

11

November, 2022

# 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
- 東京都区部の商業地では人流回復にとも  
なう繁華街等での回復が顕著 . . . . . 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20日に国土交通省「令和4年(2022年)都道府県地価調査」(7月1日現在)が公表されました。全国の平均地価変動率では、住宅地が31年ぶりに上昇に転じ、商業地もインバウンド需要の減退による影響を残しつつも、人流の回復を背景に3年ぶりに上昇に転じるなど、全国的に地価の回復傾向が顕著となりました。

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。

## ●地価は人流回復にともなって全国的な回復基調が鮮明に

全国全用途平均の対前年平均変動率は前年の▲0.4%から+0.3%と3年ぶりに上昇に転じ、住宅地は31年ぶり、商業地は3年ぶりに上昇に転じるなど、全国的に地価は上昇基調となりました。

圏域別にみると、三大都市圏の住宅地は、東京圏、名古屋圏ともに上昇率が拡大し、前年▲0.3%と2年連続で下落していた大阪圏も上昇(+0.4%)に転じました[図表1]。

商業地も住宅地と同様に大阪圏が前年の下落から上昇(▲0.6%→+1.5%)に転じ、各圏域とも上昇となりました。東京圏では前年下落していた東京都区部および区部都心部が下落から上昇に転じました。特にインバウンド需要の影響が強かった大阪圏では、大阪市中心6区が前年下落(▲3.0%)から上昇(+2.1%)に転じ、京都市中心5区でも0.0%から+3.3%へと横ばいから上昇しました。

地方圏では住宅地、商業地とも下落が継続しましたが、いずれも下落率は縮小し、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。

一方、地方四市では住宅地、商業地とも上昇が継続しました。住宅地では札幌市が旺盛な住宅需要を背景に+11.8%と前年よりも上昇率が拡大し、札幌市に隣接する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。福岡市は前年の+7.7%から+9.6%に上昇率が拡大しました。人流の回復に加え、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ます。札幌市では、2030年度にひかえた北海道新幹線の延伸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。

\*全国の住宅地の上昇率1~3位が札幌市に隣接する北広島市の地点。基準地の上昇率1位は「北広島-2」:38,500円/㎡(前年29,800円/㎡)で+29.2%(前年+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、大型スポーツ施設の開設にともなうインフラ整備等が要因

[図表1]用途・圏域別の地価変動率

圏域別	用途別	住宅地			商業地		
		2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
全国		▲0.7	▲0.5	0.1	▲0.3	▲0.5	0.5
三大都市圏		▲0.3	0.0	1.0	0.7	0.1	1.9
東京圏	(東京都区部)	▲0.2	0.1	1.2	1.0	0.1	2.0
	(区部都心部)	1.4	0.5	2.2	1.8	▲0.3	2.2
	(区部南西部)	2.0	1.0	3.1	1.9	▲0.9	1.5
	(区部北東部)	1.0	0.5	2.1	1.9	0.3	2.8
	(区部北東部)	1.5	0.4	2.0	1.8	0.2	2.8
大阪圏	(大阪市中心6区)	▲0.4	▲0.3	0.4	1.2	▲0.6	1.5
	(京都市中心5区)	1.8	1.0	1.9	3.5	▲3.0	2.1
	(京都市中心5区)	0.6	0.0	0.9	2.0	0.0	3.3
名古屋圏	(名古屋市)	▲0.7	0.3	1.6	▲1.1	1.0	2.3
	(名古屋市)	▲0.8	1.3	3.1	▲1.5	3.2	4.4
地方圏		▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲0.6	▲0.7	▲0.1
地方四市	(札幌市)	6.1	7.4	11.8	6.6	4.2	7.8
	(仙台市)	3.7	3.6	5.9	6.9	3.7	5.7
	(広島市)	0.8	0.7	1.2	2.8	1.7	3.2
	(福岡市)	3.5	4.4	6.5	7.5	7.7	9.6
	(福岡市)	3.5	4.4	6.5	7.5	7.7	9.6
地方圏(その他)		▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.0	▲1.0	▲0.5

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。

## ●東京都区部の住宅地はすべての区で上昇率が拡大

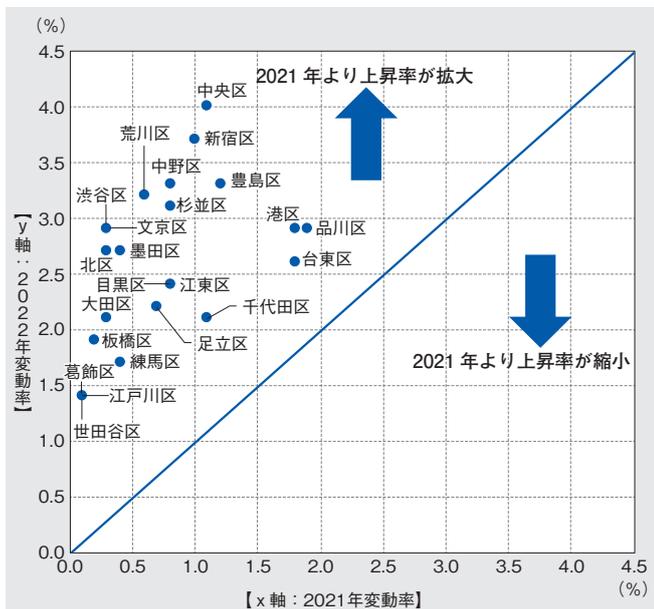
東京都区部の2021年と2022年の変動率の変化について住宅地、商業地別に比較を行いました[図表2、図表3]。

東京都区部住宅地の区平均対前年変動率はすべての区で上昇率が拡大しました。都心部では、居住環境や希少性によるマンション素地への需要が底堅く、中央区(+4.0%)などで地価の上昇が顕著となりました[図表2]。

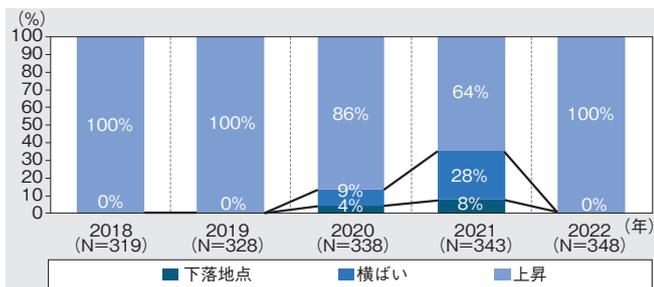
一方、都心周辺区では、都心への近接性と価格の手ごろさから、コロナ感染拡大前後を通じて地価の上昇が続いています。特に再開発や交通インフラの整備などにより居住環境や利便性が向上した地域に対する需要は強く、中野駅周辺で多くの再開発が進む中野区では上昇率が前年の+0.8%から+3.3%に拡大するなど、地価の上昇が顕著となっています。

上昇・下落地点数の割合は、コロナ前の2019年と同様に上昇地点が100%を占め、新型コロナウイルスの影響による下落からの反動上昇とみられます[図表4]。

[図表2] 東京都区部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



## ●東京都区部の商業地は一部にインバウンド消失の影響は残るも回復傾向が顕著

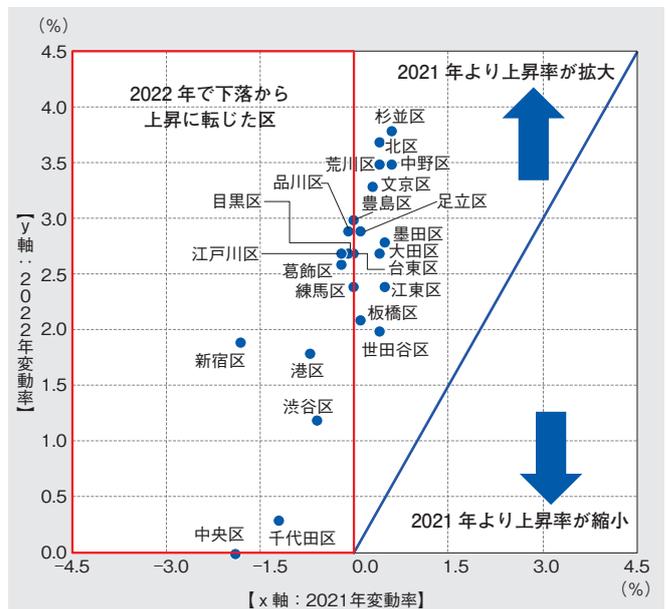
商業地は、2021年調査で、最も下落率が大きかった中央区(▲1.9%)が横ばいに転じたほか、中央区に次いで下落率が大きかった新宿区は前年▲1.8%から+1.9%へと上昇するなど、地価の上昇傾向が顕著となりました[図表3]。

2021年調査で下落率が大きかった歌舞伎町を擁する新宿区では、人流回復にともなって飲食店などが集積する繁華街への需要が回復しつつあることで地価が底打ち反転したとみられます。一方、インバウンドによる購買需要の影響が大きかった中央区銀座などでは一部地価の下落が続いています[P8図表2参照]。

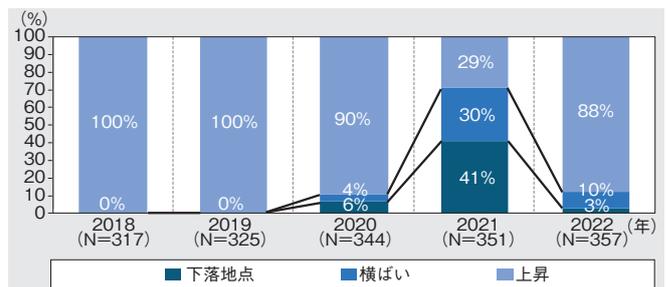
また、商業地の上昇・下落地点数の割合の推移をみると、上昇地点が29%から88%へ大幅に増加、逆に下落地点は41%から3%に減少しており、地点ごとに濃淡はあるものの、地価の回復傾向が顕著となっています[図表5]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表3] 東京都区部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



図表2～5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



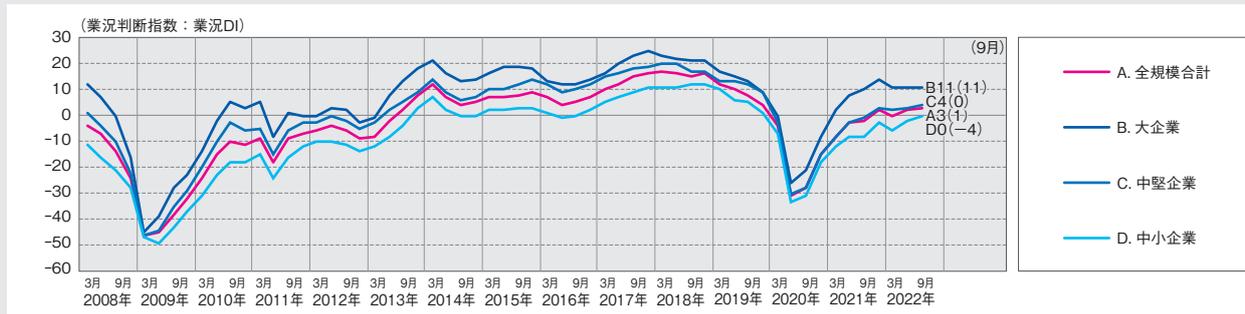
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

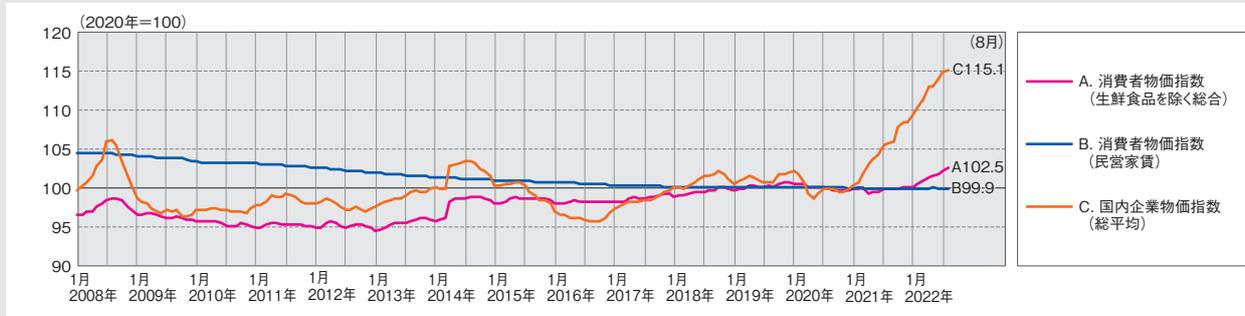
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

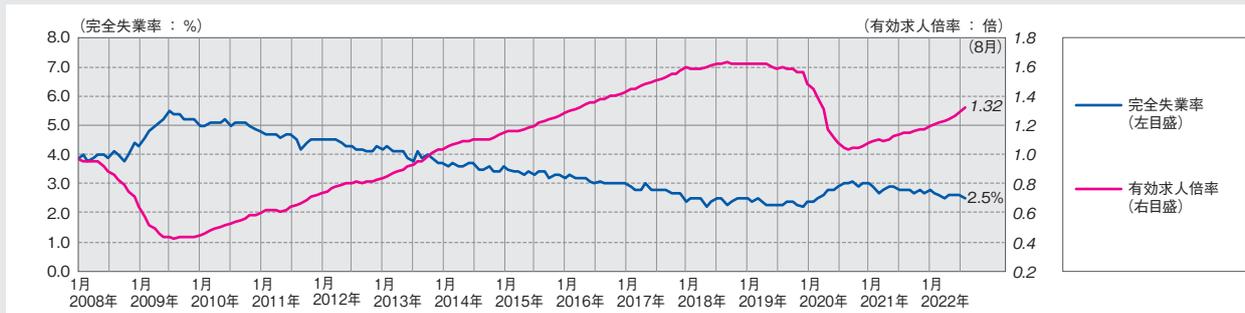
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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】

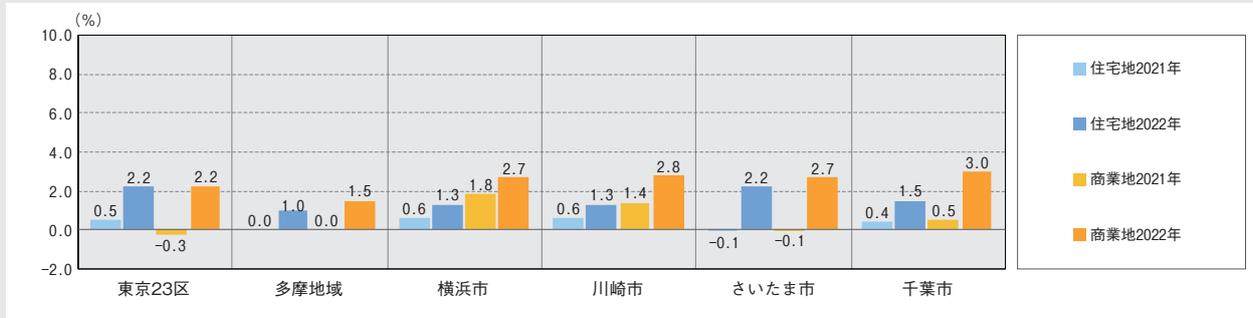
- |   |   |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数<br/>国内企業物価指数</p> <p>図5 完全失業率<br/>有効求人倍率</p> <p>図6 長期固定金利型住宅ローン<br/>都市銀行住宅ローン(変動)<br/>長期プライムレート<br/>長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br/>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br/>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> <p>：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。<br/>(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)<br/>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br/>：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。<br/>：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。</p> |
|---|---|

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

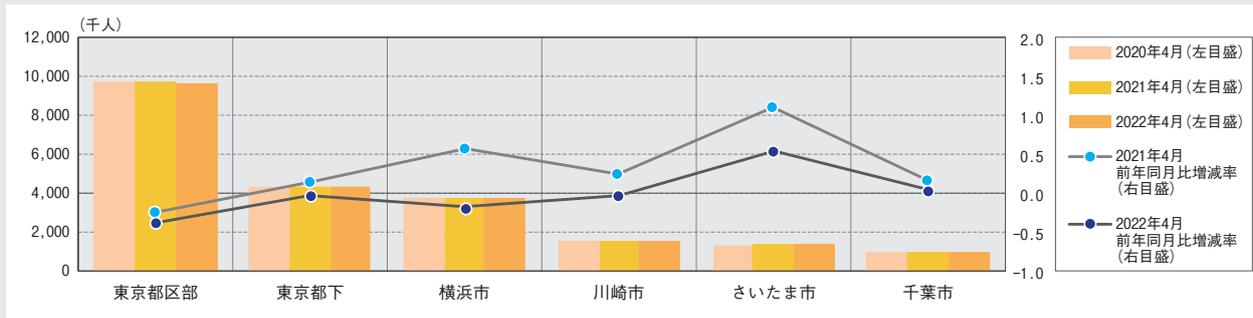
## 東京圏

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」

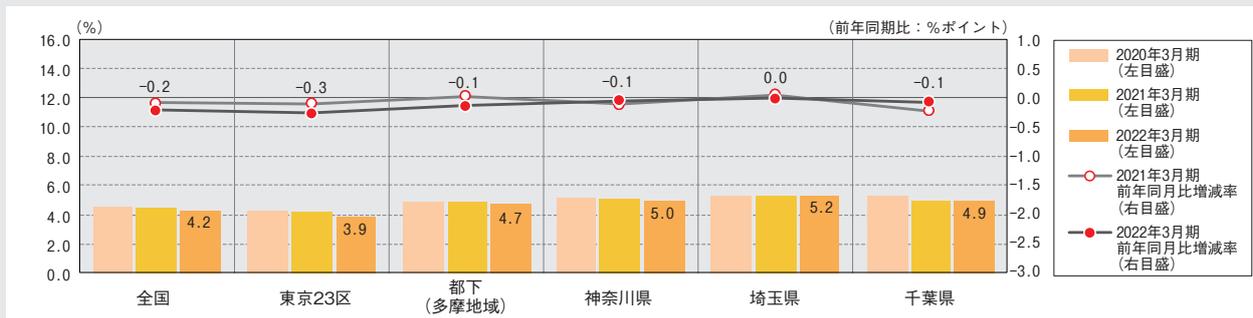
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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。

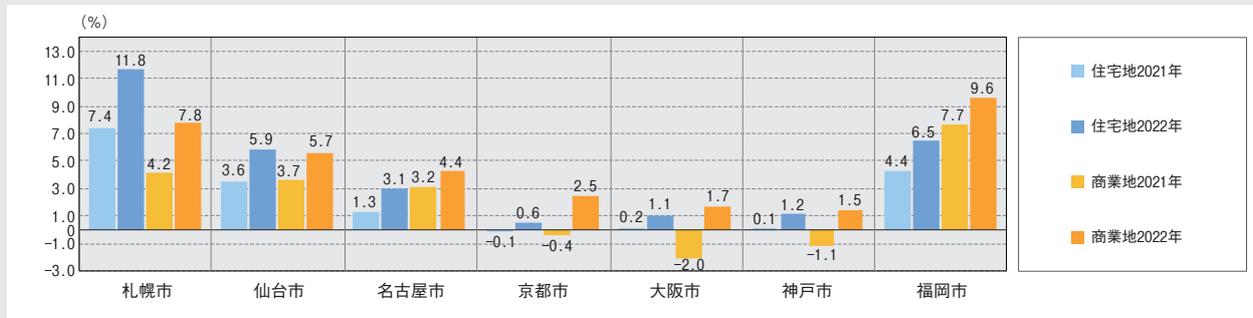
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【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。

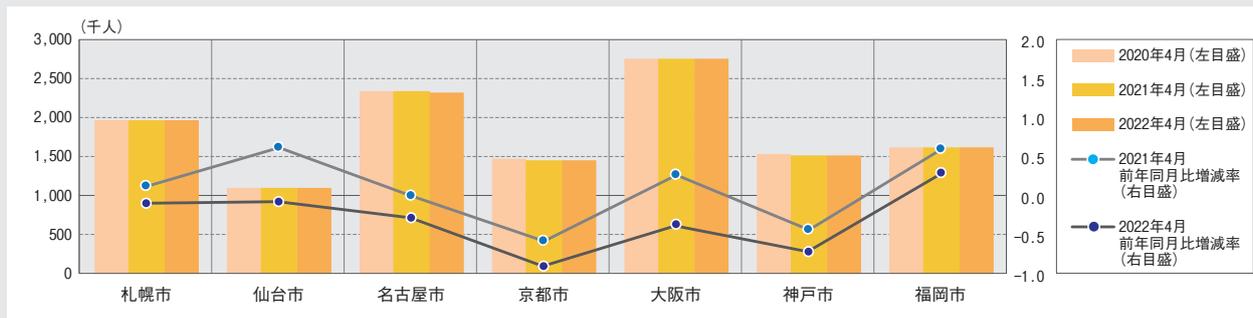
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 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」

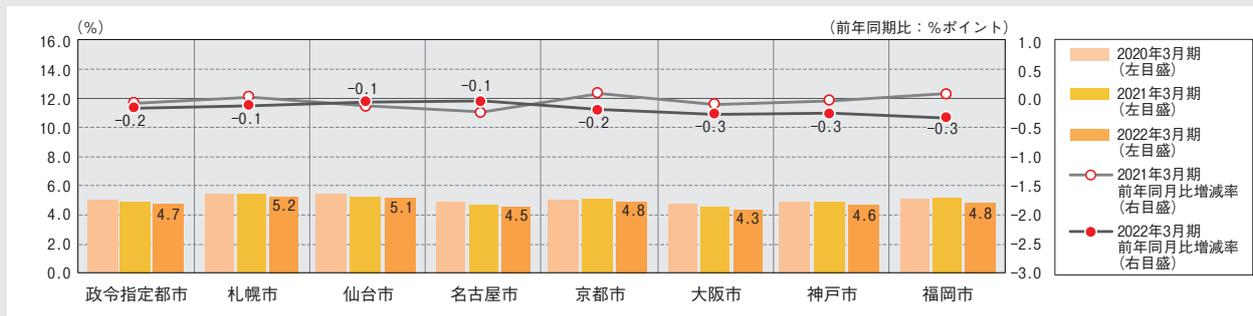
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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き修正後)

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

東京都区部の商業地の区平均の変動率は全区で上昇ないし横ばいとなりました。商業地の調査継続地点に占める下落地点の割合は前年41%から3%(9地点)に減少しました[P3図表5]。ここでは、東京都区部の商業地のうち、下落率が高い地点について整理しました。

2021年調査で下落率が大きかった下位10地点では、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛等により、飲食店や遊技場などが集積する繁華街における地価の下落傾向が顕著で、新宿歌舞伎町(新宿5-1)では▲10.1%の下落となりましたが、今回の調査では、人流の回復にともなう地価の回復が顕著で、新宿歌舞伎町(新宿5-1)をはじめ、多くの地点で下落から上昇ないし横ばいに転じました[図表1]。

一方、2022年調査で下落が継続した9地点では、5地点を中央区銀座が占めました[図表2]。これらの地点ではインバウンドによる強い購買需要が地価に大きな影響を与えていたと考えられ、人流回復により地価が下げ止まりつつあるものの、インバウンド消失の影響が残っていると考えられます。また、残りの4地点(京橋、大手町、丸の内、日本橋)については、高層のオフィスビルが集積する地点でオフィス需要の戻りが弱いことが影響しているとみられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表1] 2021年調査で下落率が大きかった10地点の動向

順位	基準地番号	区名	住居表示	周辺の土地の利用の現況	2019年	2020年	2021年	2022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%	0.0%
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%	-2.3%
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%	-0.7%
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%	0.0%
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%	0.8%
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%	-0.5%
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%	0.6%
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%	1.9%
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%	0.8%
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%	1.0%

[図表2] 2022年調査で下落率が大きかった下位10地点

順位	基準地番号	区名	住居表示	周辺の土地の利用の現況	2019年	2020年	2021年	2022年
1	中央5-15	中央	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%	-2.3%
2	中央5-14	中央	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%	-0.7%
3	中央5-8	中央	京橋2-4-15	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	4.0%	0.0%	-1.9%	-0.7%
4	中央5-27	中央	銀座7-16-7	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	-	0.0%	-1.0%	-0.7%
5	中央5-5	中央	銀座7-11-14	中高層の店舗、事務所が多い商業地域	6.4%	-3.6%	-2.5%	-0.6%
6	中央5-13	中央	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%	-0.5%
7	千代田5-24	千代田	大手町1-8-1	高層の本社ビル等の建ち並ぶ業務商業地域	3.6%	0.4%	-1.9%	-0.4%
8	千代田5-1	千代田	丸の内3-3-1	大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	3.4%	0.4%	-1.5%	-0.4%
9	中央5-7	中央	日本橋2-3-18	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	5.3%	-3.0%	-2.1%	-0.2%

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加盟

みずほ信託銀行株式会社