

指標名：主要都市の高度利用地地価動向報告（平成25年第1四半期）

～上昇地区が過半数に～

発表日：2013年5月29日(水)

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)

- 5月29日に国土交通省から平成25年第1四半期『主要都市の高度利用地地価動向報告』が公表された。これは先行しやすい主要な地価を対象にした四半期毎の調査で、今回で22回目となる。
- 地価の総合評価における変動率をみると、全150地区のうち、地価が上昇したのは80地区（前回51地区）と、上昇地区が過半数を超えとなり、第1回調査の2007年第4四半期以来のこととなった。前回調査に比べて、上昇地区が29地区増、横ばい、下落がそれぞれ23地区減、6地区減となり、地価の回復傾向がさらに強まったといえる。
- 地域別にみると、地価が上昇した地区数は、東京圏（65地区）では38（前回16）、大阪圏（39地区）では24（同18）、名古屋圏（14地区）では7（同7）となり、大阪圏と名古屋圏においては下落地区がなくなった。一方、地方圏（32地区）では上昇の地区数が11（同10）となったものの、下落も12（前回11）と増えており、未だに下落基調の地区の方が多い。
- 用途別にみると、住宅系地区（44地区）で地価が上昇した地区数は26（前回20地区）、横ばいが15（同21）、下落が3（同3）であり、上昇は東京圏に集中していた。一方、商業系地区（106地区）では、上昇の地区数が54（同31）、横ばいが36（同53）、下落が16（同22）となり、地方圏でも福岡市や那覇市の商業地で、上昇に転じた地区がみられた。
- 以上のように、高度利用地地価の回復傾向の強まりが確認できた。昨年末から景気が回復しはじめ、それにいわゆるアベノミクス効果が加わった中で、円安・株高などを背景に、東証REIT指数（東京証券取引所）の上昇にみられるように、不動産投資意欲の高まりが地価上昇につながったとみられる。現状は、地価の上昇局面の入り口にあるとみられ、より敏感に動く商業地から上昇に転じている段階だ。また、地方圏で下落地区数が増えるなど、都市圏と地方圏の差も注視する必要があるだろう。地価の先行きについては、地価が上昇に転じた2007年のように高度利用地以外でも地価が上昇する地区が次第に増えはじめると考えられる。

資料 総合評価(変動率)地区数

		2007				2008				2009				2010				2011				2012				2013
		Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1																			
全地区	6%以上	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	3~6%	47	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	3	2			
	0~3%	35	36	13	0	0	0	0	0	1	1	3	1	15	2	7	11	16	21	32	33	48	78			
	横ばい	0%	11	50	49	22	2	2	3	3	5	25	41	61	54	46	53	61	70	80	82	87	74	51		
	0~3%	2	7	28	79	33	37	67	81	88	86	92	82	75	92	85	78	63	48	35	29	25	19	0		
	3~6%	0	1	8	43	74	67	55	53	46	36	13	5	4	5	1	0	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	0		
	9~12%	0	0	0	0	12	4	3	3	1	0	0	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	0	0		
	三大都市圏	6%以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3~6%		41	5	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	3	2			
0~3%		25	23	7	0	0	0	0	0	1	1	2	1	14	2	4	9	13	16	25	26	38	67			
横ばい		0%	10	43	38	8	0	0	1	1	4	21	35	53	46	37	45	53	58	68	69	72	63	42		
0~3%		2	7	26	65	18	21	48	61	63	62	70	60	55	74	68	56	47	33	23	19	14	7			
3~6%		0	1	7	39	65	56	46	44	42	32	10	3	2	4	0	0	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	0		
9~12%		0	0	0	0	8	4	3	3	1	0	0	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	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。2010Q4までと2011Q3以降は150地区、2011Q1-Q2は146地区が調査対象。

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

(出所) 国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』