



グローバル都市不動産研究所 第11弾（都市政策の専門家 市川宏雄氏監修）

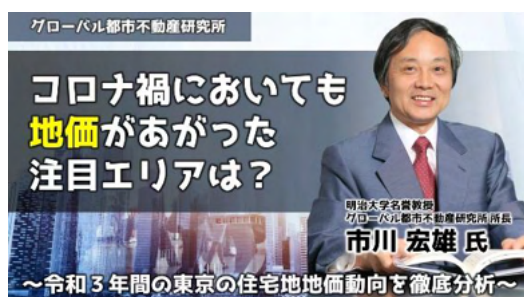
コロナ禍においても地価があがった注目エリアは？

～「令和」3年間の東京の住宅地地価動向を徹底分析～

投資用不動産を扱う株式会社グローバル・リンク・マネジメント（本社：東京都渋谷区、以下 GLM）は、(1)東京という都市を分析しその魅力を世界に向けて発信すること、(2)不動産を核とした新しいサービスの開発、等を目的に、明治大学名誉教授市川宏雄氏を所長に迎え、「グローバル都市不動産研究所（以下、同研究所）」を2019年1月1日に設立しました。

（過去のレポート一覧はこちら⇒<https://www.global-link-m.com/company/institute/>）

同研究所では、調査・研究の第11弾として、国土交通省「公示地価」の最新データ（令和3年の地価公示価格）から、新型コロナウイルス感染拡大による東京の地価への影響と、「令和」3年間の住宅地の地価動向について分析いたしました。



今回のレポートについて、
市川所長のインタビューを
YouTubeでも公開しています。

<https://youtu.be/-KOEudVx9BE>



= 分析結果ダイジェスト =

TOPICS①

【東京 23 区の地価動向】コロナ禍でも住宅地地価への影響は軽微

- ・東京都は住宅地と商業地ともに、**対前年平均変動率（以下、「変動率」）が8年ぶりにマイナス**となった。
- ・東京23区の公示地価は、住宅地、商業地とも2014年から上昇を続けていたが、**2021年には商業地で2.1%、住宅地では0.5%の下落となり、住宅地の影響は軽微**であった。

TOPICS②

【東京 23 区別にみた住宅地地価の動向】港区、目黒区でプラスの変動率

- ・2014年から2017年にかけては都心3区（千代田区、中央区、港区）が中心となり地価上昇を牽引し、2018年には港区のほか、都心部の北や臨海部に面した区が上昇。
- ・ところが**2021年では変動率がプラスとなったのは港区と目黒区の2区のみで、多くの区が下落に転じた。**（本文では上昇、横ばい、下落のタイプ別に分析）

TOPICS③

【注目エリア】「令和」3年間で地価上昇した東京の住宅地はどこか

- ・港区、品川区の臨海部や、北区、荒川区、足立区など城北・城東地区への注目度は引き続き高い。
- ・コロナ禍において港区の3A（赤坂、麻布、青山）や目黒区の高級住宅地を再評価する動きもあったが、**コロナ収束後は港区・品川区の臨海部や、城北・城東地区の住宅地が地価上昇の注目エリアとなる可能性は今も高い。**

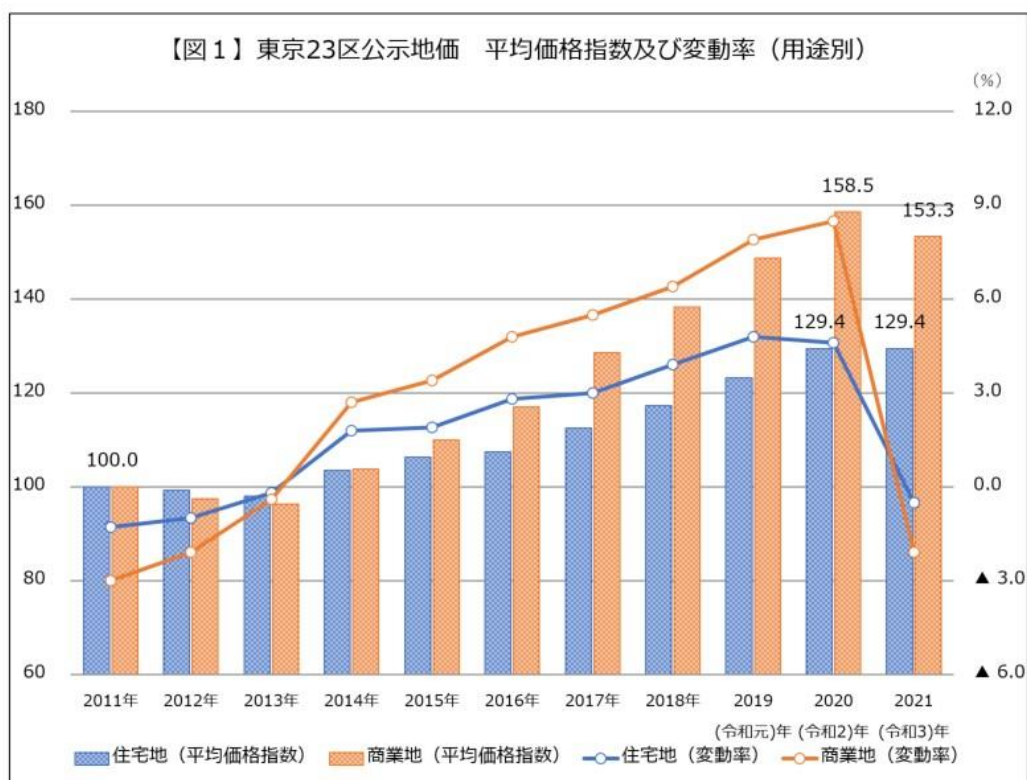
東京都は住宅地・商業地ともに対前年平均変動率が 8 年ぶりにマイナス

今年3月に国土交通省が発表した2021（令和3）年の地価公示価格（以下、「公示地価」）によると、東京都は住宅地と商業地ともに、新型コロナウイルス感染拡大の影響で**対前年平均変動率（以下、「変動率」）が8年ぶりにマイナス**となりました。発表当時は、全国の地価ナンバーワンの「中央区銀座4丁目」で7.1%下落、「新宿区歌舞伎町2丁目」でも10.3%下落など、衝撃的なニュースが駆け巡りました。しかし、今回の地価の動向を住宅地・商業地の用途別、23区別に詳細に分析してみると、違った様相が見えてきます。

東京23区の公示地価は、住宅地、商業地とも2014年から上昇の一途をたどり、ここ数年、その変動率は商業地で2019年に7.9%、2020年に8.5%、住宅地で2019年に4.8%、2020年に4.6%と高水準で推移してきました。2021年には商業地で2.1%の下落となりましたが、これまで高水準で上昇が続いてきた分、新型コロナウイルスの影響で反動が現れたものと思われます。**その一方、住宅地では0.5%の下落に過ぎず、商業地と比べてその影響は軽微であったと言えます**【図1、表1】。

【表1】東京23区公示地価 平均価格、平均価格指数及び前年変動率

	平均価格（円/㎡）		平均価格指数（2011年=100）		変動率（%）	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地
2011年	487,800	2,023,900	100.0	100.0	▲ 1.3	▲ 3.0
2012年	484,000	1,972,800	99.2	97.5	▲ 1.0	▲ 2.1
2013年	478,000	1,948,900	98.0	96.3	▲ 0.2	▲ 0.4
2014年	504,800	2,101,000	103.5	103.8	1.8	2.7
2015年	518,600	2,226,200	106.3	110.0	1.9	3.4
2016年	524,100	2,368,900	107.4	117.0	2.8	4.8
2017年	549,100	2,602,800	112.6	128.6	3.0	5.5
2018年	572,300	2,800,200	117.3	138.4	3.9	6.4
2019 (令和元)年	601,300	3,010,000	123.3	148.7	4.8	7.9
2020 (令和2)年	631,300	3,208,400	129.4	158.5	4.6	8.5
2021 (令和3)年	631,400	3,103,600	129.4	153.3	▲ 0.5	▲ 2.1



出典：国土交通省「地価公示」データをもとに作成

注：平均価格指数は、2011年の平均価格を100とした数値

さらに、東京都地価調査（毎年7月1日時点の基準地価格調査）の基準地と同一地点である標準地（共通地点）で、前半期（2020年1月1日～7月1日）・後半期（2020年7月1日～2021年1月1日）に分けて変動率をみた場合、東京23区での前半期の変動率は、住宅地で0.6%、商業地で2.1%の下落となりましたが、後半期は住宅地で横ばい、商業地で0.6%の下落にとどまりました【表2】。

【表2】東京23区 半年単位でみた地価変動率
（東京都地価調査との共通地点における動向）

（単位：％）

	前半期 （令和2年1月1日 ～7月1日）	後半期 （令和2年7月1日 ～令和3年1月1日）	年 間
住宅地	▲ 0.6	0.0	▲ 0.6
商業地	▲ 2.1	▲ 0.6	▲ 2.6

出典：東京都「令和3年地価公示価格（東京都分）の概要」をもとに作成

前半期は、初めて緊急事態宣言が発出され、ステイホームの徹底や地域間移動に制約がかかるなど経済活動が大きく停滞したこともあり、商業地を中心に大きく下落しましたが、後半期は、経済と感染防止との両立が試みられ、経済活動も相対的に活発化しはじめたことから、横ばいないしは小幅なマイナスにとどまったと言えます。今後の感染状況にもよりますが、**現在進められているワクチン接種が各世代へと拡大していけば新型コロナウイルスに対する不安が解消され、経済活動も復活し、地価の下落も一旦は底打ちするものと予測されます。**

TOPICS②

東京 23 区別にみた住宅地地価の動向…港区、目黒区でプラスの変動率

次に、東京23区内の住宅地の公示地価の動向を、それぞれの区別にみてみましょう。これまでの変動率の推移をみると、2014年から2017年にかけては都心3区（千代田区、中央区、港区）が中心となって地価上昇をけん引してきた面がありましたが、2018年になると、

港区のほか、文京区、豊島区、北区、荒川区などの都心部の北に位置する区、品川区など臨海部に面した区が上昇はじめました。その後、都心部に隣接した台東区や墨田区、江東区、新宿区、渋谷区、さらには板橋区、足立区にも波及する状況となりました。

ところが、コロナ禍に見舞われた2021（令和3）年では、**変動率がプラスとなったのは0.3%の港区と目黒区の2区のみで、多くの区で下落に転じることになりました【表3】。**

【表3】東京23区別 住宅地価格の対前年変動率

（単位：％）

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 （令和元）	2020年 （令和2）	2021年 （令和3）
千代田区	▲ 0.4	▲ 1.0	0.0	6.0	6.3	9.4	7.5	3.3	2.9	3.1	▲ 0.4
中央区	3.5	▲ 0.7	0.0	8.7	6.4	9.7	6.2	2.2	4.7	4.0	▲ 0.8
港区	▲ 2.0	▲ 0.9	0.1	5.9	6.0	6.3	5.2	5.3	6.0	6.2	0.3
新宿区	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.4	2.8	3.2	3.4	3.0	4.0	5.9	6.9	▲ 0.5
文京区	▲ 2.9	▲ 1.2	▲ 0.1	2.1	2.5	3.5	4.1	5.5	7.0	7.3	▲ 0.7
台東区	▲ 2.9	▲ 1.6	▲ 0.2	1.9	2.1	2.7	3.6	4.9	7.2	6.8	▲ 0.5
墨田区	▲ 1.4	▲ 1.9	▲ 0.4	1.4	1.5	2.1	2.5	3.9	5.3	5.5	▲ 0.6
江東区	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 0.1	2.5	2.3	2.6	3.0	4.1	5.5	5.7	▲ 0.5
品川区	▲ 1.4	▲ 0.8	0.0	2.0	4.3	4.3	3.5	5.5	5.8	5.9	▲ 0.6
目黒区	▲ 1.5	▲ 1.0	0.0	2.5	2.9	6.9	4.5	3.8	4.2	4.1	0.3
大田区	▲ 1.9	▲ 1.0	▲ 0.4	1.7	1.8	2.9	2.7	2.6	3.3	3.4	▲ 0.4
世田谷区	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 0.3	1.4	1.5	2.7	3.0	3.9	4.2	3.5	▲ 0.5
渋谷区	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 0.2	2.8	2.6	3.4	3.5	4.2	5.3	6.1	▲ 0.5
中野区	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.4	1.8	1.6	2.1	2.9	3.6	4.7	4.3	▲ 0.3
杉並区	▲ 0.2	▲ 0.7	▲ 0.1	1.7	2.0	2.7	3.1	3.2	4.3	3.8	▲ 0.7
豊島区	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 0.2	2.2	2.5	3.5	3.6	5.2	7.0	7.5	▲ 0.6
北区	▲ 1.7	▲ 0.7	▲ 0.1	1.1	1.2	2.4	3.5	5.6	7.1	7.1	▲ 0.7
荒川区	▲ 2.5	▲ 1.0	▲ 0.1	1.0	1.3	2.5	3.9	6.1	8.6	8.8	▲ 0.7
板橋区	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 0.5	1.0	1.1	2.0	2.8	4.1	5.0	5.1	▲ 0.8
練馬区	▲ 0.7	▲ 0.6	0.0	1.9	1.2	1.5	1.8	2.8	3.3	3.0	▲ 0.9
足立区	▲ 2.9	▲ 0.8	▲ 0.4	0.7	0.5	1.1	2.3	4.1	4.7	5.1	▲ 0.2
葛飾区	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.7	0.6	0.9	1.5	2.7	3.3	2.6	▲ 0.4
江戸川区	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 0.3	0.9	1.1	1.7	2.4	3.8	4.7	4.1	▲ 0.5
東京23区	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	▲ 0.5

出典：国土交通省「地価公示」データをもとに作成

注：2014年～2020年の各年について変動率5.0%以上の高い上昇をみせた区に色付け

この状況を、各区の調査地点ごとに「上昇」、「横ばい」、「下落」となった地点数の構成比でみると、

①「下落」地点で大半を占めているタイプ、②「上昇」と「横ばい」地点で占めているタイプ、③「横ばい」と「下落」地点で大半を占めているタイプに分けることができます【表４】。

【表４】東京23区別 住宅地価格の前年からの上昇・横ばい・下落地点数と構成率（2021年）

（単位：地点、％）

	上昇	横ばい	下落	合計
千代田区	0 (0.0%)	4 (57.1%)	3 (42.9%)	7 (100.0%)
中央区	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)	10 (100.0%)
港区	9 (31.0%)	20 (69.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
新宿区	0 (0.0%)	3 (10.7%)	25 (89.3%)	28 (100.0%)
文京区	0 (0.0%)	4 (16.7%)	20 (83.3%)	24 (100.0%)
台東区	0 (0.0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)	6 (100.0%)
墨田区	0 (0.0%)	1 (9.1%)	10 (90.9%)	11 (100.0%)
江東区	0 (0.0%)	3 (11.1%)	24 (88.9%)	27 (100.0%)
品川区	0 (0.0%)	9 (29.0%)	22 (71.0%)	31 (100.0%)
目黒区	14 (43.8%)	18 (56.3%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
大田区	3 (5.3%)	9 (15.8%)	45 (78.9%)	57 (100.0%)
世田谷区	0 (0.0%)	60 (54.1%)	51 (45.9%)	111 (100.0%)
渋谷区	1 (3.8%)	5 (19.2%)	20 (76.9%)	26 (100.0%)
中野区	0 (0.0%)	16 (57.1%)	12 (42.9%)	28 (100.0%)
杉並区	0 (0.0%)	11 (17.2%)	53 (82.8%)	64 (100.0%)
豊島区	0 (0.0%)	1 (4.5%)	21 (95.5%)	22 (100.0%)
北区	0 (0.0%)	1 (3.3%)	29 (96.7%)	30 (100.0%)
荒川区	0 (0.0%)	1 (5.9%)	16 (94.1%)	17 (100.0%)
板橋区	0 (0.0%)	1 (2.1%)	47 (97.9%)	48 (100.0%)
練馬区	0 (0.0%)	0 (0.0%)	90 (100.0%)	90 (100.0%)
足立区	6 (8.1%)	33 (44.6%)	35 (47.3%)	74 (100.0%)
葛飾区	0 (0.0%)	13 (28.9%)	32 (71.1%)	45 (100.0%)
江戸川区	0 (0.0%)	15 (21.4%)	55 (78.6%)	70 (100.0%)
東京23区	33 (3.7%)	229 (25.8%)	625 (70.5%)	887 (100.0%)

出典：国土交通省「地価公示」データをもとに作成

注：前年との比較が可能な継続地点887地点で集計・分析

①「下落」で大半を占めるタイプ（青色）、②「上昇」と「横ばい」で大半を占めるタイプ（朱色）、③「横ばい」と「下落」で大半を占めるタイプ（黄色）で色分け

①のタイプの区（新宿区、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区など）の多くは、ここ数年の上昇ピッチが早かった地点もあり、その調整も含めて下落地点が多くなったことが想定されます。

②のタイプの港区と目黒区では、「横ばい」地点が6～7割程度で、「上昇」地点が港区で3割（9地点）、目黒区で4割（14地点）存在しています。この2つの区は、コロナ禍に見舞われた1年であっても、多くの地点で「横ばい」の地価を維持し続け、さらには「上昇」するだけのポテンシャルをもつ地点をいくつも有していることに改めて気づかれます。

③のタイプの千代田区、世田谷区、中野区では、「下落」地点も目立つ一方で、「横ばい」地点の割合も6割近く存在しており（千代田区4地点、世田谷区60地点、中野区16地点）、根強い人気がある地点を有していることが分かります。特殊なところで、足立区は、「横ばい」地点と「下落」地点がほぼ半分ずつ占めますが、「上昇」地点が6地点も存在しているのに驚かれます（これらの特徴はTOPICS③にて詳述）。

調査研究第1弾『『令和』に向けて地価上昇が期待される注目エリアを発表!』では、2019（平成31＝令和元）年の地価上昇率ランキング【表5左】から、上位30位中14地点がランクインした北區、荒川區、足立區の城北・城東地区、山手線新駅「高輪ゲートウェイ」やJR品川車両基地跡地の大規模開発が進みつつある品川・田町エリアを、「令和」に地価上昇が期待される注目エリアと予測しました。

2020（令和2）年のランキング【表5中央】をみると、この流れを引き継いで、品川（1位）、田町（4位）が上位に位置し、北區赤羽（3、13位）、滝野川（8位）、荒川區東日暮里（5位）、町屋（18、21位）、足立區北千住（11位）、綾瀬（17位）が並んでいます。その中で、渋谷区では恵比寿（2、15位）のほかに千駄ヶ谷（14位）、代々木（24位）、新宿区では信濃町（7位）などもランクインしました。オリンピック・メイン会場となる新国立競技場が完成し、周辺エリアに再び注目が集まったのかもしれません。文京區本駒込（6、23位）、本郷（9位）といった東京山手の高級住宅地も前年に続き、手堅くランクインしています。

コロナ禍となった2021（令和3）年のランキング【表5右】では、上位30位中、目黒區が11地点、港区が9地点ランクインしました。目黒區では、高級住宅地として知られる青葉台（9、10位）のほか、目黒（11位、15位、22位）、中目黒（12、28位）、東急東横線沿線の都立大学（13位）、祐天寺（24位）、学芸大学（29位）がランクインしています。港区では、品川（5位）、田町（19位）が引き続きランクインするほか、3Aと呼ばれる赤坂（1、27位）、麻布（3位）、青山（21、25、26位）や、高輪（16位）といった高級住宅地が上位に並んでいます。これらのエリアは、**コロナ禍にあって、都心への交通便利性と高い住環境を兼ね備えた立地が改めて評価された**と言えるでしょう。

また、6地点がランクインした足立區では、大学の誘致が進み、若者の評価が高い北千住（4、6、7位）や綾瀬（2位）が並び、城北地区へのコロナ禍においても注目度が引き続き高いことを示しています。

【表5】東京23区 住宅地価格の上昇率ランキングTOP30の推移（各年）

順位	2019（平成31：令和元）年			2020（令和2）年			2021（令和3）年		
	区名	住所	上昇率	区名	住所	上昇率	区名	住所	上昇率
1位	渋谷	渋谷区恵比寿西2丁目	15.0%	港	港区港南3丁目	14.0%	港	港区赤坂1丁目	2.5%
2位	北	北區滝野川5丁目	12.5%	渋谷	渋谷区恵比寿西2丁目	13.9%	足立	足立区綾瀬1丁目	2.3%
3位	港	港区港南3丁目	11.7%	北	北區赤羽1丁目	12.6%	港	港区南麻布4丁目	2.0%
4位	北	北區赤羽1丁目	11.2%	港	港区芝浦2丁目	12.3%	足立	足立区千住旭町	1.8%
5位	文京	文京區本駒込1丁目	10.9%	荒川	荒川區東日暮里1丁目	12.1%	港	港区港南3丁目	1.6%
6位	豊島	豊島區駒込4丁目	10.7%	文京	文京區本駒込1丁目	12.1%	足立	足立区千住寿町	1.6%
7位	港	港区芝浦2丁目	10.4%	新宿	新宿區南元町	11.0%	足立	足立区千住緑町1丁目	1.6%
8位	荒川	荒川區東日暮里1丁目	10.3%	北	北區滝野川5丁目	11.0%	大田	大田區大森北1丁目	1.5%
9位	足立	足立区千住寿町	10.0%	文京	文京區本郷1丁目	10.6%	目黒	目黒區青葉台4丁目	1.4%
10位	中野	中野區中野4丁目	10.0%	荒川	荒川區東日暮里6丁目	10.3%	目黒	目黒區青葉台3丁目	1.4%
11位	荒川	荒川區荒川2丁目	9.7%	足立	足立区千住寿町	10.0%	目黒	目黒區三田2丁目	1.0%
12位	文京	文京區本郷1丁目	9.6%	新宿	新宿區高田馬場1丁目	9.8%	目黒	目黒區中目黒3丁目	0.9%
13位	文京	文京區本駒込3丁目	9.4%	北	北區志茂1丁目	9.6%	目黒	目黒區中根2丁目	0.9%
14位	世田谷	世田谷區太子堂2丁目	9.4%	渋谷	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	9.5%	足立	足立区中央本町1丁目	0.9%
15位	荒川	荒川區東尾久6丁目	9.3%	渋谷	渋谷区恵比寿4丁目	9.5%	目黒	目黒區三田2丁目	0.8%
16位	荒川	荒川區東尾久4丁目	9.1%	荒川	荒川區東日暮里5丁目	9.5%	港	港区高輪2丁目	0.8%
17位	荒川	荒川區東日暮里6丁目	9.1%	足立	足立区綾瀬1丁目	9.5%	大田	大田區中馬込1丁目	0.7%
18位	品川	品川區西五反田4丁目	9.1%	荒川	荒川區荒川2丁目	9.5%	渋谷	渋谷区恵比寿西2丁目	0.7%
19位	世田谷	世田谷區池尻2丁目	9.1%	荒川	荒川區荒川3丁目	9.4%	港	港区芝浦2丁目	0.6%
20位	世田谷	世田谷區玉川1丁目	9.0%	豊島	豊島區駒込4丁目	9.3%	大田	大田區南雪谷2丁目	0.6%
21位	足立	足立区綾瀬1丁目	9.0%	荒川	荒川區東尾久6丁目	9.2%	港	港区南青山4丁目	0.5%
22位	中野	中野區中央1丁目	9.0%	豊島	豊島區東池袋2丁目	9.2%	目黒	目黒區下目黒2丁目	0.5%
23位	世田谷	世田谷區三軒茶屋2丁目	8.9%	文京	文京區本駒込3丁目	9.2%	足立	足立区宮城1丁目	0.5%
24位	文京	文京區関口2丁目	8.9%	渋谷	渋谷区代々木5丁目	9.2%	目黒	目黒區五本木2丁目	0.5%
25位	荒川	荒川區南千住7丁目	8.8%	大田	大田區大森北1丁目	9.1%	港	港区南青山2丁目	0.5%
26位	荒川	荒川區東日暮里5丁目	8.8%	豊島	豊島區目白2丁目	9.1%	港	港区南青山4丁目	0.4%
27位	荒川	荒川區西尾久8丁目	8.8%	豊島	豊島區北大塚1丁目	9.1%	港	港区赤坂6丁目	0.4%
28位	豊島	豊島區千川1丁目	8.8%	豊島	豊島區南池袋2丁目	9.1%	目黒	目黒區上目黒3丁目	0.3%
29位	北	北區志茂1丁目	8.7%	世田谷	世田谷區池尻2丁目	9.0%	目黒	目黒區目黒本町2丁目	0.3%
30位	荒川	荒川區荒川3丁目	8.7%	荒川	荒川區東尾久4丁目	8.8%	目黒	目黒區東山3丁目	0.2%

出典：国土交通省「地価公示」データをもとに作成

注：前年と同一地点の公示地価データが存在する地点によるランキング

以上の流れを踏まえ、「令和」3年間でみた住宅地価格の上昇率ランキングTOP30は【表6】のとおりです。

渋谷区恵比寿をトップに、港区品川（2位）、田町（3位）が並んでいます。**港区・品川区の臨海部への期待度が高いことがうかがえます。**高級住宅地の文京区本駒込の次に、北区赤羽（5位）、滝野川（6位）、荒川区東日暮里（7位）、足立区北千住（8位）、綾瀬（9位）が続いています。上位30位中、北区は3地点、荒川区は8地点、足立区は3地点ランクインし、**城北・城東地区への注目度が引き続き変わっていないことを示しています。**

コロナ禍においては港区の3A（赤坂、麻布、青山）や、目黒区の青葉台、目黒、中目黒などの**高級住宅地を再評価する動きもありましたが、コロナ収束後は、都心への近接性と価格の手ごろさを重視する流れへと戻り、港区・品川区の臨海部や、城北・城東地区の住宅地が地価上昇の注目エリアとなる可能性は今も高いとみています。**

【表6】東京23区 「令和」3年間でみた住宅地価格の上昇率ランキングTOP30

順位	区名	住所	2018 (平成30)年	2021 (令和3)年	上昇率
1位	渋谷	渋谷区恵比寿西2丁目	2,070,000	2,730,000	31.9%
2位	港	港区港南3丁目	958,000	1,240,000	29.4%
3位	港	港区芝浦2丁目	1,250,000	1,560,000	24.8%
4位	文京	文京区本駒込1丁目	1,560,000	1,940,000	24.4%
5位	北	北区赤羽1丁目	998,000	1,240,000	24.2%
6位	北	北区滝野川5丁目	702,000	868,000	23.6%
7位	荒川	荒川区東日暮里1丁目	806,000	994,000	23.3%
8位	足立	足立区千住寿町	727,000	894,000	23.0%
9位	足立	足立区綾瀬1丁目	610,000	745,000	22.1%
10位	文京	文京区本郷1丁目	1,460,000	1,770,000	21.2%
11位	豊島	豊島区駒込4丁目	661,000	800,000	21.0%
12位	港	港区赤坂1丁目	4,010,000	4,840,000	20.7%
13位	荒川	荒川区東日暮里6丁目	463,000	557,000	20.3%
14位	新宿	新宿区南元町	1,090,000	1,310,000	20.2%
15位	荒川	荒川区東尾久6丁目	485,000	577,000	19.0%
16位	世田谷	世田谷区太子堂2丁目	661,000	786,000	18.9%
17位	世田谷	世田谷区池尻2丁目	640,000	761,000	18.9%
18位	文京	文京区本駒込3丁目	678,000	804,000	18.6%
19位	荒川	荒川区東日暮里5丁目	465,000	551,000	18.5%
20位	北	北区志茂1丁目	391,000	463,000	18.4%
21位	荒川	荒川区荒川2丁目	434,000	513,000	18.2%
22位	荒川	荒川区荒川3丁目	381,000	449,000	17.8%
23位	足立	足立区千住旭町	438,000	516,000	17.8%
24位	荒川	荒川区東尾久4丁目	384,000	452,000	17.7%
25位	豊島	豊島区南池袋2丁目	489,000	575,000	17.6%
26位	新宿	新宿区大久保1丁目	511,000	600,000	17.4%
27位	荒川	荒川区南千住7丁目	385,000	452,000	17.4%
28位	世田谷	世田谷区玉川1丁目	686,000	805,000	17.3%
29位	豊島	豊島区東池袋2丁目	602,000	706,000	17.3%
30位	世田谷	世田谷区大原1丁目	610,000	714,000	17.0%

出典：国土交通省「地価公示」データをもとに作成

注：2019年と2021年で同一地点の公示地価データが存在する857地点によるランキング

都市政策の専門家

市川 宏雄 所長による分析結果統括

～コロナ禍においても住宅地地価への影響は軽微～

コロナ禍で東京の不動産がどうなるかは衆目の的でした。結果は住宅地・商業地の地価がともに2021年の対前年平均変動率でマイナスとなりました。リーマンショック後の経済立ち直りに呼応して地価は上昇を続けていましたが、コロナ発生ですぐに下落するだろうと予想されていました。しかし、下落率は商業地で2.1%、住宅地では0.5%。これをどう判断するかです。**住宅地への影響は軽微だったのです。**

コロナ禍になる前の地価上昇は都心3区が牽引してきましたが、2018年には港区と都心部北部や臨海部に面した区での上昇が顕著でした。コロナ禍で多くの区が下落に転じたなかで、港区の変動率はプラスで、高級住宅地の多い目黒区も同様です。そもそも地価の高い住宅地が多いこの2区ではコロナの影響を跳ね返したと言えます。また、**この2区に限らず、都心の高級住宅地では購買需要が維持され、地価の上昇が見られているところが少なくありません。**

コロナの収束はまだ見えていませんが、今年の後半から来年にかけて正常に向かうであろうという流れのなかで、渋谷区恵比寿、文京区の本駒込や本郷、さらに都心の中央区、港区、品川区の臨海部、城北・城東地区の北区赤羽や滝野川、荒川区東日暮里、足立区千住や綾瀬などは引き続き人気を維持しそうな雰囲気です。**都心への交通利便性と高い住環境を兼ね備えた立地が改めて評価された都心・城南地区と、都心への近接性と価格の手ごろさを重視する流れが城北・城東地区がアフターコロナの主役になるかもしれないと言えます。**

取材可能事項

本件に関して、下記 2 名へのインタビューが可能です。



- ・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)
- ・生年月日 : 1947 年 東京生まれ (73 歳)
- ・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程 (都市計画) を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォーターloo 大学大学院博士課程 (都市地域計画) を修了 (Ph.D.)。一級建築士。
世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には 30 年間にわたり関わってきた。東京研究の第一人者。
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerland など、要職多数。



- ・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)
- ・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役社長
- ・生年月日 : 1974 年 横浜生まれ (47 歳)
- ・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。
その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て 30 歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

※ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画課 広報担当までお問い合わせください。

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 会社概要

- ・会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント
- ・所在地 : 東京都渋谷区道玄坂 1 丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 21 階
- ・代表者 : 代表取締役社長 金 大仲
- ・設立年月日 : 2005 年 3 月
- ・資本金 : 516 百万円 (2020 年 12 月末現在)
- ・業務内容 : 投資用不動産開発、分譲、賃貸管理、マンション管理、仲介
- ・免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第 84454 号、マンション管理業 国土交通大臣(3)第 033627 号
- ・所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会 (財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会
- ・役員 : 取締役 富永 康将、取締役 鈴木 東洋、取締役 富田 直樹、取締役 中山 満則、
社外取締役 賀茂 淳一、社外取締役 琴 基浩、社外取締役 中西 和幸

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部 経営企画課
TEL : 03-6821-5944 MAIL : glmirinfo@global-link-m.com