

グローバル都市不動産研究所 調査・研究 第一弾
「昭和」「平成」元号別住宅地地価の変遷を分析
「令和」に向けて地価上昇が期待される注目エリアを発表！
～都市政策の専門家 市川 宏雄 氏 監修～

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、代表取締役：金大仲、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。

2019年5月1日、新天皇の即位により、新元号「令和」へと改元されます。「令和」への改元を機に、同研究所では調査・研究の第一弾として、「昭和」、「平成」における東京都23区の地価上昇率を分析し、「令和」に地価上昇が期待されるエリアを予測いたしました。

= 分析結果ダイジェスト =
TOPICS①
元号別住宅地地価の変遷
●「昭和」の住宅地地価の特徴は“西高東低”

⇒地価上昇率は、千代田区、港区が極めて高い結果に。

3Aと呼ばれる青山・赤坂・麻布・白金、高輪といった西側の高級住宅地の地価上昇が際立った。

●「昭和」の注目エリアは約3～5倍と飛躍的な地価上昇を実現

⇒千代田区、港区に加えて、自由が丘、二子玉川、中野、葛西といった交通利便性の高い地区も上昇倍率が高い結果に。

●「平成」は“都心回帰”と“臨海部上昇”の時代

⇒3Aエリアの開発により港区が千代田区を抜いて第1位に上昇。渋谷区も上昇率が高く都心回帰の流れが高まった。

タワーマンションの大量供給によって新たに月島や勝どきといった臨海部が上位に。

●「昭和」と「平成」の大きな変化は“新たな人気住宅地”の登場

⇒「昭和」に人気を博した大田区、世田谷区に代わって、墨田区、江東区、北区、足立区での地価上昇が顕著に。

新線開通、新駅設置が新たな人気住宅地登場の要因か。

●「平成」の注目エリアは駅との近接性が決め手

⇒TOP10にランクインした注目エリアは鉄道の駅から徒歩5～10圏内に位置。駅との近接性が注目エリアの新たな決め手に。

TOPICS②
「令和」に最も価値の上昇が期待される東京の住宅地はどこか
●「令和」に向けた注目エリアの特徴は、
①城北・城東地区の浮上 ②臨海部接続エリアの動き ③住宅地以外の評価も高まる東部地区

⇒「平成」と同様に、駅との近接性が決め手となった城北・城東地区が地価上昇倍率ランキングでも浮上。

「平成」の流れを汲み、臨海部の開発には引き続き注目が集まると推測。

住宅地だけでなく注目度の高まりを示す結果となった東部地区も「令和」に向けた注目エリアとして予測。

「昭和」、「平成」における東京 23 区の地価上昇率 元号別住宅地地価の変遷

「昭和」から「平成」にかけて様々な変化があった中、住宅地地価においても元号別で変化が見られます。同研究所では、国土交通省が発表した「地価公示」をもとに、東京 23 区内の各区分・エリア別で「昭和」、「平成」の時代に地価がどのように変化したのかを分析（※1）しました。

「昭和」における住宅地地価の変遷 ～高級住宅地の地価上昇が際立つ“西高東低”～

「昭和」の住宅地地価の特徴は、千代田区、港区のほか、城南・城西地区の高級住宅地の地価上昇が際立つ“西高東低”と言えます。

「昭和」の地価上昇の動向（図 1）を見てみると、最上位は千代田区、第 2 位は港区となっています。千代田区は番町や紀尾井町、港区は 3A と呼ばれる青山・赤坂・麻布のほか白金、高輪といった都心の高級住宅地を抱えており、この 2 区の上昇率が極めて高い結果となります。



注）昭和 50 年の中央区、墨田区の住宅地データは存在せず、準工業地データをもとに独自推計

第 3 位は渋谷区。松涛、南平台といった高級住宅地に加え、表参道、原宿、神宮前など、新たなファッションブルタウンとして成長した地域を抱え、新旧併せて価値を高めた区となっています。

続いて上位には、目黒区、品川区、大田区、新宿区、世田谷区などの城南・城西地域が並んでいます。目黒区は青葉台や碑文谷、品川区は城南五山（島津山、池田山、花房山、御殿山、八ツ山）、大田区は田園調布、世田谷区は成城や等々力など、東急電鉄、小田急電鉄などの私鉄沿線がいずれも高級住宅地として呼び名の高いエリアを抱えています。

戦前から、東京の住宅地としての評価は「西高東低」とされていましたが、これら高級住宅地の存在がさらに区全体の価値へと際立たせていったのが、「昭和」の特徴です。

「昭和」の注目エリアは約 3～5 倍と飛躍的な地価上昇を実現

「昭和」の注目エリアの上昇倍率（表 1）を算出すると、東京 23 区住宅地の平均上昇倍率が 2.8 倍であるのに対して、最上位である千代田区番町が 3.4 倍、第 2 位である港区の南青山が 4.8 倍、白金が 4.9 倍と大きく上昇しています。

また、東急電鉄の結節点としてとりわけ発展した、目黒区自由が丘が 3.2 倍、世田谷区二子玉川が 2.9 倍、中央線で新宿への利便性の高い中野区中野が 3.1 倍と 23 区平均を上回る結果となっています。さらに、江戸川区葛西は 4.1 倍と飛躍的に上昇しており、昭和 44 年の東西線開通が契機となったと考えられます。

【表1】「昭和」の注目エリアの地価上昇倍率

区名	住所	昭和50年	昭和60年	上昇倍率
千代田	番町	580,000	2,000,000	3.4
港	南青山	283,000	1,350,000	4.8
港	白金台	168,000	815,000	4.9
目黒	自由が丘	188,000	600,000	3.2
世田谷	二子玉川（瀬田）	149,000	439,000	2.9
中野	中野	193,000	605,000	3.1
江戸川	葛西	70,500	289,000	4.1
東京23区住宅地平均		142,500	399,800	2.8

注）昭和 50 年と 60 年の比較は必ずしも同一地点ではなく、類似地点を含む。

※1：「昭和」の期間は、日本列島改造論（昭和 47 年）やバブル経済（昭和 61 年～）の地価狂乱の影響を受けた特異現象を避けるため、昭和 50～60 年の 10 年間を対象。
「平成」の期間は、バブル崩壊後の地価下落が住宅地地価に異常現象を生み出したため、東京 23 区の地価が再び安定的に上昇を始めた平成 16～31 年の 15 年間を対象。

「平成」は都心回帰と臨海部上昇の時代

「平成」の住宅地地価の特徴は、六本木エリアの開発による都心回帰とタワーマンションの大量供給による臨海部の上昇が挙げられます。

「平成」の地価上昇の動向（図2）を見てみると、「昭和」とは変わり、港区が第1位、千代田区が第2位となっています。六本木ヒルズ（平成15年開業）や東京ミッドタウン（平成19年開業）などの開発により、3Aの評価がさらに高まったことが千代田区を抜いて港区が最上位



となった要因として考えられます。さらに、「平成」では新たに中央区が第3位。有楽町線の銀座一丁目から臨海部への延伸（昭和63年）、都営大江戸線の全線開通（平成12年）などにより、臨海部でのタワーマンションの大量供給が始まって、月島や勝どきが新たに注目を集めるエリアとなったことから上位となっています。また、表参道など数多くの人気エリアを抱える渋谷区が続いています。このように都心回帰の流れがある中、谷根千、浅草など古きよき下町文化が見直された台東区が5位、文京区が6位に浮上し、りんかい線や南北線の開通でさらに交通利便性が高まった品川区、目黒区が「昭和」から引き続き上位に位置しています。

「昭和」から「平成」の大きな変化 ～新線開通による新たな人気住宅地の登場～

「平成」の特徴として、都心回帰により千代田区に代わり港区が第1位、臨海部の人気上昇に伴い中央区が第3位に浮上、といった点が挙げられましたが、「昭和」から「平成」への大きな変化としては、「昭和」に人気を博した大田区、世田谷区の著名な高級住宅地に代わって、墨田区、江東区、北区、足立区での地価上昇率が顕著になったことです。

墨田区の押上地区は、東京スカイツリー開業（平成24年）が発展の大きな要因として考えられます。また、江東区豊洲などに代表される臨海部の発展とともに、南北線の埼玉高速鉄道への接続（平成13年）や、つくばエクスプレス開業（平成17年）によって、その沿線の埼玉県、千葉県の外住宅地に人気が出ました。「平成」には、新線開通、新駅設置によって、そのエリアに新たな人気住宅地の登場も特徴として見受けられます。

「平成」時代は3A、勝どき築地月島等が顕著に上昇（約1.8～2.5倍上昇）

「平成」の地価上昇率から注目エリアの上昇倍率ランキング（表2）を算出すると、上位には、「昭和」から「平成」にかけて常に上位を占める、港区の3A青山・赤坂・麻布、千代田区番町、渋谷区南平台など名だたる高級住宅地が並んでいますが、勝どき（7位）、築地（8位）といった臨海部の住宅地もTOP10にランクインしています。

勝どきといった臨海部の住宅地が「平成」に地価が大きく上昇し、「昭和」の特徴であった西高東低の状況に変化がでて、その差は縮まってきたといえますが、青山や赤坂のような最高級の住宅地エリアと比較すると、依然として2分の1から3分の1に過ぎません。

また、TOP10にランクインする注目エリアは、鉄道の駅から徒歩

5～10分圏内に位置しており、「平成」では駅との近接性が注目エリアの決め手であることもわかります。

【表2】「平成」の注目エリアの地価上昇倍率ランキングTOP10

順位	区名	住所	平成16年	平成31年	上昇倍率
1位	港	港区南青山4丁目	972,000	2,470,000	2.54
2位	港	港区赤坂1丁目	1,780,000	4,340,000	2.44
3位	港	港区元麻布2丁目	1,150,000	2,430,000	2.11
4位	港	港区南麻布5丁目	924,000	1,920,000	2.08
5位	港	港区赤坂6丁目	1,270,000	2,570,000	2.02
6位	渋谷	渋谷区南平台町	867,000	1,660,000	1.91
7位	中央	中央区勝どき3丁目	680,000	1,280,000	1.88
8位	中央	中央区明石町5丁目	860,000	1,600,000	1.86
9位	港	港区南麻布4丁目	764,000	1,400,000	1.83
10位	千代田	千代田区三番町	1,680,000	3,050,000	1.82

注) 平成16年と平成31年で同一地点の公示地価データが存在する441地点によるランキングTOP10

「昭和」から「平成」にかけて、住宅地地価の変遷を分析してきましたが、同研究所ではさらに新元号「令和」に最も地価の上昇が期待される東京の住宅地はどこかを分析。「令和」に注目される地価上昇エリアを平成最後の平成30年～31年の1年間の地価上昇倍率から推測しました。

平成30年～31年の地価上昇率から注目エリアの上昇倍率ランキング(表3)を算出したところ、「令和」に向けた注目エリアの特徴は、①城北・城東地区の浮上可能性、②臨海部接続エリアの動き、③住宅地以外の評価も高まる東部地区、の3点が挙げられます。

①北区、荒川区、足立区などの

城北・城東地区が浮上可能性大

「平成」の地価上昇の傾向から、人気エリアは鉄道の駅との近接性が決め手になることがわかりました。これは職住近接の志向が高まっている中、「令和」となっても変わることがないと予測されます。

平成30年～31年の地価上昇倍率ランキングを見てみると、北区、荒川区、足立区において、上位30位中14エリアがランクインしています。

特に下記のエリアは、「令和」においても注目の地価上昇エリアとして推測いたしました。

- ・北区：滝野川(2位)、赤羽岩淵(4位)、赤羽(11位)
- ・荒川区：東日暮里(8位)、町屋(12位)、田端(17位)、日暮里(18位)、南千住(26位)
- ・足立区：北千住(9位)

【表3】「令和」に向けた注目エリアの地価上昇倍率ランキングTOP30

順位	区名	住所	平成30年	平成31年 (令和元年)	上昇倍率
1位	渋谷	渋谷区恵比寿西2丁目	2,070,000	2,380,000	1.15
2位	北	北区滝野川5丁目	702,000	790,000	1.13
3位	港	港区港南3丁目	958,000	1,070,000	1.12
4位	北	北区赤羽1丁目	998,000	1,110,000	1.11
5位	文京	文京区本駒込1丁目	1,560,000	1,730,000	1.11
6位	豊島	豊島区駒込4丁目	661,000	732,000	1.11
7位	港	港区芝浦2丁目	1,250,000	1,380,000	1.10
8位	荒川	荒川区東日暮里1丁目	806,000	889,000	1.10
9位	足立	足立区千住寿町	727,000	800,000	1.10
10位	中野	中野区中野4丁目	860,000	946,000	1.10
11位	北	北区赤羽西1丁目	939,000	1,030,000	1.10
12位	荒川	荒川区荒川2丁目	434,000	476,000	1.10
13位	文京	文京区本郷1丁目	1,460,000	1,600,000	1.10
14位	文京	文京区本駒込3丁目	678,000	742,000	1.09
15位	世田谷	世田谷区太子堂2丁目	661,000	723,000	1.09
16位	荒川	荒川区東尾久6丁目	485,000	530,000	1.09
17位	荒川	荒川区東尾久4丁目	384,000	419,000	1.09
18位	荒川	荒川区東日暮里6丁目	463,000	505,000	1.09
19位	品川	品川区西五反田4丁目	772,000	842,000	1.09
20位	世田谷	世田谷区池尻2丁目	640,000	698,000	1.09
21位	世田谷	世田谷区玉川1丁目	686,000	748,000	1.09
22位	足立	足立区綾瀬1丁目	610,000	665,000	1.09
23位	中野	中野区中央1丁目	821,000	895,000	1.09
24位	世田谷	世田谷区三軒茶屋2丁目	1,010,000	1,100,000	1.09
25位	文京	文京区関口2丁目	898,000	978,000	1.09
26位	荒川	荒川区南千住7丁目	385,000	419,000	1.09
27位	荒川	荒川区東日暮里5丁目	465,000	506,000	1.09
28位	荒川	荒川区西尾久8丁目	376,000	409,000	1.09
29位	豊島	豊島区千川1丁目	570,000	620,000	1.09
30位	北	北区志茂1丁目	391,000	425,000	1.09

注) 平成30年と31年で同一地点の公示地価データが存在する878地点によるランキングTOP30

②臨海部接続エリアの動き ～品川田町エリアの動きも引き続き要注目～

「平成」の流れを汲み、臨海部の開発には引き続き注目が集まると予想。特に、品川(3位)と田町(7位)が注目エリアとして挙げられます。これは2020年(令和2年)に山手線新駅「高輪ゲートウェイ」開業を皮切りに開発が本格化する、JR品川車両基地跡地の大規模開発の影響が考えられるためです。今後、2027年(令和9年)のリニア開通までに計画の第1フェーズが行われ、その後に品川駅の大改造が行われるという計画で、これによって、芝浦エリアも含めて周辺の住宅地が大変貌することが予想されています。

さらに、羽田空港の国際化の進展に伴い、品川区と大田区の臨海沿岸部も品川から南下する開発の軸上にあり、地価上昇の期待されるエリアであると考えられます。

③住宅地以外の評価も高まる東部地区

先に述べたように、住宅地地価の差は、「昭和」の西高東低から、「平成」に入り徐々に縮まりつつあります。既に「令和」に向けた注目エリアの地価上昇倍率ランキングにも、その傾向は示されていますが、これまで隅田川より西側に位置していた大学のキャンパスは、東京藝術大学が平成 18 年に千住キャンパスを開設、東京電機大学が平成 24 年に千代田区神田から千住キャンパスに移転、東京理科大学が平成 25 年に葛飾キャンパスを開設するなど、東部地区での立地が相次いでいます。これは住宅地だけではなく東部地区の注目度の高まりを示しています。このように、「令和」は城北・城東といった東側のエリアが住宅地としてさらに価値が上がる可能性が高いと当研究所ではみています。

注) 今回の研究は国交省発表のデータを使用しており、数値は特定の地点での算出です。

TOPICS③

都市政策の専門家

市川 宏雄 氏による分析結果総括

～令和は「西高東低」から「西高東上」へ～

都市政策の専門家でありグローバル都市不動産研究所 所長 市川氏は、今回の分析結果を踏まえ、下記の通り、総括しています。

「令和が期待をもって迎えられているが、昭和と平成の時代に起きた現象を振り返ると、地価はその時代背景と価値観に大きく影響されることが分かる。東京の住宅地の評価は長く西高東低が続いてきた。しかし、バブル経済とその崩壊を受けた平成には、都心における業務地の地価下落と都心回帰の動きのなかで、新たな住宅地と人気ブランドを生みだしてきた。そこには交通と生活の利便性や整備された都市空間の存在がある。「西高東低」は「西高東上」となる、これが令和のキーワードではないか。東京の東側の住宅地評価は、昭和に江東区が、そして平成に墨田区が上昇した。この流れは令和にさらに加速され、葛飾区、足立区も人気上昇するであろう。これまであまり注目住宅地として名前のあがらなかった北区、荒川区もその勢いを感じる。品川区や大田区の沿海部も含めて、東京の新たな住宅地開発が進むはずである。」

GLM では不動産投資セミナーを毎日開催

グローバル都市不動産研究所を設立した GLM では、「令和」に向けた注目エリアを推測し、改元前から先行して注目エリアへの物件開発を進めています。GLM の自社ブランド「ARTESSIMO シリーズ」では、東京 23 区を中心にして「1. 駅から近い」、「2. 都心から近い」、「3. 高い地価」という「3 チカ」を前提とした、マンション開発に注力しています。これは、鉄道の駅との近接性が決め手となる「令和」に向けた注目エリアにも通じており、今後の地価上昇が期待されます。

また、GLM では東京の不動産に投資する際の基礎やメリット・デメリットをわかりやすく解説する「ゼロからはじめる不動産投資セミナー」を毎日開催しています。「令和」に適した不動産の運用方法について学びたい方は是非お越しください。

0 から
ゼロからはじめる

初心者でもわかりやすいと評判

不動産投資セミナー

過去 1000回 以上開催
満足度 99%

URL : <https://www.global-link-seminar.com/>

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
- ・生年月日 : 1947 年東京生まれ (72 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ルー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、日本自治体危機管理学会・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
- ・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
- ・生年月日 : 1974 年 6 月 2 日 (44 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、PR 事務局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 14 階 (総合受付 18 階)
- ・代表者 : 代表取締役 金 大仲
- ・設立年月日 : 2005 年 3 月
- ・資本金 : 498 百万円 (2018 年 9 月期末現在)
- ・業務内容 : 不動産売買、賃貸、管理及び仲介
- ・免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(3)第 84454 号、マンション管理業 国土交通大臣(2)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
- ・関連会社 : 株式会社グローバル・リンク・パートナーズ
- ・役員 : 専務取締役 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>

グローバル・リンク・マネジメント PR 事務局 (イニシャル内) 担当 : 鈴木・山田・松本・三浦
TEL : 03-5572-6316 FAX : 03-5572-6065 Mail : global-link-m@vectorinc.co.jp