

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成24年第2四半期）

～高度利用地地価は横ばい圏内へ～

発表日：2012年8月27日(月)

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)

○高度利用地地価はほぼ横ばいへ

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

(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。

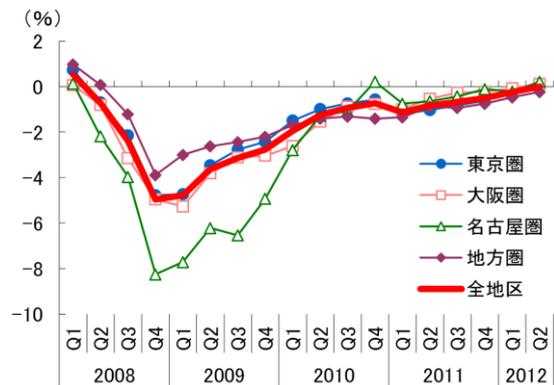
² 第14回、第15回調査では、東日本大震災の影響を受けた4地区（仙台市3地区および浦安市1地区）を除いた146地区が対象であった。第16回調査から再び150地区に戻った。

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 35 地区（前回 48）、横ばいが 82 地区（同 80）、上昇が 33 地区（同 22）であった（資料 1）。前回調査と比べると、上昇が+11 地区増、横ばいが+2 地区増であった一方、下落は▲13 地区減と回復傾向が強まった。上昇または横ばいが 115 地区と全体の約 77%まで増加しており、これは 2008 年第 1 四半期の 91%に次ぐ多さだ。総じてみれば、若干下落傾向が強いものの、高度利用地地価は横ばい圏内にあるといえるだろう。

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、全地区では 0%となった⁴（資料 2）。地域別では、東京圏(0%)、大阪圏(0.12%)、名古屋圏(0.21%)と指標自体がプラスになるなど、改善傾向が強まった。三大都市圏がすべてプラスになったのは 2008 年第 1 四半期以来のことである。一方、地方圏は▲0.23%と依然としてマイナス圏内であるものの、前回から+0.24%pt の改善と、2011 年第 2 四半期から回復傾向が続いていることが確認できる。

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 15 地区（前回 9 地区）、下落が 4 地区（同 7 地区）、横ばい 25 地区（同 28 地区）と、上昇傾向が強まった。また、商業系地区（106 地区）では、上昇した地区は 18 地区（同 13 地区）、下落が 31 地区（同 41 地区）、横ばい 57 地区（同 52 地区）と横ばいから上昇傾向に強まりがみられる。

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 を作成している。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を DI 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。その試算結果である DI をみると、住宅系、商業系ともに 2011 年第 1 四半期に大震災の影響でマイナスに転じてから、5 四半期連続のプラスとなった（資料 3）。とくに、住宅系ではマイナス要因が減少し、プラス要因が増えたことで、改善傾向が強まっているといえる。

『地価 LOOK レポート』では鑑定評価員のコメントが掲載されている。そこで、地価が上昇傾向にある地区について、鑑定評価員のコメントに基づいて、その背景を確認しておく。

まず、商業地では、商業施設や再開発など高まった集客性が地価の向上に結び付いている。た

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。

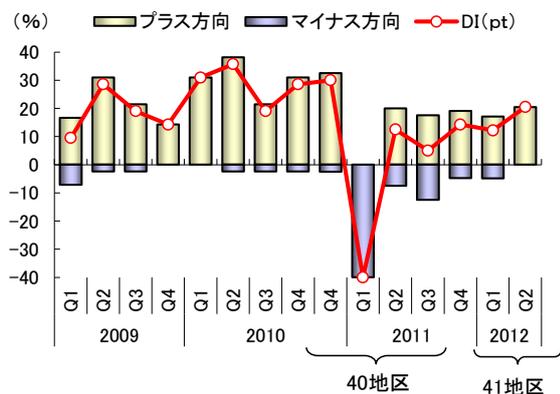
⁵ ここでは、2010 年第 4 四半期（Q4）では 150 地区と、東日本大震災の影響による 146 地区ベースの DI の 2 つがあり、後者の DI が 2011 年 Q1-Q2 の DI と比較可能である。また、2011 年 Q3 からは 150 地区ベースに戻っている。

例えば、東京都渋谷区渋谷では駅東口の大型商業施設の開業以降、IT 企業をはじめ新規企業の移転や拡張などオフィス需要も増えた。また、再開発事業の進捗によって投資対象としての魅力も高まっている。東京都渋谷区表参道では大規模商業施設の開業による周辺地区への波及効果も期待されている。神奈川県横浜市西区では、横浜駅西口の駅ビルが取り壊され、高層の複合商業施設に生まれ変わることも地価の上昇要因になった。また、埼玉や千葉などの地価上昇がみられるようになり、地価の持ち直しの動きが広がりつつある。さらに、愛知県名古屋市や大阪府大阪市など前回調査から連続して地価が上昇している地区がみられる。

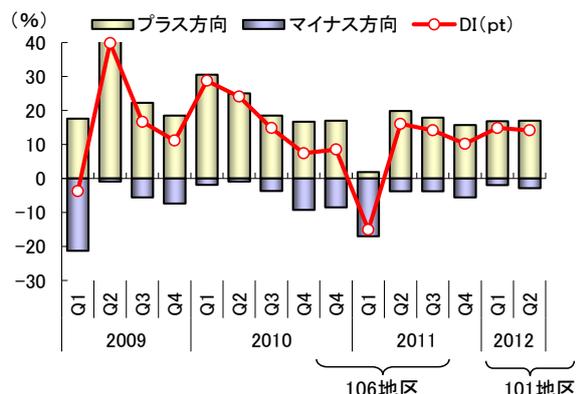
一方、住宅地については、引き続き東京都江東区などの湾岸部の注目度が高いことが地価上昇の背景にある。また、商業施設などへのアクセスの良さ、住宅地としての希少性やブランド性などが、地価の回復につながっている。景気の持ち直しという後押しもあり、愛知県名古屋市での地価上昇の傾向が強まった。

このように、三大都市圏を中心に商業地の地価の持ち直しが目立ってきている。前回調査と同様に、大型商業施設の開業などをきっかけに、周辺の地価が改善しはじめる場合が多いものの、景気の持ち直しを背景に、上昇に転じる地区が増えていることが、今回調査で顕著になりつつある。また、低金利や株価の低迷の中で、相対的に収益性が高まっている不動産投資も後押しとなっていることもある。一方、住宅地で従来からの希少性やブランド性から底堅かった地区に加えて、景気の持ち直しによって底入れが強まっている。

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。

○景気の持ち直しと消費税率引き上げ等を背景に緩やかに回復へ

『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。

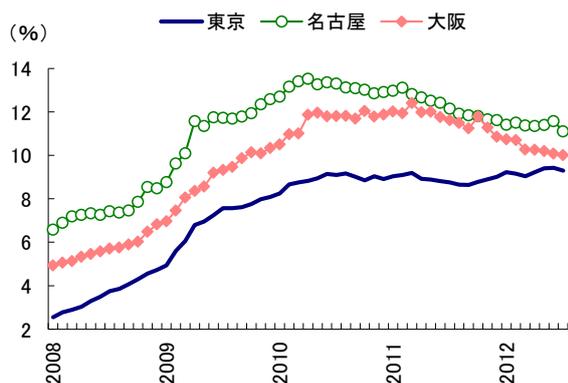
他の統計資料を確認しておく。商業地の取引需給の状態を反映するオフィスビル空室率をみると、東京ではオフィスビルの供給増加などから、空室率が高止まっているものの、悪化はしてない。名古屋では6月に上昇したものの、7月には2009年3月以来の低水準となり、大阪でも昨年10月から低下トレンドにあり、7月の空室率は2009年11月以来の低水準となるなど、空室率に

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。

は低下傾向がみられている。(資料4)。こうした需要の底堅さがオフィス賃貸収益にも反映され、東証REIT指数が2011年末を底に回復している(資料5)。

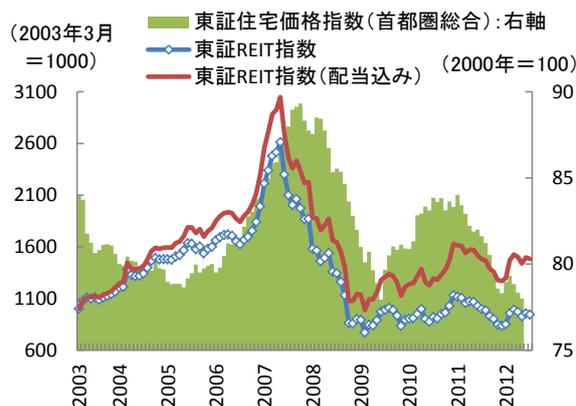
また、住宅着工戸数では、持家の着工戸数が5～6月の2ヶ月連続で減少したものの、貸家、分譲住宅の着工は緩やかに増加した(資料6)。また、既存マンションの価格を指数化した東証住宅価格指数をみると、2011年3月をピークに2012年5月まで▲5.9%低下し、下げ止まる様子がみられないことから、低下する金利は住宅購入を後押しするものの、地価上昇にはまだ力不足といえる。

資料4 オフィスビルの空室率



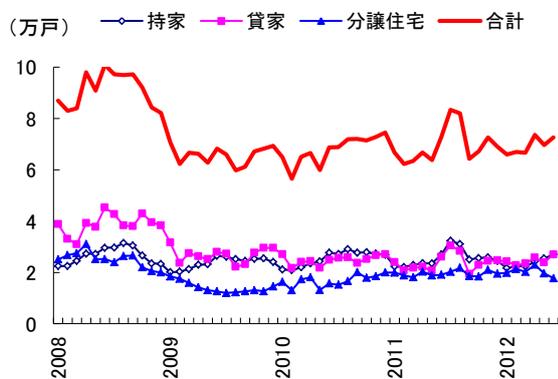
(出所) 三鬼商事株式会社『全国のおフィスビル市況』

資料5 東証REIT指数と東証住宅価格指数



(出所) 東京証券取引所

資料6 住宅着工戸数



(出所) 国土交通省『建築着工統計調査』

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。また、何らかの対策が採られる見込みとはいえ、2014年4月に8%、2015年10月に10%に消費税率が引き上げられることもあり、住宅・土地需要が底上げされることから、今後も、緩やかな地価の回復が進むと考えられる。

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。