

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成22年第3四半期） ～地価は下げ止まりつつあるものの、改善の動きには減速感がみられる～

発表日：2010年11月29日（月）

第一生命経済研究所 経済調査部

副主任エコノミスト 鈴木 将之（03-5221-4547）

○横ばい 61 地区に増加

11 月 26 日に国土交通省から『主要都市の高度利用地地価動向報告』（地価 LOOK レポート）が公表された。この調査は、平成 19 年第 4 四半期からはじまり、今回調査の平成 22 年第 3 四半期（7 月 1 日～10 月 1 日）で 12 回目となる。調査地点は 150 地区（東京圏 65 地区、大阪圏 39 地区、名古屋圏 14 地区、地方中心部等 32 地区）と、地価公示（1 月 1 日時点）の標準地 27,804 地点、都道府県地価調査（7 月 1 日）の標準地 22,701 地点に比べると少ないものの、店舗やオフィス集積地や、高層マンション地区などを調査対象とし、四半期ベースで公表されることから地価公示などよりも速報性があることが特徴的である。また、この調査では、取引価格、取引利回り、取引件数、投資用不動産の供給、オフィス賃料、店舗賃料、マンション分譲価格、マンション賃料などから地価が総合的に評価されている。

まず、総合評価（変動率）の動きをみると、全 150 地区のうち、87 地区で地価が下落しており、上昇が 2 地区、横ばいが 61 地区となった。前回の平成 22 年度第 2 四半期調査との比較では、上昇地区が 2 地区減ったものの、下落地区も 18 地区減少し、20 地区が横ばいとなったことから、底打ち感が強まってきたといえる（資料 1）。

○相対的に東京や神戸などで底入れ傾向が強い

底入れ感は相対的に東京圏で強くみられる。例えば、商業地をみると、東京都千代田区大手町（商業）、千代田区有楽町・日比谷（商業）、中央区銀座中央（商業）などの持ち直し（下落→横ばい）に転じた。銀座中央（商業）に対する鑑定評価員コメント（以下、コメント）では、「政策効果等を背景に企業収益の改善」があることが指摘され、「大手優良企業に資金余力があり地価低迷時に稀少性の高い“ギンザ”一等地に対する根強い需要が顕れた結果」ともされている。

また、住宅地では、文京区本郷・湯島（住宅）などが持ち直している（下落→横ばい）。特に、東京都中央区佃・月島（住宅）は 3 四半期連続で 3～6% 上昇と際立つ回復を遂げており、「大規模分譲マンション用地に関しては、住宅取得支援策等の政策効果による新築マンションの販売在庫、分譲価格、契約率の改善傾向が顕著で、マンション実需及びマンション用地の取引は活発」とコメントされている。東京都品川区や世田谷区などでも底入れ傾向が 2～3 四半期続いている。

神奈川県では川崎市中原区（住宅）が 3 四半期連続で横ばいとなった。また、商業地では同区（商業）は 3 四半期連続 0～3% の上昇となっており、横浜市（商業）の底入れ感も強まるなど、緩やかに回復基調が広がりつつある。例えば、川崎市中原区（商業）に対するコメントには「今年 3 月の武蔵小杉新駅開設等利便性の向上」や「人口・世帯数の増加等を背景に、飲食・サービス業を中心に店舗需要が高まって」いることなどが影響しているとある。一方、横浜

市西区（商業）に対するコメントでは「景気の腰折れ懸念等から土地需要は後退」、横浜市中区（商業）に対しては「立地条件に優ること等により需要は底堅く」とされており、土地需要は弱いものの、立地条件など物件の特性次第では底堅さもうかがわれる。

それに対して、名古屋圏では下げ止まりの兆候はみられるものの、商業地では、名古屋市中区（商業）で▲0～▲3%の下落が続くなど弱い動きとなっている。また、当地域の住宅地では、名古屋市東区、千種区、昭和区などで底入れしている傾向にある。例えば、名古屋市東区（住宅）に対するコメントでは「マンション需要に底打ち感がでて反転の兆しがみられる」など、地価がプラスに反転する一歩手前の状況にあることが示唆される。

資料1 総合評価(変動率)地区数

		上昇			横ばい			下落			
		6%以上	3～6%	0～3%	0%	0～3%	3～6%	6～9%	9～12%	12%以上	
全地区	2007Q4	5	47	35	11	2	0	0	0	0	
	2008Q1	0	5	36	50	7	1	1	0	0	
	2008Q2	0	0	13	49	28	8	2	0	0	
	2008Q3	0	0	0	22	79	43	6	0	0	
	2008Q4	0	0	0	2	33	74	25	12	4	
	2009Q1	0	0	0	2	37	67	36	4	4	
	2009Q2	0	0	0	3	67	55	22	3	0	
	2009Q3	0	0	0	3	81	53	9	3	1	
	2009Q4	0	0	1	5	88	46	9	1	0	
	2010Q1	0	1	1	25	86	36	1	0	0	
2010Q2	0	1	3	41	92	13	0	0	0		
2010Q3	0	1	1	61	82	5	0	0	0		
三大都市圏	2007Q4	2	41	25	10	2	0	0	0	0	
	2008Q1	0	5	23	43	7	1	1	0	0	
	2008Q2	0	0	7	38	26	7	2	0	0	
	2008Q3	0	0	0	8	65	39	6	0	0	
	2008Q4	0	0	0	0	18	65	24	8	3	
	2009Q1	0	0	0	0	21	56	33	4	4	
	2009Q2	0	0	0	1	48	46	20	3	0	
	2009Q3	0	0	0	1	61	44	8	3	1	
	2009Q4	0	0	1	4	63	42	7	1	0	
	2010Q1	0	1	1	21	62	32	1	0	0	
2010Q2	0	1	2	35	70	10	0	0	0		
2010Q3	0	1	1	53	60	3	0	0	0		
地方圏	2007Q4	3	6	10	1	0	0	0	0	0	
	2008Q1	0	0	13	7	0	0	0	0	0	
	2008Q2	0	0	6	11	2	1	0	0	0	
	2008Q3	0	0	0	14	14	4	0	0	0	
	2008Q4	0	0	0	2	15	9	1	4	1	
	2009Q1	0	0	0	2	16	11	3	0	0	
	2009Q2	0	0	0	2	19	9	2	0	0	
	2009Q3	0	0	0	2	20	9	1	0	0	
	2009Q4	0	0	0	1	25	4	2	0	0	
	2010Q1	0	0	0	4	24	4	0	0	0	
2010Q2	0	0	1	6	22	3	0	0	0		
2010Q3	0	0	0	8	22	2	0	0	0		

(注) 四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1である。

数値は、地区数を表す。

色は次のような基準でつけている。

- 各期・各閾値ごとに最も地区数が多い変動区分
- 各期・各閾値ごとに2番目に地区数が多い変動区分
- 各期・各閾値ごとに3番目に地区数が多い変動区分

(出所) 国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』

また、大阪圏では大阪府や京都府よりも兵庫県の方が底入れ感は強い。まず、商業地をみると、京都府では京都市下京区（商業）、中京区（商業）などは2四半期連続の横ばいとなっている。例えば、京都市下京区（商業）に対するコメントでは、「周辺の開発動向に対する期待感」があるものの、「模様眺めの感もあり」、地価においてプラスとマイナスの双方の要因がうかがえる。また、大阪府高槻市（商業）などが2四半期連続で横ばいであったのに対して、兵庫県神戸市中央区（商業）は3四半期連続の横ばいであるなど、大阪、京都に比べていち早く底打ちしていた

といえる。神戸市中央区（商業）のコメントには「県下屈指の商業地であることを反映して潜在需要は根強い」とあり、根強い土地需要に下支えされているといえる。

一方、住宅地では、京都府西京区（住宅）、京都府伏見区（住宅）などは2四半期連続の横ばいに改善している。また、大阪市天王寺区（住宅）、豊中市（住宅）、吹田市（住宅）でも横ばいに転じた。京都や大阪の住宅地に先んじて、兵庫県神戸市灘区、東灘区（いずれも住宅）などでは3四半期連続の横ばいとなった。神戸市灘区（住宅）のコメントには「比較的人気の高いエリアであり」などあり、需要の根強さに支えられている側面が強い。

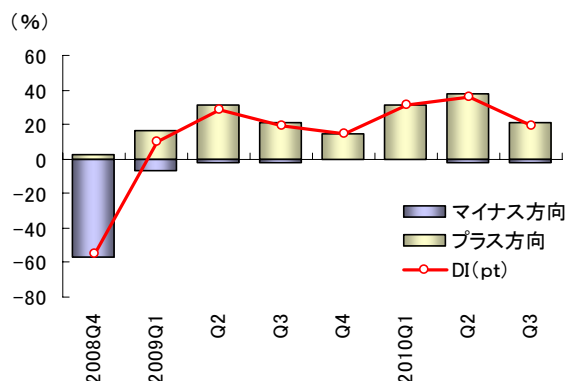
このように、三大都市圏において総じて底入れ傾向がうかがえるものの、少なからず地域差も確認できる背景には、政策効果やその土地の利便性や人気などが強く影響があるといえる。

○回復基調に変わりないものの勢いは減速気味

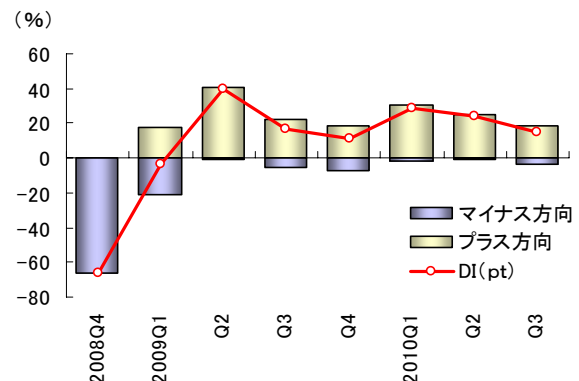
つづいて、前回調査からの変化について、全国を住宅系と商業系に分けて当研究所で作成したDIによって確認する。このDIは、当調査をもとに前回調査から改善（悪化）した地域の割合を「プラス（マイナス）方向」として、各々の差と定義した。これによって、プラス方向がマイナス方向よりも多い、すなわちDIがプラスであれば、より多くの地域で地価動向が改善しているといえる。

住宅系、商業系ともにDIは、2009Q1から7期連続でプラスであることから、回復基調にあるといえる（資料2）。しかし、商業系では2四半期連続でプラス幅が縮小しており、さらに住宅系でも2010年Q3に改善幅は縮小に向かった。こうした背景には、①地価の大幅な落ち込みの反動に一服感が出ていることと、②生産・輸出などの減速により、景気が足踏み状況にあること、③景気減退の影響は商業地がより受けやすいこと、などがあると考えられる。

資料2 DIからみた地価の移行状況
＜住宅系＞



＜商業系＞



（出所）国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』をもとに第一生命経済研究所作成。

（注）プラス方向は前回調査から改善した地域の割合、マイナス方向は前回調査から悪化した地域の割合であり、DIはプラス方向からマイナス方向を引いたものと定義した。

○今後、下げ止まりのなか減速感も強まる

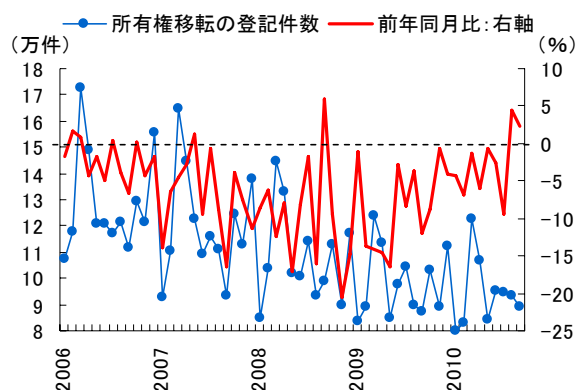
つづいて、地価の動向について関連する他の統計調査とあわせて確認しておく。まず、土地取引の動向について『法務統計月報』により土地売買による所有権移転の登記総件数をみると、2009年半ばから持ち直しの動きがみられ、足元では前年比プラスに転じている（資料3）。また、『土地取引動向調査』（平成22年9月調査）においても、取引状況が3期連続で改善するなど足元

の復調が強まっており、1年後の動向についても緩やかな改善方向が続くと想定されるなど、土地取引の増加にともない、地価の回復が強まる様子がうかがわれる¹。

次に、住宅地地価の背景を確認するために、『建築着工統計調査』の新設住宅着工戸数をみると、景気回復にともなう雇用・所得環境の改善や各種政策効果もあり、新設住宅着工戸数は前年から増加に転じている（資料4）また、『首都圏・近畿圏マンション市場動向』から首都圏の新規マンション発売戸数をみると、2010年2月から足元にかけて前年同月比プラスで推移しており、発売戸数は堅調な回復をとげている（資料5）。さらに、オフィス空室率の推移をみると、大阪はほぼ横ばい圏内にある一方、東京、名古屋では緩やかながら低下している様子が確認できる（資料6）。

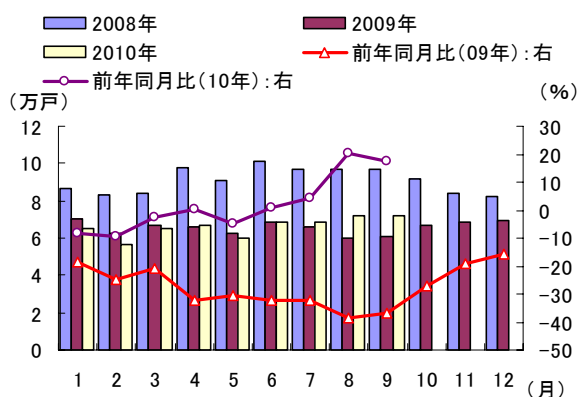
こうした点を踏まえて、『主要都市の高度利用地地価動向報告』の結果をみると、地価は底打ち感を強めつつあるが、足元の景気減速感を受けて回復速度に弱含みも見られるため、今後の回復の持続性が注目される。

資料3 土地売買による所有権移転の登記総件数



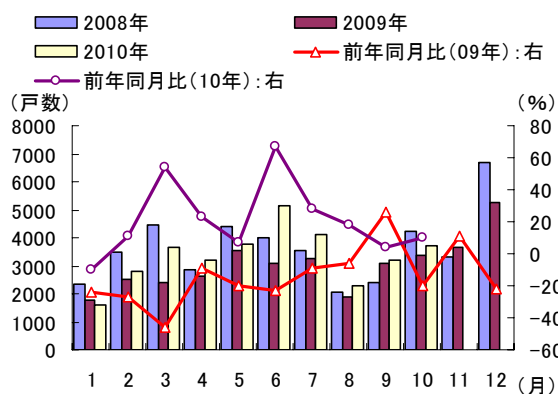
（出所）法務省『法務統計月報』

資料4 新設住宅着工戸数



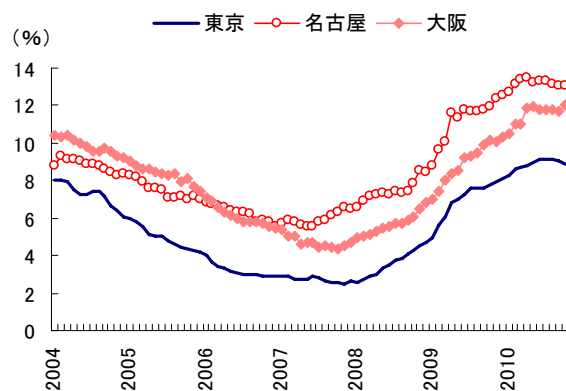
（出所）国土交通省『建築着工統計調査』

資料5 首都圏新規マンション発売戸数



（出所）不動産経済研究所『首都圏・近畿圏のマンション市場動向』

資料6 オフィス空室率の推移



（出所）三鬼商事株式会社『全国のおフィスビル市況』

¹ 「土地取引動向調査（平成22年9月調査）」、*Economic Indicators*、第一生命経済研究所（2010年11月15日）を参照。