

# LANDIX & sumuzu

**2019年 東京の地価は二極化からカオスへ。土地選びはどうする？**



# 2019年 東京の地価は二極化からカオスへ。土地選びはどうする？

昨今、人口減少や少子高齢化などを背景に東京の一極集中化が進んでいると言われていますが、地価も都市部と地方で二極化が進んでいるなどよく耳にします。また、都市部以外では人口減少による空き家問題が深刻化しつつあることなどもよく耳にされるかと思います。それでは、一極集中といわれている東京都内ではどのような推移を示しているのでしょうか？今回は、東京都内の地価をミクロ的に観察してみました。

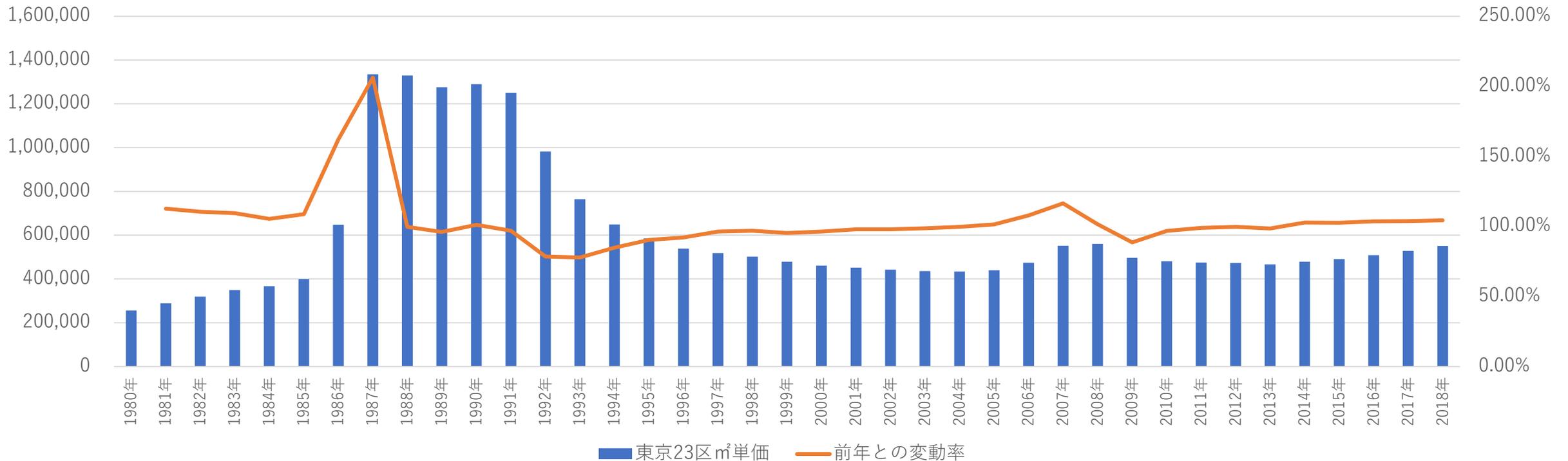




# 1. 東京23区の地価推移

1980年からの東京23区の土地㎡単価推移を見てみると、特にインパクトがあるのが1986年～1991年のバブル景気時代の異常なまでの地価高騰です。それに比べると、現在は地価は低い水準にあり、且つ安定傾向にあります。ここ10年の傾向としては、2008年のリーマンショック以降の地価は下落傾向を示していましたが、2013年以降は緩やかな上昇傾向にあります。それでも東京一極集中と言われる割には23区平均で見た場合には、かつてのバブル景気時代と比べて地価が急激に上昇しているということではないのがデータで読み取れます。

東京都地価基準 東京23区の土地㎡単価推移



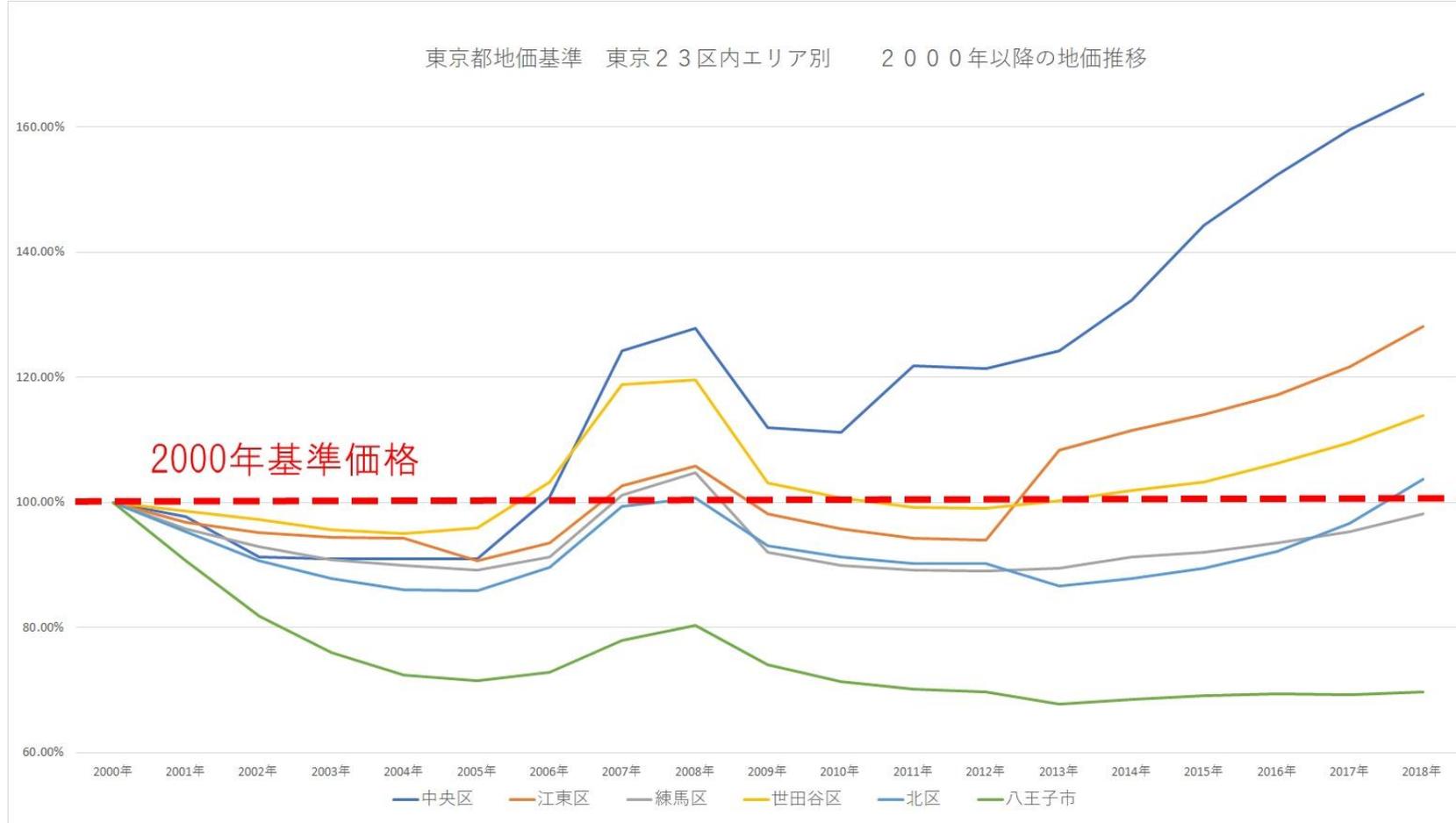
グラフ1 「東京23区の土地㎡単価推移」

※データ「東京都基準地価格 区市町村別用途別 平均価格の推移」



## 2. 2000年以降の東京都内のエリア別の地価はどう推移しているか？

東京23区平均での地価は緩やかな上昇傾向を示していますが、東京都内でもエリアによって地価はどのような変動傾向を示しているでしょうか。2000年以降の都心、城東、城西、城南、城北、東京市部それぞれのエリアの地価変動傾向をみてみました。



グラフ2  
「東京23区内エリア別 2000年以降の地価推移」  
※データ「東京都基準地価格 区市町村別用途別平均価格の推移」



## 2. 2000年以降の東京都内のエリア別の地価はどう推移しているか？

地価推移をマクロ視点で観察すると、中央区（都心エリア）は地価が高騰傾向にある一方で、八王子市（東京市部）では地価が下落しており、都心部と郊外でいわゆる二極化が進んでいると言えます。それでは、都心エリアを除く東京23区の地価をミクロ的視点で見るとどうでしょうか。データを見ると比較的安定している傾向にあるもののエリアによって変動に傾向が見られます。例えば、江東区は湾岸エリアの開発により一時的に地価が高騰した後も地価の上昇傾向は継続しており、北区や練馬区などは緩やかに地価が上昇しているものの2000年とほぼ同水準の地価を示しています。一方で、世田谷区のように、社会情勢や景気変動があっても地価の高騰や急落などがなく安定した地価傾向を示しているエリアもあります。すなわち、マクロ的には都心と郊外で二極化、東京23区内をミクロ的に見れば、中央区などの都心エリアに代表される高騰エリア、江東区などの上昇傾向にあるエリア、世田谷区などの安定したエリア、北区・練馬区のようなアベノミクス景気が続く中でも地価の水準が依然として低いエリアなど、地価の傾向はより細かく地域細分化されカオス状態になってきていることが分かります。



### 3. 地価が安定したおすすめのエリアは？

東京都内において、地価はエリアによって地域細分化の傾向にあると言えますが、人口減少や少子高齢化が進むにつれて地域による差がさらに顕著になり、地価が上昇するエリア、下落するエリアなどが刻々と変化していくことが予測されます。これらの背景から考えると、大切な資産である不動産は資産価値が将来に渡って維持できるかという観点から今後ますます重要視されることになるでしょう。

それでは、資産価値を考えた時におすすめのエリアはどこになるのでしょうか？

居住用として購入する不動産で考えた場合には、やはり何と言っても地価が安定しているということが重要ではないでしょうか。将来を予測することは難しいですが、地価の安定性を考慮する上で下記の5つのポイントを参考にされると良いでしょう。

- 1) 過去の地価傾向をしっかりと把握して動向をチェックする。
- 2) 人口が増加傾向にあるエリアかどうか。
- 3) 幅広い年代・世代から支持されているエリアかどうか。
- 4) ブランド力があり、住環境が良いとされるエリアかどうか。
- 5) 都心から比較的近く利便性が良いエリアかどうか。

全てを満たすことは難しいかもしれませんが、将来に渡って高い資産価値が維持できるということは、ライフステージに合わせた住み替えや、万一の不動産売却などの際もスムーズに売却が行える他に、何より所有している不動産の資産価値が安定しているということは何ものにも代え難い将来への安心感があります。



## 4. これからの住宅選びのヒント

住宅は一生の中で一番高い買い物と言われているだけに後悔はしたくないものです。資産価値に対するニーズが高まっているとは言え、無理して予算をかなりオーバーしてまで住宅購入するのではなく、あくまで予算に見合った資産価値の高いエリアを選べば良いでしょう。また、土地だけではなく住宅（建物）も資産価値に大きく影響しますので、資産価値を考慮した建築デザイン・設計を行い土地と建物の両面で資産価値を形成することをおすすめします。

是非、住宅購入の際は、今後の潮流である資産価値を念頭において検討されることをおすすめします。





# sumuzuのここが便利！！3大ポイント

「sumuzu (スムーズ)」は、世田谷区、目黒区、渋谷区、港区、大田区、品川区の城南エリアを中心に資産価値の高いオーダーメイド住宅を土地探し～完成までワンストップでコーディネートするサービスです。さらに、sumuzuならではの機能もご用意しています！

## ① お客様にマッチした土地を探せる

sumuzuでは当社のみ取り扱い物件について、独自コンテンツで透明性の高い情報を発信しています。さらに、売出中の売地データの坪単価や相場・価格などを、エリア・路線・最寄駅などで絞り込んでピンポイントで抽出・比較することができるサービスも提供しており、多くの売地データからご希望に沿った土地探しができるよう支援しています。オーダーメイド住宅に興味がある方、土地探しから始めたい方は、チャットやメールでお気軽にお問い合わせください。



都心のブランドエリア「御殿山」に住む  
JR線の品川駅と大崎駅が徒歩圏の歴史ある高台に住む  
閑静な住宅地にある土地で、近代的な雰囲気の中に歴史  
を感じることができます。...

続きを読む



中目黒で落ち着いた暮らしを手に入れる  
中目黒駅と祐天寺駅から徒歩圏の閑静な住宅地で、秀  
逸した暮らしを手に入れることができる希少性の高い  
地です。...

続きを読む



大崎ニューシティ



大崎駅周辺の様子



sumuzuならではの売地コンテンツをご用意！  
特にオーダーメイド住宅に最適な資産価値の高い売地を取り揃えていますので必見です。



地域を絞って  
データ抽出

sumuzuの強みは  
何と言っても城南エリアの  
不動産に関する情報量！

お客様ご要望のエリア周辺の  
坪単価・相場・価格などの  
データを可視化して、土地  
探しをサポートいたします。

ターゲットのエリアを絞り  
込みたい方、多くの情報から  
最適な土地探したい方など、  
是非ご相談ください。

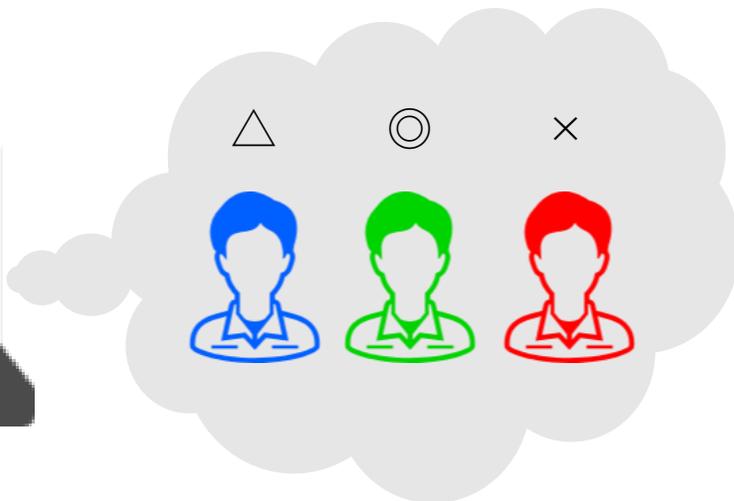


# sumuzuのここが便利！！3大ポイント

## ② 建築業者をマッチング

sumuzuのサイト内にある「**マッチング診断**」ではウェブサイト上で好みのデザインテーマや構造、坪単価などを選んで頂くだけでお客様の希望条件に合う建築業者を見つけるマッチング機能を用意しております。また、気になった建築業者には問い合わせも簡単に行えます（建築業者にはお客様の情報は匿名で送信されます）。これにより安心してスムーズに建築プランの相談を行うことができます。なお、お問い合わせした建築業者に対して面談やプレゼンの要請なども承っておりますので、お気軽にご相談ください。

「**マッチング診断**」では、外観・内装のデザインテーマや設計構造（木造、鉄筋など）、坪単価などを選択していただくと、希望の条件にマッチした施工業者を探ることができます。





# sumuzuのここが便利！！3大ポイント

## ③ ご成約特典が充実！完成までしっかりサポート

ご成約されたお客様には、完成まで安心のサポートを特典としてご用意しています！！



特典①：建築途中のレポートサービス  
建築途中のお客様の住宅を中立的な立場で写真を交えてレポートします。

特典②：プロカメラマンによる完成写真撮影 または 住宅完成保証（※）を無料サービス  
住宅完成後にプロカメラマンによる写真撮影サービス、または住宅完成保証を無料サービスいたします。

※建築会社が倒産した場合の保証制度です。建築会社によっては保証内容が異なったり、状況によっては保証できないことがあります。



### さっそくsumuzuにアクセス！

<https://sumu-z.jp/>

ウェブサイトへのアクセスはこちらから！  
LINE@でも情報配信中です！！



### ✉ メールでのお問い合わせ

<https://sumu-z.jp/mail/>

こちらから、お問い合わせいただけます



### ☎ お電話でのお問い合わせ

# 03-3427-7713

受付時間 9:30~18:30 [年末年始を除く]