

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成23年第3四半期）

～大震災後の混乱が落ち着きを増すも回復力は弱い～

発表日：2011年11月24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）

〇落ち着きを増す地価の動向

国土交通省から平成23年第3四半期の『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、地価動向が先行的に現れやすい高度利用地などの主要都市の地区を対象に四半期毎に実施されており、今回調査で16回目となる¹。対象となる調査地区は、東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区の計150地区である²。

資料1 総合評価（変動率）地区数

		H19年 (2007) Q4	平成20年 (2008)				平成21年 (2009)				平成22年 (2010)				平成23年 (2011)		
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
<全地区>																	
上昇	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	3～6%	47	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
	0～3%	35	36	13	0	0	0	0	0	1	1	3	1	15	2	7	11
横ばい		11	50	49	22	2	2	3	3	5	25	41	61	54	46	53	61
下落	0～3%	2	7	28	79	33	37	67	81	88	86	92	82	75	92	85	78
	3～6%	0	1	8	43	74	67	55	53	46	36	13	5	4	5	1	0
	6～9%	0	1	2	6	25	36	22	9	9	1	0	0	1	1	0	0
	9～12%	0	0	0	0	12	4	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0
	12%以上	0	0	0	0	4	4	0	1	0	0	0	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	0	1	0	0	0
	3～6%	41	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
	0～3%	25	23	7	0	0	0	0	0	1	1	2	1	14	2	4	9
横ばい		10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	37	45	53
下落	0～3%	2	7	26	65	18	21	48	61	63	62	70	60	55	74	68	56
	3～6%	0	1	7	39	65	56	46	44	42	32	10	3	2	4	0	0
	6～9%	0	1	2	6	24	33	20	8	7	1	0	0	0	0	0	0
	9～12%	0	0	0	0	8	4	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0
	12%以上	0	0	0	0	3	4	0	1	0	0	0	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	0	0	0
	3～6%	6	0	0	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	2
横ばい		1	7	11	14	2	2	2	2	1	4	6	8	8	9	8	8
下落	0～3%	0	0	2	14	15	16	19	20	25	24	22	22	20	18	17	22
	3～6%	0	0	1	4	9	11	9	9	4	4	3	2	2	1	1	0
	6～9%	0	0	0	0	1	3	2	1	2	0	0	0	1	1	0	0
	9～12%	0	0	0	0	4	0	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	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までと2011年Q3の150地区、2011年Q1～Q2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150地区のうち78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。

² 第14回、第15回調査では、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地区が対象であった。今回の第16回調査から再び150地区になった。

が 61 地区、上昇が 11 地区であった。前回調査と比べると、上昇が 4 地区増加、横ばいが 8 地区増加であった一方、下落は 8 地区減少となった。

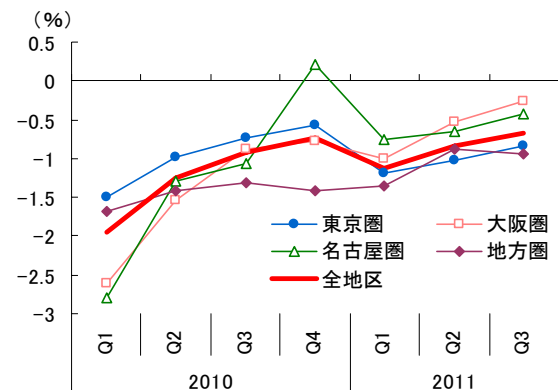
上昇地区数が 2 桁になったのは、平成 22 年第 4 四半期調査以来、3 四半期ぶりとなった。また、3 % 以上の下落を示す地区が、平成 19 年第 4 四半期以来、15 四半期ぶりに 0 になるなど、地価が改善に向かっている様子が確認できる。地価は依然として下落基調の方が強いものの、大震災後に混乱した不動産市場が落ち着きを増しており、改善の兆しが見えはじめた状況といえる（資料 1）。

○相対的に大阪圏の回復が強い

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、三大都市圏では前期からの緩やかな回復がみられる（資料 2）。東京圏 +0.20%pt（前回調査時点 +0.16%pt）、大阪圏 +0.27%pt（同 +0.46%pt）、名古屋圏 +0.21%pt（同 +0.11%pt）であり、前回と同様に大阪圏の回復傾向の方が相対的に強い傾向にある。一方、前回調査で +0.47%pt であった地方圏は、▲0.06%pt とわずかにマイナスとなり、都市圏で地価が回復する動きとの相違がみられた。

また、地区数でみれば、上昇と横ばいの地区数が大阪圏では 66.7%、名古屋圏では 64.3%と全体の 6 割を超えるまで増加している一方、東京圏は 41.5%、地方圏では 31.3%にすぎず、東京圏、地方圏の回復に遅れがみられる。

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。

○商業地では集客性、住宅地では利便性を背景にした地価上昇

つぎに、土地の用途別にみると、住宅系では地価が上昇した地区は前回調査の 4 地区から 5 地区に増加、横ばいが 23 地区で変わらず、下落が 13 地区から 14 地区へ増加であり、均してみれば横ばい圏内であったといえる。また、商業系の地区では、地価が上昇した地区は前回調査の 3 地区から 6 地区に増加、横ばいは 30 地区から 38 地区に増加、下落が 73 地区から 64 地区に減少したことから、緩やかに回復傾向を強めつつある。

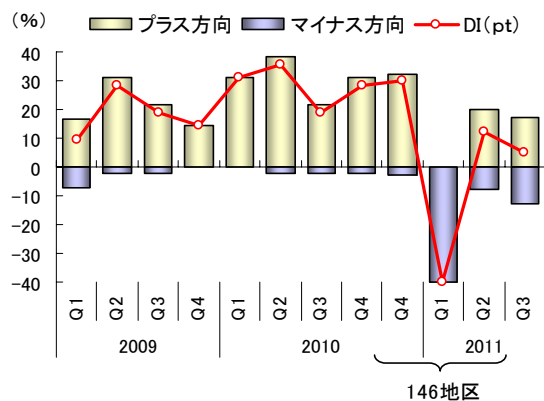
こうした動きは、試算した DI によってより明確に確認できる。ここでは、前回調査からの変化について、全国を住宅系と商業系に分けて DI を作成した。これは、前回調査から改善（悪化）した地区の割合を「プラス（マイナス）方向」として、プラスとマイナスの差と定義した。DI がプラス（プラス方向がマイナス方向よりも多い）であれば、多くの地域で地価動向が改善しているといえる³。

試算した DI をみると、住宅系は 8 期連続、商業地は 7 期連続のプラスで推移した後、2011 年

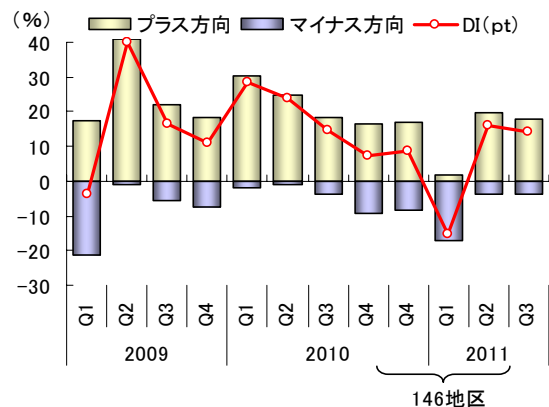
³ ここでは、2010 年第 4 四半期（Q4）では 150 地区と、東日本大震災の影響による 146 地区ベースの DI の 2 つがあり、後者の DI が 2011 年 Q1-Q2 の DI と比較可能である。また、2011 年 Q3 からは 150 地区ベースに戻っている。

Q1 に大震災の影響でマイナスに転じ、同年 Q2 に再びプラスに戻った（資料 3）。2011 年 Q3 には若干減速したものの、その回復傾向には大きな変化はないといえる。

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～Q2 の調査対象に合わせたものである。詳しくは脚注 2、3 を参照。

（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。

地価が上昇傾向にある地区に焦点をあて、その背景を確認しておこう。まず、住宅地については、『地価 LOOK レポート』の鑑定評価員のコメントによると、川崎市中原区元住吉（住宅）では「人口増に比べて全般的に賃貸物件数が追いついておらず、新築や駅に近い良好な賃貸物件の中には高水準の賃料も見られる」と評価されている。吹田市江坂周辺（住宅）では、「賃貸マンション用地、デベロッパーの分譲マンション用地の需要が強くなっているが、売り物件が少なく、少ない売り物件に対し、購入希望者が集中し、取引価格は上昇傾向にある」とされている。需要の強さが顕著な例としては、神戸市東灘区岡本（住宅）や芦屋市 JR 芦屋駅周辺（住宅）があり、これらは「富裕層に人気があり、駅に近い、道路幅員が広いなどの要件を満たすマンション適地の需要は特に供給が少ないため堅調」であり、価格が上昇している。福岡市中央区大濠（住宅）では「マンション販売が回復基調にあるため、素地に対する需要は旺盛」と評価されている。

次に、商業地についての鑑定評価員のコメントによると、川崎市中原区武蔵小杉（商業）では駅ビル再開発事業の着工や隣接する工場跡地の再開発事業など「数多くの再開発事業の増加を背景に、取引価格は上昇傾向にある」と評価されている。名古屋市熱田区金山（商業）では駅に隣接する「極めて希少性の高い商業地域」であり、「飲食店舗等の収益性は周辺類似商業地域の中でも上位に位置して」いることを背景に地価が上昇している。大阪市阿倍野区阿倍野（商業）では「2014 年春開業の大型商業施設のリーシングの好調、及び 2011 年 4 月 26 日に開業した大型商業施設の売上の好調を反映して、上昇基調の成約事例が顕在化してきた」ことなどを背景に地価が上昇している。また、京都市中京区御池（商業）では「オフィス商業地でありながらマンション用地としての需要が旺盛」であること、京都市中京区丸太町（商業）では「マンション素地に対しては、競争原理のなかで高額な取引動向も見られ、当地区内にも潜在的な需要が認められる」ことなどから、弱いながらも需要の増加を背景に地価が上昇している。

このように、住宅地では駅周辺や商業施設に近いなど利便性を背景に、供給に対して相対的に需要が旺盛な地区で、地価が上昇に転じている。また、商業地では、商業施設の開業や再開発な

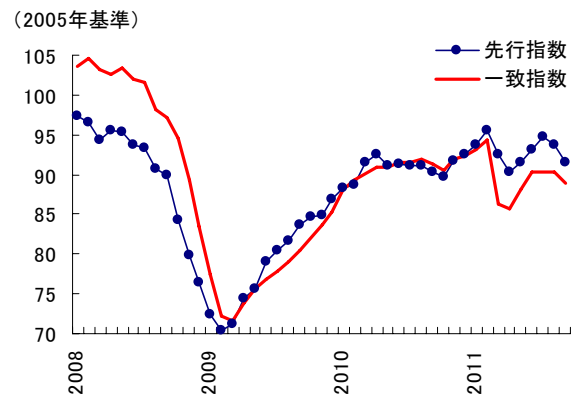
どによって集客性や収益性が高まったことを背景に土地需要が回復し、需給バランスの逼迫感が高まった結果、地価が上昇している地区がみられる。

○海外経済の不透明感が高まりにより地価の回復は限定的

『地価 LOOK レポート』の結果をみると、東日本大震災の影響が和らぐにつれて、前回調査よりも地価の動向に落ち着きが増している。しかし、地価の先行きについては、順調な回復は見込みにくい状況にある。日本経済の現状をみると、円高や欧州の金融・財政危機などを背景に、先行きの不透明感が高まっている（資料4）。それらに、タイの洪水による生産の停滞なども加わり、景気動向指数は先行指数、一致指数ともに、8月以降2ヶ月連続の低下となっている。こうした景気の足踏みを受けて、不動産市場にもその悪影響

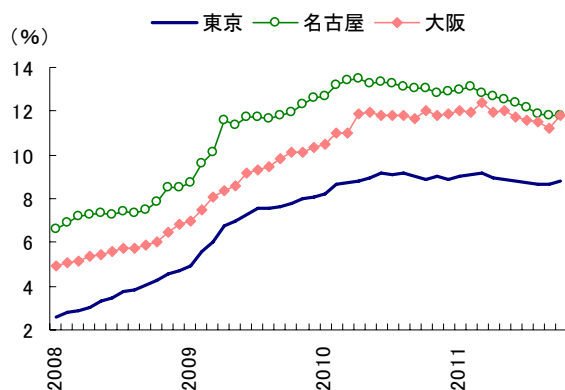
が及ぶことが懸念される。実際、商業地の取引状況を反映するオフィスビルの空室率をみると、2011年10月の空室率は名古屋では前月からみて横ばい圏内にあるものの、東京や大阪では前月よりも高まっていることが確認できる（資料5）。また、土地取引の先行きについて調査した『土地取引動向調査』（平成23年9月調査）の「1年後の土地取引状況の判断 DI」によると、1年後の土地取引の減速が予想されている（資料6）⁴。このように、景気の先行きに不透明感が高まる中では、商業地、住宅地に対する需要の伸びも期待しにくいため、今後の地価の回復は限定的になると考えられる。

資料4 景気動向指数



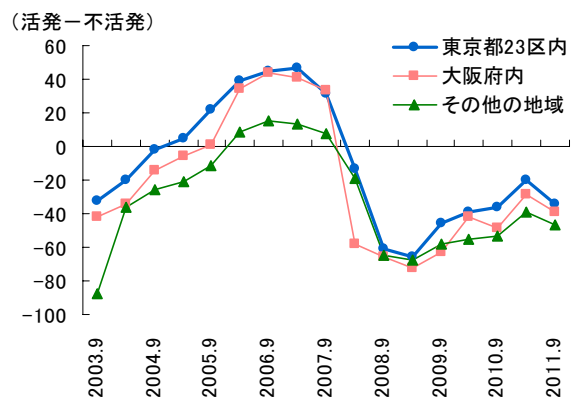
（出所）内閣府『景気動向指数』

資料5 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』

資料6 1年後の土地取引状況の判断 DI(単位 pt)



（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

⁴ 詳しくは、「土地取引動向調査（平成23年9月調査）」*Economic Indicator*（2011年11月22日）を参照。