

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成23年第1四半期）

～大震災の影響で地価の上昇が弱まる～

発表日：2011年5月27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）

○大震災の影響で地価の上昇が弱まる

5月27日に国土交通省から平成23年第1四半期の『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、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などの地区を対象に四半期毎に実施されており、今回調査で14回目となる¹。

ただし、今回調査は、東日本大震災の影響を受けた4地区（仙台市3地区および浦安市1地区）を除いた146地区が対象になっている。また、前回調査まで掲載されていた鑑定評価員のコメントが省略されている。

資料1 総合評価（変動率）地区数

	2007		2008			2009			2010			2011		
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
<全地区>														
上昇	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	3～6%	47	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
	0～3%	35	36	13	0	0	0	0	1	1	3	1	15	9
横ばい	0%	11	50	49	22	2	3	3	5	25	41	61	54	46
	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
<三大都市圏>														
上昇	6%以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	3～6%	41	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	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
<地方圏>														
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』（注）2011年Q1は146地域を対象に調査

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91地区、横ばい

¹ 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、地方圏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。

が 46 地区、上昇が 9 地区であった。前回調査と比較すると、上昇、横ばいがそれぞれ 9 地区、8 地区減少した一方、下落は 11 地域増加した。総じてみれば、下落基調にあるものの、2010 年第 4 四半期までの地価の底打ち感が東日本大震災によって弱まったといえる（資料 1）。

○下落する東京・大阪圏に対して名古屋圏は回復

総合評価（変動率）を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 0.75%と 2 四半期連続のプラスとなった（資料 2）。それに対して、東京圏、大阪圏ではマイナス幅を拡大させている。一方、地方圏では指数自体は▲1.3pt と水準として最も低いものの、マイナス幅は縮小している。これは、北海道、福岡県や沖縄県など大震災の直接的な影響が少なかった地域で、相対的に地価が堅調であったことを反映していると考えられる。

東京圏では、東京都千代田区丸の内や東京都千代田区有楽町・日比谷が横ばいから下落に転じたり、東京都台東区上野が下落傾向を強めたりするなど、ビジネス、ホテル、遊興施設など商業地の不調が目立っている。また、東京都港区芝浦は上昇から下落に転じたり、東京都品川区品川は横ばいから下落傾向を強めたりするなど住宅地の回復に一服感が出ている。

名古屋圏では、名古屋駅周辺の名古屋市中村区名駅駅前や太閤口の商業地や、名古屋市千種区池下や今池など名古屋駅まで地下鉄で 10～15 分に立地する商業地の地価は底堅く推移している。また、住宅地では、商業地に接し、名古屋駅までの利便性が高い名古屋市千種区覚王山や昭和区御器所の地価は横ばいとなった。

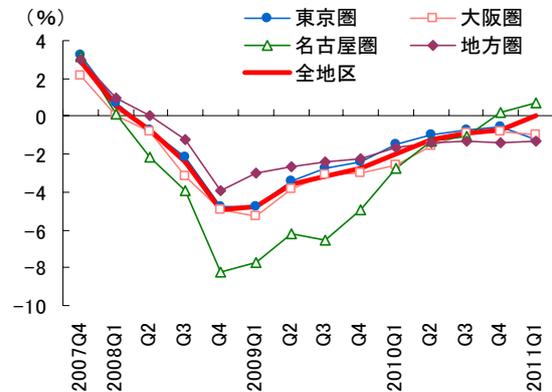
大阪圏では、豊中市や吹田市などの住宅地の横ばいなどを除いて、大阪府内の地価の動向は下落基調が強い。一方、兵庫県では、神戸市東灘区岡本、芦屋市などの住宅地では、2 四半期連続の上昇となった。西宮市甲子園口や灘区六甲の住宅地なども横ばいと大阪に比べて回復感が強い傾向にある。

○住宅地 DI は9四半期ぶりにマイナス

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。ここでは、2010 年第 4 四半期（Q4）では 150 地区と、東日本大震災の影響による 146 地区ベースの DI の 2 つがあり、後者の DI が 2011 年 Q1 の DI と比較可能である。

試算した DI をみると、住宅系で 8 期連続、商業地で 7 期連続のプラスの後、2011 年第 1 四半

資料 2 地域別地価変動率指標（試算値）

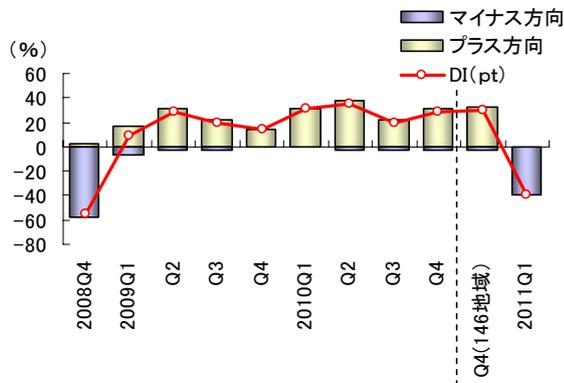


（注）総合評価（変動率）地区数一覧にもとづき、上昇 6%以上：6、3～6%：4.5、0～3%：1.5、横ばい：0、下落 0～▲3%：▲1.5、▲3～▲6%：▲4.5、▲6～▲9%：▲4.5、▲6～9%：▲7.5、▲9～12%：▲10.5、▲12%以上：▲12 と加重を設定した上で、地区数とあわせて計算した指標。

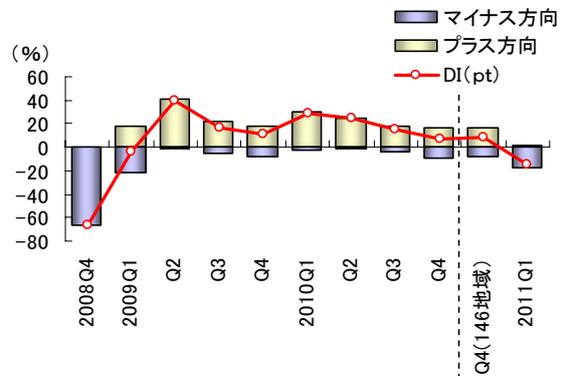
（出所）国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』より第一生命経済研究所作成。

期にはマイナスに双方とも転じた（資料3）。2009年以降、緩やかに回復してきたものの、東日本大震災の影響による景気の停滞などが地価にも影響を及ぼしていることが確認できる。特に、住宅地では2011年第1四半期にプラス方向が0地区になるなど、より強い影響を受けている。

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。

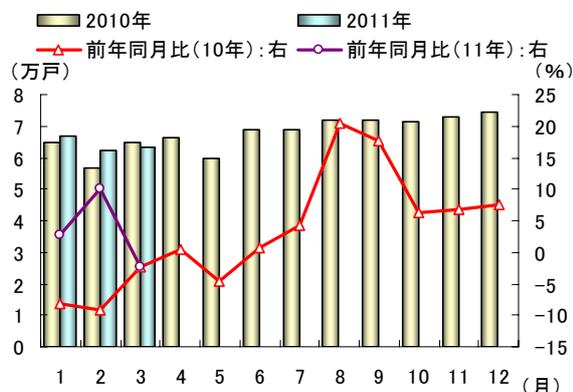
（注）プラス方向は前回調査から改善した地域の割合、マイナス方向は前回調査から悪化した地域の割合であり、DIはプラス方向からマイナス方向を引いたものと定義した。また、Q4（146地域）は今回の調査対象に合わせたものである。

○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、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、前年同月比で3月に落ち込んだものの、前年並みとその時点では大震災後の影響が十分に織り込まれていない（資料4）。一方、『首都圏・近畿圏マンション市場動向』をみると、4月の首都圏の新規マンション発売戸数は、前年同月比▲27.3%と減少しており、地価にも影響を与えらる（資料5）。

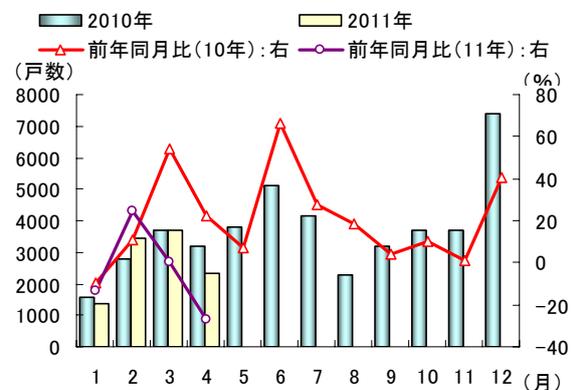
今後、大震災の影響が長引くことで、地価は下落基調を強める可能性がある。しかし、景況感が回復するにつれて、再び地価が上昇に転じることも考えられる。また、大震災をうけて、利便性などの立地とともに安全性も重視される傾向が強まっており、場所によっては、従来と異なった動きになることも予想されるため、地価の動向を注視する必要があるだろう。

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』

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。