ハイライフ研究所　平成 28 年度　都市研究メールマガジン　　2016 年 11 月 24 日

都市生活者とサービス化社会

東京の居住中心地域（＝準都心）の『生活者』と『生活系サービス事業』の需給関係を検証する

―事業所統計（経済センサス）で見る東京準都心 15 エリアの産業特性と主要事業－

第七回　商業地・住宅地の「地価」で見るエリアとサービス業の相関を見る

目次

はじめに－地価と都市について（p. 2）
Ⅰ－東京エリアの地価動向と地価で見る東京エリアのグループ化（p. 3）
Ⅱ－地価からみた東京エリア区分とサービス業の相関を見る（p. 5）

都市には様々なサービス事業が立地しているが、それらのサービス事業が各行政区エリアでどのように受け入れられているのか、また、各地でどのような種類のサービス業が充実しているのか？

本レポートでは東京都市圏が多様なエリアの姿を見せる中、東京行政エリアとその地域のサービス業の供給度合いを、都市の魅力という視点から数回にわたりエリアの多様化に注目し、分析を進めてきた。

多様化するエリアの分析として、最初のアプローチは各行政エリアの地理条件（歴史や地形、あるいは交通条件など）から地域の多様化を、次のアプローチとして東京都 23 区各行政区の年齢別人口構成の差異（例えば高齢者人口、核家族世帯など）に注目し多様性を確認し、それぞれ区分けしたエリアごとにサービス業の供給状況を確認した。三つめのエリアの多様化についてのアプローチは、日本全国で大きな問題として登場してきた「単身世帯・シングルライフ」というテーマで地域の多様性について確認した。

今回は、エリアの地価と地域のサービス業との相関からみられる都市の魅力を見てみた。

サービス業から見たそれらエリアの都市の魅力についてレポートする。

執筆者　マーケット・プレイス・オフィス代表　　立澤芳男（たつざわよしお）
■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案
／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析
■現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザリースタッフ
■元「アクロス」編集長（パルコ）／著書「百万人の時代」（高木書房）ほか

第七回　商業地・住宅地の「地価」で見るエリアとサービス業の相関を見る

はじめに－地価と都市について

地価とは、土地の価格を指す。地域の収益性そのもの。

地価は一般に単位土地面積あたりの価格で表され、一般的に大都市の商業地区は地価が高く、農地や山林、原野などの地価は低い。

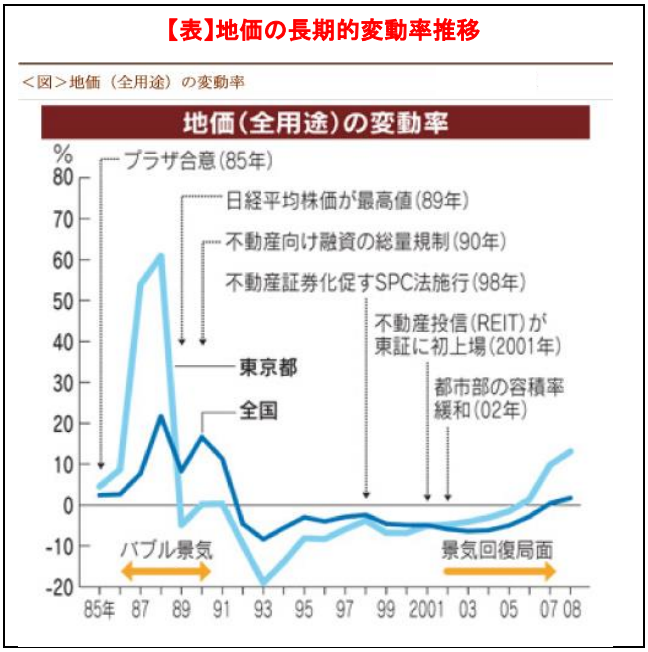
（＊地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、毎年１月１日時点の調査を行い、価格を判定して、一般の土地の取引価格の指標等として公表するもので、昭和45 年以降毎年実施している。）

地価がエリアでどのような意味を持っているのか？

経済学においては、地価はその土地の収益性により決定される。

そのエリアに客が来るほど需要が高いため売上が上がり利益率も高くなるわけだが、利益率の高い立地は土地の需要が高まり、高い地価で均衡するというわけだ。人通りが多く需要が高い場合はその土地は地価が高くなる。地価動向から都市の過去・現在・未来を伺うことができる。

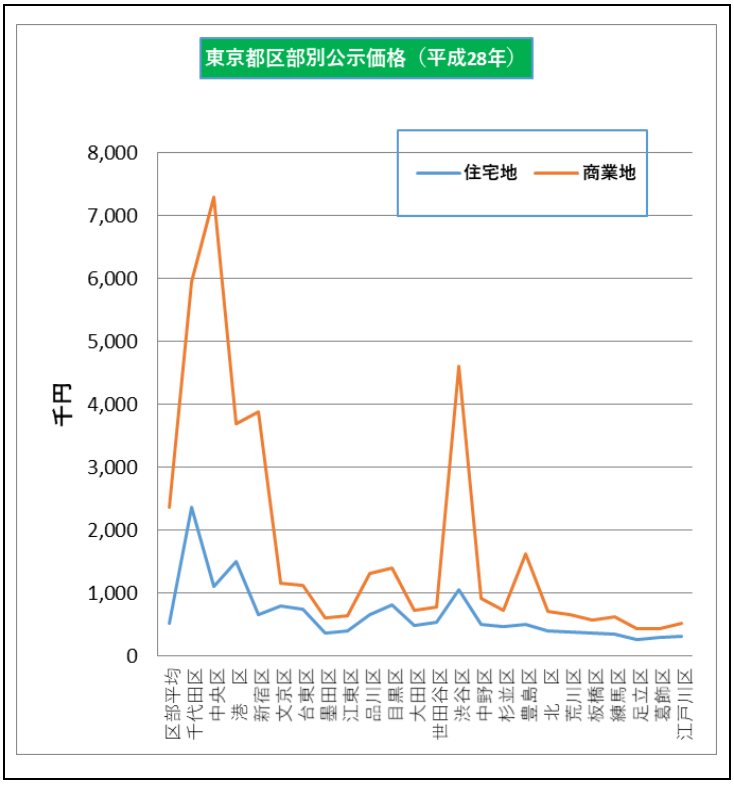
【表】地価の長期的変動率推移



資料：国土交通省『公示価格』以下同

日本全国、東京都の長期的な地価変動率推移（**【表】参照**）を見ると、1990 年前後のバブル期に地価は歴史的な高騰と暴落を記録している。その後の地価は約 15 年の間、変動率はマイナスが続き、商業地・住宅地の地価はピーク時の 2～3 割に落ち込んだ。しかしリーマンショック以降、2010 年ころから東京都は人口の都心回帰が起こり変動率は上昇に転じている。

東京都の最近の地価動向を見ると、商業地、住宅地、工業地、全用途とも対前年平均変動率（以下、「変動率」という）が３年連続でプラスとなった。価格が下落した地点は東京都全体では 89 地点あったが、区部はすべてでプラスとなっている。



Ⅰ －東京エリアの地価動向と地価で見るエリアのグルーピング

東京都財務局のホームページ（平成 28 年 3 月 23 日）を参考に「東京都の最近の地価動向」を見る。

1）東京都区部の住宅地の地価動向

・区部全域の変動率は 2016 年には 2.8%となった。3 年連続のプラスで、昨年の 1.9%から上昇したが、23 区全てで変動率は 3 年連続のプラスとなった。

・地価上昇率が最も高かったのは、9.7%の中央区（前年 6.4%）で、9.4%の千代田区（同 6.3%）、6.9%の目黒区（同 2.9%）がこれに続いている。

・上昇率が最も低かったのは、0.9%の葛飾区（前年 0.6%）で、1.1%の足立区（同 0.5%）、1.5%の練馬区（同 1.2%）がこれに続いている。

・住宅地地価が上昇している背景には、景気回復基調のなか、低金利政策の継続や住宅ローン減税、すまい給付金、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置など、住宅取得支援政策・制度の下支えを受け、都区部の住宅市場は堅調を維持していること。マンション需要が強まっていること。都心部の高額マンションは、節税効果や円安・株高を背景に、富裕層や外国人投資家の需要が引き続き強かったことが挙げられる。

2）東京の商業地の地価動向

・商業地の地価を区部で見ると、区部全域の変動率は 4.8%となった。3 年連続のプラスで、昨年の 3.4%から上昇し、23 区全てで変動率が 3 年連続のプラスとなった。

・商業地の地価の上昇率が最も高かったのは、9.6%の中央区（前年 7.2%）で、7.6%の港区（同 5.6%）、7.4%の千代田区（同 5.7%）がこれに続いている。

・上昇率が最も低かったのは、1.5%の足立区（前年 1.2%）で、1.6%の葛飾区（同 1.3%）、2.1%の練馬区（同 0.9%）がこれに続いている。

・店舗を中心とした高度商業地は、外国人観光客や国内富裕層の旺盛な購買意欲を受け、宝飾・服飾衣料等のブランド店を中心に新規出店意欲が高まっており、物件の希少性と相まって店舗賃料が大幅に上昇している。オフィスは、旺盛な移転需要により空室率が低下している。

・新規賃料水準は上昇しており、継続家賃も増額改定が多くなっている。移転事由は、事務所のグレードアップ、BCP 対応、立地の改善、事業拡張など、引き続き積極的な理由が中心となっている。

・都心部を中心に大型再開発事業や交通インフラの整備が活発になっており、地域の地価上昇の要因。

3）東京の地価同区まとめ

東京圏・東京都は最大級の上昇率を示すが、この平均数字を押し上げているのは、主要 5 区プラス品川区の超都心区部である。ちなみに、上昇しているエリアを分類すれば、大きく次の4つに分かれる。

① 昔ながらに地ぐらい（ブランド力）の高い地域

② 東京オリンピック関連を含めインフラ（交通、周辺施設）が整備されつつある（された）地域

③ 新駅開業・大型開発が行われる（行われた）地域

④ 外国人訪問客が多く、多額のお金が使われる地域

銀座などは、概ね上記の全てを満たす人気エリアと言えよう。逆に、上記のいずれにもあてはまらない場合は、上昇しても低い上昇率にとどまっている。

商業地の地価と住宅地の地価のそれぞれの地価の高低差をクロスしてみると

東京区部エリアは 5 つのグループ（A～E）に区分けできる

▼東京都区部別平均公示価格（千円）

	公示価格		人口指標	
	住宅地	商業地	昼間人口密度	昼夜間人口比率
区部平均	524	2,369	18,981	130.9
A 千代田区	2,359	5,940	70,382	1,738.8
中央区	1,110	7,294	59,521	493.6
港　区	1,509	3,682	43,568	432.0
新宿区	661	3,885	41,148	229.9
渋谷区	1,054	4,610	34,461	254.6
B 文京区	789	1,149	30,541	167.2
台東区	740	1,121	29,242	167.5
豊島区	499	1,619	32,513	148.6
品川区	661	1,311	23,196	144.3
目黒区	811	1,398	19,958	109.3
C 世田谷区	544	777	13,995	92.7
大田区	478	733	11,511	98.7
中野区	498	908	18,549	91.9
杉並区	468	719	14,114	87.4
北　区	407	711	15,618	95.8
D 荒川区	386	650	18,787	94.3
墨田区	368	614	20,311	112.8
江東区	401	634	13,745	119.1
板橋区	365	570	15,348	92.1
練馬区	352	626	12,214	82.1
E 足立区	264	432	11,441	89.1
葛飾区	287	434	10,815	85.0
江戸川区	312	528	11,473	84.1

＊注：公示価格は平成 28 年、人口指標は平成 22 年国勢調査、人口密度＝1k ㎡につき人

東京エリアでの「地価」による地域格差は拡大した								
	10 年間の上昇率ベスト 10（2006－2016）				10 年間の上昇率ワースト 10（2006－2016）			
	住宅地		商業地		住宅地		商業地	
1 位	中央区	169.9	中央区	178.2	荒川区	97.7	江戸川区	103.6
2 位	千代田区	154.7	新宿区	149.6	練馬区	105.7	板橋区	108.3
3 位	台東区	138.9	渋谷区	145.7	江戸川区	105.7	杉並区	111.7
4 位	港区	137.2	豊島区	141.4	杉並区	107.7	中野区	112.2
5 位	渋谷区	130.0	千代田区	139.1	板橋区	107.9	練馬区	113.4
6 位	文京区	129.8	文京区	135.4	中野区	108.1	葛飾区	114.4
7 位	目黒区	128.8	品川区	133.1	葛飾区	109.2	台東区	117.2
8 位	墨田区	125.1	江東区	131.4	世田谷区	109.2	世田谷区	117.9
9 位	豊島区	120.4	目黒区	127.4	大田区	109.5	荒川区	119.6
10 位	品川区	119.5	墨田区	127.4	北区	114.7	北区	121.8
	23 特別区	115.2	23 特別区	137.1	23 特別区	115.2	23 特別区	137.1

Ⅱ－地価からみた東京エリア区分とサービス業の相関を見る

都市には様々なサービス事業が立地しているが、それらのサービス事業が各行政区エリアでどのように受け入れられているのか？また、各地でどのような種類のサービス業が充実しているのか？今回は、東京エリアを「地価」で区分けし、高地価エリアと低地価エリアでのサービス業の需給関係を見た。需給関係の充足度のメルクマールとして、前回までと同様に「地域人口１万人当たり事業所数【民営】」をチェックしている。

行政区地域人口１万人あたりサービス事業所数（＝支持人口・商圏）を算出し、そのうえで東京都区部合計の平均値と比較することで、土地の価格の差異がサービス業の充足状況にどのような差異を見せるのか、また、その差異を見つけることで各エリアの都市の魅力を探っている。

▼都市の魅力とサービス業類【民営事業に限定】			
都市の魅力	ライフスタイル	サービス分野	対象サービス業事業
利便性	衣・食・住	消費生活系事業	その他の飲食料品小売業(ｺﾝﾋﾞﾆなど)、医薬品・化粧品小売業
		生活支援系事業	洗濯業、理容業、美容業、一般公衆浴場業
		生活サポート系	郵便局、自動車整備業
安心・安全性	医・職・住	医療系サービス事業	病院、一般診療所、歯科診療所、助産・看護業
		福祉系事業	児童福祉事業、老人福祉・介護事業、児童福祉事業
		生活フォロー系事業	社会保険労務士事務所、獣医業
快適性	遊・休・知	娯楽レジャー系	スポーツ施設提供業、公園、遊園地
		教育文化系	学習塾、教養・技能教授業
		宗教系	神道系宗教、仏教系宗教、キリスト教系宗教、その他の宗教

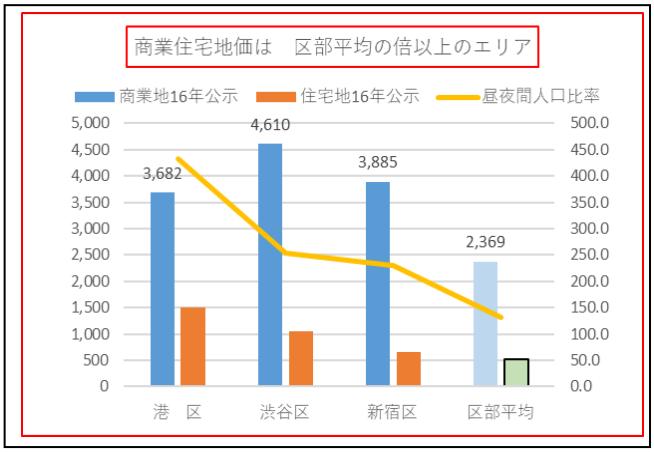
Aグループ　商業地地価も住宅地地価も東京都区部平均よりはるかに高いエリア

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

商業地の地価が東京区部平均を大きく上回るエリアグループで、中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区が該当する。これらの区には銀座などに代表されるように百貨店を中心に映画館や専門店が集積している。昼間人口に支えられて商業地として活況を呈している。

また、区内一部には、千代田区には番町、港区には高輪、白金など古くからの閑静な高級住宅地を有し、また高層マンションも建てられ住宅地の地価も区部平均の倍以上の価格となっている。

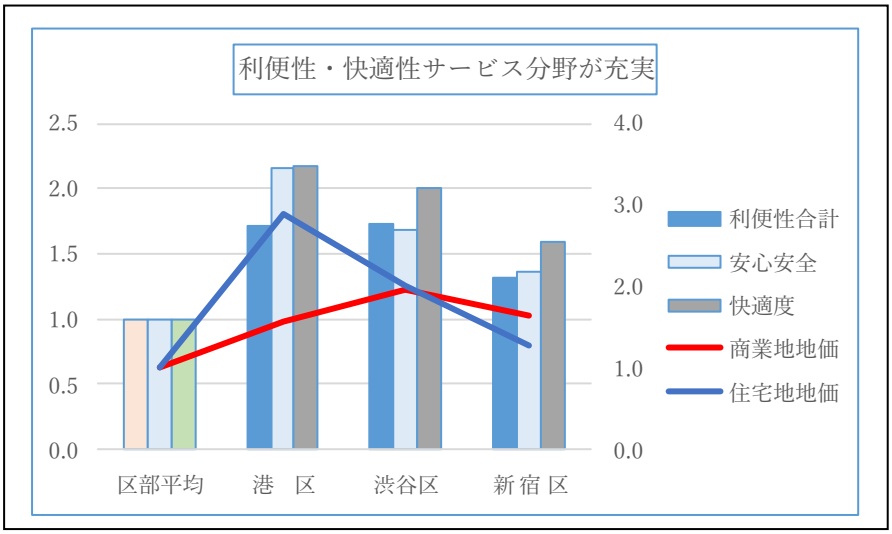
Aグループ		住宅地	商業地	昼夜間人口比率
	区部平均	524	2,369	130.9
	新宿区	661	3,885	229.9
	渋谷区	1,054	4,610	254.6
	中央区	1,109	7,294	493.6
	港　区	1,509	3,682	432.0
	千代田区	2,359	5,940	1,738.8



資料：国土交通省『公示価格』

このエリアグループとサービス業との相関を見ると、都心立地ということもあり、小売業などが集積している。また、昼間就業者が多く、サービスニーズが医療や教育など様々な分野にわたるため、多様なサービス業が進出している。

サービス事業の供給が多い上に、競争も激しいため利便性だけでなく、レジャー娯楽などの「快適性」を提供するサービス業が充実している。



資料：総務省『平成 22 年経済センサス・事業所統計』から算出（5 頁参照）

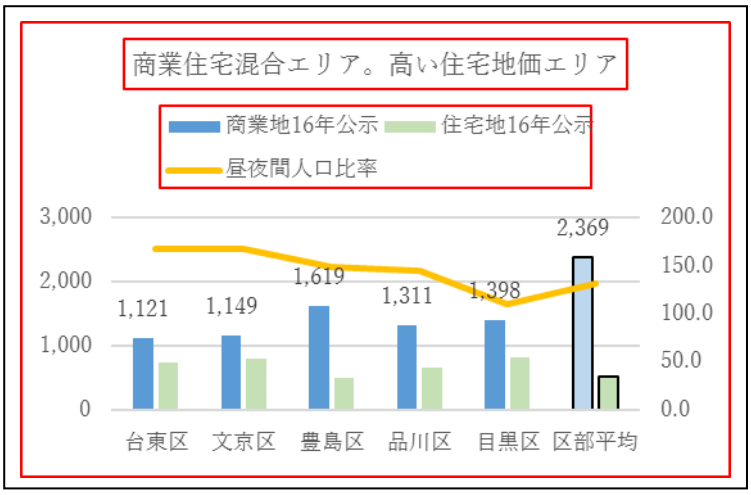
Bグループ　住宅地の地価は区部平均より高いが商業地としてはやや低いエリア

文京区、台東区、豊島区、品川区、目黒区

このエリアグループの商業地エリアは都心部の地価の半分以下、東京区部平均の約 6 割の地価となっている。その意味では都心に次ぐ商業地となっている。

一方、住宅地としては、豊島区を除き東京都区部の平均を上回っている。東京都の中でも都心部に隣接しており、早くから居住地としと発展したエリアである。JR東日本の山手線沿線に広がるエリアである。

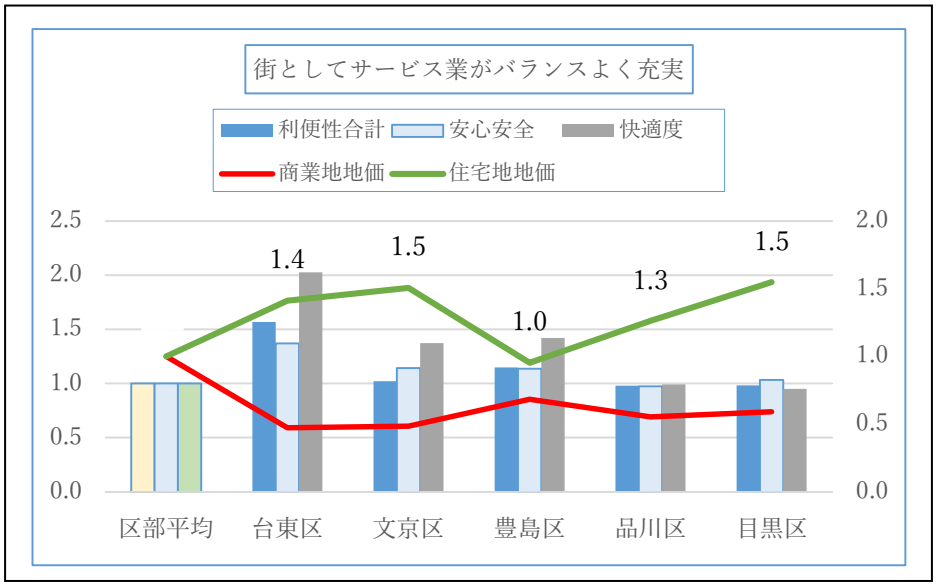
		住宅地	商業地	昼夜間人口比率
Bグループ	区部平均	524	2,369	130.9
	豊島区	499	1,619	148.6
	品川区	661	1,311	144.3
	台東区	740	1,121	167.5
	文京区	789	1,149	167.2
	目黒区	811	1,398	109.3



資料：国土交通省『公示価格』

このエリアグループとサービス業の相関を見ると、都市の魅力として重要な「快適性」、「安全性」を提供するサービが多く供給されている。

大企業の事業所や学校も多く、昼間人口も多いため、副都心型のサービス業供給エリアになっている。商業など利便性においては都心部エリアと比べると大きな遅れがみられる。



資料：総務省『平成 22 年経済センサス・事業所統計』から算出（5 頁参照）

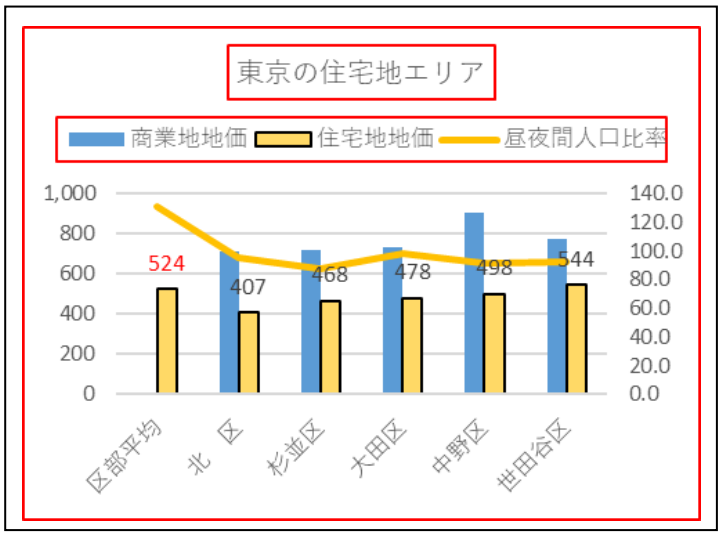
Cグループ　住宅地価が都区部平均とほぼ同程度。戦後の「山の手」として住宅地化したエリア

世田谷区、大田区、中野区、杉並区、北区

このエリアグループの住宅地地価は、東京都区部平均前後であり、東京の典型的な居住エリアとなっている。都心にも近く居住地としては「職住近接」が可能で住みやすい街となっている。

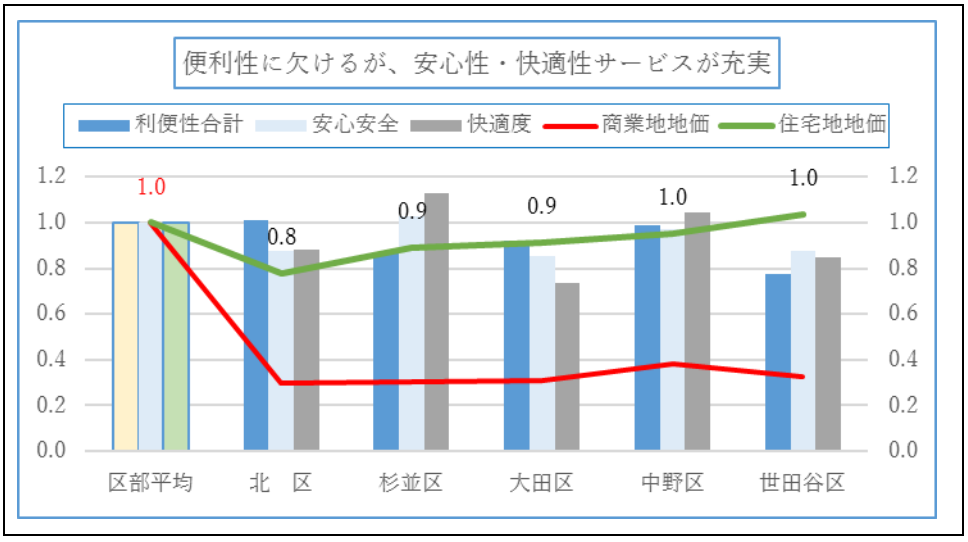
商業地の地価としては、東京都区部平均の 3～4 割程度の地価となっている。百貨店など都心型の大型商業施設が少ない。しかし、古くからの商店街が根付いていており地価は安定しているエリアである。

Cグループ		住宅地	商業地	昼夜間人口比率
	区部平均	524	2,369	130.9
	北　区	407	711	95.8
	杉並区	468	719	87.4
	大田区	478	733	98.7
	中野区	498	908	91.9
	世田谷区	544	777	92.7



資料：国土交通省『公示価格』

このエリアグループとサービス業の相関を見ると、サービス業は全般的にそれなりの供給がみられるが、都心・副都心から離れたこのエリアの昼間人口は夜間人口を下回るなど流出人口エリアになっており、外部から人を集めるレジャーや余暇などの「快適性」サービス業は少ない。ただし、一方、古くからの居住エリアだけに医療や教育など「生活の安全・安心」分野のサービス業や地元型の商業やレジャーの充実は、人口が多いエリアだけに「利便性」分野のサービスが充実している。



資料：総務省『平成 22 年経済センサス・事業所統計』から算出（5 頁参照）

D グループ　70 年代の新興住宅エリア。住宅地地価は区部平均地価の約 7 割の居住中心エリア

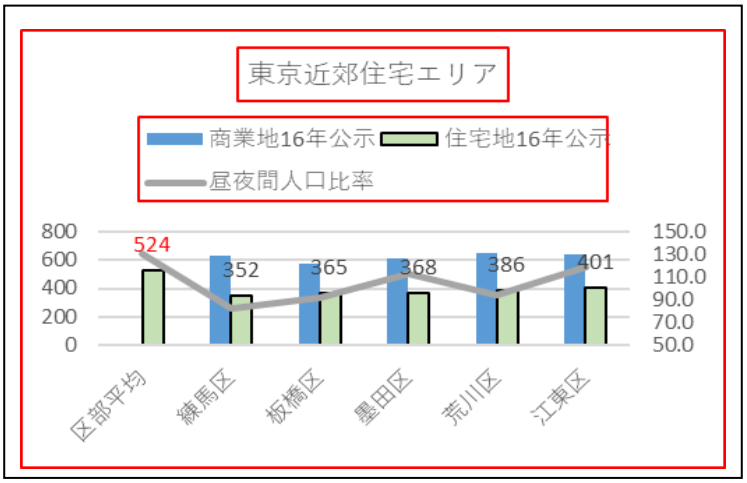
荒川区、墨田区、江東区、板橋区、練馬区

このエリアグループの地価から見た特徴は、住宅地価において区部平均地価の7割前後となっており、都心部から距離的にはそれほど遠くにあるわけではないが、私鉄や地下鉄などの鉄道や道路などの交通網の拡充が遅れたエリアである。

また、海や川に近いエリアには工場が先行して建てられたため、住宅地価が最近になって動き始めたエリアである。練馬区を除いてこれらのエリアは下町工場地イメージがあり、東京の住宅地イメージとしてはそれほど高評価を受けることがないエリアである。

商業地としては、エリア内での駅前地以外は東京都区部平均の 2 割弱にとどまる。

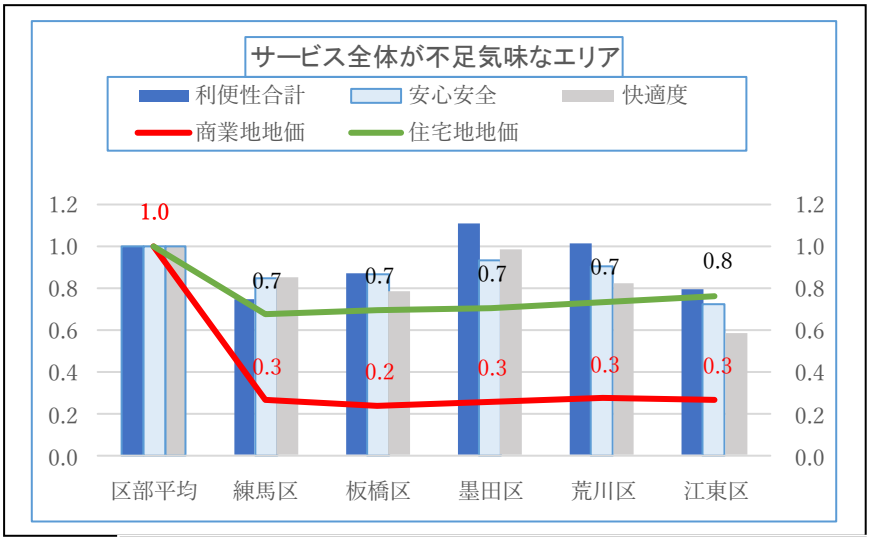
D グループ		住宅地	商業地	昼夜間人口比率
	区部平均	524	2,369	130.9
	練馬区	352	626	82.1
	板橋区	365	570	92.1
	墨田区	368	614	112.8
	荒川区	385	650	94.3
	江東区	401	634	119.1



資料：国土交通省『公示価格』

このエリアグループとサービス業の相関を見ると、最近マンションなどで人口が増え続ける墨田区や荒川区を除くエリアでは、サービス業の充実度は東京平均の 7 割のレベルとなっている。とはいえ、墨田区や荒川区においては、人口増に伴い商業関連のサービス供給が増え「生活の利便性」サービスは充実している。

東京でもこのエリアは人口も増え高齢者が増えているエリアであるため病院・医療など「生活の安心・安全」を提供するサービス業が目立つ。



資料：総務省『平成 22 年経済センサス・事業所統計』から算出（5 頁参照）

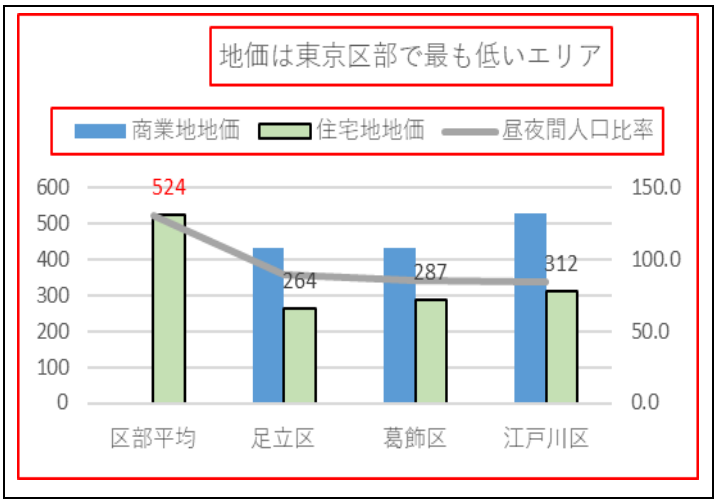
Eグループ　住宅地の地価の商業地の地価も東京区部では最も低い居住地エリア

足立区、葛飾区、江戸川区

このエリアグループは、住宅地・商業地ともに地価は東京都区部平均を大きく下回る。住宅地地価は都区部平均の半分、商業地は都区部平均の 2 割程度であり、経済活動エリアではなく生活活動中心のエリアである。

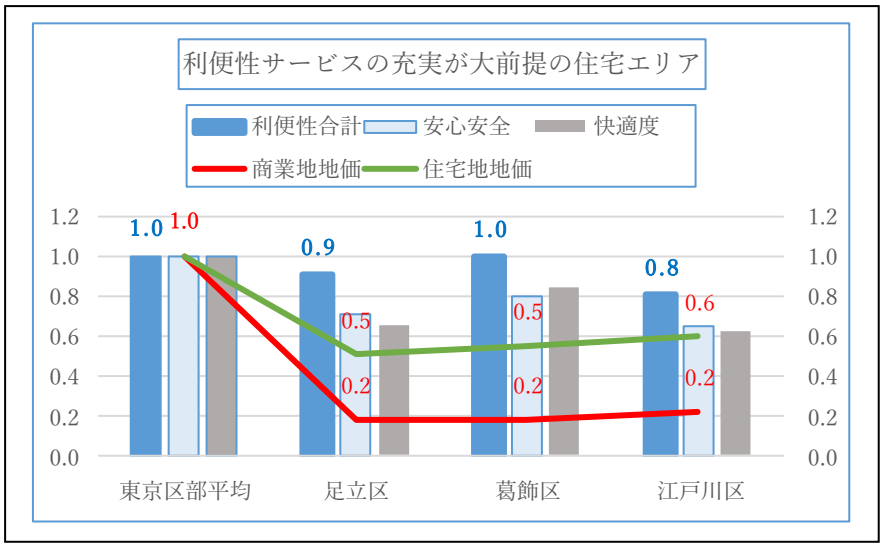
昼夜間人口も 80～90 となっており 100 を下回る典型的な都心流出エリアとなっている。

Eグループ		住宅地	商業地	昼夜間人口比率
	区部平均	524	2,369	130.9
	足立区	264	432	89.1
	葛飾区	287	434	85.0
	江戸川区	312	528	84.1



資料：国土交通省『公示価格』

このエリアグループとサービス業の相関を見ると、商業と消費生活関連のサービス業の供給は充実しており、生活の「利便性」は確保されているが、病院・医療や娯楽レジャーなど「安心・安全性」、「快適性」を提供するサービス業は他のエリアと比べるとかなり不足している。



資料：総務省『平成 22 年経済センサス・事業所統計』から算出（5 頁参照）

以上

第 7 回レポート／了