

指標名：平成24年地価公示

発表日：2012年3月22日(木)

～4年連続の下落も、マイナス幅は縮小～

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)

資料1 公示価格年別変動率(%)

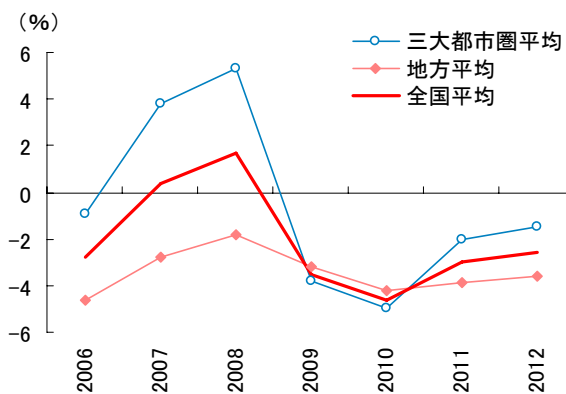
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<全用途平均>											
東京圏	▲6.4	▲5.9	▲4.9	▲3.2	▲0.7	4.6	6.7	▲4.7	▲5.4	▲1.9	▲1.7
大阪圏	▲9.1	▲9.1	▲8.3	▲5.4	▲1.4	2.7	3.4	▲2.3	▲5.3	▲2.7	▲1.5
名古屋圏	▲5.3	▲6.1	▲5.3	▲3.5	▲1.0	2.8	3.8	▲3.5	▲3.3	▲0.8	▲0.6
三大都市圏平均	▲6.9	▲6.8	▲5.9	▲3.9	▲0.9	3.8	5.3	▲3.8	▲5.0	▲2.0	▲1.5
地方平均	▲5.0	▲6.0	▲6.5	▲6.0	▲4.6	▲2.8	▲1.8	▲3.2	▲4.2	▲3.9	▲3.6
全国平均	▲5.9	▲6.4	▲6.2	▲5.0	▲2.8	0.4	1.7	▲3.5	▲4.6	▲3.0	▲2.6
<住宅地>											
東京圏	▲5.9	▲5.6	▲4.7	▲3.2	▲0.9	3.6	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6
大阪圏	▲8.6	▲8.8	▲8.0	▲5.2	▲1.6	1.8	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3
名古屋圏	▲4.4	▲5.6	▲4.9	▲3.3	▲1.3	1.7	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4
三大都市圏平均	▲6.5	▲6.5	▲5.7	▲3.7	▲1.2	2.8	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3
地方平均	▲4.0	▲5.1	▲5.7	▲5.4	▲4.2	▲2.7	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3
全国平均	▲5.2	▲5.8	▲5.7	▲4.6	▲2.7	0.1	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3
<商業地>											
東京圏	▲7.4	▲5.8	▲4.5	▲2.5	1.0	9.4	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9
大阪圏	▲11.3	▲10.2	▲8.8	▲5.0	0.8	8.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7
名古屋圏	▲8.1	▲8.0	▲6.0	▲3.3	0.9	7.8	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8
三大都市圏平均	▲8.5	▲7.1	▲5.8	▲3.2	1.0	8.9	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6
地方平均	▲8.1	▲8.7	▲8.7	▲7.5	▲5.5	▲2.8	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3
全国平均	▲8.3	▲8.0	▲7.4	▲5.6	▲2.7	2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1

(出所) 国土交通省『平成24年地価公示』

〇4年連続の下落

3月22日に、国土交通省から『平成24年地価公示』が公表された。全用途平均では前年比▲2.6%と4年連続のマイナスとなった。しかし、前年の▲3.0%からマイナス幅を縮小させており、下落基調からの反転の兆しが強まっている(資料1)。地域別にみると、東京圏▲1.7%、名古屋圏▲0.6%に対して、地方平均▲3.6%と都市圏と地方圏に差がみられる。全国平均がプラスになった2007-08年においても、地方平均がマイナスで推移していたため、地方平均は20年連続のマイナスとなった(資料2)。また、用途別にみると、全国平均で住宅地では▲2.3%、商業地では▲3.1%と、住

資料2 地価の年別変動率



(出所) 国土交通省『平成24年地価公示』

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。

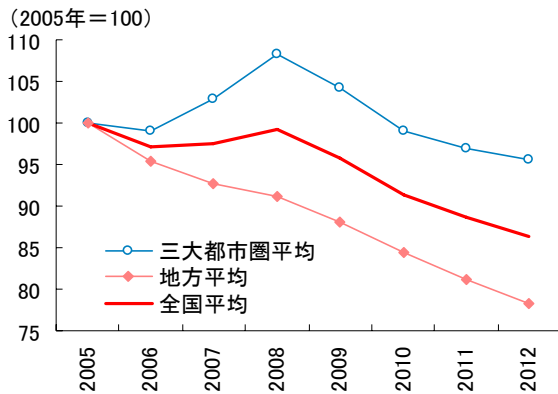
宅ローン減税の政策効果なども下支えとなり、住宅地の下落幅の方が小さい傾向にある。

○地価は 1980 年初頭と同水準にまで下落

公示価格年別変動率を用いて、2005 年を基準とした指数を作成したところ、三大都市圏平均では 1981～82 年、地方平均では 1978～79 年、全国平均では 1980～81 年とほぼ同水準となり、地価については「失われた 30 年」の停滞状態から抜け出すことができていない（資料 3）。

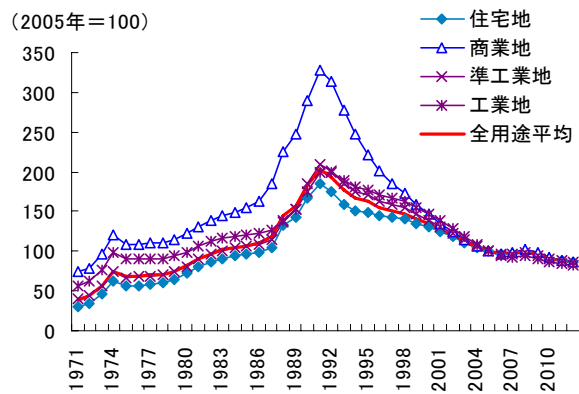
また、用途別にみると、2012 年の地価指数のうち商業地、工業地は 70 年代前半、住宅地が 80 年代前半と同水準となった（資料 4）。商業地や工業地の方が住宅地よりも調整が進んでいる様子が改めて確認できる。

資料 3 地域別地価指数の動向



（出所）国土交通省『平成 24 年地価公示』

資料 4 用途別地価指数の動向



（出所）国土交通省『平成 24 年地価公示』より作成

○西高東低の傾向

平成 24 年地価公示の内訳をみると、西日本の地価が相対的に堅調となっており、「西高東低」の傾向となっている。こうした傾向は、2 月 22 日に公表された『主要都市の高度利用地地価動向報告』（地価 LOOK レポート）でもみられたため、その動きが再確認できた（資料 5）¹。その中で、商業地では名古屋圏の上昇が目立ち、上位 10 位のうち 6 つを占めている。こうした点は、オフィス空室率の推移からも裏付けられる（資料 6）。

地価動向を左右する要因として、大型商業施設の開業や新幹線などのインフラ整備が重要となっている。たとえば九州新幹線の鹿児島ルート全線開業などによる経済効果が九州の地価を下支えした。北陸新幹線整備を見据えた開発も進みつつある。また、東京圏では東京スカイツリーの開業や大学のキャンパス移転などが、周辺地価の押し上げ要因になりつつある。土地に対する需要が総じて弱い中で、その土地の付加価値を高めるようなイベントがあれば、それに地価が反応する傾向が強まっている。

また、今回の参考資料として住宅地地価と人口の関連性を分析しており、それによると人口密度が高い都道府県では住宅地の地価も高い傾向があることが改めて確認できる。そのため、人口減少が進む地方については、地価下落圧力がかかる可能性が高いといえる。

地価の先行きを反映していると考えられる地価 LOOK レポートの動向などを踏まえれば、今

¹ 「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）」 *Economic Indicators* 第一生命経済研究所（2012 年 2 月 23 日）を参照。

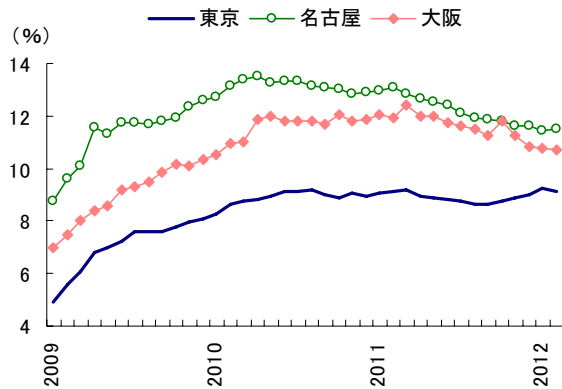
後の地価は緩やかにマイナス幅を縮小していくことが想定される（資料7）。

資料5 地価上昇・下落地点（上位10位）

標準地の所在地		変動率(%)	標準地の所在地		変動率(%)
<住宅地>					
1 宮城県	石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3	60.7	1 宮城県	気仙沼市南郷11番17	△ 18.3
2 宮城県	石巻市新栄1丁目14番3	29.2	2 高知県	高知市葛島4丁目614番1外	△ 16.7
3 宮城県	気仙沼市東新城1丁目5番4	18.1	3 宮城県	石巻市吉野町3丁目153番8	△ 15.9
4 宮城県	宮城郡七ヶ浜町汐見台3丁目2番112	14.2	4 千葉県	浦安市高洲3丁目28番49	△ 15.3
5 宮城県	石巻市広瀬字町南一308番	12.0	5 千葉県	浦安市今川1丁目16番42	△ 14.9
6 宮城県	気仙沼市松崎柳沢15番4	10.0	6 千葉県	浦安市舞浜3丁目9番189	△ 14.9
7 宮城県	石巻市相野谷字旧屋敷145番2	10.0	7 千葉県	浦安市入船4丁目38番101	△ 14.6
8 愛知県	名古屋市東区徳川町2609番1	9.9	8 高知県	高知市仁井田字中浜2093番6	△ 14.5
9 宮城県	気仙沼市松川前55番1外	9.9	9 宮城県	仙台市青葉区折立4丁目4番35	△ 14.4
10 宮城県	宮城郡七ヶ浜町境山2丁目20番90	9.8	10 千葉県	浦安市弁天2丁目6番129	△ 13.7
<商業地>					
1 愛知県	名古屋市中区正木3丁目1111番	30.4	1 北海道	留萌市錦町3丁目41番1	△ 19.6
2 愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目1608番1	8.5	2 北海道	紋別市本町5丁目19番1	△ 15.8
3 神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目417番2	5.5	3 北海道	函館市本町6番1内	△ 14.3
4 神奈川県	川崎市中原区新丸子町922番1外	4.8	4 北海道	苫前郡羽幌町南3条2丁目1番11外	△ 13.9
5 愛知県	名古屋市長区黒沢台4丁目1514番	4.5	5 和歌山県	東牟婁郡那智勝浦町大字築地4丁目2番9	△ 13.9
6 愛知県	名古屋市中村区金山町1丁目205番	4.4	6 山口県	周南市みなみ銀座2丁目17番	△ 13.1
7 愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目4103番外	3.8	7 高知県	安芸市本町2丁目1050番1	△ 13.1
8 京都府	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19番外	3.8	8 高知県	高知市はりまや町3丁目76番	△ 12.7
9 愛知県	名古屋市昭和区準人町5番1	3.8	9 岩手県	花巻市上町21番	△ 12.6
10 鳥取県	境港市大正町134番外	3.7	10 高知県	安芸郡東洋町白浜字地蔵ノ西223番7	△ 12.5

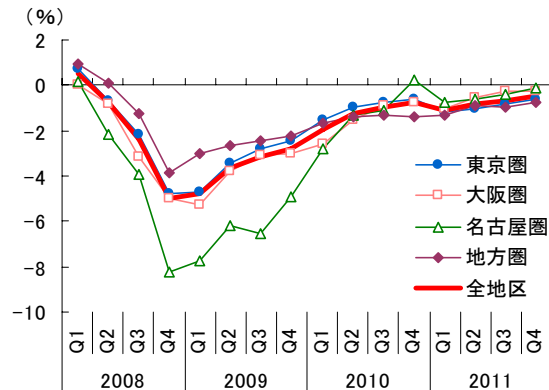
（出所）国土交通省『平成23年地価公示』

資料6 オフィス空室率



（出所）三鬼商事株式会社『全国のおフィスビル市況』

資料7 地域別地価変動率指標
（地価 L00K レポートからの試算値）



（出所）国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』に基づき試算

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。