

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成24年第1四半期）

～イベントによって上昇する商業地地価～

発表日：2012年5月31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)

○下落から横ばいへ

5月30日に国土交通省から平成24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¹。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18回目となる²。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³。

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)					平成24年 (2012)
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	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	0	0	0	0	0	0	0	0				
	3~6%	47	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1				
	0~3%	35	36	13	0	0	0	0	0	1	1	3	1	15	2	7	11	16	21	21	21	21				
横ばい	0%	11	50	49	22	2	3	3	5	25	41	61	54	46	53	61	70	80	80	80	80	80				
	0~3%	2	7	28	79	33	37	67	81	88	86	92	82	75	92	85	78	63	48	48	48	48				
	3~6%	0	1	8	43	74	67	55	53	46	36	13	5	4	5	1	0	0	0	0	0	0				
下落	6~9%	0	1	2	6	25	36	22	9	9	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0				
	9~12%	0	0	0	0	12	4	3	3	1	0	0	0	0	0	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	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	0	0	0	0	0			
3~6%		41	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1				
0~3%		25	23	7	0	0	0	0	0	1	2	1	14	2	4	9	13	16	16	16	16	16				
横ばい	0%	10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	37	45	53	58	68	68	68	68				
	0~3%	2	7	26	65	18	21	48	61	63	62	70	60	55	74	68	56	47	33	33	33	33				
	3~6%	0	1	7	39	65	56	46	44	42	32	10	3	2	4	0	0	0	0	0	0	0				
下落	6~9%	0	1	2	6	24	33	20	8	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	9~12%	0	0	0	0	8	4	3	3	1	0	0	0	0	0	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	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	0	0	0	0	0			
3~6%		6	0	0	0	0	0	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	5	5	5	5	5				
横ばい	0%	1	7	11	14	2	2	2	1	4	6	8	8	9	8	8	12	12	12	12	12	12				
	0~3%	0	0	2	14	15	16	19	20	25	24	22	22	20	18	17	22	16	15	15	15	15				
	3~6%	0	0	1	4	9	11	9	9	4	4	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0				
下落	6~9%	0	0	0	0	1	3	2	1	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0				
	9~12%	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	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	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。

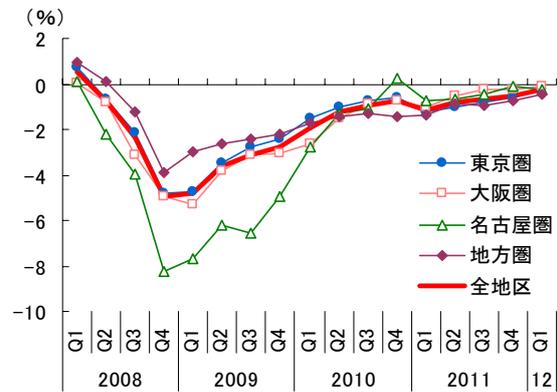
² 第14回、第15回調査では、東日本大震災の影響を受けた4地区（仙台市3地区および浦安市1地区）を除いた146地区が対象であった。第16回調査から再び150地区に戻った。

³ 18回調査から7地区が変更された。東京圏3地区、大阪圏1地区、地方圏3地区である。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加した。また、名古屋圏の1地区について商業系地区から住宅系地区に変更された。

地価の総合評価における変動率をみると、地価が下落した地区は全 150 地区のうち 48 地区（前回 64）、横ばいが 80 地区（同 70）、上昇が 22 地区（同 16）であった（資料 1）。前回調査と比べると、上昇が +6 地区増、横ばいが +10 地区増であった一方、下落は▲16 地区減と回復傾向を強めた。上昇または横ばいが 102 地区と全体の 3 分の 2 まで増加しており、これは 2008 年第 1 四半期以来のことだ。総じてみれば下落基調であるものの、高度利用地地価は横ばい圏内が視野に入ってきた。

また、地価の変化の方向性を確認するために、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、依然としてマイナス圏内ながら下落幅が縮小しており、前回調査からの回復傾向がみられる⁴（資料 2）。地域別では、前回調査から東京圏 +0.39%pt、大阪圏 +0.15%pt と下落幅を縮小し、改善傾向を強めた一方で、名古屋圏▲0.11%pt と足踏み状態となった。下落幅が三大都市圏に比べて大きい地方圏では前回調査から +0.28%pt、全地区平均でも同 +0.26%と回復傾向を強めている。総じてみれば、地方圏に回復の遅れがみられるものの、全体的に地価下落幅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）



（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。

○イベント効果によって上昇する商業地地価

つぎに、土地の用途別にみると、住宅系地区（44 地区）では、地価が上昇した地区は前回調査と同じ 9 地区、下落が 7 地区（前回から▲4 地区減）であり、横ばい傾向が強まった。商業系地区（106 地区）では、地価が上昇した地区は前回調査の 7 地区から 13 地区に増加、下落が 53 地区から 41 地区に減少し、緩やかながら回復傾向が強まった。

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⁵。

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、双方とも 2011 年第 1 四半期に大震災の影響でマイナスに転じ、同年第 2 四半期にプラスに戻ってから 4 四半期連続のプラスとなった（資料 3）。

『地価 LOOK レポート』の鑑定評価員のコメントから、地価が上昇傾向にある地区の背景を確認しておく。まず、住宅地については、東京都江東区などの湾岸部では再び注目を集めており、地価の回復傾向が続いている。住宅地では、近隣の商業施設などの利便性や、住宅地としての希

⁴ これは、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。

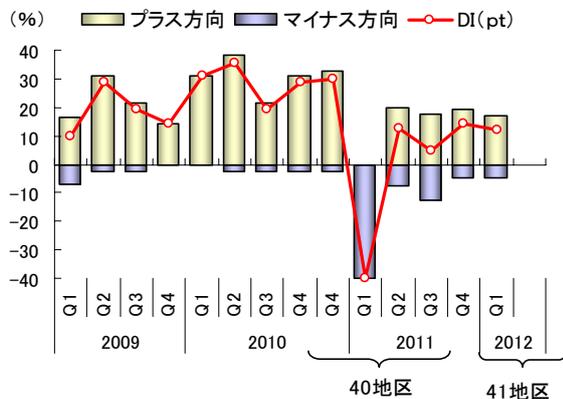
⁵ ここでは、2010 年第 4 四半期（Q4）では 150 地区と、東日本大震災の影響による 146 地区ベースの DI の 2 つがあり、後者の DI が 2011 年 Q1-Q2 の DI と比較可能である。また、2011 年 Q3 からは 150 地区ベースに戻っている。

少性などが地価の回復につながりつつある。

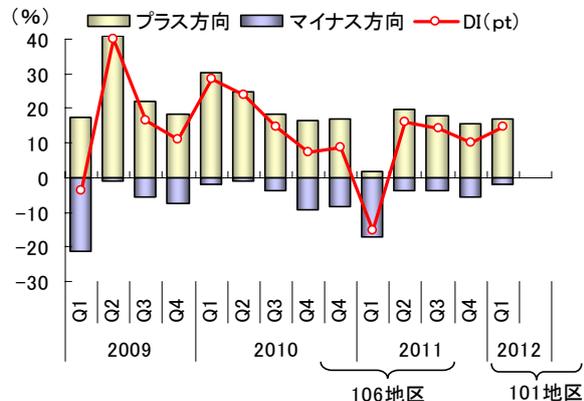
景気に大きく左右される商業地では、札幌市で 2013～2014 年に大型オフィスビルの竣工や再開発などが計画されていることから取引価格が上昇している。東京都銀座中央では再開発ビルのオープンや大手ファストファッションブランドの旗艦店オープンや、外国人観光客の戻りが地価を押し上げた。東京都渋谷区では再開発ビルのオープンなど明るい話題もあり、流動性リスクの低い投資用ビルの取引が徐々に増えるなど、3年9ヶ月ぶりに上昇傾向が見られるようになった。東京都墨田区（とうきょうスカイツリー駅周辺）では、オフィス賃料は下落傾向にあるものの、地域の発展もあり、取引価格や店舗賃料が上昇している。横浜市都筑区では来年の大型商業施設の開業を見据えて、取引価格が上昇している。また、金沢駅周辺では 2014 年度末の北陸新幹線金沢駅開業によって投資家の動きが市場に広がっており、4年ぶりに上昇に転じた。このように、商業地では商業施設や再開発などのイベント効果によって高まった集客性が地価の向上に寄与している。

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。

○先行きは下落幅の縮小という緩やかな回復へ

『地価 LOOK レポート』の結果をみると、新しい商業施設や新幹線沿線などのイベント効果によって地価に上昇傾向が見られるようになった。その他の地域でも高度利用地については横ばい圏内に入りつつある地区が増えてきている。

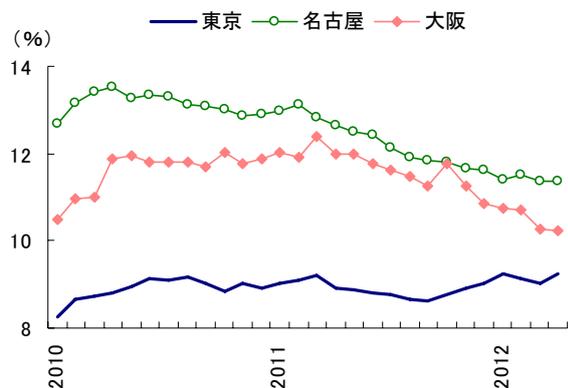
他の統計資料を確認しておくと、商業地の取引状況を反映するオフィスビルの空室率では東京の回復が遅れ気味であるものの、名古屋や大阪では低下が続いている（資料4）。しかし、水準としては2010年頃の水準まで戻ったものの、リーマンショック以前と比べれば依然として高い。また、住宅着工戸数では、大震災の影響も落ち着き始めている（資料5）。総じてみれば地価は下げ止まりつつあるものの、リーマンショック以前に比べて住宅需要が弱いことから、地価が上昇に転じるにはまだ時間がかかりそうだ。

このように、景気回復を背景に地価は下げ幅を縮小しており、横ばい圏内が視野に入ってきた。しかし、地価が上昇に転じているのはイベント効果によって商業地の地価上昇が主であり、住宅地や地方にまで地価上昇の恩恵が行き渡っているわけではない。総じてみれば回復方向に向かい

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。

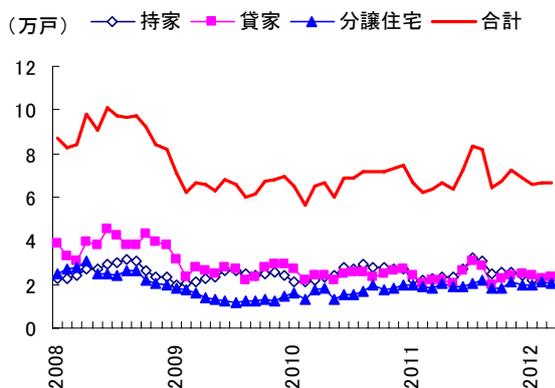
つつあるものの、地価上昇に転じるには時間がかかると想定されることから、下落幅が縮小したり、下落地区の数が減少したりする緩やかな地価の回復が進むと考えられる。

資料4 オフィスビルの空室率



(出所) 三鬼商事株式会社『全国のオフィスビル市況』

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。見通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。