

平成 29 年の地価調査について

～ 東京圏（1 都 3 県）の地価動向 ～

総括研究理事 姫野 和弘

昨年 9 月には、毎年恒例のものとして、各都道府県から地価調査の結果が公表され、国土交通省や各都道府県庁のHP上でも確認することが出来る。国土交通省の取りまとめによると、

- 全体（全国）としての評価は、
- ・住宅地：下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続
 - ・商業地：昨年の横ばいから上昇に転じている
 - ・工業地：昨年の下落から横ばいに転じているとされ、圏域別にみると、動向に個性はあるが、そのうち東京圏（注 1）では、
 - ・住宅地：平均変動率は 4 年連続して小幅な

上昇

- ・商業地：平均変動率は 5 年連続して上昇となり、上昇幅も昨年より拡大
- ・工業地：平均変動率は 5 年連続の上昇とされ、強含みの動向が窺え、縮小傾向にはあるものの引き続き下落が続く地方圏との強弱の差異が感じられることから、報道等でも地価動向の二極化の問題が指摘される。

東京圏の中でみると、次のように、利便性のよい地域を中心に強含みの動向が明確であるが、周辺地域では下落を続ける地域も存在し、東京圏内でも二極化の動向が窺われる。

○ 住宅地

埼玉県	さいたま市を中心に周辺市町村及び南部地域の市町で上昇が続き、昨年より拡大した市（区）も見られる。	北部地域及び西部地域ではその幅が縮小した市町も多いが、引き続き下落している市町が見られる。
千葉県	千葉市西部地域、県西部地域及び房総地域の市区では上昇が継続している。	千葉市東部地域及び北部地域では下落が続く市区町が見られる。
東京都	中心区以外の区（特に北東部地域）や多摩地区の中央部地域では上昇幅が昨年より拡大した市区も見られる。	23 区の中心区では、高い上昇率を示しているものの、上昇幅は昨年より縮小している。
神奈川県	政令 3 市は一部の区を除き、上昇が続き、上昇幅が昨年より拡大している区も見られる。	西部地域及び横須賀三浦地域では、下落が続く市町が多く、下落幅が拡大した市町も見られる。

○ 商業地

埼玉県	さいたま市を中心に周辺市町及び南部地域の市では、上昇が続いている。	北部地域、東部地域及び西部地域では、下落率が昨年より縮小した市町も見られるが、下落が続く市町が多く見られる。
千葉県	千葉市、西部地域及び房総地域の市区では、上昇が続き、昨年より上昇幅が拡大した市が見られる。	北部地域及び東部地域では、下落が続く市町も見られる。
東京都	23 区では上昇を続け、高い上昇率を示す区が中心区から周辺区へ拡大しており、上昇幅が昨年より拡大した区も見られると共に、多摩地区でも高い上昇を維持している市が見られる。	多摩地区では、横ばいの市も見られる。
神奈川県	政令 3 市では、ほとんどの区で上昇を続け、上昇幅が昨年より拡大した区も見られる。	西部地域及び横須賀三浦地域では、下落が続いている市町が見られる。

今回は、この都道府県地価調査の結果（過年度分を含む）から、東京圏を構成する主な4都県（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の地価の状況を垣間見たい。その内容としては、～のものを取り上げ、不動産市況・地価の動きの強い地域が強さを増し、そうではないところとの対比で、格差・二極化が、全国の中でも人口集積の最も強いこの東京圏でも見られるのかを確認したい。

平成29年の対前年変動率と平成28年の対前年変動率との比較

前年の価格水準と平成29年の対前年変動率との比較

平成23年価格と平成29年価格の比較（6年間の変動率）

地価水準のばらつきの経年比較(変動係数)

平成29年の対前年変動率と平成28年の対前年変動率との比較

昨年の変動率と本年の変動率を比較することで、地価の上昇（又は下落）が拡大（縮小）しているのかどうかを見てみたい。ここでは、都県単位、市区町村単位での比較を試みる。なお、比較に当たっては、継続している地点のみで算定している（注2）

都県単位

住宅地について、東京都の平均変動率が安定してプラスをキープしている一方、他の3県は原点付近にある。中でも神奈川県は平均変動率がマイナスのままであり、更には若干、低下もしている。商業地では、東京都が高い上昇率となっていたが、更に本年は上昇しており、その好調さが見て取れる。他の3県では、神奈川県、千葉県、埼玉県の順に上昇率の値が大きい。工業地では東京都、埼玉県で上昇率が更に高まる一方、神奈川県、千葉県ではやや低下しているがいずれも安定してプラスをキープしており、東京圏全体の好調さ

が窺われる（図 - 1）。

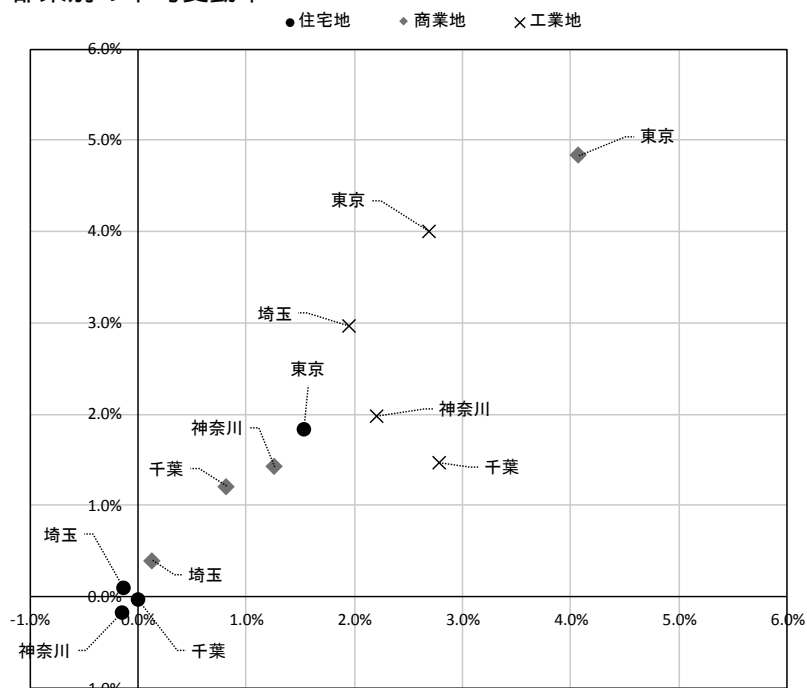
市区町村単位

住宅地、商業地とも、昨年の平均変動率と本年の平均変動率の分布にある程度の正の相関がみられ、回帰式でもほぼ原点付近を通る直線となっている。昨年の上昇率が高いところが引き続き、高めの上昇率となっていることが窺われる（逆に、昨年、下落率の高いところは、本年も引き続き高めの下落率となっている）。また、住宅地では全体の3割弱、商業地では全体の3分の1強の市区町村で昨年プラスだった変動率が更に高まる一方で、住宅地では全体の2割強、商業地では1割強の市区町村で昨年マイナスであった変動率が更に低下している。工業地では、この傾向は見られない。昨年は余り高くはない上昇率であった市区町村で本年、上昇率が高めとなるところも多く、一方で、引き続き上昇はしているものの、昨年に比較すると上昇の程度が相当に低下している市区町村もある。広域的な需給圏が想定され、交通インフラのネットワークの形成の進展等もあってか、地価の上昇が順繰りに拡大していることが窺われる（図 - 2）。

前年の価格水準と平成29年の対前年変動率との比較

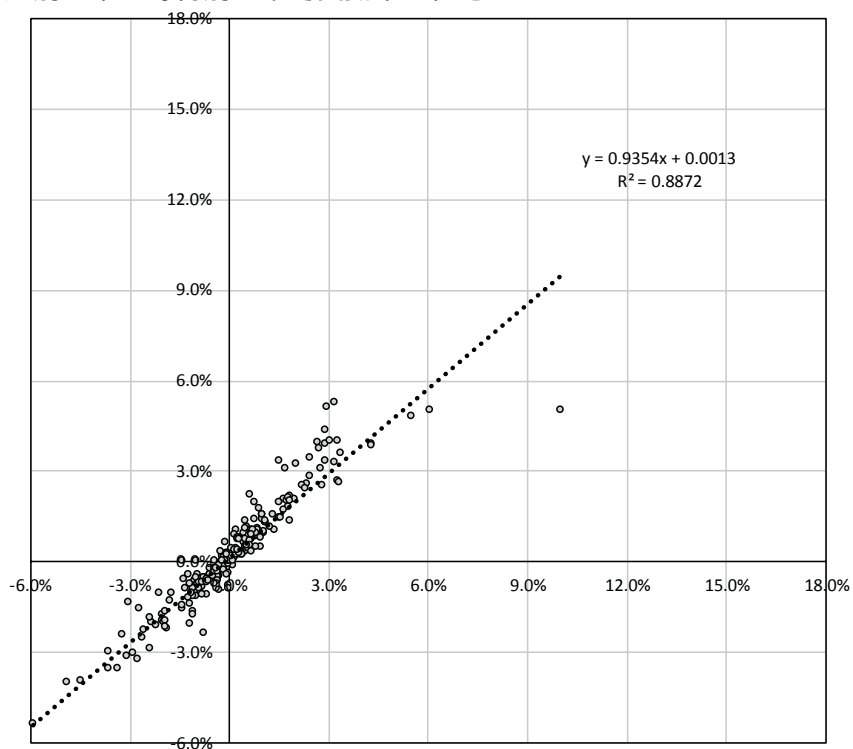
本年の価格の前年の価格に対する変動率が、価格水準自体の高い（低い）ところで大きめ（小さめ）なのかどうかを見てみたい。ここでは、価格水準と変動率の相関を見てみるが、価格水準は同一の市区町村内でもその格差が大きい（特に商業地）と思われるので、市区町村単位での平均値の比較を行うのではなく、各地点単位での比較を行ってみる。都県単位で、用途別に前年の価格水準と本年の変動率をプロットしてみたのが以下の各図である。

【図 1】用途別・都県別の平均変動率



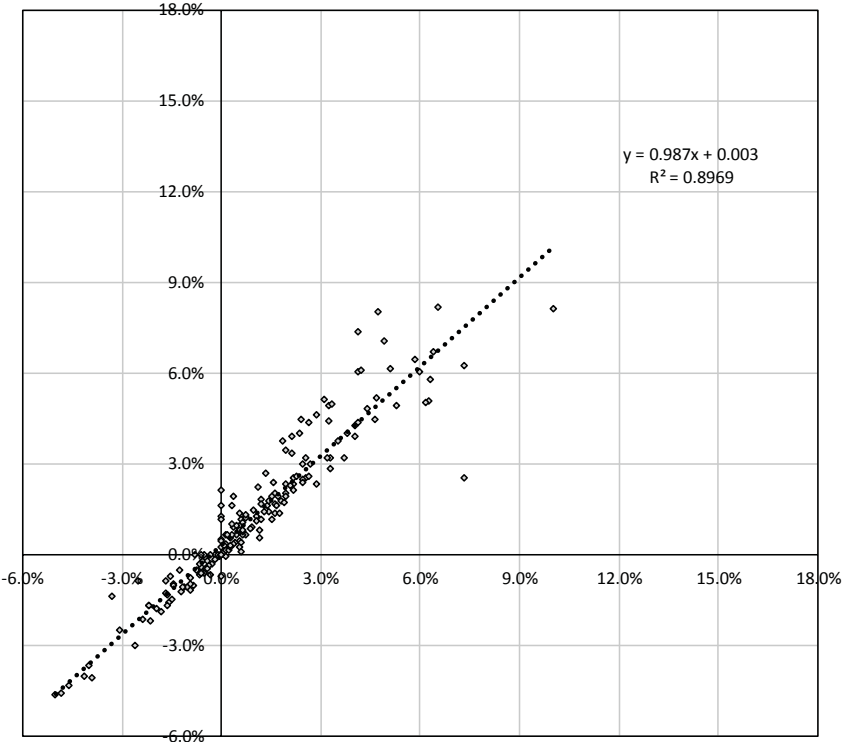
- (備考) 1. 横軸は平成28年の対前年平均変動率。縦軸は平成29年の対前年平均変動率。
 2. 平均変動率は、継続している各地点の当該年の価格の前年の価格に対する変動率を、用途別に都県単位で単純平均したもの。

【図 2 - 】用途別・市区町村別の平均変動率 住宅地



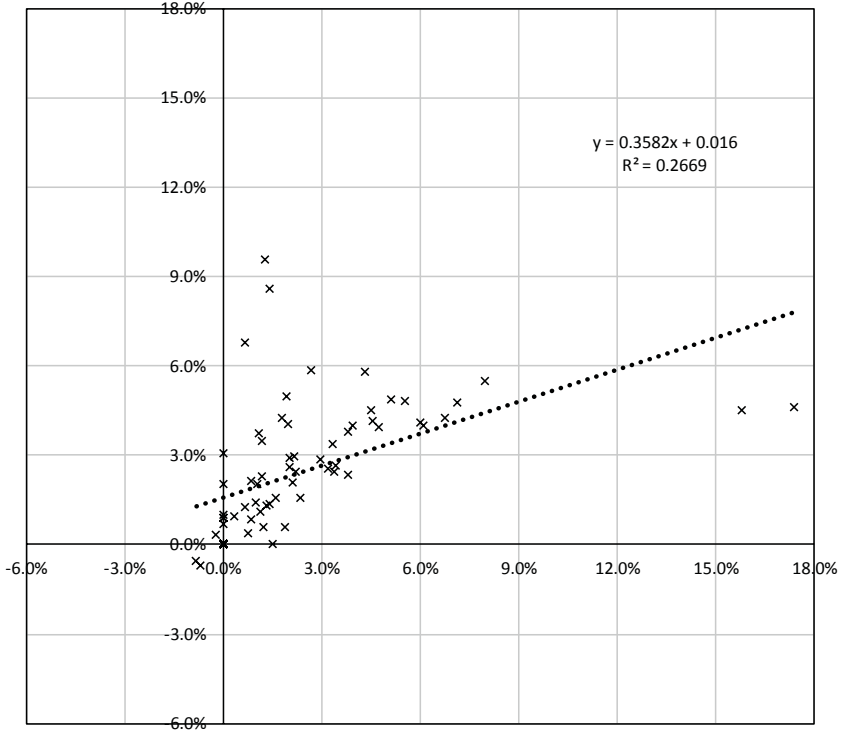
- (備考) 1. 横軸は平成28年の対前年平均変動率。縦軸は平成29年の対前年平均変動率(単位: %)。
 2. 平均変動率は、継続している各地点の当該年の価格の前年の価格に対する変動率を市区町村単位で単純平均したもの。

【図 2 - 】用途別・市区町村別の平均変動率 商業地



(備考) 1. 横軸は平成28年の対前年平均変動率。縦軸は平成29年の対前年平均変動率(単位:%)。
2. 平均変動率は、継続している各地点の当該年の価格の前年の価格に対する変動率を市区町村単位で単純平均したもの。

【図 2 - 】用途別・市区町村別の平均変動率 工業地



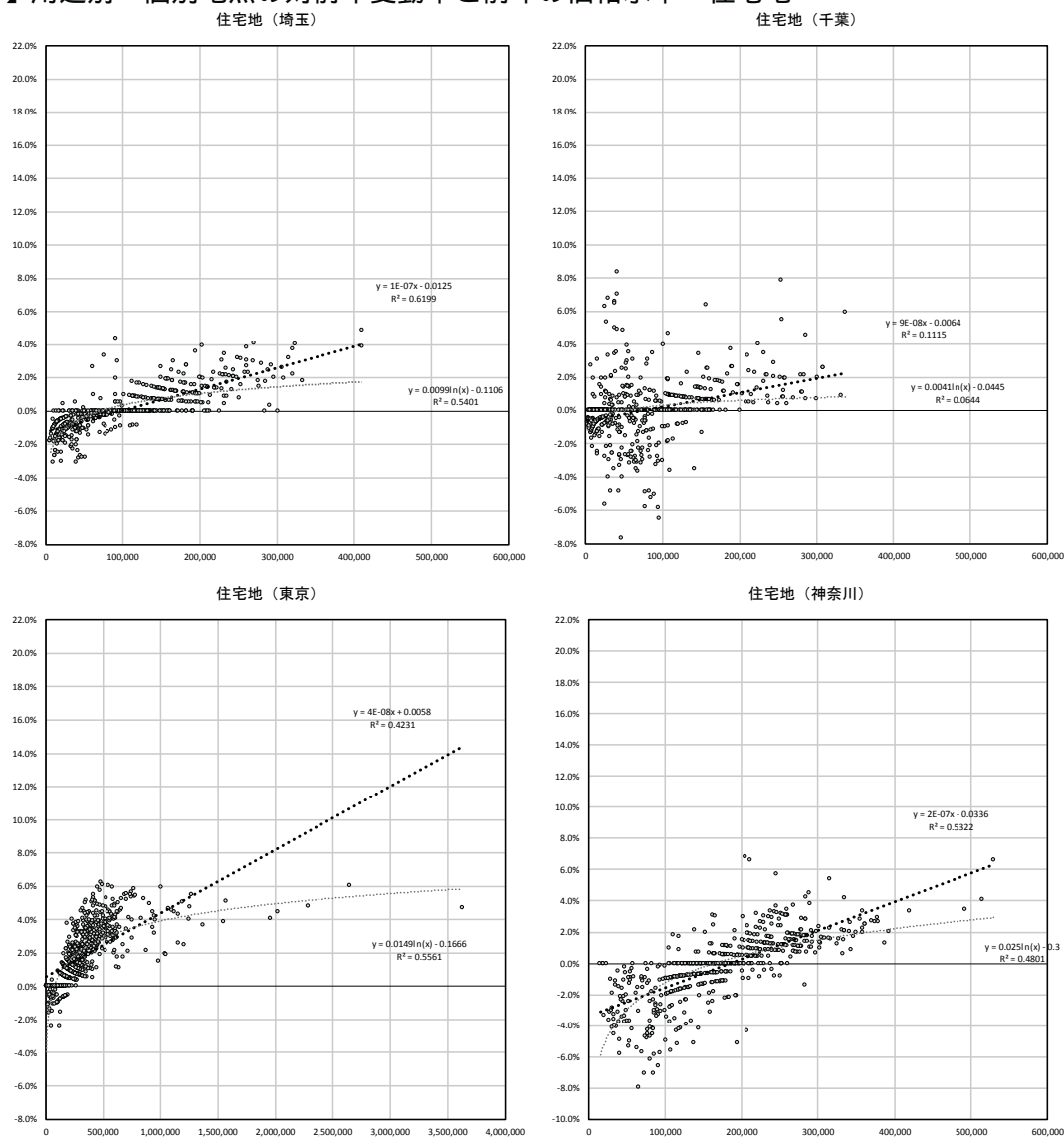
(備考) 1. 横軸は平成28年の対前年平均変動率。縦軸は平成29年の対前年平均変動率(単位:%)。
2. 平均変動率は、継続している各地点の当該年の価格の前年の価格に対する変動率を市区町村単位で単純平均したもの。

住宅地では、埼玉県、神奈川県では、昨年の価格水準が高い程（低い程） 本年の変動率が高い（低い）という相関が若干見て取れるが、千葉県では、前年の価格水準の高低と本年の変動率の関係は見出し難い。価格水準の比較的低い地点の変動率について見ると、変動率がマイナス（下落）のところも多いが、高い上昇率となっているところも少ない。東京都は、価格水準の極めて高い地点は高い上昇率となっているが、価格の比較的低

い地点でも同程度に高い上昇率となっている地点が多い。下落している地点は価格水準の低い地点で若干程度存在するのみである。なお、東京都について高価格帯を除いた地点（ここでは㎡単価：50万円超を除く）で見ると、相関はやや高まるが、決して高い相関を示すものとはなっていない（図 - 3）。

商業地では、埼玉県でやや相関が見て取れる面もあるが、いずれの都県でも相関の程度は低い。特に千葉県では、価格の水準に関わ

【図3】用途別・個別地点の対前年変動率と前年の価格水準 住宅地



（備考）横軸は、昨年（平成28年）の価格水準（単位：円 / ㎡）。縦軸は、本年（平成29年）の対前年変動率（単位：%）。

らず上昇率の幅が同程度あり、東京都も、高価格帯を除いて（ここで m^2 単価：250万円超を除く）見ても価格の水準と上昇率の相関は弱い。神奈川県も同様である（ここでは m^2 単価：100万円超を除外）。ただし、埼玉県、神奈川県では、価格帯の低い水準の地点を中心として変動率がマイナスの地点が存在している（図 - 4）。

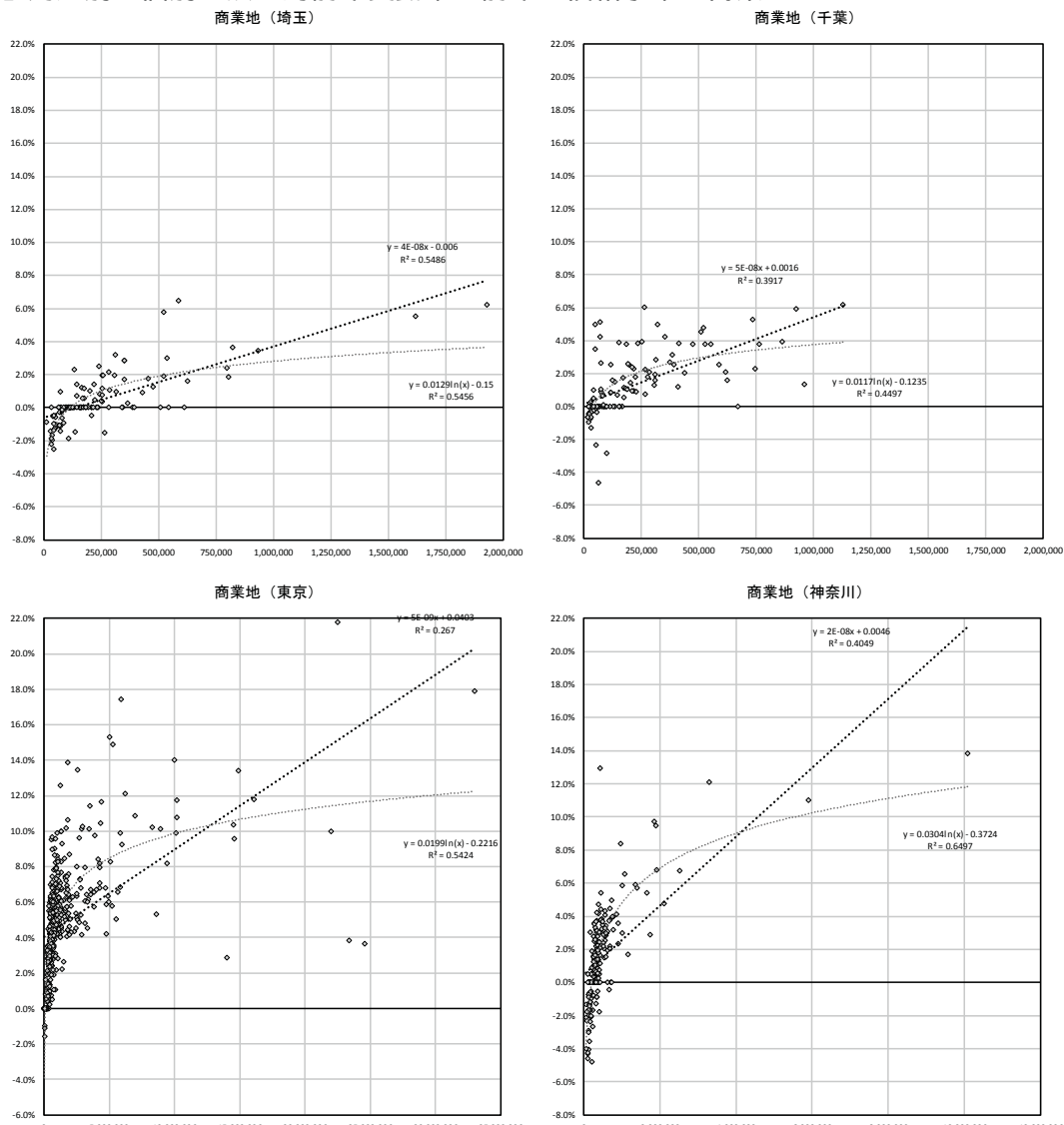
工業地はほぼ相関はない。むしろ、価格帯が低い地点で高い上昇率を示す地点も少なく

ない状況である（図 - 5）。

平成23年価格と平成29年価格の比較（6年間の変動率）

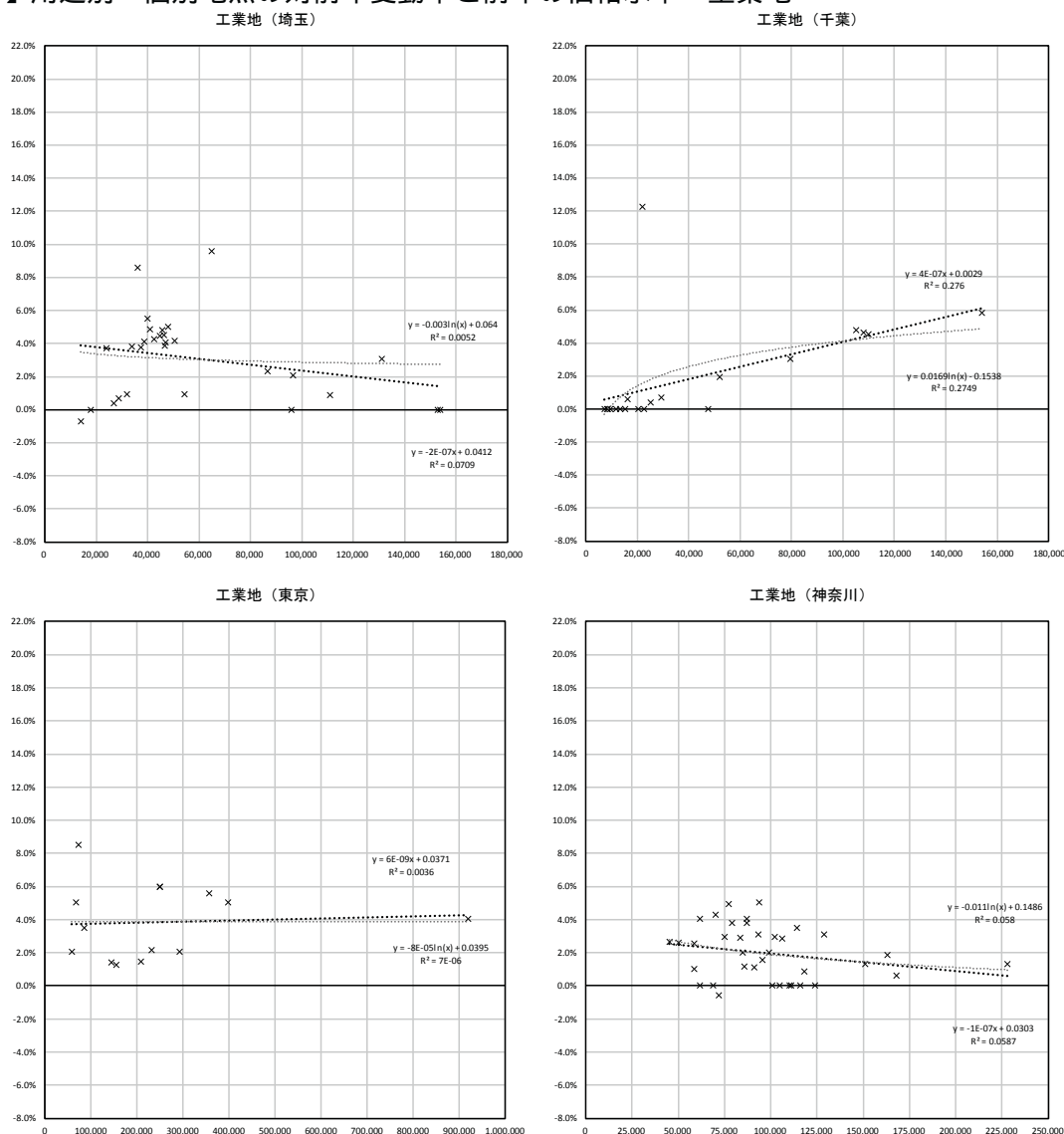
直近のみの比較ではなく、やや長めの視点で見たい。ここでは、平成23年の価格水準と比較して29年の価格がどの程度上昇又は下落しているのかを見てみる。平成23年は、リーマンショック後の地価の下落の動きが落ち着きを取り戻しつつある中で、その3月に

【図4】用途別・個別地点の対前年変動率と前年の価格水準 商業地



（備考）横軸は、昨年（平成28年）の価格水準（単位：円 / m^2 ）。縦軸は、本年（平成29年）の対前年変動率（単位：%）。

【図5】用途別・個別地点の対前年変動率と前年の価格水準 工業地



東日本大震災が発生したという年であり、その直後の7月時点での価格評価を行ったのが平成23年の地価調査である。日本社会へのインパクトのあった大震災の直後と最近の状況を比較し、いわばその後の地価の回復の状況を見ようとするものである（注3）。

住宅地では、埼玉県分布には、平成23年価格とその後6年間の変動率にある程度の相関があることが窺える。また、東京都、神奈川県でも埼玉県程ではないがある程度の相関

が窺える。一方、千葉県ではほぼ相関を見ることは出来ない。この6年間の比較では、全地点の約5割に相当する数の地点で価格が下落となっているが、これを区域区分別にみると、市街化区域内の地点では、その4割の下落で止まっている一方で、その他の区域の地点（市街区域以外の区域である市街化調整区域内、非線引都市計画区域内、都市計画区域外の各地点）ではそのほとんど（95%超）で下落となっており、特に埼玉県では若干プラ

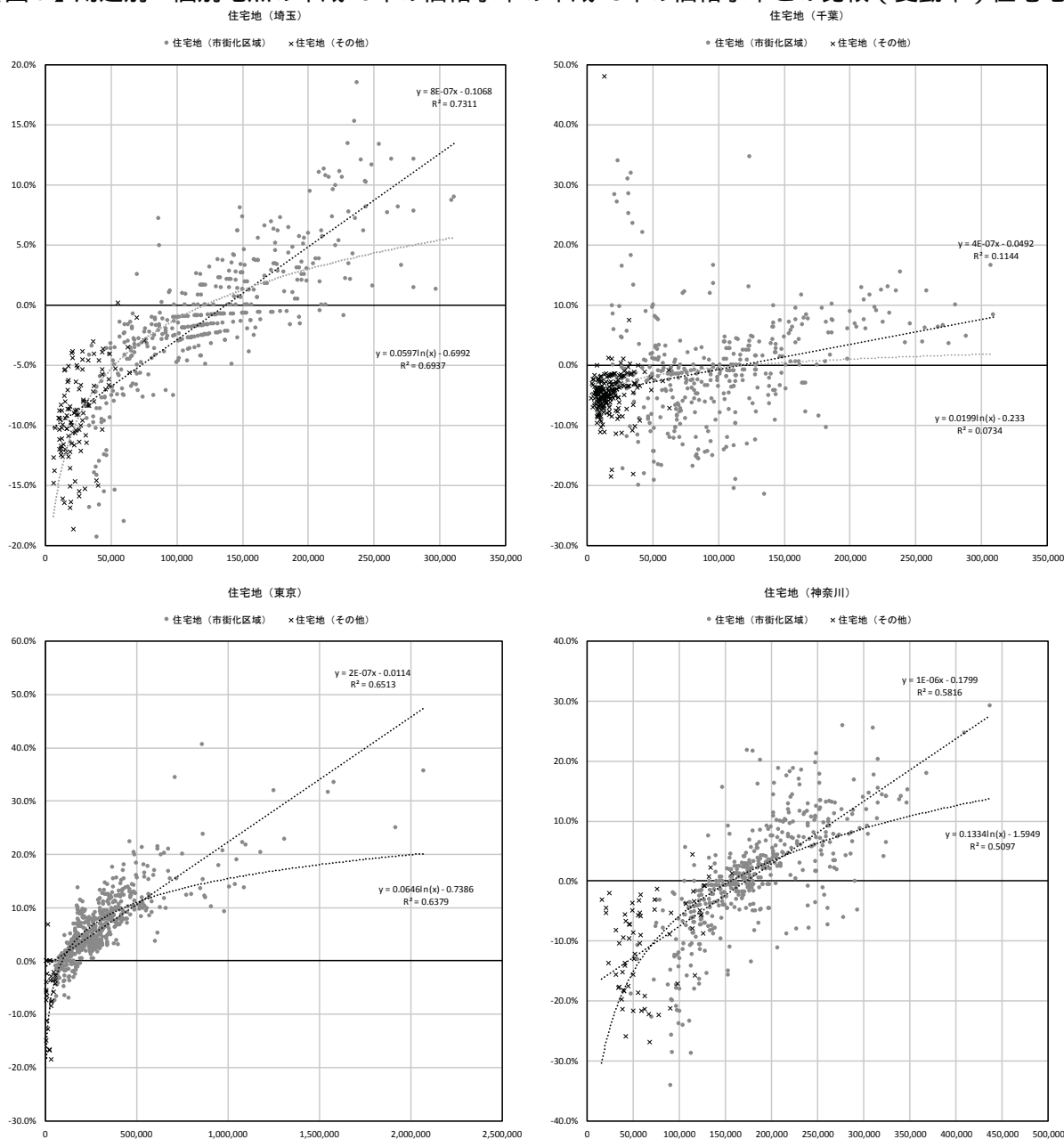
スとなっている1地点を除き、その他の区域内の地点は下落となっている（注4）。このような中でも、いずれも価格水準自体は低いが、千葉県ではその他の区域内に5割近く上昇し、東京圏で最大の上昇率となっているところ（市街化調整区域内：木更津市内のアクアライン近辺の土地）もあり、また、東京都でもその他の区域内の地点で7%近い上昇となっているところ（非線引都市計画区域：小笠原村内の母島にある土地）もある。また、埼玉県、千葉県、神奈川県では、県内で最大の下落率となっている地点は、その他の区域内の土地ではなく、市街化区域内にある地点であることも目に留まる。価格がある程度水準にあり、「下げ」の余地が大きかったということなのであろう。特に千葉県、神奈川県では、市街化区域内の土地でも強弱が入り混じる状況が窺える（図-6）。

商業地では、住宅地と同様に、埼玉県ではやや関連の関係があることが窺え、東京都で

も同様であるが、千葉県、神奈川県では相関は余り窺えない。この6年間の比較では、全体の4分の1に相当する数の地点で価格が下落しているが、これは住宅地での割合の半分程度に止まっている。東京都で下落しているのは全体の5%程度しかなく、神奈川県では3分の1程度、千葉県で5割強、埼玉県では3分の2の地点で下落となっており、都県別の強弱は、住宅地の場合よりも明白である（図-7）。

工業地の分布を見ると、ほぼ相関はないが、千葉県では、価格帯の比較的低い地点で変動率がマイナスとなっている地点が目立つと共に、県内で価格帯の高いところに位置する地点で上昇率が5割を超える地点も見られる。埼玉県は他の都県よりも地点毎の強弱が混じる。東京都では全ての地点で、神奈川県では一部を除き、上昇となっており、強めの状況が窺えるが、上昇の程度には幅も見られる（図-8）。

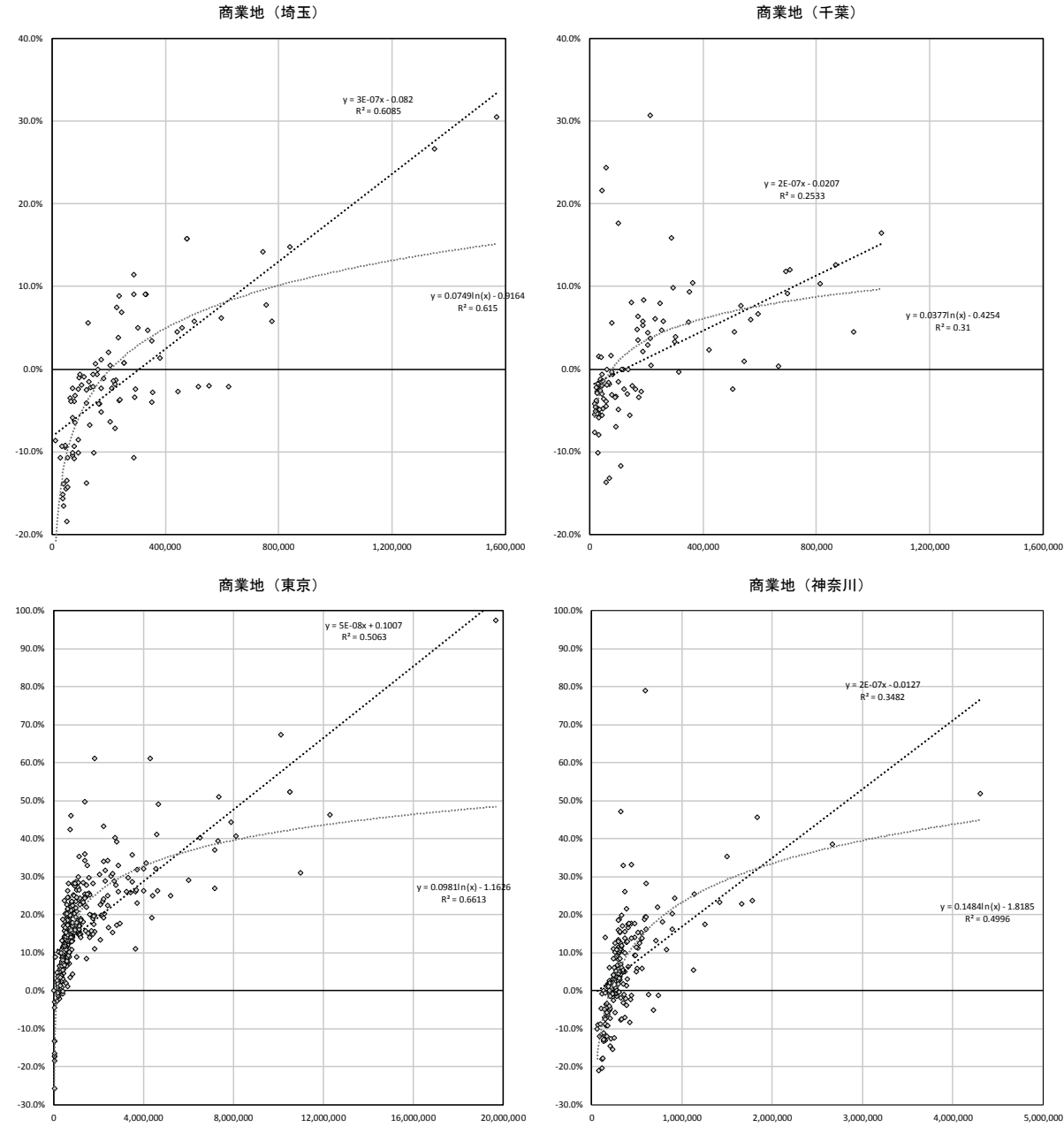
【図6】用途別・個別地点の平成29年の価格水準の平成23年の価格水準との比較（変動率）住宅地



（備考）1．横軸は、平成23年の価格水準（単位：円 / ㎡）。縦軸は、本年（平成29年）の平成23年価格に対する変動率（単位：％）。

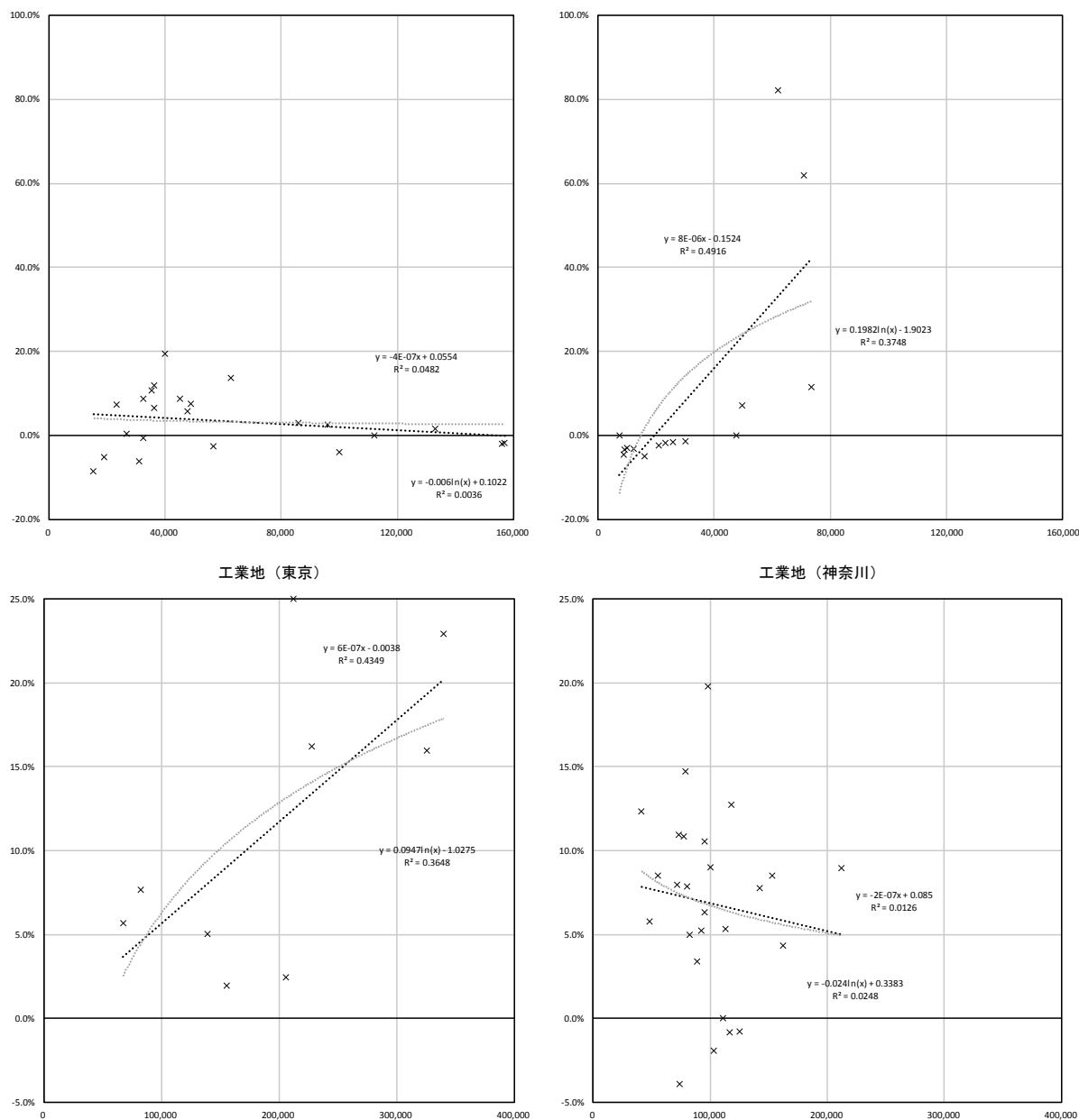
2．凡例の「住宅地（市街化区域）」とは、市街化区域内に所在する地点、「住宅地（その他）」とは、市街化調整区域内、非線引都市計画区域内、都市計画区域外に所在する地点。

【図7】用途別・個別地点の平成29年の価格水準の平成23年の価格水準との比較（変動率）商業地



（備考）横軸は、平成23年の価格水準（単位：円 / m²）。縦軸は、本年（平成29年）の平成23年価格に対する変動率（単位：%）。

【図8】用途別・個別地点の平成29年の価格水準の平成23年の価格水準との比較(変動率) 工業地



(備考) 横軸は、平成23年の価格水準(単位: 円 / m²)。縦軸は、本年(平成29年)の平成23年価格に対する変動率(単位: %)。

地価水準のばらつきの経年比較(変動係数)

地価の強弱が入り混じる状況について、変動係数の計算によって、地点間のばらつき(格差)の程度の拡大又は縮小の動きを見てみる(注5)。過去20年間のこの係数の推移を、住宅地、商業地の用途別、都県別に図示すると次の通りとなる。いずれにおいても、平成19・20年頃のミニバブル期における高まりとその後の低下はあるものの、トレンドとしては、上昇傾向にある。つまり、地価水準のばらつきは拡大してきている。住宅地では、そもそものばらつきの程度は、4都県の中では、神奈川県は小さく、千葉県で大きく、埼玉県、東京都はその中間程度であったが、いずれも、トレンドは拡大傾向にあり、特に東京都ではやや拡大のテンポが大きく見える。商業地では、神奈川県で小さく、他の3都県はほぼ似たレベルであったが、ここでも東京都の拡大テンポが目立ち、ばらつきの小さかった神奈川県も他県並みに拡大してきている。同じ都県内でも強弱が明確になっていることが窺われる(図-9、図-10)。

東京圏の4都県では、人口の集積(社会移動による増加)も進行している。人口減少、地価動向の弱い地域も抱えてはいるが、そこは大都市の周辺に位置し、その立地からして、地方圏で社会や経済の縮小に悩む地方部に比べると、各段に高い優位性を有していると思料するところであり、圏域自体の全体としての嵩上げの先進地域になる可能性があると思うところである。一方で、土地需要の旺盛な時代に宅地供給がなされたが、交通の拠点である駅からの足の便が悪く、利便性の劣るような地域の中には、今後、人口の減少・高齢化により全体の土地・不動産需要が低下していく中では、何らかの工夫、他に勝る特長点が無ければ、劣る選好性を回復することが難

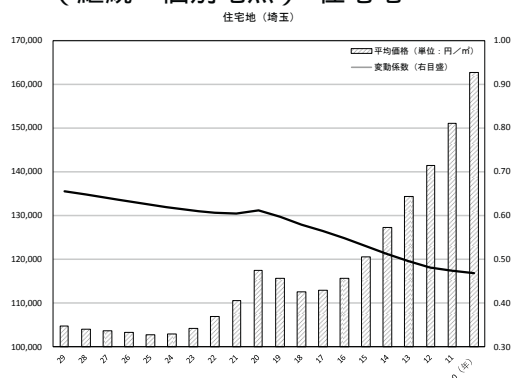
しい地域もあろう。しかしながら、東京圏全体として発達して来ている道路・鉄道といった交通網は、遠距離の通勤や移動も容易にし、また、週末等の二地域居住にも耐えうる利便性を備えていると言えるものであり、北関東圏も含め他のブロック圏に比して恵まれた社会環境にある。

ところで、平成28年3月に策定された各ブロックの中期計画である広域地方計画において、この東京圏も含む関東ブロックでは、「首都圏広域地方計画」として、現状分析、将来展望が記述されている(注6)。東京圏を含む広域地方計画の上での首都圏(1都3県に加え、茨城・栃木・群馬・山梨の4県)は、「多彩な文化資源を有しながら、多くの学術・研究機能を擁し、圧倒的経済力により日本経済を牽引」してきた地方ブロックの雄であり、「日本が国際競争力を強化できるよう引き続き日本経済を牽引していくこと」との認識がその将来像の前提として必要であるとされる。そのような中で、「特に東京圏においては、高齢者の中でも要介護の割合が高まる後期高齢者の絶対数が全国を上回るペースで急増し、… 深刻」な問題となり、「広域首都圏が連携して異次元の超高齢社会への対応を進めることが重要」とされるとともに、東京圏の「コミュニティ無き高齢化」への対応として、「人や地域、さらには自然とのかかわり」の有効性に触れ、そして、「広域交通網を医療や買物などに活用することで、農村漁村は移住先としても十分機能を果たす可能性」があるともされている。しかし、高齢化・人口減少の進展する中では、「市街地が大規模に連たんしており、… 現状のように市街地が広範に張り付いた状態のまま放置すれば、人口密度が全体に低下して粗密化した、言わば無核拡散型の都市構造に近づく」との懸念も示されている。

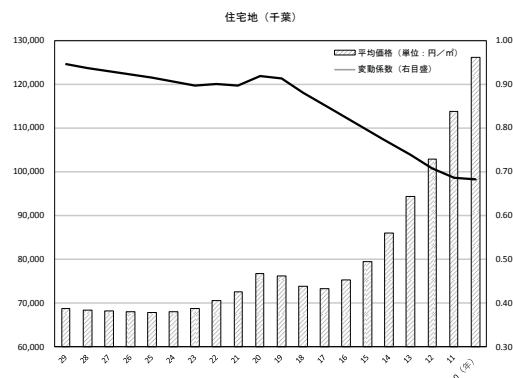
経済・人口動態の面でも他のブロックに比しては優位に立つ環境にはあると思料するが、高齢化社会の到来の中、その利益と負担を域内で広く共有し、そして更に日本全体の下支えをすることが首都圏、そしてその中核を担う東京圏の役目であると思われる。広域地方計画が策定された中、その理想の実現を

期待するところであるが、特に計画期間の半ばに予定される東京五輪という一大イベントの影響も含め、東京圏の各地の地価がどう推移していくのか、その動きをよく整理してみることが、このブロックの中期ビジョンの効果の検証にも繋がるのではないかと考える。

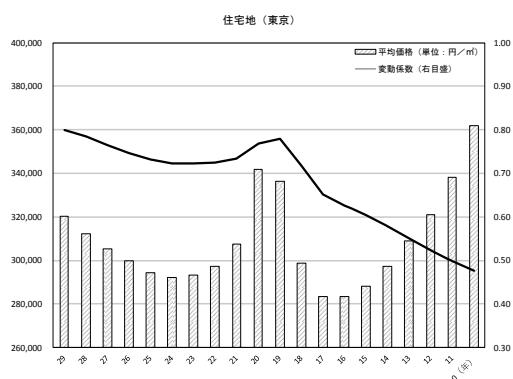
【図9】平成10年から29年までの価格水準についての各年の平均価格と変動係数
(継続・個別地点) 住宅地



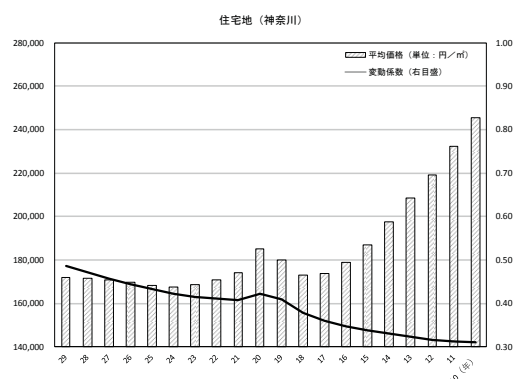
(備考) 平成10年から29年までの20年間の亘り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の6割強に相当。



(備考) 平成10年から29年までの20年間の亘り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の8割強に相当。



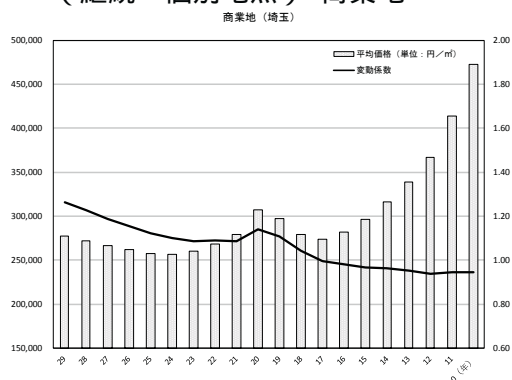
(備考) 平成10年から29年までの20年間の亘り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の6割強に相当。



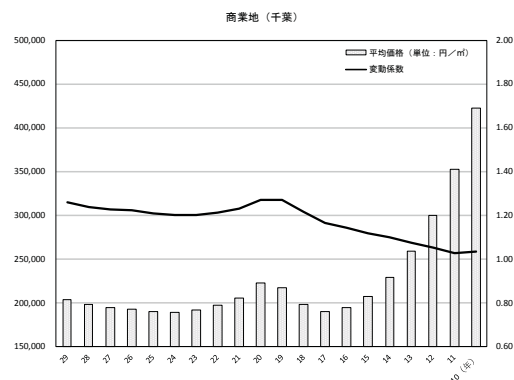
(備考) 平成10年から29年までの20年間の亘り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の約3分の2に相当。

【図10】平成10年から29年までの価格水準についての各年の平均価格と変動係数

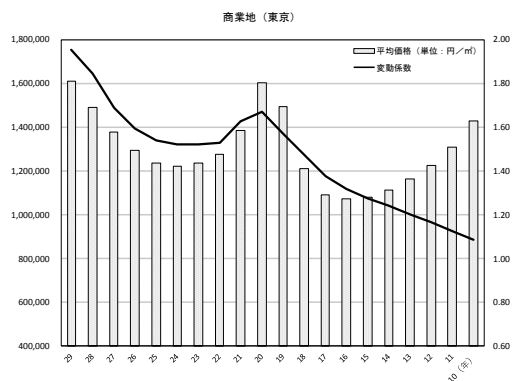
(継続・個別地点) 商業地



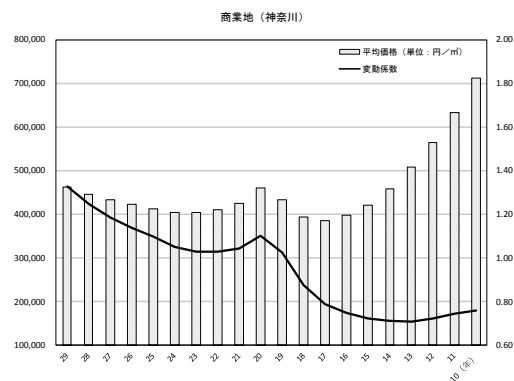
(備考)平成10年から29年までの20年間の巨り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の5割強に相当。



(備考)平成10年から29年までの20年間の巨り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の6割弱に相当。



(備考)平成10年から29年までの20年間の巨り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の約6割に相当。



(備考)平成10年から29年までの20年間の巨り継続して調査された地点のみを対象に計算したもの。なお、この継続地点の数は、平成29年の調査地点の総数の約3分の2に相当。

(注1) 都道府県地価調査では、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町村の区域」と定義付けされている。よって、茨城県の一部(取手市等)を含む一方で、例えば、埼玉県の一部(本庄市や秩父市など)、千葉県の一部(房総半島の東部・南部(銚子市や館山市など)、東京都の一部(奥多摩町など)や島嶼部、神奈川県の一部(箱根町など)の市町村は含まれていない。

(注2) 地価調査は、元来、取引の参考となる標準的な地点の価格水準を示すことが役割であることから、毎年、選定替え、廃止・新規設置が行われ、その対象地点が毎年変わり得るところである。よって、前年に公表された平均変動率

の対象となる地点と本年に公表された平均変動率の対象となる地点には若干ではあるが違いが生じる。このため、対象地点の相違が生じないように、では3年間継続している地点のみで計算した平均変動率を使用している。つまり、各都県で発表している平均変動率とは若干数字が異なる場合があると共に、のように長い期間を対象として算定しようとする、長期になる程、対象となる地点は減っていくため、全体の動向を表しに難くなるとの欠点を有するものであることに留意が必要となる。

(注3) (注2)と同じ理由により、ここでは、平成23年から29年までの7年間継続して地価調査の行われている地点のみを対象として計

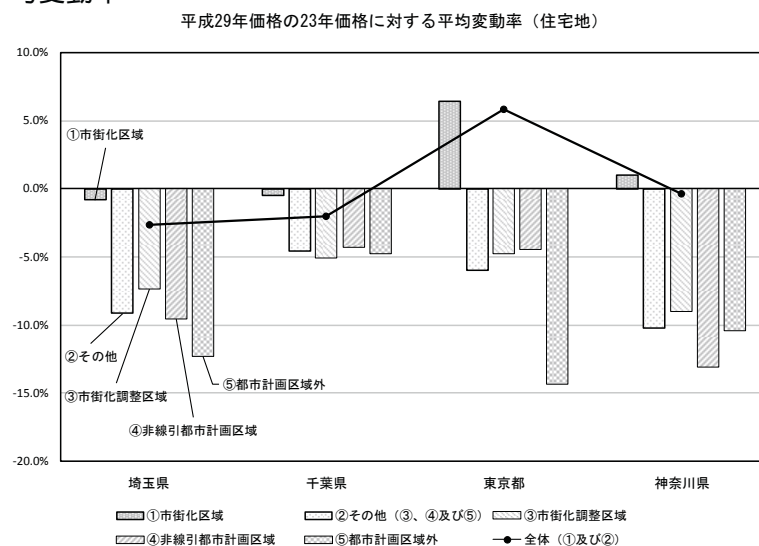
算している。

(注4) 平成29年価格の23年価格に対する変動率について、各都県別に、各区域区分(市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域、都市計画区域外)毎の平均の変動率を図示すると次の通り(「区域区分別の平均変動率」)。「その他」は市街化区域以外の3区分を併せたもの。市街化調整区域などその他の3区分の位置取りとしては、非線引都市計画区域内の地点及び都市計画区域外の地点は、地価調査でいうところの「東京圏」(＝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町村の区域：注1参照)以外の市町村内にあるものが9割と多数を占めるが、市街化調整区域内の地点は、「東京圏」(＝同上)の市町内又は政令市の区内にあるものが大部分(95%超)となっている。

(注5) ここでは、平成10年から29年までの20年間継続して地価調査の行われている地点のみを対象として計算している。なお、変動係数とは、標準偏差を平均値で除したものである。

(注6) 広域地方計画は、計画期間を概ね10年とする北海道・沖縄県を除く全国8ブロックを対象とした地域のビジョンであり、最新のものは、平成28年3月に策定されている(国土交通大臣決定)。その過程においては、各ブロック(各地方整備局)で協議会が設定され、その場の意見等を踏まえて決定された法定計画である。関東ブロックでの取り組みについては、関東地方整備局(首都圏広域地方計画推進室)のHP(<http://www.ktr.mlit.go.jp/chiiki/index00000032.html>)を参照して頂きたい。他のブロックにおいても各地方整備局に同様のサイトが設けられている。広域という視点が特に必要な昨今において、全国又は各ブロックでの総合的な計画・指針として官(国及び地方政府)のみならず民間の活動においても有用に活用されるべきものと料される。この計画の推進により関東のみならず全国の各地で、国民の安心感と社会的厚生が高まることが期待される。

○ 区域区分別の平均変動率



(備考) 市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域、都市計画区域外の各土地の価格について、平成29年の価格の23年価格に対する変動率を各区域区分毎に単純平均したもの。