

## 指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成23年第2四半期）

～大震災後の混乱が落ち着きはじめる～

発表日：2011年8月25日(木)

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)

### ○大震災の混乱が落ち着きはじめる

8月24日に国土交通省から平成23年第2四半期の『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15回目となる<sup>1</sup>。

ただし、前回調査（第14回）調査と同様に、東日本大震災（以下、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。

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	Q2			
<b>&lt;全地区&gt;</b>																			
上昇	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0				
	3~6%	47	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0				
	0~3%	35	36	13	0	0	0	0	1	1	3	1	15	2	7				
横ばい	0%	11	50	49	22	2	2	3	3	5	25	41	61	54	46	53			
	0~3%	2	7	28	79	33	37	67	81	88	86	92	82	75	92	85			
	3~6%	0	1	8	43	74	67	55	53	46	36	13	5	4	5	1			
	6~9%	0	1	2	6	25	36	22	9	9	1	0	0	1	1	0			
	9~12%	0	0	0	0	12	4	3	3	1	0	0	0	0	0	0			
12%以上	0	0	0	0	4	4	0	1	0	0	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	1	0	0				
	3~6%	41	5	0	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	2	4			
横ばい	0%	10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	37	45			
	0~3%	2	7	26	65	18	21	48	61	63	62	70	60	55	74	68			
	3~6%	0	1	7	39	65	56	46	44	42	32	10	3	2	4	0			
	6~9%	0	1	2	6	24	33	20	8	7	1	0	0	0	0	0			
	9~12%	0	0	0	0	8	4	3	3	1	0	0	0	0	0	0			
12%以上	0	0	0	0	3	4	0	1	0	0	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	0				
	3~6%	6	0	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	0	3			
横ばい	0%	1	7	11	14	2	2	2	2	1	4	6	8	8	9	8			
	0~3%	0	0	2	14	15	16	19	20	25	24	22	22	20	18	17			
	3~6%	0	0	1	4	9	11	9	9	4	4	3	2	2	1	1			
	6~9%	0	0	0	1	3	2	1	2	0	0	0	0	1	1	0			
	9~12%	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12%以上	0	0	0	0	1	0	0	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。また、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

2010年Q4までは150地区、2011年Q1以降は146地区が調査対象。

(出所) 国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』

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146地区のうち86地区、横ばいが53地区、上昇が7地区であった。前回調査と比べると、上昇が5地区増、横ばいが7地区増であ

<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。

った一方、下落は 12 地域減となった。総じてみれば、依然として下落基調にあるものの、大震災後に混乱した不動産市場が落ち着きはじめたことによって、地価動向も震災以前の趨勢に戻りはじめたといえる（資料 1）。

## ○相対的に大阪圏の回復が目立つ

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、いずれの地域も前回調査からの回復がみられる（資料 2）。ただし、回復には地域差がみられ、大阪圏は前期から 0.46pt 回復する一方で、東京圏は 0.16pt、名古屋圏は 0.11pt の回復にとどまった。大震災の影響が東日本に集中したことから、地価では西日本の大阪圏の回復が相対的に堅調であった。

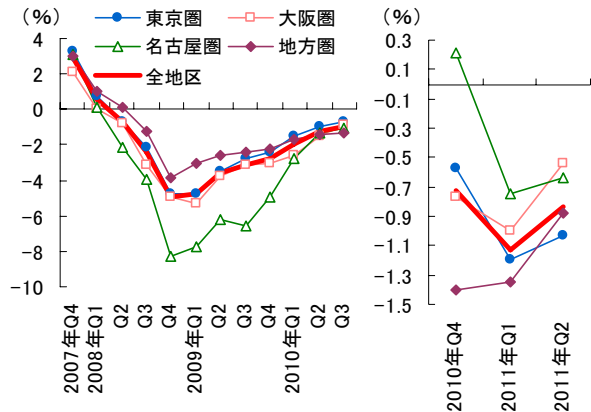
東京圏の商業地では、東京都千代田区有楽町・日比谷、中央区銀座中央、港区六本木の総合評価が下落から横ばいに転じるなどビジネス、ホテル、遊興施設など商業地に、大震災後からの回復の兆しが見えはじめている。鑑定評価員のコメント（以下、コメント）には、「時間の経過とともに制振、免震機能、非常用電源を備えた都心大規模ビルに対する移転ニーズが高くなってきており、当地区のオフィシャル賃料は横ばい傾向となっている」（千代田区有楽町・日比谷）や「銀座メインストリート沿いのオフィス賃料は震災後に底打ちしたとの見方が大勢を占め、オフィス賃料は横ばい傾向にある」（中央区銀座中央）となり、立地条件などの希少性に加えて、地震への備えが需要動向を決定する要因として重要視されていることが確認できる。

また、東京圏の住宅地では、前回調査から下落に転じた港区芝浦や江東区豊洲などは海沿いのため需要の回復が遅れ、依然として下落傾向にあるなど商業地に比べて住宅地の回復は遅れている。地元不動産関係者の声では「震災によりイメージが下がり高級感が薄れた。目立った空室の増加や賃料の下落はないが、高層階の賃料は下落している。」（港区芝浦）としており、住宅地においても大震災の影響が大きい。

大阪圏では、大阪市福島区の住宅が下落から横ばいに転じるなど回復の兆しが見られる。コメントでは「梅田への接近性から、住宅系を中心に人気があるエリア」とされており、比較的安定した需要動向になっている。また横ばいがつづいている大阪市天王寺区では「私立の学校が多いため、同地区は通学しやすい地区として人気がある」という特徴も地元不動産関係者の声としてあげられており、住宅地が上昇しているものは、立地条件などがよい物件がみられる。また、神戸市灘区、東灘区は住宅地としての人気依然として高く、住宅の総合評価は上昇を続けている。

また、下落から上昇に転じた地区として滋賀県草津市南草津駅周辺がある。これは今年 3 月から JR 南草津駅新快速停車化により、住宅地の利便性が向上し、それが土地需要を押し上げてい

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。

ることが背景にある。このような交通の利便性向上による効果は九州でも見られ、福岡市博多区博多駅周辺では「新博多駅ビルなど予想を上回る客数・売上高等や新幹線開通による利用客の増加等」がある。また、鹿児島市鹿児島中央駅では「九州新幹線全線開通の効果は、開通当初には東日本大震災の影響を受けたものの一時的なもので、その後は予想を遥かに上回る乗降客・観光客数で駅ビル等が賑わった」とあり、九州新幹線の開通が土地需要を押し上げている様子が確認できる。

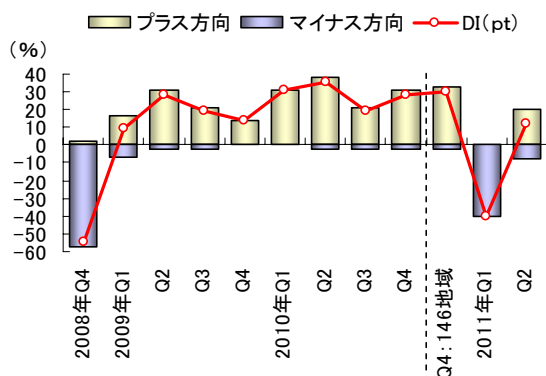
以上のように、大震災の影響から東日本を中心に地価は弱く推移している一方で、西日本では相対的に堅調さがみられつつある。ただし、それは、利便性など地価を底上げする要因がある地区に限られており、多くの地域は下落から横ばい圏内を推移している。

### ○住宅系・商業系 DI はプラスに回復

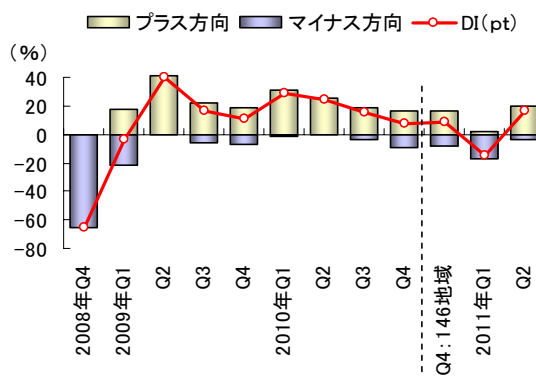
前回調査からの変化について、全国を住宅系と商業系に分けて作成した DI によって確認する。この DI は、前回調査から改善（悪化）した地区の割合を「プラス（マイナス）方向」としてそれぞれの差と定義した。DI がプラス（プラス方向がマイナス方向よりも多い）であれば、多くの地域で地価動向が改善しているといえる。ここでは、2010 年第 4 四半期（Q4）では 150 地区と、東日本大震災の影響による 146 地区ベースの DI の 2 つがあり、後者の DI が 2011 年 Q1 以降の DI と比較可能である。

資料 3 DI からみた地価の移行状況（試算値）

<住宅系>



<商業系>



(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、2010 年 Q4 : 146 地域は、調査地域数を 2011 年 Q1 以降の調査対象に合わせたものである。

(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。

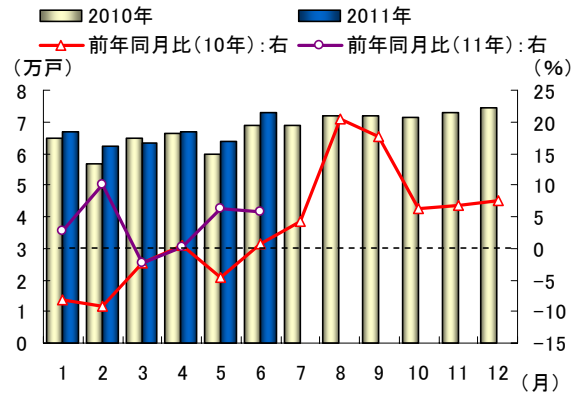
試算した DI をみると、住宅系で 8 期連続、商業地で 7 期連続のプラスの後、2011 年第 1 四半期には大震災の影響により双方ともマイナスに転じ、再びプラスに戻っている（資料 3）。大震災による地価への影響が柔らいていることが確認できる。特に、商業系ではその傾向が強くあらわれている。このため、この指標にもとづけば、全国平均でみた地価の動向において大震災以前の趨勢に戻りつつあるといえる。

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。

## ○海外経済の不透明感もあり、地価は横ばい圏内を推移

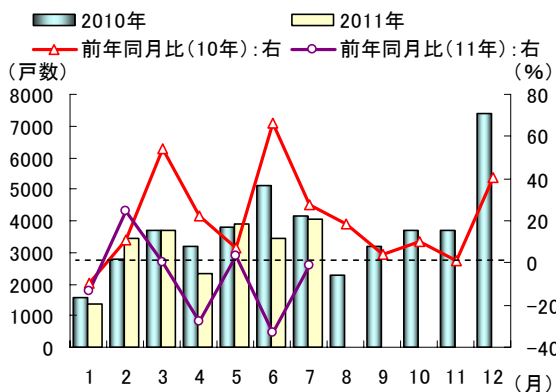
最後に、地価の動向に関連する他の統計調査を確認しておく。まず、住宅地地価の背景を確認するために、新設住宅着工戸数をみると、前年同月比で3月に落ち込んだものの、その後は前年度を上回って推移している（資料4）。足もとでは前年と比べて、新設住宅着工戸数は増加しているものの、大震災後の建材不足が解消されたことの反動の影響もあることから、今後の推移注意深くみる必要がある。一方、7月の首都圏の新規マンション発売戸数は、前年同月比▲1.3%の減少と減少幅は縮小しているものの、発売戸数は増加しておらず、これは地価の上昇に結びつきにくいと考えられる（資料5）。また、商業地に関連してオフィスビルの空室率をみると、名古屋や大阪では空室率が低下しているものの、東京では空室率の低下が限定的になっている（資料6）。そのため、東京圏の商業地の回復が遅れる可能性もある。

資料4 新設住宅着工戸数



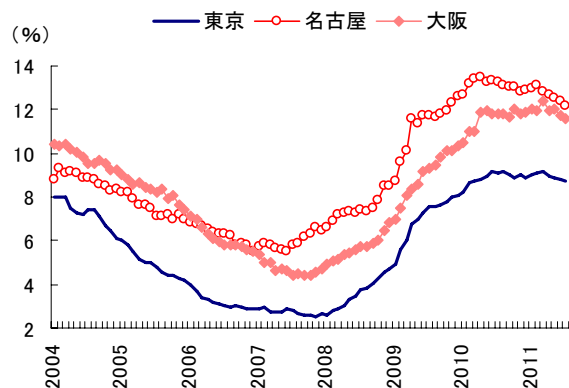
(出所) 国土交通省『建築着工統計調査』

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 オフィスビルの空室率



(出所) 三鬼商事株式会社『全国のオフィスビル市況』

このように、他の統計とあわせてみても、大震災の影響が和らぎ始め、地価は以前の趨勢に戻りつつあるといえる。ただし、その勢いは弱く、利便性や安全性などが重視される傾向が続いており、物件や地区ごとに地価の動向が今後も異なると考えられる。また、東日本では大震災の影響が強く、今後、それが長引くならば、地価の反転がさらに遅れる可能性もある。復興事業が進むことによって地域経済が活性化することが、地価を上昇に転じさせるための条件になるだろう。さらに、海外経済の動向が不透明感を強める中では、景況感から遅れて動く傾向がある地価の上昇は見込みにくく、今後も地価は横ばい圏内を推移すると考えられる。