One MIZUHO

5 May,2023

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 ~コロナ禍の影響が薄まるなか大都市における 地価上昇が一部の周辺都市に波及~・・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
参物流施設用地への需要の高まりから 工業地の地価の上昇が続く ・・・・・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 川井 涼 TEL.03-4335-0940(代表)



地価公示にみる全国の地価動向

~コロナ禍の影響が薄まるなか大都市における地価上昇が一部の周辺都市に波及~

3月22日に国土交通省が公表した「令和5 (2023) 年地価公示」によると、全用途の全国平均の対前年変動率*1が前年の+0.6%から+1.6%に上昇し、リーマン・ショック前の2008年の+1.7%に次ぐ水準となりました。新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気の緩やかな持ち直しのなか、三大都市圏*2など大都市が地価の上昇を牽引し、周辺都市や地方都市へ波及しつつあります。

●地価が上昇している大都市では周辺都市への波及もみられる

住宅地は、大都市や都市中心部におけるマンション用地への需要の強さが地価の上昇を牽引しています[図表1]。特に、大規模な再開発や交通インフラの整備が進む地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)*3の平均変動率は前年の+5.8%から+8.6%に上昇し、周辺都市においても不動産需要が顕著で、高い上昇率を示す地点が多くみられました[図表2]。

周辺都市における地価上昇地点の特徴として、①「近接する大都市などでの地価上昇が顕著」、②「①の近接大都市に比べ相対的に地価水準が低く割安感がある」、③「生活利便性や交通アクセスが良い、または再開発等で今後改善が見込める地域」などが挙げられます。

商業地では国内人流の回復や個人消費の持ち直しを背景に、店舗需要の回復や堅調なマンション需要から、全国の平均変動率は+1.8%と2年連続で上昇しました[図表1]。コロナ下で不動産需要が落ち込んでいた、飲食店を中心とする繁華街や観光地においても、人流の回復やインバウンド需要回復への期待感から地価が下落から上昇に転じるなど回復の兆しがみられる結果となりました。

●半年ごとの共通地点の推移では後半の伸びが前半*4を上回る

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、住宅地、商業地ともに後半の伸びが大きく、2022年3月に全国で新型コロナウイルス感染症まん延防

止等重点措置が解除された後、行動制限のない夏休みや秋の行楽シーズンなどで外出機会が増加したことなどが影響したと考えられます。特に地方四市では住宅地が前半+2.9%、後半+3.8%と後半で高い伸びとなっています[図表3]。

●東京都区部では住宅地は全区で上昇率拡大、 商業地で下落していた3区が上昇に転じる

東京都区部の住宅地と商業地について、横軸に2022年の地価変動率、縦軸に2023年の地価変動率をとり、図示しました。なお、円の面積は各区住宅地の平均価格の大小(目安)を示します[図表4、5]。

住宅地は、前年に引き続き全区で上昇となりました。 特に、高いマンション需要を背景に、再開発地域や利便 性の高い地域を中心とした都心周辺区での上昇がみら れました。上昇率が最も高かったのは台東区+4.8% (+1.8%、括弧内は前年数値、以下同じ)で、次いで豊島 区+4.7%(+2.6%)、中野区+4.6%(+2.1%)となりました [図表4]。

商業地では、23区全体で+3.6%(+0.7%)の上昇となり、 前年に引き続き地価が上昇した20区は上昇率が拡大しました。また、平均価格が高い千代田区や中央区、港区 の3区が下落から上昇に転じるなど[図表5]、オフィスや 店舗が高度に集積する地域でも地価の上昇がみられる 結果となりました。今回の調査では、再開発事業の効果 で利便性が向上した地点や、マンション需要が強い地点 のなかでも相対的に地価が低い地域などで地価の上昇 が目立ちました。

(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(2023年地価公示)

用途別	住 宅地		商 業 地			全 用 途			
圏域別	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
全国	▲ 0.4	0.5	1.4	▲ 0.8	0.4	1.8	▲ 0.5	0.6	1.6
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	▲ 1.3	0.7	2.9	▲ 0.7	0.7	2.1
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1	▲ 1.0	0.7	3.0	▲ 0.5	0.8	2.4
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7	▲ 1.8	0.0	2.3	▲ 0.7	0.2	1.2
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3	▲ 1.7	1.7	3.4	▲ 1.1	1.2	2.6
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	▲ 0.5	0.2	1.0	▲ 0.3	0.5	1.2
地方圏 地方四市	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1	2.9	5.8	8.5
地方圏 その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4

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

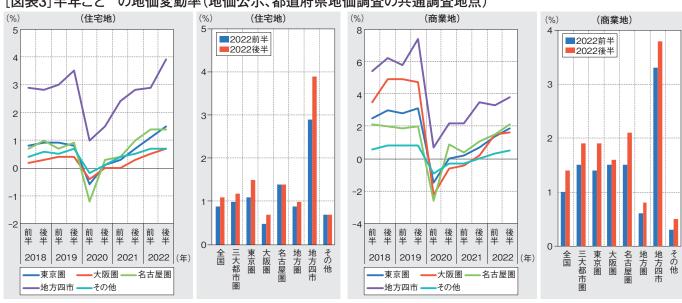
- ※2:三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、 首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を 含む市区町の区域。大阪圏は、近畿圏整備法による既 成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。 名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を 含む市町村の区域
- ※3:地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域
- ※4:前半(1月~7月)は都道府県地価調査(7月1日時点)、 後半(7月~1月)は地価公示(1月1日時点)

[図表2]地方四市と周辺都市の地価変動率

(変動率:%)

市町村	住宅地	商業地	市町村	住宅地	商業地
札幌市	15.0	9.7	仙台市	5.9	6.1
江別市	27.5	20.8	富谷市	9.1	4.4
恵庭市	26.4	21.3	名取市	6.2	8.4
北広島市	26.2	26.7	大和町	8.9	4.1
石狩市	20.9	20.9	福岡市	8.0	10.6
広島市	1.7	3.7	古賀市	9.2	6.3
東広島市	0.7	1.3	大野城市	8.6	8.1
廿日市市	1.2	1.3	筑紫野市	8.1	10.0
府中町	2.6	3.1	須恵町	8.9	-
海田町	1.9	2.7	粕屋町	6.8	9.5

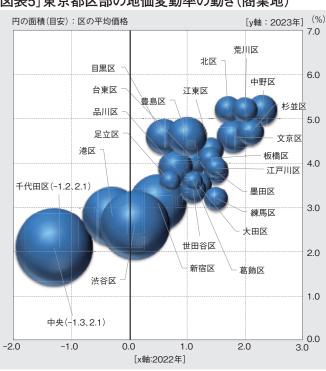
[図表3]半年ごと**4の地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



[図表4]東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)

[y軸:2023年] ^(%) 6.0 円の面積(目安):区の平均価格 中野区 新宿区 荒川区 豊島区 江東区 文京区 北区 5.0 墨田区 品川区 4.0 渋谷区 足立区 板橋区 中央区 3.0 港区 大田区 江戸川区 葛飾区 千代田区 2.0 目黒区 杉並区 世田谷区 1.0 0.0 2.0 (%) [x軸:2022年]

[図表5]東京都区部の地価変動率の動き(商業地)



図表2~5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

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

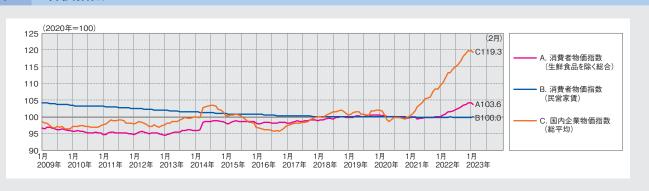
データ出所:日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【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「O」となる。

物価・雇用・金利等の動向(全国)

物価指数 図4



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」

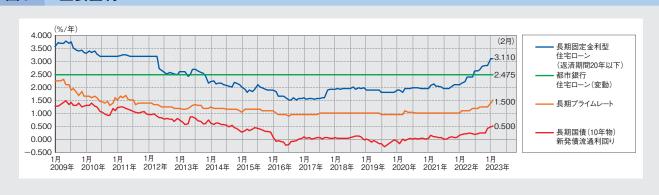
雇用情勢 図5



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」

主要金利 図6



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】

- 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

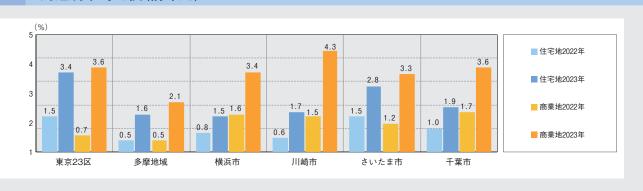
- : 全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- :企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- : 労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定 期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- : 公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- : 民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。 (保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- : 個人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

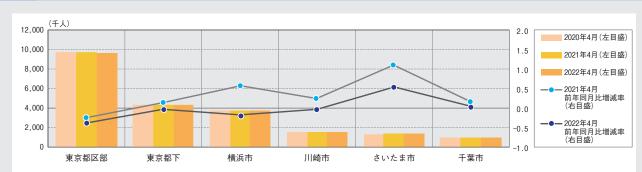
■東京圏

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」

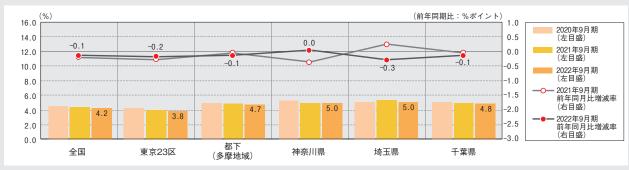
図2 総人口の推移



注:各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2022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。

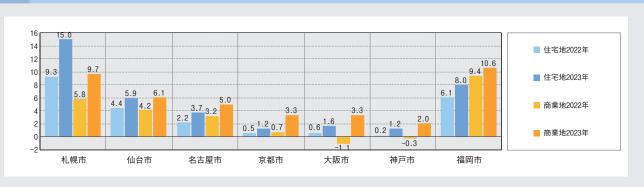
図3 NOI評価額利回り

: 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。

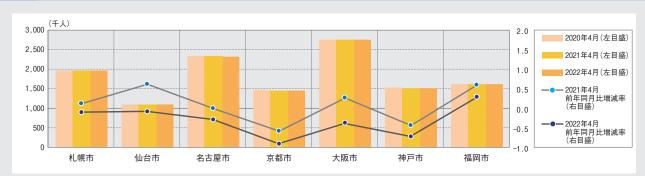
主要大都市(札幌·仙台·名古屋·京都·大阪·神戸·福岡)

用途別平均地価(前年比) 図4



データ出所:国土交通省「地価公示」

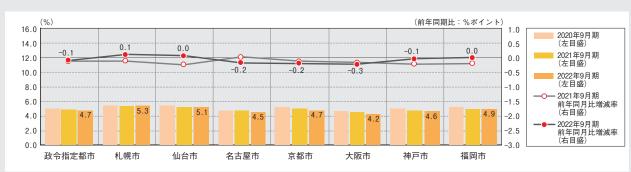
総人口の推移 図5



注: 各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2022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】

用途別平均地価 図4 (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。

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。



物流施設用地への需要の高まりから工業地の地価の上昇が続く

工業地の地価は、三大都市圏すべての圏域で上昇となりました。地方圏でも、地方四市の平均変動率が +9.6%と10年連続の上昇、地方四市を除くその他の地域においても+1.4%の上昇となりました[図表1、2]。

工業地については住宅地や商業地で地価の下落が継続している地方都市においても、物流施設用地への 強い需要を背景に、主に幹線道路やICなど交通結節点などで地価が上昇する地点が多くみられ、今後も同様 の状況は続いていくものと考えられます。

東京圏の工業地では変動率上位10地点すべてが千葉県の事例となり、希少性の高い湾岸沿いの地点の ほか、内陸部でも高い上昇率を示す地点がみられました[図表3]。これら千葉県の工業地では、大消費地であ る東京都心に近いことに加え、東京湾や羽田・成田空港への交通アクセスが良いことや、東京都区部と比べて 土地確保が容易なことや地価が相対的に低いことなど、東京圏における物流施設用地としての需要が高く、大 規模物流施設の集積が進んでいます。 (以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

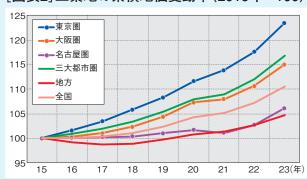
「図表1]圏域別の対前年変動率(工業地)

用途	工業地			
圏域別	2021年	2022年	2023年	
全国	0.8	2.0	3.1	
三大都市圏	1.0	2.7	4.3	
東京圏	2.0	3.3	5.0	
大阪圏	0.6	2.5	4.0	
名古屋圏	▲ 0.6	1.6	3.3	
地方圏	0.5	1.3	2.0	
地方圏 地方四市	4.4	7.4	9.6	
地方圏 その他	0.2	0.8	1.4	

[図表3]東京圏の工業地の地価変動率上位10位

番号	所在並びに地番	対前年変	動率(%)	2023年	
田田 田石	別任业びに地番	2022年	2023年	価格(円/㎡)	
柏9-3	千葉県柏市青田新田飛地字元割220番1	5.8	21.2	120,000	
柏9-1	千葉県柏市新十余二2番1外	7.1	20.7	163,000	
市川9-1	千葉県市川市塩浜3丁目17番12	20.0	20.0	252,000	
市川9-4	千葉県市川市二俣717番73	19.5	20.0	228,000	
船橋9-2	千葉県船橋市日の出2丁目11番	19.3	20.0	126,000	
市川9-2	千葉県市川市二俣新町17番9外	19.4	19.9	199,000	
市川9-3	千葉県市川市高浜町3番3	19.1	19.7	164,000	
柏9-4	千葉県柏市風早1丁目7番1外	5.5	19.5	94,800	
市川9-5	千葉県市川市田尻1丁目487番8	4.8	17.9	231,000	
船橋9-7	千葉県船橋市栄町2丁目2番17	8.0	17.6	127,000	

「図表2]工業地の累積地価変動率(2015年=100)





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

不動産マーケットレポート 2023.5

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

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/