

11

November, 2023

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
- 東京都区部では商業地の上昇が顕著。
周辺区ではマンション素地との
競合要素も大きい 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)

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月19日に国土交通省が公表した「令和5(2023)年都道府県地価調査」によると、全国における地価の対前年変動率は、住宅地、商業地ともに2年連続で上昇しました。また、地方圏の住宅地が31年ぶりに上昇に転じるなど、地方都市でも地価の回復が顕著となりました。商業地も国内人流の回復、インバウンド消費の回復見込みなどを受けて、地価の上昇がみられました。三大都市圏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。

●人流やインバウンド消費の回復に伴って地価は全国的に回復傾向に

全国における地価の対前年変動率は、住宅地、商業地ともに2年連続の上昇となり、地方都市においても、地方圏の住宅地が31年ぶりに上昇に転じるなど、地価は全国的に回復傾向となりました。

圏域別にみると、三大都市圏の住宅地は、東京都区部都心部で前年+3.1%から+5.0%に上昇するなど三大都市圏などの大都市を中心に上昇率が拡大しました〔図表1〕。特に商業地では、三大都市圏などの大都市において住宅地以上に上昇率が拡大しました。大阪圏の大阪市中心6区では2021年は▲3.0%とマイナスになっていましたが、インバウンド消費の回復などを背景に+7.0%まで回復するなど、大都市圏の中心商業地での地価回復が顕著となりました〔図表1〕。

一方、地方圏でも住宅地、商業地とも下落から上昇に転じるなど、徐々に地価が回復している様子が見えてきます。地方圏の地価を牽引している地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では住宅地、商業地とも引き続き高い上昇率となりました。住宅地では札幌市が旺盛な住宅需要を背

景に+125%と前年よりも上昇率が拡大し、札幌市周辺の都市でも高い上昇率となる地点がみられました。商業地についても、地価の上昇拡大が顕著となっています〔図表1〕。札幌市では、北海道新幹線の札幌延伸計画や老朽化ビルの建替え時期の到来を背景に、札幌駅を中心とした再開発ラッシュにより地価の上昇が顕著となっています。

また、地方四市を除く地方圏(その他)でも、住宅地は下落が継続したものの下落率は縮小し、商業地では前年▲0.5%から+0.1%に転じるなど、地方都市においても地価の回復がみられます〔図表1〕。

●半年ごとの共通地点の推移では特に商業地で後半の伸びが前半を上回る

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をみると、商業地は、国内旅行客の増加に加え、訪日外国人の増加に伴うインバウンド消費への期待などを反映し、大都市を中心に後半の伸びが目立つ結果となりました〔図表2〕。

〔図表1〕圏域別・用途別の地価変動率 (変動率：%)

圏域別	用途別	住宅地			商業地		
		2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
全国		▲0.5	0.1	0.7	▲0.5	0.5	1.5
三大都市圏		0.0	1.0	2.2	0.1	1.9	4.0
東京圏		0.1	1.2	2.6	0.1	2.0	4.3
(東京都区部)		0.5	2.2	4.2	▲0.3	2.2	5.1
(区部都心部)		1.0	3.1	5.0	▲0.9	1.5	5.0
(区部南西部)		0.5	2.1	3.8	0.3	2.8	5.0
(区部北東部)		0.4	2.0	4.2	0.2	2.8	5.3
大阪圏		▲0.3	0.4	1.1	▲0.6	1.5	3.6
(大阪市中心6区)		1.0	1.9	3.7	▲3.0	2.1	7.0
(京都市中心5区)		0.0	0.9	2.1	0.0	3.3	5.1
名古屋圏		0.3	1.6	2.2	1.0	2.3	3.4
(名古屋市)		1.3	3.1	3.9	3.2	4.4	5.3
地方圏		▲0.7	▲0.2	0.1	▲0.7	▲0.1	0.5
地方圏(地方四市)		4.2	6.6	7.5	4.6	6.9	9.0
(札幌市)		7.4	11.8	12.5	4.2	7.8	11.9
(仙台市)		3.6	5.9	7.1	3.7	5.7	7.8
(広島市)		0.7	1.2	1.4	1.7	3.2	4.0
(福岡市)		4.4	6.5	8.2	7.7	9.6	11.2
地方圏(その他)		▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.0	▲0.5	0.1

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区町村の区域をいう。
- ・「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区町村の区域をいう。
- ・「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区町村の区域をいう。

●東京都区部の住宅地では一部都心回帰の動きもみられる

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[図表3、4]。

住宅地はすべての区で上昇率が拡大しました。都心のマンション価格が高騰するなか、コロナ禍でのテレワークの浸透などの影響もあり、都心への接近性と価格の割安感から、周辺区の荒川区(+5.5%)や北区(+4.7%)、足立区(+4.2%)などでは地価の上昇が続いています。

一方で、都心回帰の動きもみられ、池袋駅周辺を中心に再開発が進む豊島区では前年+3.3%から+6.2%に上昇し、居住環境や都心とのアクセスが良い文京区(+6.1%)や品川区(+5.5%)、目黒区(+5.3%)などで高い上昇率となりました[図表3]。

都心回帰の背景としては新型コロナウイルスの5類移行に伴う、人流の回復や出社方針変更などの影響が考

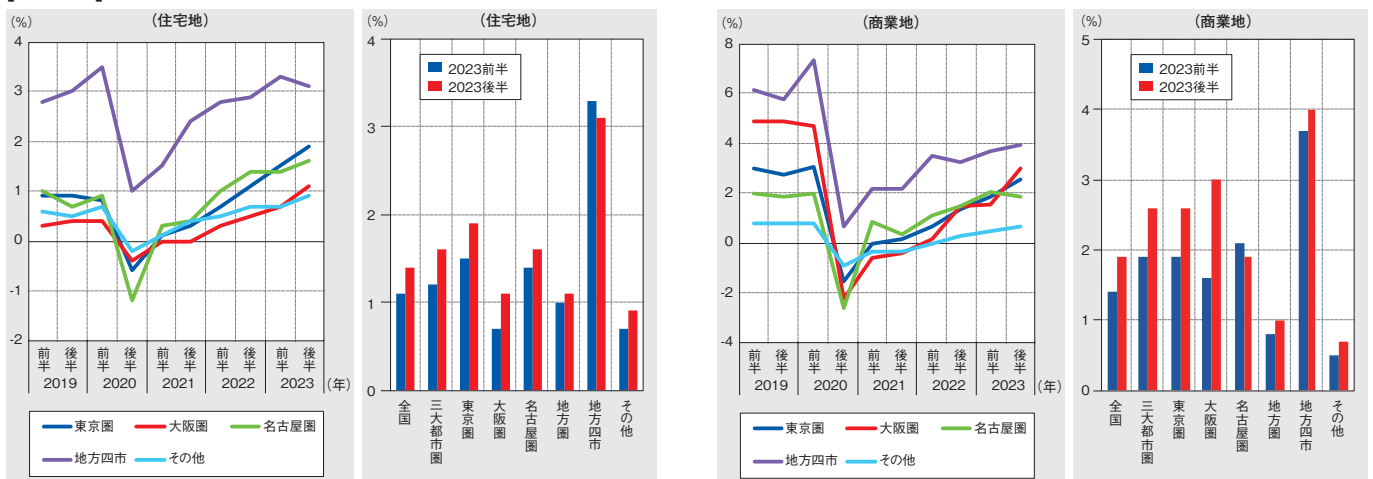
えられます。

●東京都区部の商業地は全区で上昇率拡大、周辺区ではマンション需要との競合もみられる

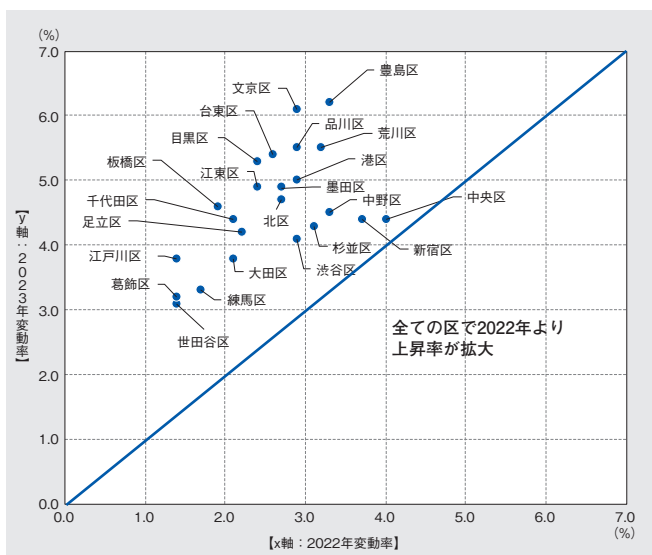
商業地は回復がやや遅れていた千代田区で前年+0.3%から+4.4%に上昇し、中央区も前年横ばいから+3.4%に上昇するなど、オフィスや商業施設が高度に集積する地域においても地価の上昇がみられました[図表4]。

また、観光地の浅草を擁する台東区では+2.7%から+7.0%に上昇し[図表4]、コロナ禍による人流の減少で大きな影響を受けていた繁華街の新宿区歌舞伎町(新宿5-1:新宿区歌舞伎町一丁目)も前年の横ばいから+6.9%に上昇するなど、国内外における観光客の増加やインバウンド消費の回復に伴って、地価の上昇率が拡大しました。また、豊島区(+6.6%)や北区(+7.3%)などでは住宅地としてマンション需要なども強く、地価が大きく上昇しています。(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

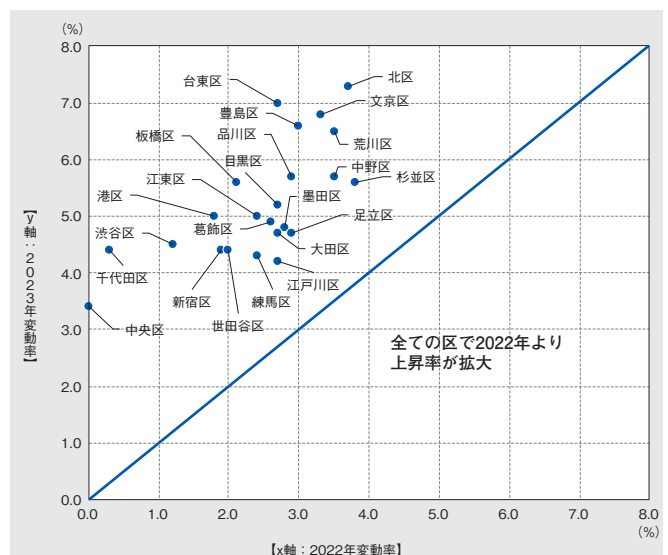
[図表2] 半年ごとの地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



[図表3] 東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)



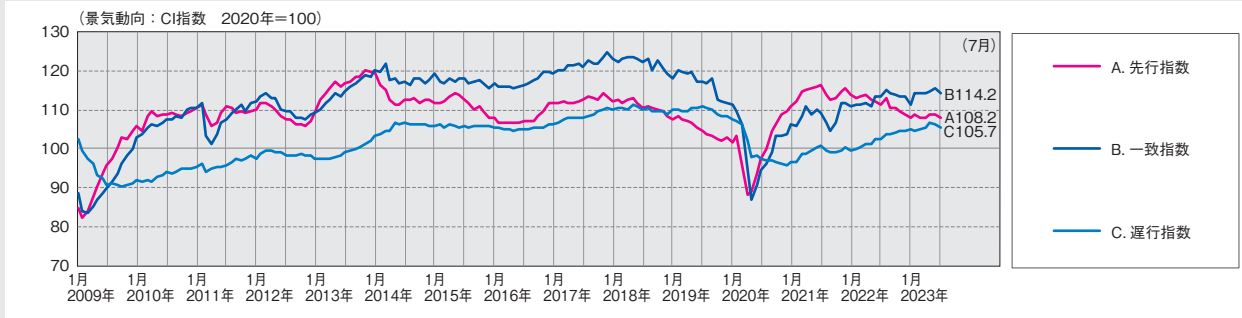
[図表4] 東京都区部の地価変動率の動き(商業地)



図表2~4のデータ出所: 国土交通省「都道府県地価調査」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



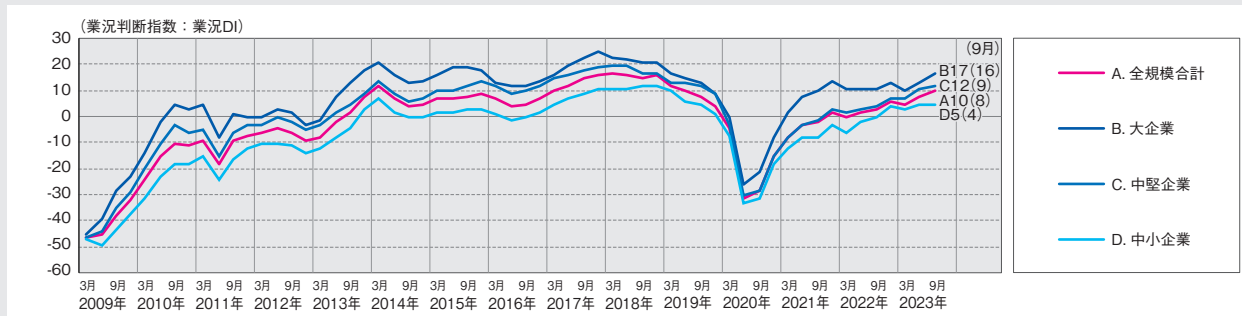
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

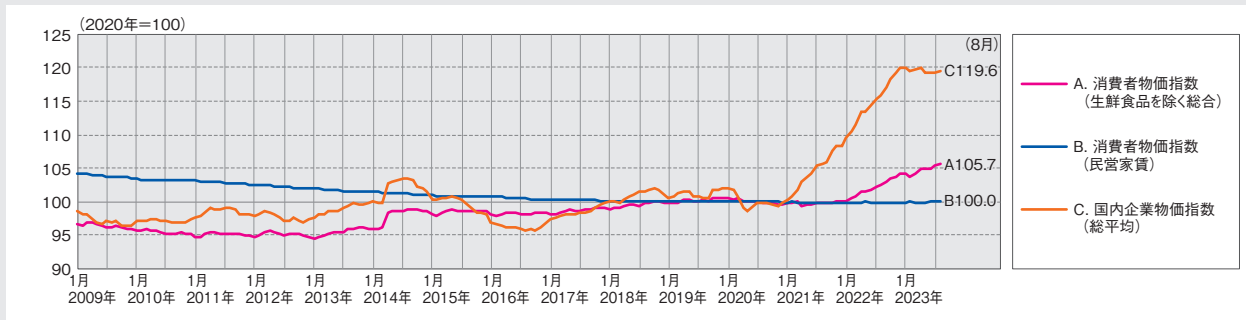
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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「0」となる。

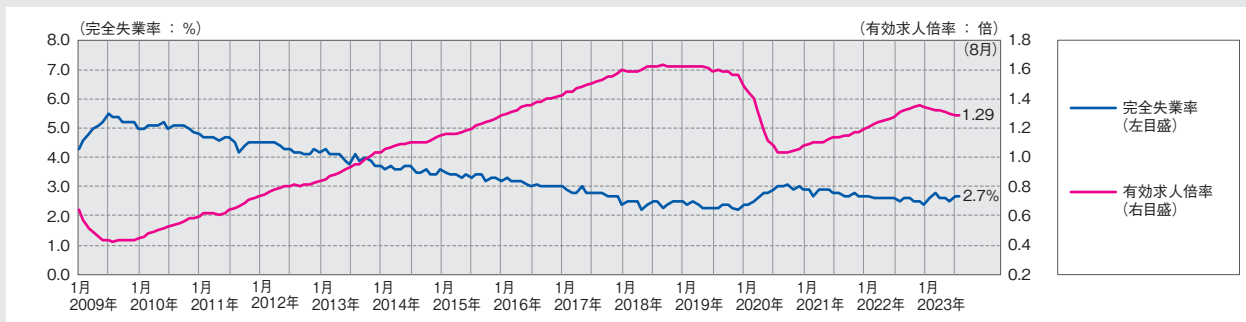
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

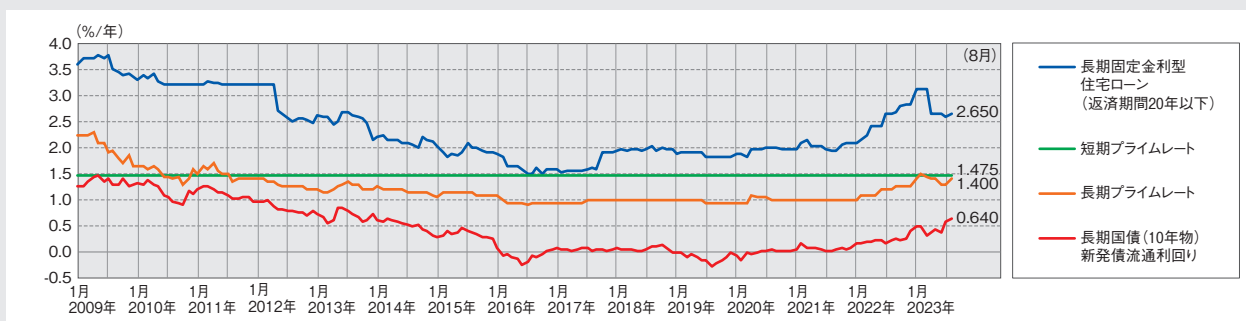
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

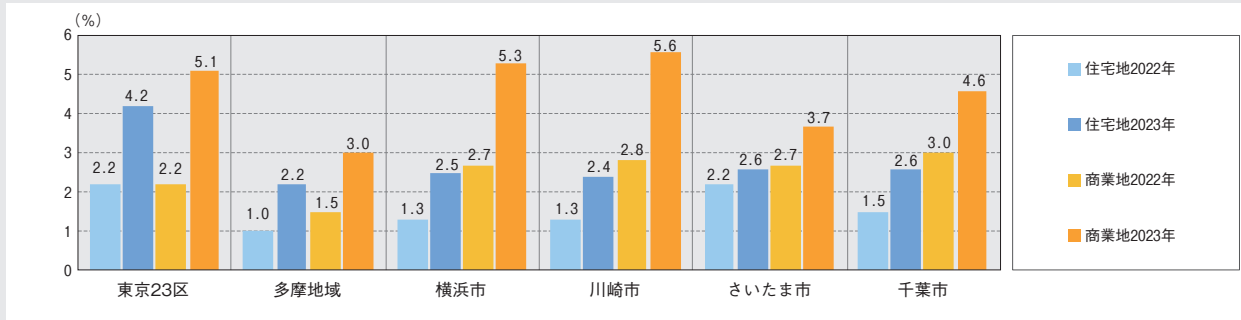
- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機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)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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

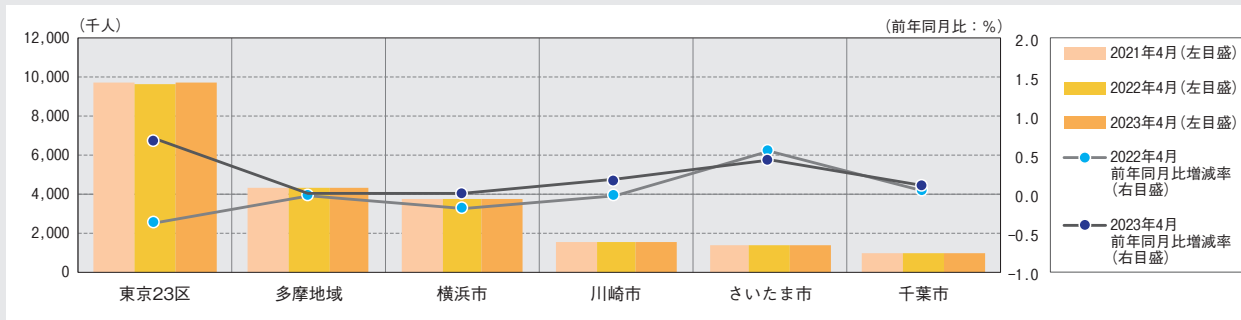
東京圏

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」

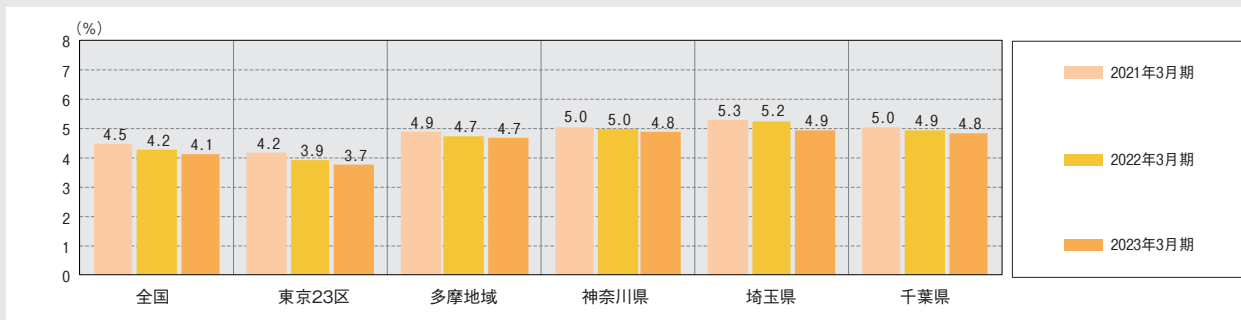
図2 総人口の推移



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2023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

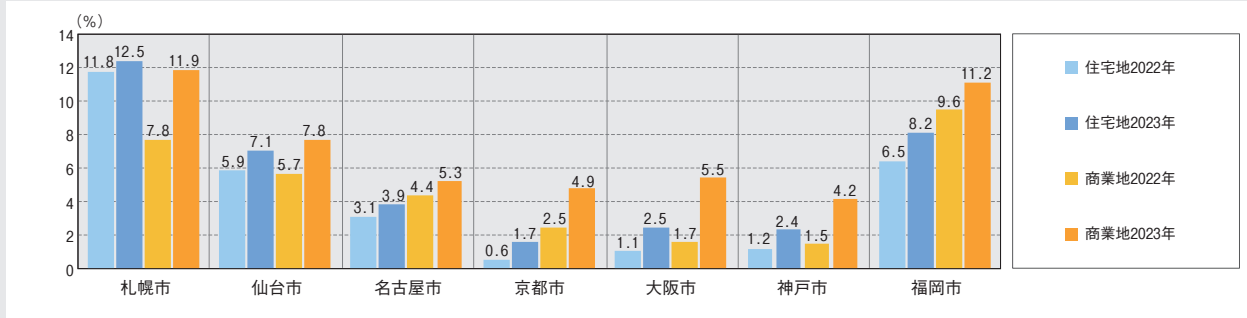
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

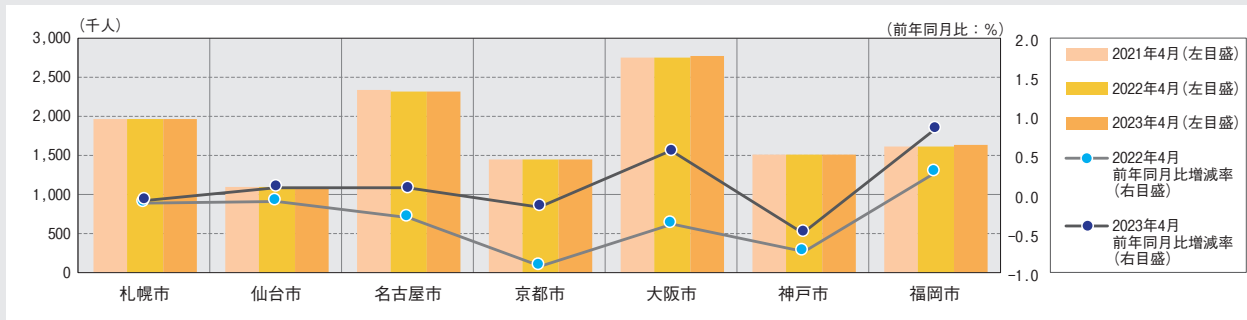
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

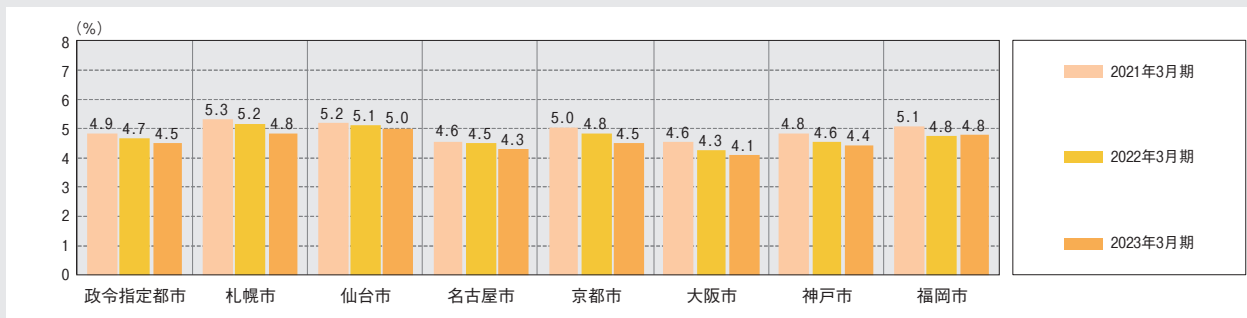
図5 総人口の推移



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2023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

「令和5（2023）年都道府県地価調査」によると、東京都区部の住宅地と商業地は全区で上昇となりました〔P3図表3、4〕。ここでは、東京都区部の住宅地と商業地について、地価上昇率が高い上位10地点について整理しました。

住宅地は上位10地点のうち豊島区が4地点を占めています。上昇率が最も高い地点はJR大塚駅周辺に所在する豊島区北大塚一丁目の豊島-8（+6.9%）となりました〔図表1〕。他の地点と同様に、ポストコロナでテレワークも行いつつ、出社の要請も増えている状況下で、良好な住環境を備え、かつ都心への交通アクセスが良い点が地価の上昇につながっているものと推測されます。

東京都区部の商業地で上昇率が最も高くなった地点は台東区浅草一丁目の台東5-1（+11.9%）となりました。インバウンドや国内旅行客の回復が影響したとみられ、上昇率の上位4位までが浅草駅周辺の地点となりました。5位、6位は複数路線が乗り入れる北千住駅周辺の地点で、交通利便性に優れていることや都心に比べ割安感があることからマンション需要が強いことや、北千住駅東口再開発が進行するなどの期待感を反映したものと考えられます〔図表2〕。東京都区部の商業地については、マンション需要の多寡も地価に大きな影響を与えており、オフィスや商業施設の集積など商業地としての価格形成要因だけではなく、住環境とりわけ交通アクセスの良否が今後の地価の動向に影響を与えるものと考えられます。（以上、都市未来総合研究所 大重 直人）

〔図表1〕東京都区部における住宅地の地価変動率上位10地点の動き

順位	基準地番号	所在並びに地番	周辺の土地の利用の現況	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	豊島-8	豊島区北大塚一丁目26番3	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	9.3%	3.1%	1.2%	3.4%	6.9%
2	荒川-1	荒川区南千住八丁目20番39	中高層マンションが建ち並び区画整然とした地域	8.1%	2.2%	1.0%	3.6%	6.9%
3	豊島-7	豊島区高田一丁目343番5	一般住宅、共同住宅等が建ち並び住宅地域	10.9%	1.4%	1.2%	3.5%	6.9%
4	杉並-7	杉並区久我山一丁目370番4	中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並び地域	5.2%	1.3%	2.1%	4.0%	6.8%
5	豊島-2	豊島区西池袋四丁目1480番23外	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	7.1%	2.3%	1.0%	3.2%	6.8%
6	品川-8	品川区北品川五丁目628番2外	高層マンションが多く見られる住宅地域	7.8%	1.8%	2.7%	3.4%	6.7%
7	足立-12	足立区綾瀬三丁目22番10	一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域	7.9%	3.4%	1.7%	2.2%	6.6%
8	大田-1	大田区北千束一丁目790番16	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	2.3%	0.8%	0.6%	1.2%	6.5%
9	豊島-4	豊島区千川一丁目12番14	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	8.5%	1.1%	1.2%	3.2%	6.5%
10	文京-7	文京区小石川五丁目17番12	一般住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域	-	-	0.5%	3.8%	6.5%

〔図表2〕東京都区部における商業地の地価変動率上位10地点の動き

順位	基準地番号	所在並びに地番	周辺の土地の利用の現況	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	台東5-1	台東区浅草一丁目17番9	中高層の店舗ビル等が建ち並び繁華な商業地域	34.5%	▲0.5%	▲1.4%	4.1%	11.9%
2	台東5-17	台東区西浅草二丁目66番2	中高層の店舗、マンション等が建ち並び商業地域	31.1%	2.6%	▲1.3%	4.4%	11.5%
3	台東5-23	台東区浅草一丁目7番19	中低層の店舗兼住宅等が建ち並び繁華な商業地域	-	1.7%	▲1.7%	4.3%	9.9%
4	台東5-24	台東区浅草一丁目56番2	中高層の店舗兼住宅等が建ち並び商業地域	-	2.0%	▲1.9%	4.0%	9.9%
5	足立5-4	足立区千住三丁目70番2	中層店舗ビル、小売店舗等が建ち並び商業地域	12.2%	3.6%	2.1%	6.2%	9.7%
6	足立5-5	足立区千住旭町45番2外	中小規模の小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	11.4%	3.1%	2.3%	6.0%	9.2%
7	中野5-7	中野区中野五丁目30番7	小売店、飲食店舗等が建ち並び駅前商業地域	15.4%	5.6%	2.7%	5.9%	8.9%
8	荒川5-1	荒川区東日暮里三丁目1338番1外	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域	9.1%	2.7%	0.9%	5.3%	8.8%
9	荒川5-7	荒川区南千住五丁目18番7	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	11.5%	2.6%	0.9%	5.1%	8.6%
10	北5-9	北区滝野川七丁目8番3	中高層の店舗、銀行等が建ち並び駅前商業地域	9.9%	2.7%	0.0%	4.4%	8.4%

※新設、選定替え地点については初年度以前の変動率は計算されないため、図表中では「-」で表記。

図表1、2のデータ出所：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

みずほ信託銀行株式会社