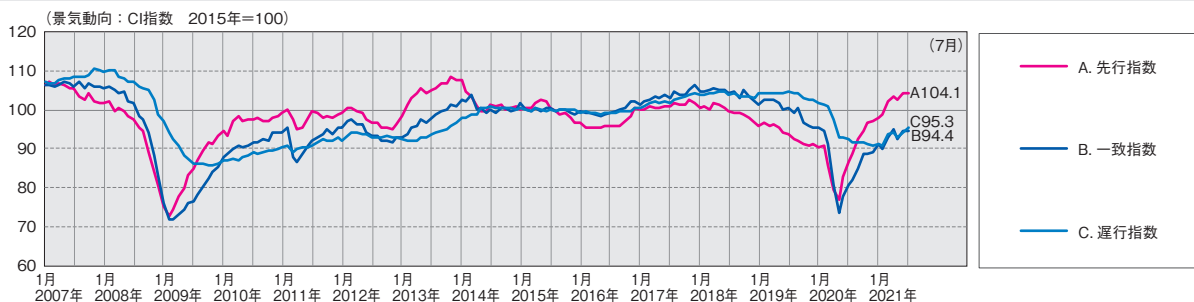


[図表5] 商業地の上昇・下落地点数の割合の推移



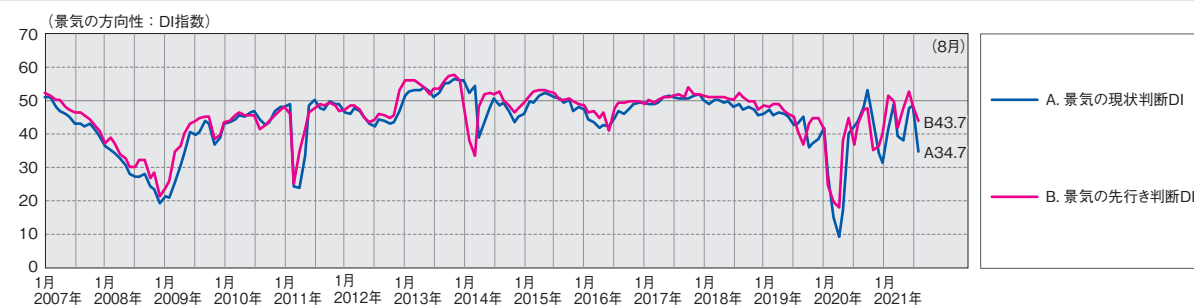
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



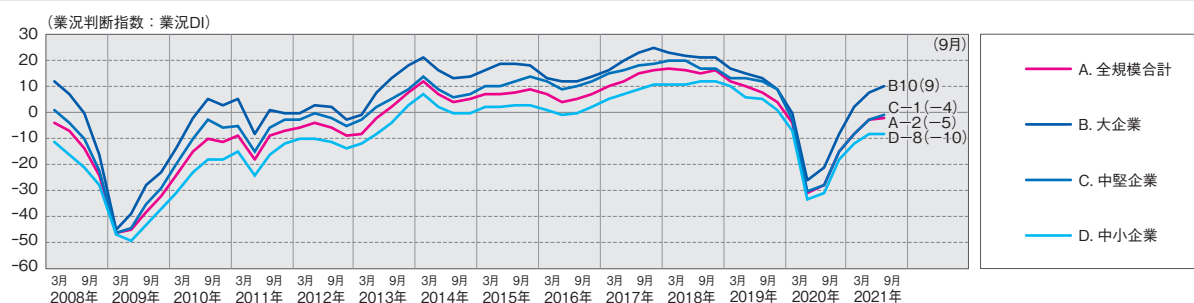
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

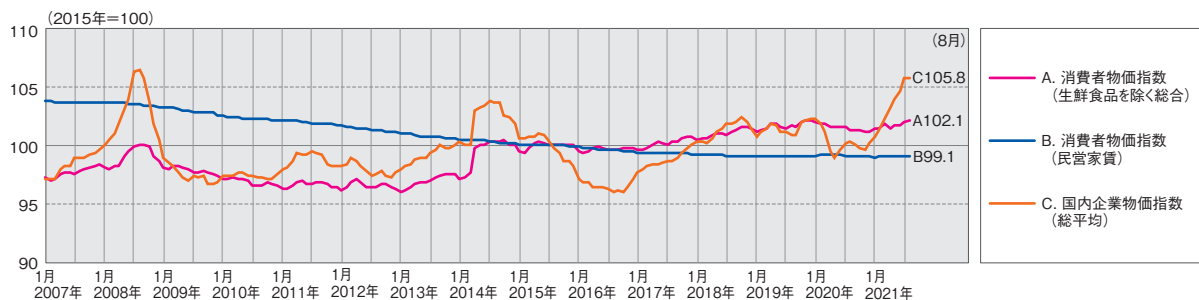
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

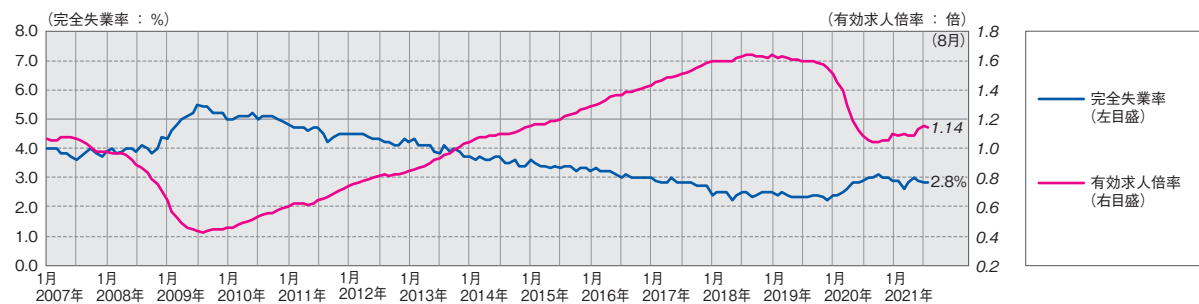
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

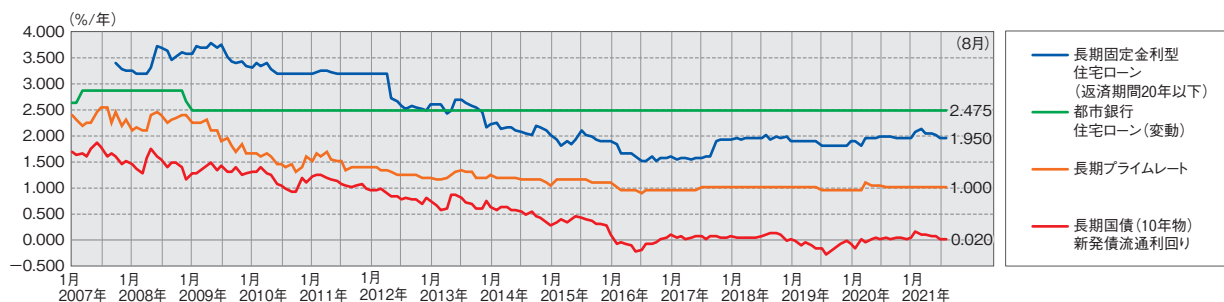
図5 雇用情勢



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。

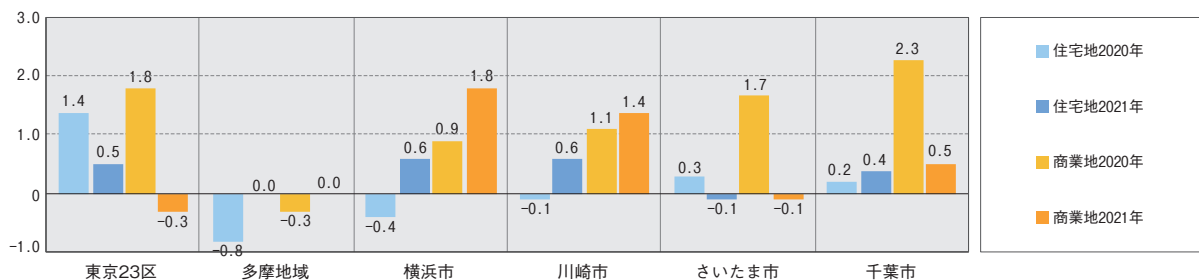
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

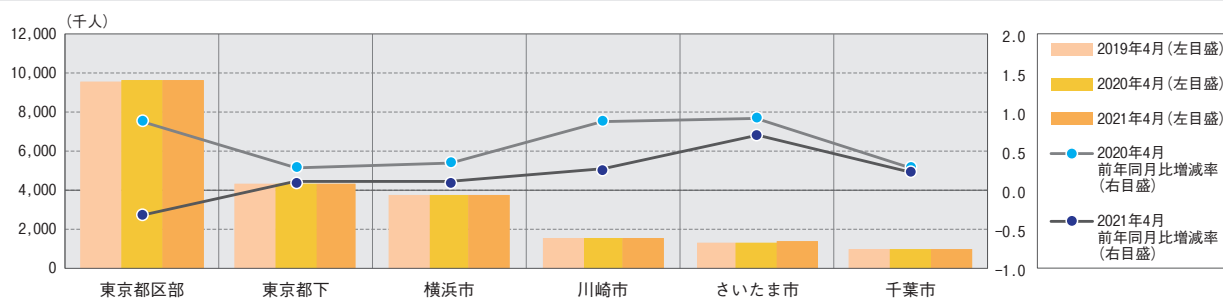
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

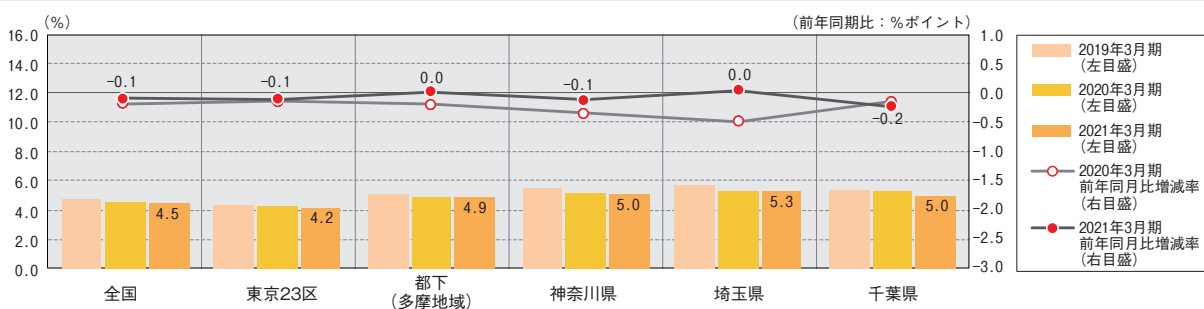
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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

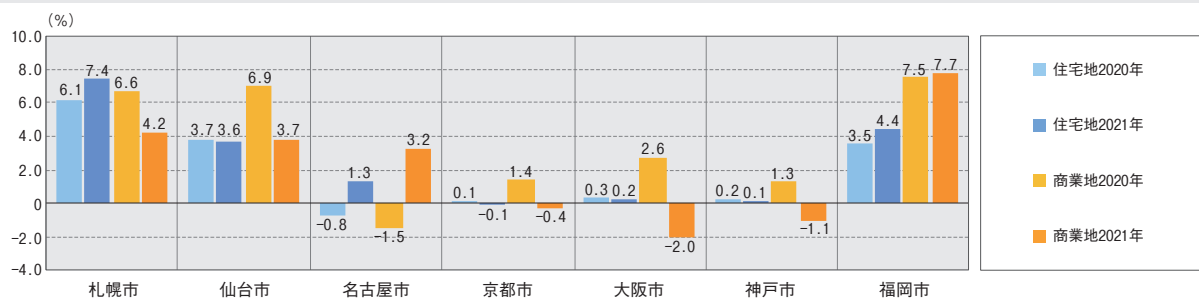
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

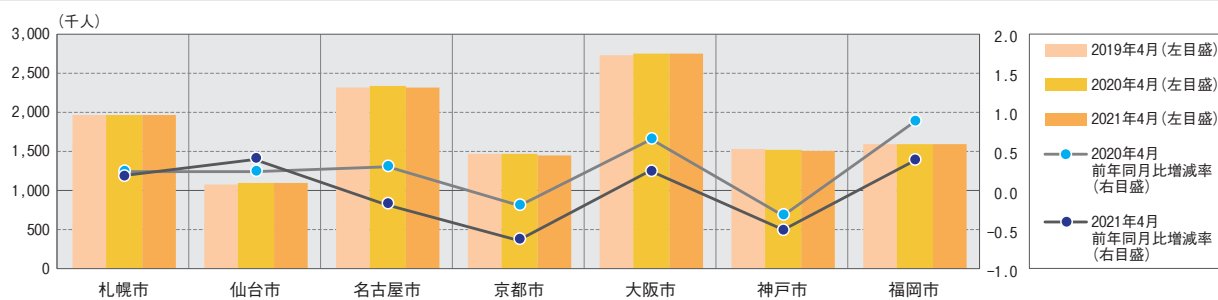
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

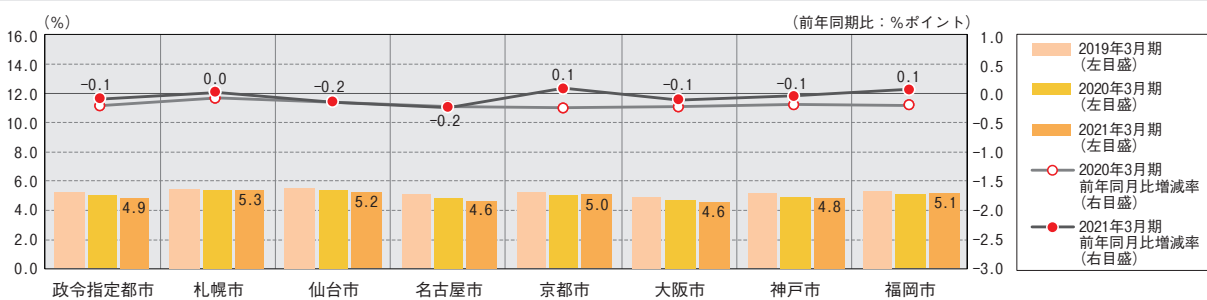
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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23区では商業地、とりわけ繁華性の高い地域で下落率が大きく

東京都23区の住宅地は上昇率が縮小しながらも64%の地点で上昇が継続していますが、商業地は下落地点が前年の6%から41%へ大幅に増加するなど全体的に下落傾向にあり、用途によって地価の動向が大きく異なっています〔P3図表4、5〕。ここでは、東京都23区の住宅地と商業地について下落率の上位地点を整理しました。

東京都23区の住宅地(347地点[※])のうち下落した地点は28地点で、下落率の上位10地点を世田谷区が占める結果となりました。いずれの地点も中規模の戸建住宅やアパートが見られる住宅地で、駅から比較的遠い地点が多くなっています〔図表1〕。

一方、商業地(356地点[※])で下落した地点は145地点で、下落率が高い10地点では新宿区が6地点、中央区銀座が3地点、港区赤坂が1地点となりました〔図表2〕。新宿区や中央区銀座など、飲食店や遊技場などが集積する繁華街では前年より下落率が拡大している地点もみられ、地価の下落傾向が顕著となっています。

※住宅地、商業地とも前年からの調査継続地点数

〔図表1〕 東京都23区住宅地の下落率ランキング

順位	基準地番号	区	住居表示	周辺の土地の利用の現況	最寄り駅	徒歩分数	地積(㎡)	2020年	2021年
1	世田谷-20	世田谷	岡本3-7-2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	用賀	23	245	0.0%	-2.0%
2	世田谷-34	世田谷	千歳台2-42-5	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	祖師ヶ谷大蔵	16	231	-1.1%	-1.8%
2	世田谷-1	世田谷	赤堤3-9-11	中規模一般住宅が多く共同住宅もある住宅地域	松原	4	204	0.3%	-1.8%
4	世田谷-37	世田谷	給田4-3-8	中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	千歳烏山	13	157	0.0%	-1.7%
5	世田谷-41	世田谷	喜多見4-3-13	一般住宅の多い中に農地も見られる住宅地域	喜多見	21	129	-0.3%	-1.3%
6	世田谷-40	世田谷	給田5-10-10	中小規模一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	仙川	18	115	0.6%	-1.1%
6	世田谷-38	世田谷	北烏山1-37-3	中規模の一般住宅が多い住宅地域	芦花公園	9	213	0.4%	-1.1%
8	世田谷-42	世田谷	尾山台1-17-4	中規模の一般住宅が多い住宅地域	九品仏	10	217	-1.4%	-0.9%
8	世田谷-39	世田谷	八幡山2-14-10	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	八幡山	15	125	0.7%	-0.9%
10	世田谷-14	世田谷	船橋4-5-9	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	千歳船橋	13	256	1.6%	-0.8%

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

〔図表2〕 東京都23区商業地の下落率ランキング

順位	基準地番号	区	住居表示	周辺の土地の利用の現況	2019年	2020年	2021年
1	新宿5-1	新宿区	歌舞伎町1-18-9	中高層の飲食店、遊技場が多い歓楽街の商業地域	17.2%	-5.0%	-10.1%
2	中央5-15	中央区	銀座7-3-14	中高層の飲食店舗が建ち並ぶ商業地域	7.0%	-5.9%	-9.0%
3	中央5-14	中央区	銀座6-8-3	高層の店舗、店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	3.3%	-3.2%	-7.2%
4	新宿5-2	新宿区	新宿3-18-5	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域	5.3%	-3.9%	-7.0%
5	新宿5-13	新宿区	西新宿2-6-1	高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域	19.8%	3.9%	-3.8%
6	中央5-13	中央区	銀座2-6-7	中高層の店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域	3.1%	-5.1%	-3.7%
7	新宿5-10	新宿区	新宿3-5-4	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	5.0%	-3.2%	-3.3%
8	新宿5-26	新宿区	新宿1-31-16	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	6.8%	3.2%	-3.1%
9	新宿5-16	新宿区	西新宿3-2-5	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	10.0%	3.3%	-3.0%
10	港5-18	港区	赤坂2-13-23	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	12.6%	1.0%	-2.6%

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

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 2021.11

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.tnri.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。