

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成23年第4四半期）

～下落基調からの転換の動きが見られはじめた～ 発表日：2012年2月23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）

○下落基調からの転換の動きへ

2月22日に国土交通省から平成23年第4四半期の『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17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、地方圏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)	平成20年 (2008)				平成21年 (2009)				平成22年 (2010)				平成23年 (2011)			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<全地区>																	
上昇	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	3~6%	47	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
	0~3%	35	36	13	0	0	0	0	1	1	3	1	15	2	7	11	16
横ばい	0%	11	50	49	22	2	2	3	3	5	25	41	61	54	46	53	61
	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
下落	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	1	0	0	0	0
	3~6%	41	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
	0~3%	25	23	7	0	0	0	0	0	1	2	1	14	2	4	9	13
横ばい	0%	10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	37	45	53
	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
下落	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	1	0	1	0	3	2	3
横ばい	0%	1	7	11	14	2	2	2	2	1	4	6	8	8	9	8	8
	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
下落	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以降は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』

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。第16回調査から再び150地区に戻った。

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 64 地区、横ばいが 70 地区、上昇が 16 地区であった（資料 1）。前回調査と比べると、上昇が 5 地区増加、横ばいが 9 地区増加であった一方、下落は 14 地区の減少となった。

横ばい地区が 70 地区と最も多くなったのは、2008 年第 2 四半期調査以来、14 四半期ぶりであった。地価は依然として下落基調であるものの、大震災後に混乱した不動産市場が落ち着きはじめており、東京都の湾岸部の住宅地で東日本大震災の影響が薄れてきたことで、東京圏で上昇または横ばいの地区が増えた。また、マンション需要や大規模商業施設の開業などによって、地方圏で上昇または横ばい地区が増えた。三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいの地区が、前回調査より増えており、地価の下落基調からの転換が視野に入りはじめた。

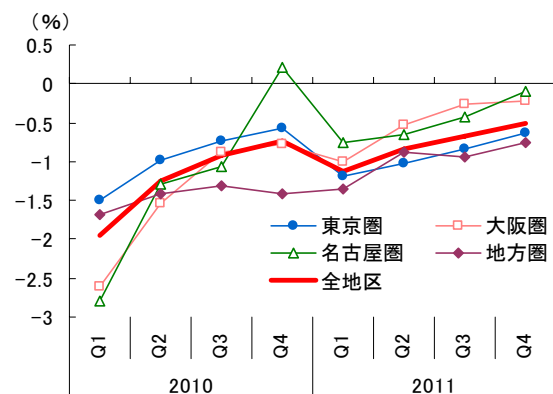
○相対的に名古屋圏の回復が強め

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）。前回調査から東京圏+0.21%pt、大阪圏+0.04%pt、名古屋圏+0.32%pt と改善している。一方、前回調査で▲0.06%pt であった地方圏は+0.19%pt と再び回復傾向を強めた。

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 71.8%と 7 割を超えるまで増加した。全地区でも上昇と横ばいが 57.3%と、2008 年第 2 四半期以来の 5 割超となった。

総じてみれば、地方に回復の遅れがみられるものの、全体的に下落率の縮小傾向が強まっている。

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』をもとに第一生命経済研究所作成。

○東日本大震災の地価への影響が薄らぎつつある

つぎに、土地の用途別にみると、住宅系地区（42 地区）では地価が上昇した地区は前回調査の 5 地区から 9 地区に増加、下落が 14 地区から 11 地区への減少であり、均してみれば横ばい圏内であったものの、若干増加が目立つようになった。たとえば、東京都の湾岸部では大震災前の 2010 年第 4 四半期以来 1 年ぶりに地価の総合評価が上昇に転じた。

また、商業系地区（108 地区）では、地価が上昇した地区は前回調査の 6 地区から 7 地区に増加、下落が 64 地区から 53 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。名古屋市では商業地 3 地区が上昇や横ばいであり、ビル立て替えや再開発などを背景に駅前の地区では 2008 年第 1 四半期以来 4 年ぶりに地価の評価が上昇した。名古屋圏では上昇 5 地区、下落 6 地区と数の上では拮抗しており、底打ちの動きを強めている。

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

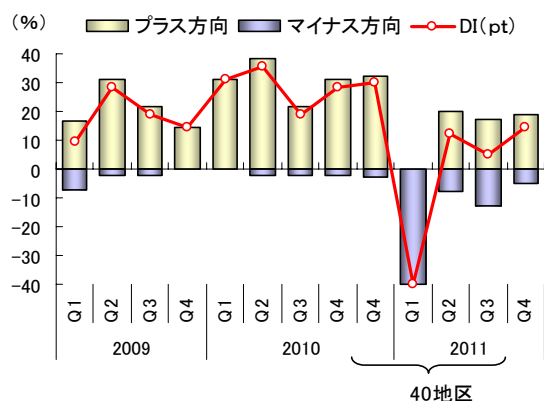
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

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。

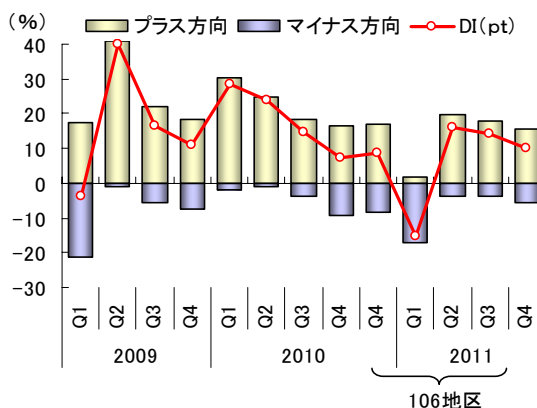
試算した DI をみると、住宅系は 8 期連続、商業地は 7 四半期連続のプラスで推移した後、2011 年第 1 四半期に大震災の影響でマイナスに転じた。同年第 2 四半期にプラスに戻ってから、3 四半期連続のプラスを維持している（資料 3）。住宅系地区では 2011 年第 3 四半期には若干減速したものの、その回復傾向には大きな変化はなく、商業系地区では若干改善傾向が弱まりつつある。

資料 3 DI からみた地価の状況（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の背景を確認しておく。まず、景気に大きく左右される商業地について、『地価 LOOK レポート』の鑑定評価員のコメントによると、川崎市では再開発事業の計画や進行など、開発事業が引き続き地価動向にプラス効果となっている。名古屋市でも既存ビルの建替え・再開発などから今後の賃料上昇も期待されている。また、京都市では駅前という相対的希少性から地価動向がやや上昇に転じており、大阪市では大型商業施設の開業予定が地価下落の反転に貢献している。このように、商業地では商業施設の開発、再開発などが集客性を高め、それが地価の向上に寄与していると考えられる。

また、住宅地については、東京都湾岸部では再び注目を集めており、地価は若干の上昇基調に転じている。川崎市や神戸市などでは、住宅需要の根強さから地価動向は前期同様若干の上昇傾向にある。また、名古屋市などでは優良物件不足や希少性などから地価の上昇がみられはじめた。住宅地では利便性や希少性などが地価の下落からの反転につながっていると考えられる。

○下落幅の縮小が進む見込み

『地価 LOOK レポート』の結果をみると、前回調査よりさらに地価の動向に落ち着きが見られ、やや上昇傾向も強まってきている。この背景には、「東日本大震災の影響より依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している」（内閣府『月例経済報告』2012 年 1 月）と、

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。

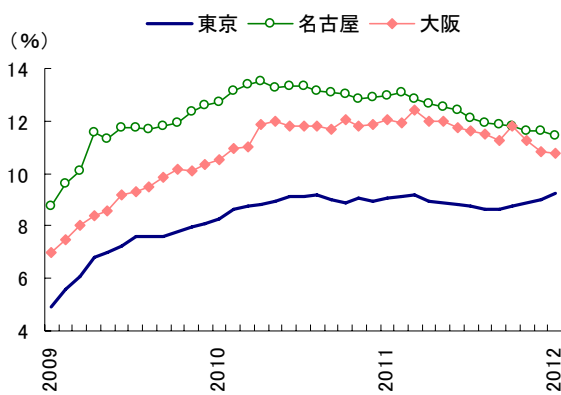
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

日本経済の持ち直しがある。しかし、欧州の金融・財政危機などを背景に、先行きの不透明感は払拭できておらず、地価の改善は緩やかなものにとどまると考えられる。

他の統計資料を確認しておくと、商業地の取引状況を反映するオフィスの空室率は、東京では若干高まる動きもみられるものの、名古屋や大阪では緩やかな低下が確認できる(資料4)。しかし、水準としては依然として高く、オフィス需要が地価を押し上げるほどではない。また、住宅着工戸数をみると、大震災後の昨夏の反動増があったものの、足元ではその動きも落ち着き始めている(資料5)。着工戸数は大震災前の水準以下であり、これも住宅地の地価を押し上げるほどではない。

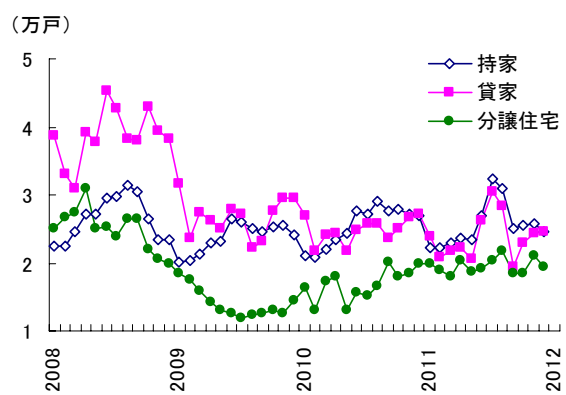
このように、景気の先行きに不透明感が高まる中では、商業地、住宅地に対する需要の盛り上がりには限度があり、総じてみれば回復方向に向かいつつあるものの、明確に上昇に転じるのではなく、下落幅の縮小が進む見込みである。

資料4 オフィスビルの空室率



(出所) 三鬼商事株式会社『全国のおフィスビル市況』

資料5 住宅着工戸数



(出所) 国土交通省『建築着工統計調査』

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。