

## 指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成22年第4四半期）

～住宅地区を中心に下落基調からの転換が進む～ 発表日：2011年2月25日（金）

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）

### ○上昇が16地区に増加

2月24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。平成19年第4四半期から今回調査で13回目となる<sup>1</sup>。

まず、地価の総合評価における変動率をみると、地価が下落したのは全150地区のうち80地区、横ばいが54地区、上昇が16地区であった。前回調査と比較すると、上昇が14地区増加し、横ばい、下落がそれぞれ7地区減少したことため、底打ち感が強まってきている（資料1）。

資料1 総合評価（変動率）地区数

		2007		2008				2009				2010			
		Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
<b>&lt;全地区&gt;</b>															
上昇	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	3～6%	47	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	
	0～3%	35	36	13	0	0	0	0	0	1	1	3	1	15	
横ばい	0%	11	50	49	22	2	2	3	3	5	25	41	61	54	
	0～3%	2	7	28	79	33	37	67	81	88	86	92	82	75	
	3～6%	0	1	8	43	74	67	55	53	46	36	13	5	4	
下落	6～9%	0	1	2	6	25	36	22	9	9	1	0	0	1	
	9～12%	0	0	0	0	12	4	3	3	1	0	0	0	0	
	12%以上	0	0	0	0	4	4	0	1	0	0	0	0	0	
<b>&lt;三大都市圏&gt;</b>															
上昇	6%以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	3～6%	41	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	
	0～3%	25	23	7	0	0	0	0	0	1	1	2	1	14	
横ばい	0%	10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	
	0～3%	2	7	26	65	18	21	48	61	63	62	70	60	55	
	3～6%	0	1	7	39	65	56	46	44	42	32	10	3	2	
下落	6～9%	0	1	2	6	24	33	20	8	7	1	0	0	0	
	9～12%	0	0	0	0	8	4	3	3	1	0	0	0	0	
	12%以上	0	0	0	0	3	4	0	1	0	0	0	0	0	
<b>&lt;地方圏&gt;</b>															
上昇	6%以上	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3～6%	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0～3%	10	13	6	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	
横ばい	0%	1	7	11	14	2	2	2	2	1	4	6	8	8	
	0～3%	0	0	2	14	15	16	19	20	25	24	22	22	20	
	3～6%	0	0	1	4	9	11	9	9	4	4	3	2	2	
下落	6～9%	0	0	0	0	1	3	2	1	2	0	0	0	1	
	9～12%	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12%以上	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	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』

<sup>1</sup> 調査地点は住宅地・商業地の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）である。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ており、また調査期間も四半期ベースと速報性があるため、注目される指標といえる。この調査は、全国135人の不動産鑑定士が不動産鑑定評価法によって、取引価格、取引利回り、取引件数、オフィス賃料、マンション分譲価格、マンション賃料などから総合的な視点に基づき、評価されている。

## ○三大都市圏の底打ち傾向が強い

底打ち感は三大都市圏で強まっている一方、地方圏では足踏み状態にある。例えば、総合評価（変動率）の地区数で平均して試算した地価変動率指標をみると、名古屋圏では0.21%と2008年第1四半期から11四半期ぶりプラスとなった。また、東京圏、大阪圏ではマイナス幅を縮小させており、回復に向かいつつある。一方、地方圏では、▲1.41%と、前回調査よりも若干悪化しており、足踏み状態にあるといえる（資料2）。

商業地をみると、東京都港区六本木（商業）、中央区八重洲・日本橋（商業）などで持ち直し（下落→横ばい）に転じた。日本橋（商業）に対する鑑定評価員コメント（以下、コメント）では、「上場企業やJ-REIT、外資の新規取得も回復基調にある」とされ、「地価の底値感に伴う投資意欲の改善傾向等に伴い、取引価格は概ね横ばい傾向に転化している」と評価されている。

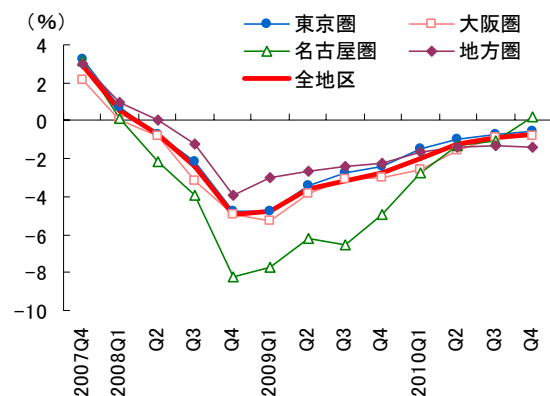
また、住宅地では、港区高輪・芝浦（住宅）、江東区豊洲（住宅）などで上昇している。「REITを中心として住宅物件に対する投資家の需要が戻ってきている」ことや、「東京メトロ南北線沿線で大手・中堅ディベロッパーにより中小企業のマンション供給がみられるようになった」こともコメントされている。一方、「礼金0キャンペーンやフリーレントが常態化して」いることも指摘されている。収益性が見込める住宅で回復がみられる一方で、購入者に対するキャンペーン継続で下支えされている様子もうかがえる。

神奈川県は住宅地では、川崎市中原区住吉（住宅）が上昇に転じた。また、同区武蔵小杉の商業地は4四半期連続の上昇となっており、横浜市西区や都筑区の商業地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。たとえば、川崎市中原区（商業）に対するコメントには、「新駅開設」や「人口・世帯数の増加」による集客力の増加を背景とした需要増があげられている。また、横浜市都筑区（商業）でも同様に「電車利用とマイカー利用の双方の利便性に優れ、商業地域としての集客は落ちこむことなく推移している」とされている。川崎市中原区（住宅）でも、「新駅開設等利便性の向上」が上昇要因としてあげられるなど、収益性のある土地の地価の底打ちが強まっており、それ以外の土地は下落基調が続いているといえる。

名古屋圏では、東区、千種区、昭和区などの住宅地に上昇がみられるようになった。住宅地では「（ファミリー向け）マンション需要に反転上昇の兆し」がみられ、「地下鉄東山線沿線を中心に住宅地需要は活発化」など明るい材料もあった。しかし、それは「現在の地価は割安感があり、南向きや南垂れなど好条件の個別住宅敷地は早期に成約している」など、好条件立地の値ごろ感に下支えされているといえる。また、商業地区の底入れも緩やかに進みつつある。

大阪圏では、京都府の商業地、兵庫県の住宅地で底入れ感が強まっている。一方、大阪府は住宅地の地価は横ばいに転換しつつあるものの、商業地は下落基調で回復力が弱いといえる。商業

資料2 地域別地価変動率指標（試算値）



（注）総合評価（変動率）地区数一覧にもとづき、上昇6%以上：6、3～6%：4.5、0～3%：1.5、横ばい：0、下落0～▲3%：▲1.5、▲3～▲6%：▲4.5、▲6～▲9%：▲4.5、▲6～9%：▲7.5、▲9～12%：▲10.5、▲12%以上：▲12と加重を設定した上で、地区数とあわせて計算した指標。

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

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

地をみると、京都府では京都市下京区（商業）、中京区（商業）では2四半期連続の横ばいからようやく上昇に転じた。たとえば、京都市下京区（商業）に対するコメントでは「駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心」としている一方で、「優良物件であれば高額な取引も出始めており、さらに周辺開発動向に対する期待感もある」ともあり、今後の推移が注目される。大阪府では高槻市（商業）が3四半期連続で横ばいであるなど底堅い動きもあるものの、大阪市の商業地は下落基調をつづけている。大阪市に比べて底堅かった兵庫県神戸市の商業地が軒並み下落に転じるなど、商業地の地価は厳しい状況にあるといえる。一方、大阪府豊中市（住宅）、兵庫県神戸市東灘区（住宅）や芦屋市（住宅）がプラスに転じるなど住宅地では上昇がみられ、底打ち感が強まっている。ただし、大阪府豊中市のコメントに「千里中央駅周辺において、これまで新築マンションは分譲価格が高かったことから中古マンションと競合しなかったが、新規供給される新築2物件は、売り出し水準を抑えており、築浅中古物件との競合関係が見られるようになっている」といった価格引下げによる需要の喚起という姿がみられる。これに対して、兵庫県東灘区や芦屋市では「神戸市東灘区・芦屋区は需要に比較して供給が少なく」なっていることを背景とした取引価格の上昇であるなど、地域によって地価上昇の理由が異なっていることが注目される。

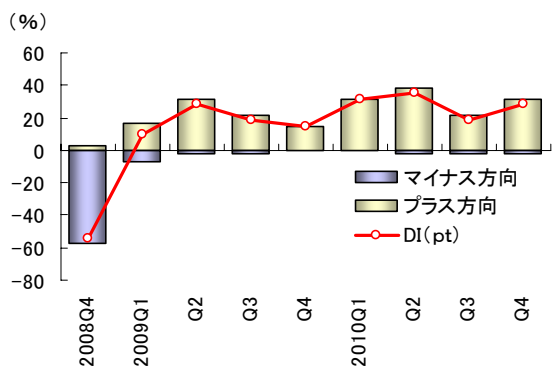
このように、三大都市圏において住宅地を中心に底入れ傾向が強まりつつあるものの、地方圏の地価は下落基調にあり、土地の利便性や需給関係などが地域差を生みだしているといえる。

### ○住宅地の回復が顕著

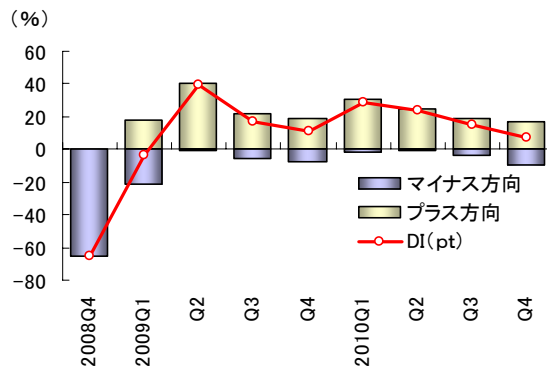
つづいて、前回調査からの変化について、全国を住宅系と商業系に分けて作成したDIによって確認する。このDIは、前回調査から改善（悪化）した地区の割合を「プラス（マイナス）方向」としてそれぞれの差と定義した。DIがプラス（プラス方向がマイナス方向よりも多い）であれば、多くの地域で地価動向が改善しているといえる。

試算したDIは、住宅系で8期連続、商業地で7期連続のプラスとなった（資料3）。しかし、商業系では3四半期連続でプラス幅が縮小して一方、住宅系では2010年第4四半期に改善幅が拡大した。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ったこと、③商業地が景気変動の影響をより受けやすいこと、④政策効果による住宅需要が回復基調にあること、などが考えられる。

資料3 DIからみた地価の移行状況（試算値）  
＜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。

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

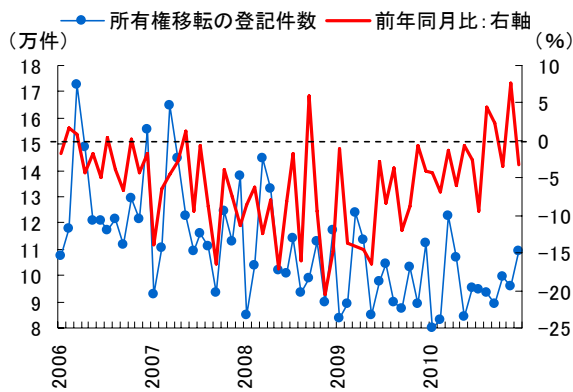
## ○今後、景気とともに緩やかに回復

最後に、地価の動向に関連する他の統計調査を確認しておく。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4）。また、所有権移転の登記件数も増加してきているため、土地取引が増加しつつある。

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、政策効果などによって新設住宅着工戸数は前年比で増加している（資料5）。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、前年同月比でみてプラスを維持しており、発売戸数は堅調な回復をみせている（資料6）。これに対し、オフィス空室率の推移をみると、大阪、東京はほぼ横ばいである一方、名古屋では緩やかに低下している（資料7）。

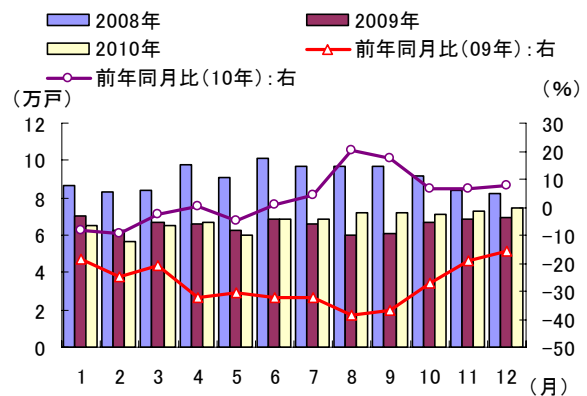
これらを見ても、『主要都市の高度利用地地価動向報告』の結果をみると、地価は三大都市圏の住宅地などを中心に底打ち感を強めつつある。しかし、足元の景気減速感などを背景に、特に商業地や地方圏での回復力が弱いことが懸念材料として残っている。

資料4 土地売買による所有権移転の登記総件数



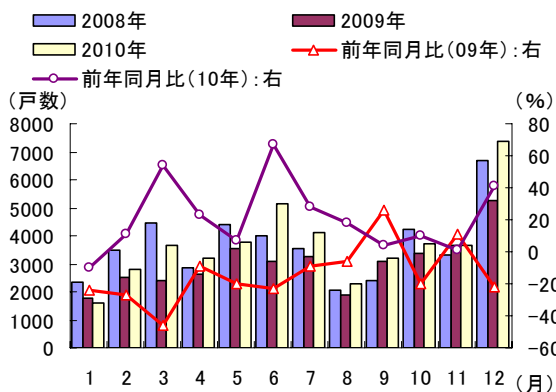
（出所）法務省『法務統計月報』

資料5 新設住宅着工戸数



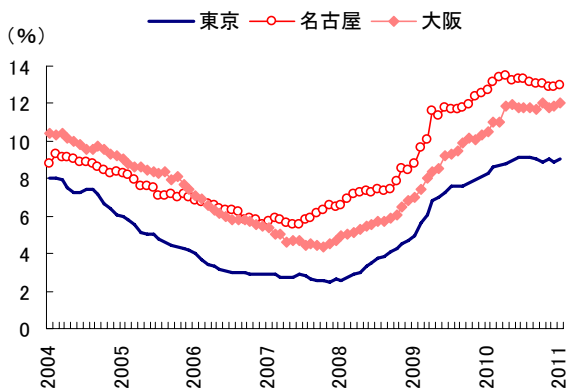
（出所）国土交通省『建築着工統計調査』

資料6 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7 オフィス空室率の推移



（出所）三鬼商事株式会社『全国のオフィスビル市況』