

5
May, 2022

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
- 物流施設用地への需要の高まりから
工業地の地価は上昇が続く 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)

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4(2022)年地価公示」によると、全国の地価の対前年変動率^{※1}は全用途平均+0.6%(−0.5%、括弧内は前年数値、以下同じ)、住宅地+0.5%(−0.4%)、商業地+0.4%(−0.8%)となり、いずれも2年ぶりに上昇に転じました。三大都市圏^{※2}や地方圏でも、全用途平均、住宅地、商業地で下落から上昇に転じるなど、全国的に地価の回復傾向が鮮明となりました。

●地価は全国的に回復傾向に

2022年の地価公示は、「新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる」と国土交通省が評するように、全国的に回復がみられる結果となりました[図表1、2、3]。

住宅地では、コロナ禍以前からの傾向である、①都市中心部の優良な住宅地やマンションなど希少性と地域における価格水準が高い住宅地や、②交通利便性や住環境に優れ相対的に価格水準が割安な住宅地に対する需要の高さが地価の上昇に反映されたと考えられます。商業地では、再開発地域を中心に、都心部におけるマンション需要の高さや国内の人流回復などを背景に地価の回復がみられました。飲食店が集積する繁華街や、インバウンド需要への依存度が高かった地域では、引き続き下落している地点もみられますが、下落幅はおおむね縮小傾向となっています。

●共通地点では全圏域で後半が前半^{※4}を上回る回復

地価公示(価格時点1月1日)と都道府県地価調査(価格時点7月1日)の共通地点における半年ごとの地価の動きは、全ての圏域で、住宅地、商業地とも前半よりも後半で地価の回復がみられました[図表4]。住宅地はいずれの圏域でも後半で上昇幅が拡大し、商業地でも、2021年前半で大きく下落した大阪圏の商業地が−0.4%から後半で+0.2%と上昇に転じ、地方圏その他でも

−0.3%から横ばいになるなど2021年後半は回復がみられました[図表4]。

●東京23区の住宅地は全区で上昇、商業地も20区で上昇に転じるなど回復へ

東京都23区の住宅地と商業地について、横軸に2021年の地価変動率を、縦軸に2022年の地価変動率を設定し、図示しました。なお、円の面積は各区住宅地の平均価格を示します(大きいほど価格が高い)[図表5、6]。

住宅地では、港区と目黒区が前年に引き続き上昇が継続し、21区が下落から上昇に転じるなど全ての区で上昇となりました。特に都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)や文京区、目黒区など地価が高い区において上昇率が高くなっていることが特徴的[図表5]となっており、富裕層を中心とする旺盛なマンション需要が上昇を牽引したと考えられます。

商業地では、駅周辺の再開発事業が進む中野区をはじめ20区が下落から上昇に転じました。一方、中央区−1.3%(−3.9%)、千代田区−1.2%(−2.9%)、港区−0.3%(−1.1%)の3区では下落が継続しましたが、下落率は縮小しました[図表6]。いずれの区も都心に位置しており、飲食や観光客に関連した需要の減退、オフィス市況の先行き不透明感などから下落が継続していますが、国内客の増加など人流が回復傾向にあることから、下落率が縮小したと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表1] 圏域別・用途別の地価変動率(2022年地価公示)

用途別	住宅地			商業地			全用途		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
全国	0.8	▲0.4	0.5	3.1	▲0.8	0.4	1.4	▲0.5	0.6
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	5.4	▲1.3	0.7	2.1	▲0.7	0.7
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	5.2	▲1.0	0.7	2.3	▲0.5	0.8
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	6.9	▲1.8	0.0	1.8	▲0.7	0.2
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	4.1	▲1.7	1.7	1.9	▲1.1	1.2
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.5	▲0.5	0.2	0.8	▲0.3	0.5
地方圏 地方四市 ^{※3}	5.9	2.7	5.8	11.3	3.1	5.7	7.4	2.9	5.8
地方圏 その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	▲0.6	▲0.1

データ出所：国土交通省「地価公示」

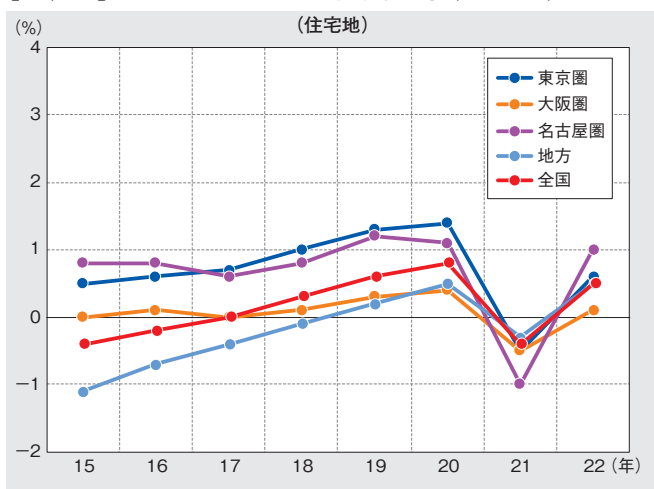
※1：各年1月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

※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。

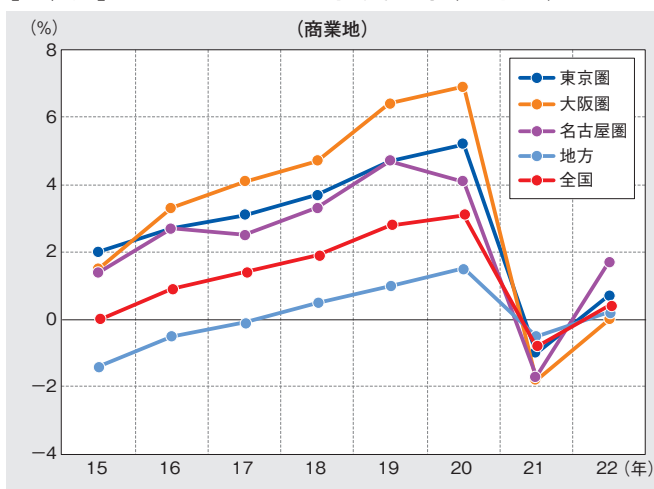
※3：地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域。

※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)。

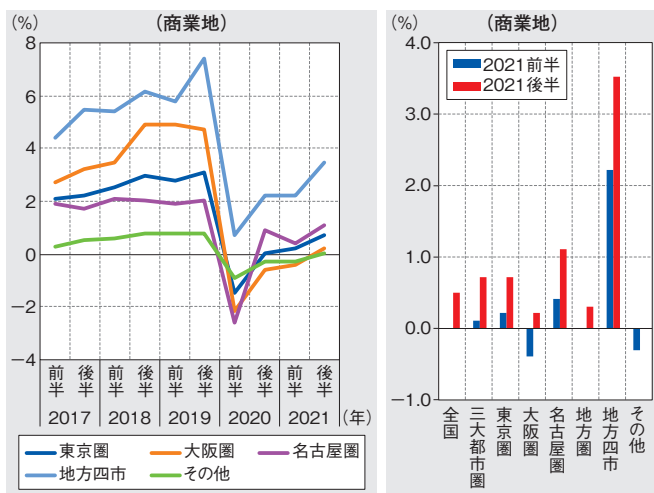
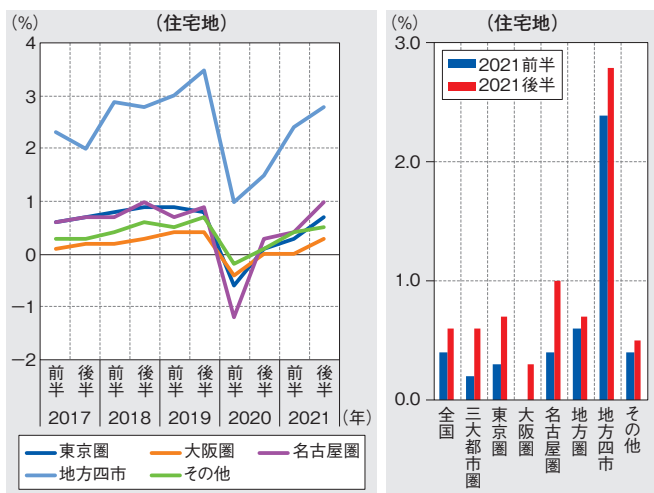
〔図表2〕 用途・圏域別の地価変動率(住宅地)



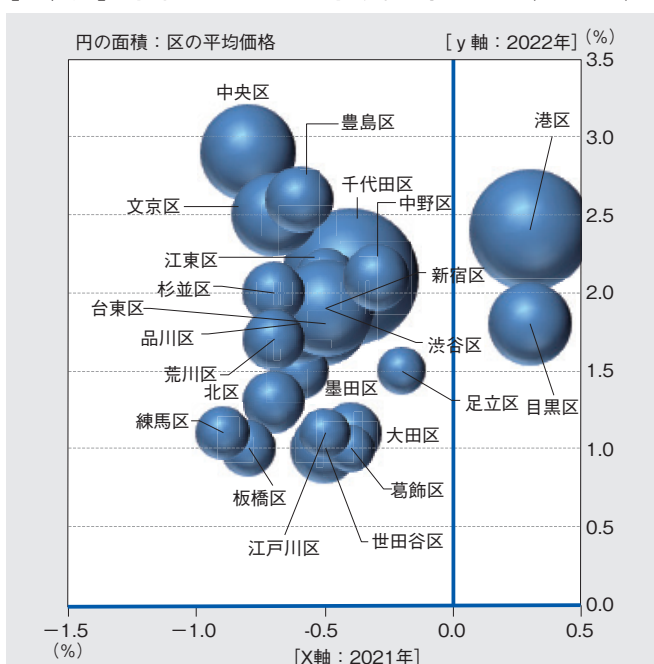
〔図表3〕 用途・圏域別の地価変動率(商業地)



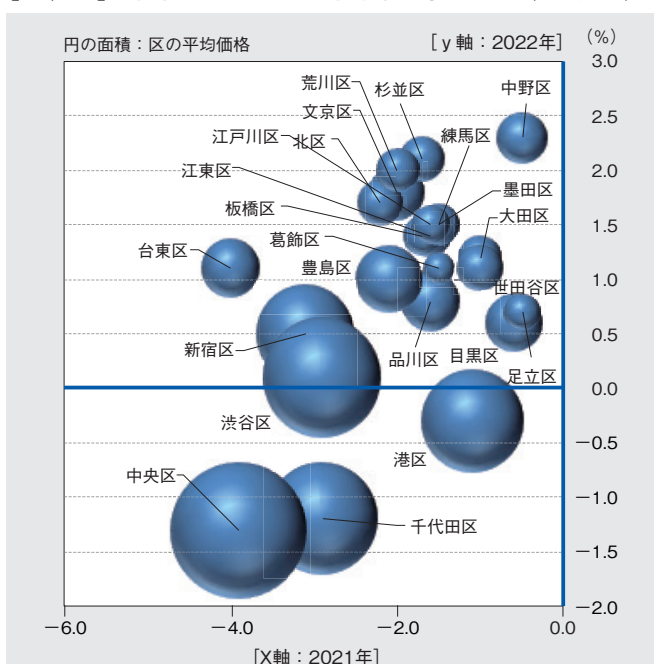
〔図表4〕 半年ごと※⁴の地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



〔図表5〕 東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



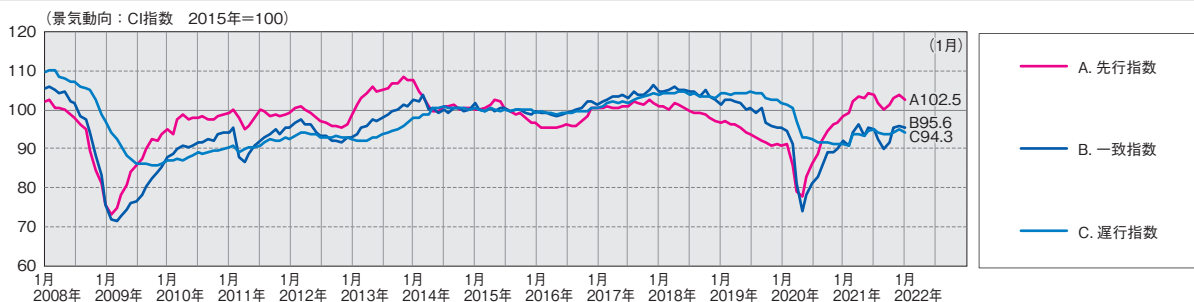
〔図表6〕 東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



図表2～6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

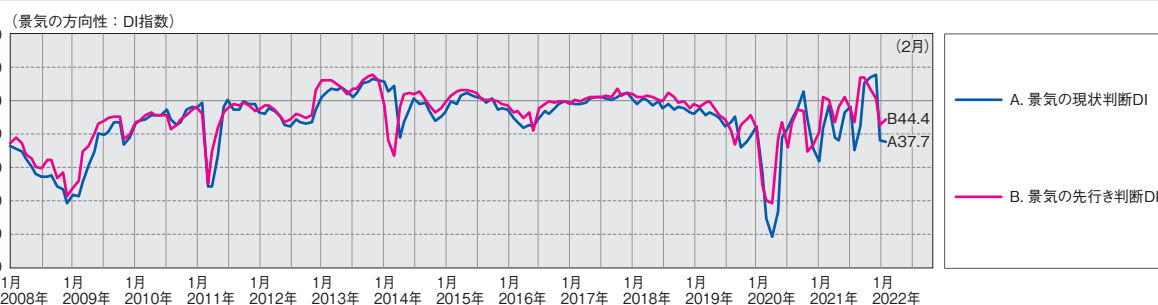
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



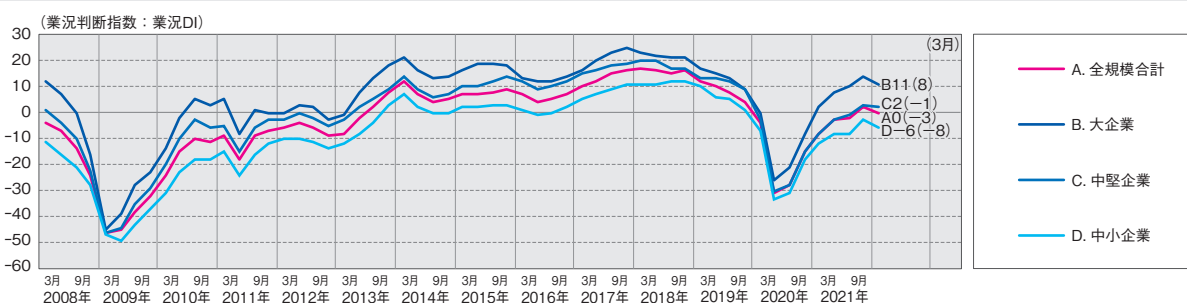
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

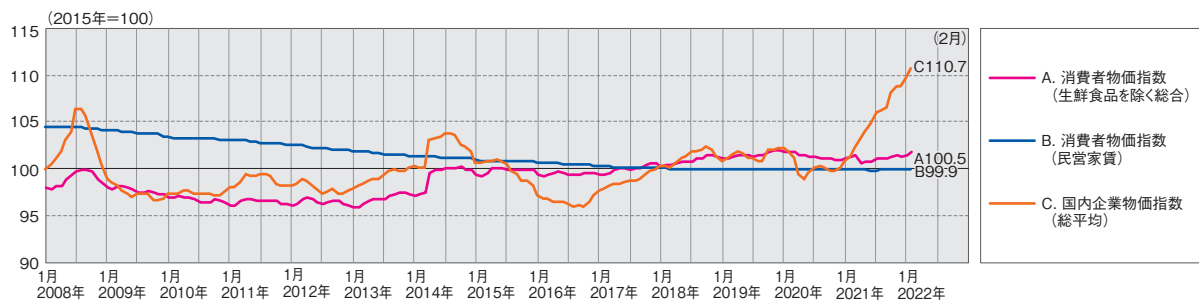
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性示す指数。
(DI指数:50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

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。

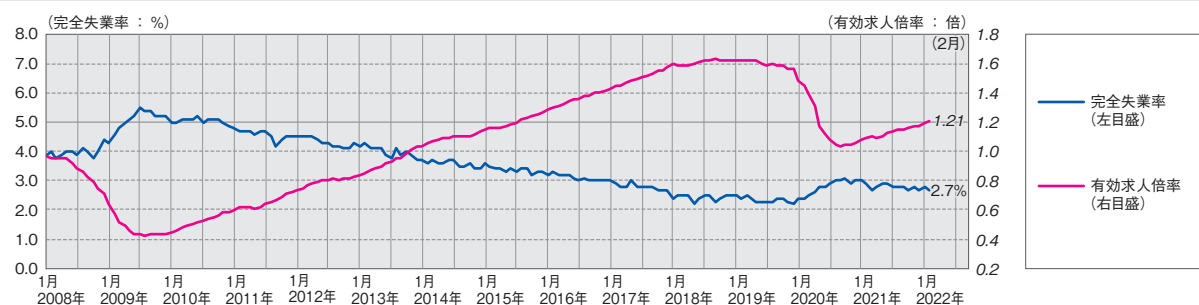
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

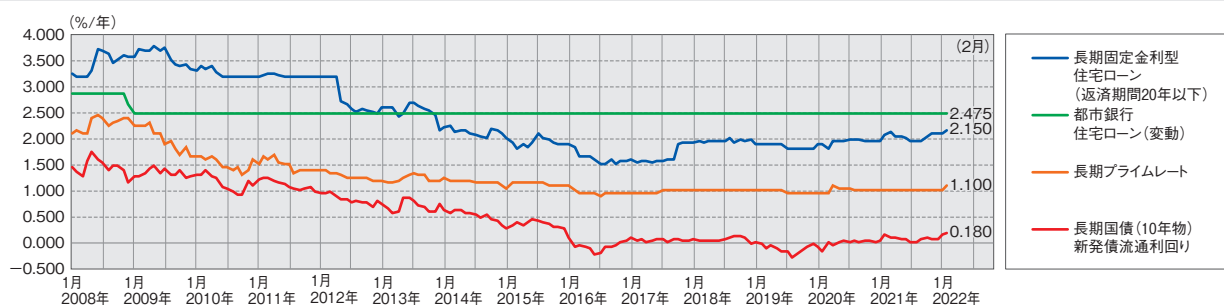
図5 雇用情勢



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。

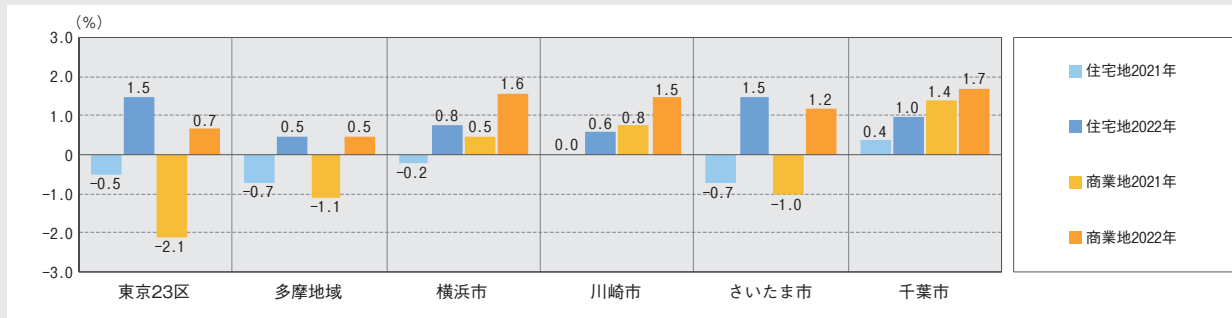
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

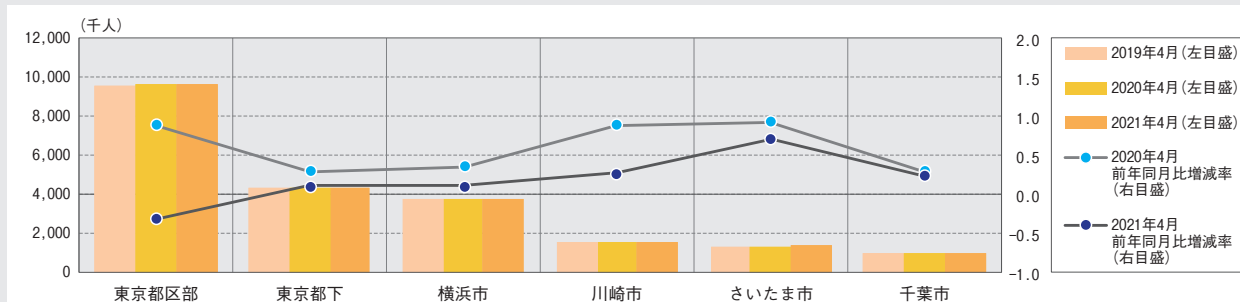
東京圏

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」

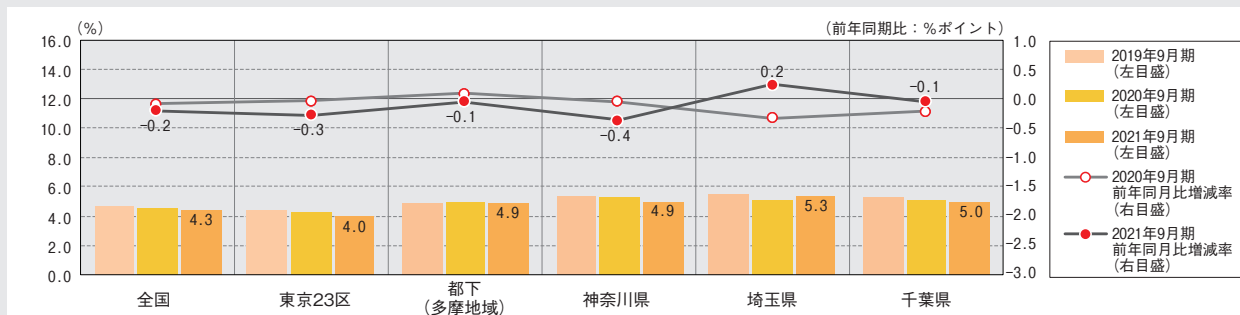
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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

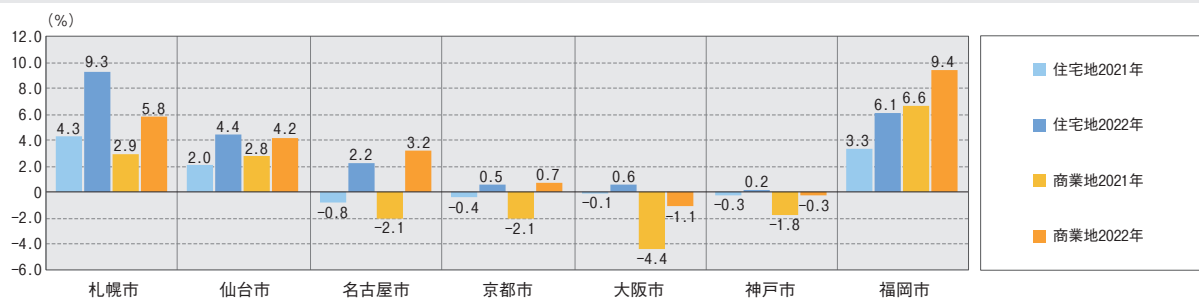
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

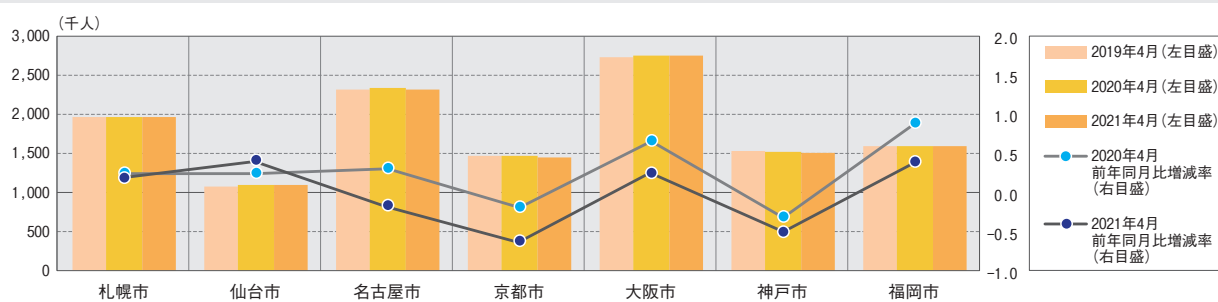
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

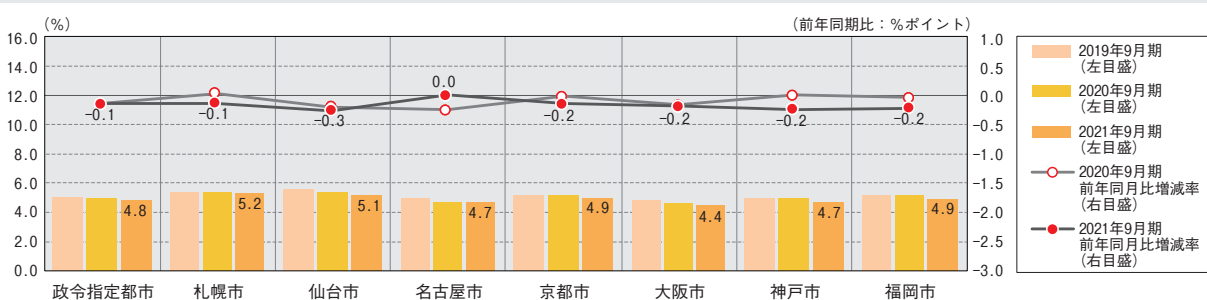
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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

近年、EC市場拡大に伴う物流施設への需要の高まりから、物流施設用地として工業地の地価も上昇しています。工業地の2022年の対前年平均変動率は、東京圏が3.3%で9年連続の上昇、大阪圏が2.5%で7年連続の上昇、名古屋圏が1.6%で2年ぶりの上昇となりました。また、地方圏のうち、地方四市は7.4%と9年連続の上昇、地方四市を除くその他の地域においても0.8%と4年連続の上昇になりました[図表1、2]。

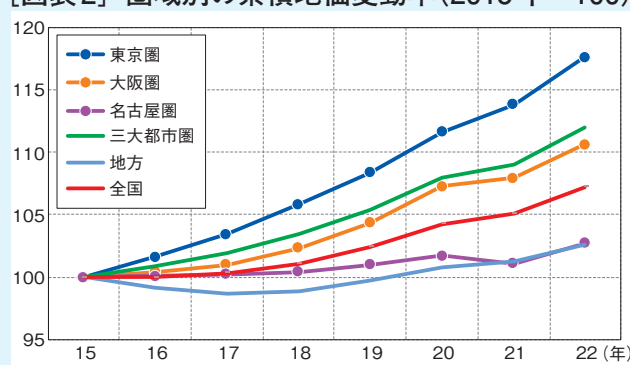
全国的に工業地の地価の上昇が続いており、今後も物流施設の需要の高さを背景に地価の上昇基調が継続すると考えられます。工業地の地価の上昇が特に著しい東京圏では、全用途における変動率上位10地点すべてが工業地の調査地点でした[図表3]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表1] 圏域別の対前年変動率

用途	工業地		
	圏域別	2021年	2022年
全国	1.8	0.8	2.0
三大都市圏	2.4	1.0	2.7
東京圏	3.0	2.0	3.3
大阪圏	2.8	0.6	2.5
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.6
地方圏	1.1	0.5	1.3
地方圏 地方四市	5.6	4.4	7.4
地方圏 その他	0.8	0.2	0.8

[図表2] 圏域別の累積地価変動率(2015年=100)



[図表3] 東京圏の全用途の変動率上位10位

用途	番号	住居表示	対前年変動率(%)		2022年 価格 (円/㎡)
			2021年	2022年	
工業地	市川9-1	千葉県市川市塩浜3丁目17番12	8.0	20.0	210,000
工業地	市川9-4	千葉県市川市二俣717番73	6.0	19.5	190,000
工業地	市川9-2	千葉県市川市二俣新町17番9外	6.1	19.4	166,000
工業地	船橋9-2	千葉県船橋市日の出2丁目11番	8.6	19.3	105,000
工業地	市川9-3	千葉県市川市高浜町3番3	4.5	19.1	137,000
工業地	白井9-2	千葉県白井市中字越戸149番14外	8.2	12.9	40,300
工業地	白井9-1	千葉県白井市名内字新山334番2	8.2	12.8	38,900
工業地	横浜鶴見9-2	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番14	11.1	12.1	157,000
工業地	松戸9-1	千葉県松戸市松飛台字中原336番17	10.8	10.5	147,000
工業地	横浜中9-1	神奈川県横浜市中区錦町9番3外	9.5	10.4	127,000



地図：国土地理院「電子国土WEB」

図表1～3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

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