

指標名：平成24年都道府県地価調査

発表日：2012年9月20日(木)

～21年連続で下落するも3年連続で下落幅を縮小～

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 都道府県地価の年別変動率(%)

	(前年比:%)												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<全用途>													
全国	▲3.6	▲4.1	▲5.0	▲5.6	▲5.2	▲4.2	▲2.4	▲0.5	▲1.2	▲4.4	▲3.7	▲3.4	▲2.7
東京圏	▲7.4	▲6.5	▲6.6	▲6.0	▲4.5	▲2.5	1.3	6.3	2.1	▲6.9	▲3.3	▲2.1	▲1.0
大阪圏	▲7.4	▲8.1	▲9.2	▲9.3	▲7.2	▲3.9	0.4	3.5	1.2	▲5.0	▲4.0	▲2.1	▲1.1
名古屋圏	▲2.8	▲3.6	▲6.1	▲6.1	▲4.4	▲2.6	0.1	3.1	1.4	▲4.9	▲1.8	▲0.9	▲0.3
三大都市圏	▲6.7	▲6.6	▲7.3	▲7.0	▲5.3	▲2.9	0.9	5.1	1.7	▲6.1	▲3.2	▲1.9	▲1.0
地方圏	▲2.6	▲3.3	▲4.3	▲5.1	▲5.2	▲4.7	▲3.5	▲2.4	▲2.3	▲3.8	▲3.9	▲4.0	▲3.4
<住宅地>													
全国	▲2.9	▲3.3	▲4.3	▲4.8	▲4.6	▲3.8	▲2.3	▲0.7	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5
東京圏	▲6.7	▲5.8	▲6.1	▲5.6	▲4.3	▲2.4	0.7	4.8	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0
大阪圏	▲6.5	▲7.5	▲8.9	▲8.9	▲6.8	▲3.7	0.0	2.9	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0
名古屋圏	▲1.6	▲2.4	▲5.3	▲5.6	▲3.9	▲2.5	▲0.1	2.4	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2
三大都市圏	▲6.0	▲5.9	▲6.8	▲6.6	▲5.0	▲2.8	0.4	4.0	1.4	▲5.6	▲2.9	▲1.7	▲0.9
地方圏	▲1.8	▲2.5	▲3.4	▲4.3	▲4.4	▲4.1	▲3.1	▲2.3	▲2.1	▲3.4	▲3.6	▲3.7	▲3.2
<商業地>													
全国	▲6.3	▲6.6	▲7.2	▲7.4	▲6.5	▲5.0	▲2.1	1.0	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1
東京圏	▲9.0	▲7.6	▲6.9	▲5.8	▲3.9	▲1.5	3.9	12.1	4.0	▲8.9	▲4.1	▲2.3	▲0.9
大阪圏	▲11.3	▲11.0	▲10.8	▲10.3	▲7.6	▲3.3	3.6	8.0	2.8	▲7.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0
名古屋圏	▲6.5	▲6.1	▲8.8	▲7.6	▲5.2	▲2.1	2.4	7.2	1.9	▲7.3	▲2.9	▲1.1	▲0.5
三大都市圏	▲9.2	▲8.2	▲8.2	▲7.3	▲5.0	▲2.1	3.6	10.4	3.3	▲8.2	▲4.2	▲2.2	▲0.8
地方圏	▲5.2	▲5.9	▲6.8	▲7.4	▲7.1	▲6.1	▲4.3	▲2.6	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8	▲4.1

(出所) 国土交通省『都道府県地価調査』

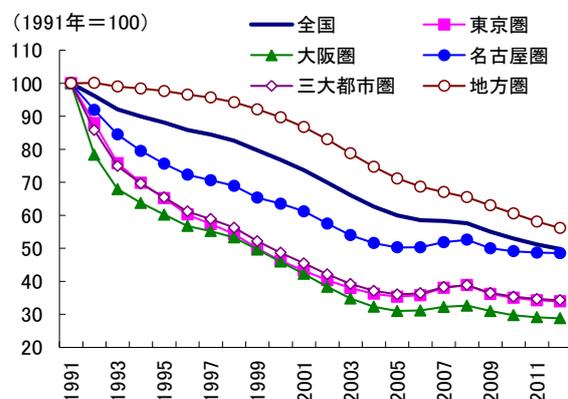
〇21年連続の下落もマイナス幅は3年連続で縮小

9月19日に『平成24年都道府県地価調査』が国土交通省から公表された。都道府県地価調査は、国土利用計画施行令に基づき、7月1日時点の地価について、都道府県が調査し、国土交通省がとりまとめて公表するものである。今回の調査地点は宅地21,708地点、林地556地点の合計22,264地点であった。この調査は、1月1日時点の地価を調査する地価公示と重複する調査地点もあることから補完関係にあるとされ、半年ごとの地価動向をとらえる調査として利用されている。また、東日本大震災などの影響により、31地点の調査が休止されている。

全国の全用途平均は前年に比べて▲2.7%の下落となり、昨年と同▲3.4%から下落幅が縮小した(資料1)。21年連続の下落となったものの、下落幅の縮小は3年連続となり、地価は底入れの兆しをみせている。

また、地価が下落に転じる直前の1991年の水準を100とする指数をみると、21年連続の下落によって2012年には地価水準は半分以下の49.8(前年51.2)まで下落した(資料2)。地域別に同様の計算すると、東京圏33.9(前年34.2)、大阪圏28.8(29.1)、

資料2 地域別の地価指数(全用途)



(出所) 国土交通省『平成23年都道府県地価調査』から作成

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。

名古屋圏 48.5 (48.7)、地方圏 56.1 (58.1) となり、バブル期に上昇した都市圏の地価ほど下落幅が大きい傾向にあったものの、足もとでは地価の下落に落ち着きが見られ始めている。

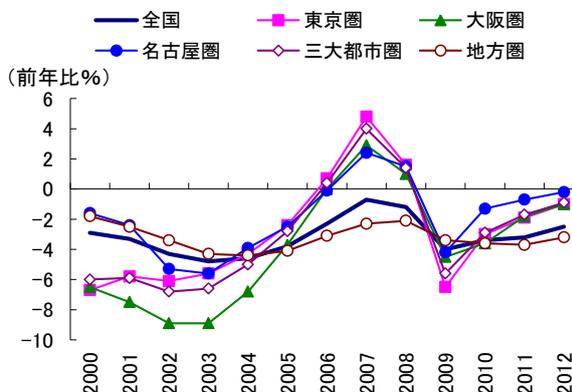
○住宅地の上昇地点 6.6 倍に増加

つぎに、用途別にみると、住宅地では全国平均で前年比▲2.5% (前年▲3.2%) と下落幅が引き続き縮小した (資料 3)。上昇地点が 458 地点と、前年 69 地点から 6.6 倍に大幅増となった。横ばい地点も 622 地点→1,332 地点と増えたことで、少しずつではあるものの、底入れの兆しが見え始めている (下落は 13,191 地点→11,883 地点へ減少した)。

地域別にみれば、東京圏 (前年▲1.9%→今年▲1.0%)、大阪圏 (▲1.8%→▲1.0%) に比べて、名古屋圏 (▲0.7%→▲0.2%) の下落幅の縮小が目立っている。それに対して、地方圏は人口減少などの影響を大きく受けていることなどから、下落幅の縮小は限定的となった (▲3.7%→▲3.2%)。また、都道府県別にみると、昨年は西高東低の傾向が強かったものの、今年は東日本地域での下落幅の縮小が目立っている (資料 4)。また、京都などの大阪圏の下落幅の縮小が進んでいることも確認できる。

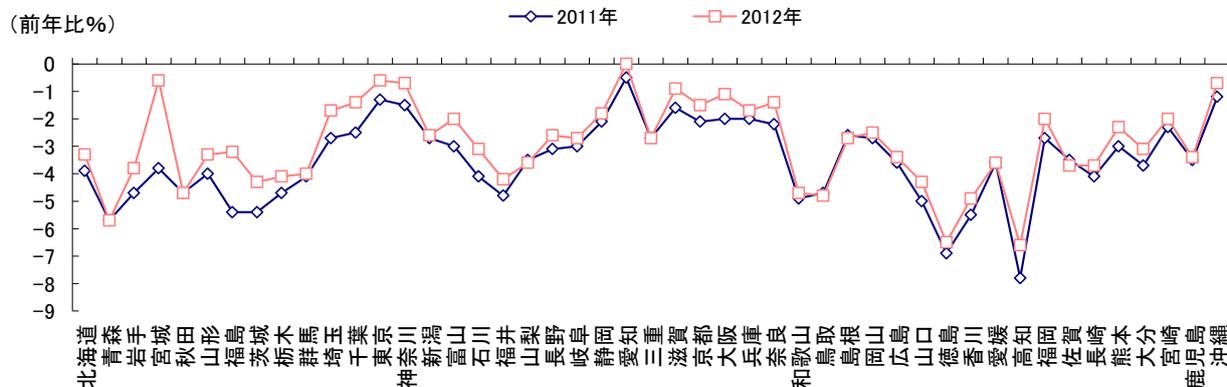
この背景には、景気の持ち直しや東日本大震災からの復興が進む中で、低金利や住宅ローン減税等の政策によって住宅需要が下支えされたことがある。また、地方では人口減少や高齢化などから住宅需要自体が弱まっていることもあり、回復力は都市圏に比べて弱い状態が続いている。それに対して他の地域からの人口流入が期待できる都市圏では、昨年から引き続き安心安全が住宅や土地購入の大きな基準となっており、それらの条件がそろった地価の下落幅の縮小が目立つ状況になっている。

資料 3 住宅地の地価変動率



(出所) 国土交通省『都道府県地価調査』

資料 4 都道府県別の地価変動率 (住宅地)



(出所) 国土交通省『都道府県地価調査』

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。

○イベント効果が目立つ商業地

商業地では、全国平均▲3.1%（前年▲4.0%）と3年連続で下落幅が縮小した（資料5）。上昇地点は164地点と前年の18地点から8倍以上に増加している。横ばい地点も177地点から452地点へと増えており、地価の反転に近づきつつあるといえるだろう（下落は4,515地点→4,059地点へ減少した）。また、三大都市圏では9地点→111地点と大幅に増えたことに加えて、地方圏でも9地点から53地点への増加もみられる。

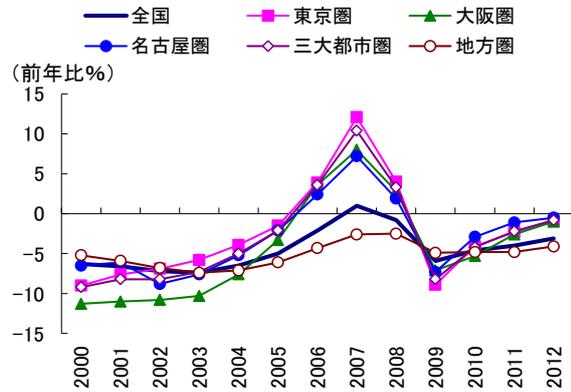
地域別では、東京圏（▲2.3%→▲0.9%）、名古屋圏（▲1.1%→▲0.5%）、大阪圏（▲2.6%→▲1.0%）と下落を縮小させた。前年横ばいであった地方圏でも下落幅を縮小させる動きがみられた（▲4.8%→▲4.1%）。都道府県別では、東京、神奈川、愛知、石川などの下落幅の縮小が目立つ状況となっている（資料6）。

この背景には、オフィスビルの新規供給の一服感から空室率が低下傾向にあるなど、需給バランスに改善がみられる地域が徐々に増えてきたことがある。また、都市圏を

中心にコスト削減などの視点から、業務機能を集約させる動きも出ており、耐震性をもつ新築・大規模オフィスへの移転需要などがあつたことなどから、オフィスが集積する商業地の地価は下げ止まってきている。また、株価が低迷する中でJ-REITの収益性が再評価され、不動産取得もみられたことも地価の下げ止まりの後押しになった。

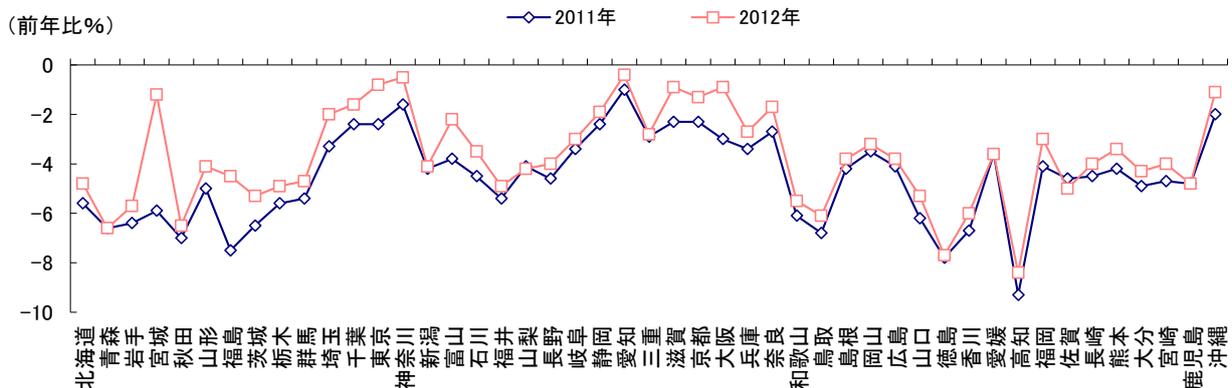
さらに、商業地の地価を上昇させる要因としては、大学のキャンパス移転、観光・商業施設の開業、北陸新幹線開業に向けた地域振興への期待、地下鉄新駅の開業、世界遺産登録など観光客の増加などのイベント効果が大きな役割を果たしている。

資料5 商業地の地価変動率



(出所) 国土交通省『都道府県地価調査』

資料6 都道府県別の地価変動率（商業地）



(出所) 国土交通省『都道府県地価調査』

○下落幅は縮小基調だが、反転には時間がかかる

最後に、調査対象地域が少ないものの、四半期ごとに公表されているため速報性があり、景気

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。

に敏感に反応する土地を選別して作成されている『主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 Look レポート）』の結果と合わせて、地価の先行きについて考えてみる。地価 Look レポートでは、全 150 地区のうち上昇が 33 地区、下落が 35 地区とほぼ横ばい圏内となっている。都市圏の地価はプラス圏に足を踏み入れており、回復基調が強まりつつある¹。

今後の地価の先行きについて考えると、欧州債務危機などから世界景気に減速感がみられる中で日米欧の追加金融緩和策が発表されるなど、世界の景気動向は不透明感を払拭できない状況であり、これは地価の上昇の足かせになっている。また、国内では 2014 年 4 月の消費税率引き上げに向けた駆け込み需要は地価上昇の後押しになるものの、その反動減が見込まれることから、順調に地価が上昇するとは予想しがたい。総じてみれば、地価は下落幅を縮小させ、回復基調にあるものの、順調な上昇に反転するにはまだ時間がかかるといえるだろう。

¹ 「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）」 *Economic Indicators* 第一生命経済研究所（2012 年 8 月 27 日）を参照。

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。