

【研究ノート2】

短期地価動向調査で見る平成4年の地価の動きについて

稲野 辺 俊
岩 永 誠

1. はじめに

国土庁では、地域の地価動向を迅速・的確に把握し、各般の土地対策の機動的な発動に資するために平成4年度より短期地価動向調査を実施している。また、財土地総合研究所では、迅速かつ的確な地価情報を提供し、各般の施策の参考に資するため、四半期毎の地価の変動及び推移を示す数値である、四半期別地価動向指数を平成5年度より公表することになった。本稿においては、短期地価動向調査及び四半期別地価指数を基に平成4年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況について

平成4年一年間の地価は、大都市圏においては引き続き下落した。また、地方圏においても、地価は概ね横ばい又は下落の傾向にあった。

3. 地域別概況について（表1参照）

(1) 東京圏

- ① 東京都では、年間を通じて、多摩地域を含めたほぼ全地点で下落した。
- ② 神奈川県では、1－3月期には、ほぼ全地点で下落したが、4月期以降は全地点で下落した。
- ③ 埼玉県では、1－3月期、4－6月期、7－9月期にはほぼ全地点で、10－12月期には全地点で下落した。
- ④ 千葉県では、1－3月期、10－12月期には全地点で、4－6月期、7－9月期にはほぼ全地点で下落した。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府、京都府及び兵庫県では、1－3月期には全地点で大幅に、4－6月期、7－9月期、10－12月期にはほぼ全地点で下落した。
- ② 奈良県では、1－3月期には全地点で、4－6月期、7－9月期、10－12月期にはほぼ全地点で下落した。

(3) 名古屋圏

年間を通じて、ほぼ全地点で下落した。

(4) 地方圏

- ① ブロック中心都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、年間を通じてほぼ全地点で下落した。
- ② 三大圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）の周辺都市では、1－3月期にはほぼ

全地点で、4-6月期、7-9月期、10-12月期には全地点で下落又は横ばいであった。

- ③ その他の地方都市では、1-3月期、4-6月期、7-9月期には一部にやや上昇がみられたものの横ばい又は下落の傾向にあったが、10-12月期には概ね横ばい又は下落の傾向となった。

4. 圏域別地価変動率について（表2参照）

(1) 東京圏

東京圏では、住宅地、商業地ともに期を経る毎に下落率が拡大した。特に、東京都区部で1-3月期に住宅地、商業地とも年率換算して20%程度下落率だったが、10-12月期には年率換算して住宅地では30%を超える程度の、商業地では35%を超える程度の大幅な下落となった。住宅地と比較して商業地の下落率が大きくなっている。

(2) 大阪圏

大阪圏の住宅地では、下落率がやや小さくなってきている。商業地は、年間を通じて年率換算して25%以上の大幅な下落となっている。住宅地と比較して商業地の下落率が大きい。

(3) 名古屋圏

名古屋圏の住宅地では、年間を通じて年率換算して8~10%程度下落率を示した。商業地は、住宅地よりもやや大きく下落した。

(4) 地方圏

地方圏の住宅地の下落率はあまり大きくないが、期を経る毎に大きくなっている。商業地についても、他の圏域と同様に、住宅地より大きな下落率となっていて、やはり、期を経る毎に下落率が大きくなっている。

5. 地価の傾向別地点数内訳（表3参照）

本項は、短期地価動向調査の調査地点（全国804地点）の地点毎の変動の状況をまとめたものである。

(1) 東京圏（住宅地174地点、商業地123地点）

東京圏の住宅地及び商業地では、期を経るにつれて、横ばい及びやや下落の地点が減少し、下落の地点が増加している。

(2) 大阪圏（住宅地84地点、商業地84地点）

大阪圏の住宅地では、下落の地点がやや減少し、やや下落及び横ばいの地点が増加してきている。大阪圏の商業地では、やや下落が減少し、下落の地点が多少増加した。

(3) 名古屋圏（住宅地33地点、商業地24地点）

名古屋圏の住宅地では、7-9月期までは横ばいの地点も3分の1程度あったが、10-12月期に横ばいの地点が大幅に減少し、下落及びやや下落が増加した。名古屋圏の商業地では、期を経るに従って、下落の地点が増加し、やや下落及び横ばいの

地点が減少している。

(4) 地方圏（住宅地 183地点、商業地99地点）

地方圏の住宅地では、もっとも多いのが横ばいであるが、その数は次第に減り、やや下落及び下落が増加してきている。地方圏の商業地についても、1-3月期では横ばいの地点がもっとも多かったが、次第に減っており、下落が増加している。

6. 平成4年1年間の地価の動きについて

① 平成4年は、年間を通じて一部地方を除いて地価は下落した。下落率は、大都市圏ほど大きく、また、大阪圏の住宅地を除いて年後半ほど大きく下げた。（表2参照）

② 東京圏を例にとって地価の下落について考えてみる。平成4年の春になってマンションのうちいわゆる一次取得者向けといわれるものの販売が好調に推移するようになった。これは、平成3年においてマンション販売が不振となり、デベロッパー各社の在庫がかなり増加したので、その負担を軽減させるために新規供給マンションについては思い切り価格を下げた。そこで、この低い価格は「新価格帯」と呼ばれている。新規供給マンションが安くなったので、中古マンション、中古戸建て住宅等も価格が下がった。また、一部新規マンションの価格が下がれば、それとの競争上、他のマンションの価格も下げざるを得ない。そうすると、その価格（新価格帯）では夏頃にかけてまた売れ行きが鈍ってきた。

そこで秋になって、再度価格調整がなされることになる。それが「新々価格帯」と呼ばれているものである。この価格になって、また売れ行きは良くなってきた。このマンション価格から考えられる土地価格はかなり低く設定されており、当然に地価の下落を促すことになった。

他方、商業地については、平成4年になって、賃貸ビルの空室が目立ってきた。ここ数年間で、バブル時代の余勢をかって賃貸ビルは大量に着工された。それが竣工する時期になってバブルが崩壊し、不景気となったので、当然に賃貸事務所に対する需要は減ってしまう。各社とも、空室を埋めるために賃料を下げている。そうするとビル賃料を基に求められる収益価格は下がるし、又、土地を購入してビル投資をしようとする人もいなくなる。こうしたことが続くと、商業地の地価は下がり続けることになる。

③ 住宅地と商業地を比較した場合には、商業地の方がより大きく下落している。（表2参照）

④ 四半期別地価指数から、昭和58年を100とした地価指数がピーク時に、より大きくなったところほど、依然として大きく下げ続けていることが分かる。

い　な　の　べ　た　か　し
土地総合研究所調査役
い　わ　な　が　ま　こ　と
土地総合研究所調査役

表 1

地域別短期地価動向

(平成4年度)

地域	対象市区町名	4月	7月	10月	1月	地域	対象市区町名	4月	7月	10月	1月			
		住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業			住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業			
* 東京圏 東京都 区部中心部	千代田、中央、港、 渋谷、新宿、中野、	▲	▲	▲	▲	南 部	都島、東成、生野、旭、城東、 阿倍野、鶴見、住吉、東住吉、 西成、住之江、平野							
		▲	▲	▲	▲			区部南西部	堺、泉佐野、富田林、大阪狭山 高石、貝塚、岸和田、河内長野 熊取	▲	▲	△	△	
		▲	▲	▲	▲					区部北西部	品川、目黒、太田、 世田谷、杉並	▲	▲	▲
		▲	▲	▲	▲			区部北部	練馬、豊島、板橋、北、 荒川、文京、台東			▲	▲	▲
▲	▲	▲	▲	区部北東部	墨田、江東、足立、 葛飾、江戸川	▲	▲			▲	▲			
▲	▲	▲	▲			多摩地域	町田、多摩、八王子、 立川、三鷹、府中、調布、 青梅、秋川、 東村山、東大和	△	△	△	▲			
△	▲	△	▲	兵庫 神戸市	東灘、灘、兵庫、長田、 北、中央、須磨、垂水、 西			▲	▲	▲	▲			
△	▲	△	▲			阪神地域	西宮、芦屋	▲	▲	▲	▲			
△	▲	△	▲	京都府 京都市	北、上京、左京、中京、 下京、右京、西京、 東山、南、伏見、山科			▲	▲	▲	▲			
△	▲	△	▲			川崎市	川崎、幸、中原、高津、 多摩、宮前、麻生	△	▲	▲	▲			
△	▲	▲	▲	その他	相模原、厚木、 横須賀、 藤沢			△	△	△	▲			
△	▲	△	▲			奈良県 奈良市	奈良	△	△	△	△			
△	▲	△	▲	その他	橿原			△	△	△	△			
▲	△	▲	▲			埼玉県 東京近 接地域	浦和、大宮、与野、 川口、越谷、 川越、所沢、朝霞	▲	△	▲	▲			
▲	△	▲	▲	千葉県 千葉市	千葉、市原			▲	▲	▲	▲			
▲	▲	▲	▲			東京近 接地域	松戸、柏、 市川、船橋、浦安	▲	▲	▲	▲			
▲	▲	▲	▲	その他	成田、 木更津			▲	△	△	△			
▲	▲	▲	▲			三重県 四日市市	四日市	▲	▲	▲	▲			
▲	▲	▲	▲	東京圏地域(都市)計 (12)				▲	▲	▲	▲			
* 大阪圏 大阪府 大阪市	北、福島、西、天王寺、 浪速、中央、 此花、港、大正、西淀川、 東淀川、淀川	▲	▲	▲	▲	名古屋圏地域(都市)計 (3)			〈凡例〉					
		▲	▲	▲	▲	三大圏地域(都市)計 (25)			+	やや上昇	-	横ばい	△	やや下落

地域	対象市区町名	4月	7月	10月	1月	地域	対象市区町名	4月	7月	10月	1月
		住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業			住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業
*三大圏以外 の都市						富山県	富山	+	-	△	-
ブロック 中心都市						石川県	金沢	-	-	-	△
北海道	札幌	△ △	△ △	△ △	△ ▲	福井県	福井	-	-	-	-
宮城県	仙台	-	△	△	△	山梨県	甲府	-	-	-	△
広島県	広島	-	△	△	△	長野県	長野	+	-	-	-
福岡県	福岡	△ ▲	- △	△ ▲	△ ▲	岐阜県	岐阜	-	-	△	△
その他地方 都市						静岡県	静岡	△ △	△ △	△ ▲	△ ▲
北海道	函館	△ △	△ ▲	△ ▲	- ▲		三島	-	△	△	△
	千歳	-	-	△	△	愛知県	豊橋	△	△	△	-
山形県	山形	+	+	+	-	三重県	伊勢	-	-	-	-
福島県	郡山	-	△	△	△	滋賀県	大津	▲	▲	▲	▲
茨城県	つくば	▲	△	▲	△	兵庫県	姫路	-	-	-	△
	水戸	-	-	-	-	岡山県	岡山	▲	△	-	△
栃木県	宇都宮	-	△	△	△	山口県	下関	+	-	-	-
	小山	-	-	-	△	香川県	高松	△	△	△	△
群馬県	高崎	-	-	△	△	愛媛県	松山	-	△	△	△
	太田	-	-	-	△	福岡県	北九州	-	-	-	-
千葉県	茂原	△	△	△	△	長崎県	長崎	-	-	-	-
新潟県	新潟	-	-	-	-	熊本県	熊本	-	-	-	-
	長岡	+	+	+	-	三大圏以外の都市計 (36)					
						地域(都市)総計 (61)					

(注) 4月とは1月1日～4月1日、7月とは4月1日～7月1日、10月とは7月1日～10月1日、1月とは10月1日～1月1日をそれぞれしめす。
「やや上昇」とは1%から3%未満の上昇を、「横ばい」とは±1%未満の変動を、「やや下落」とは1%から3%未満の下落を、「下落」とは3%以上の下落をそれぞれしめす。

表 2

四半期別地価動向指数に基づく四半期地価変動率

	住 宅 地				商 業 地			
	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1
	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫
	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1
東京圏	-3.4	-3.5	-3.7	-4.8	-3.8	-4.3	-5.1	-7.3
東京都区部	-4.9	-5.5	-5.7	-8.2	-4.6	-5.1	-5.7	-9.2
大阪圏	-5.5	-4.3	-4.3	-4.2	-6.6	-6.7	-6.3	-7.1
大阪市	-5.4	-5.7	-4.7	-4.8	-7.0	-6.9	-6.6	-7.3
名古屋圏	-2.1	-2.3	-2.1	-2.4	-3.3	-3.8	-3.5	-4.0
名古屋市	-3.6	-3.7	-3.4	-3.8	-4.6	-5.1	-4.8	-5.0
地方圏	-0.1	-0.4	-0.5	-0.6	-0.7	-1.4	-1.6	-2.0
ブロック中心都市	-1.0	-1.1	-1.6	-1.6	-2.1	-2.7	-2.9	-3.6

(注) 1. 東京圏、大阪圏及び名古屋圏（以下「三大圏」という）とは、次の地域をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

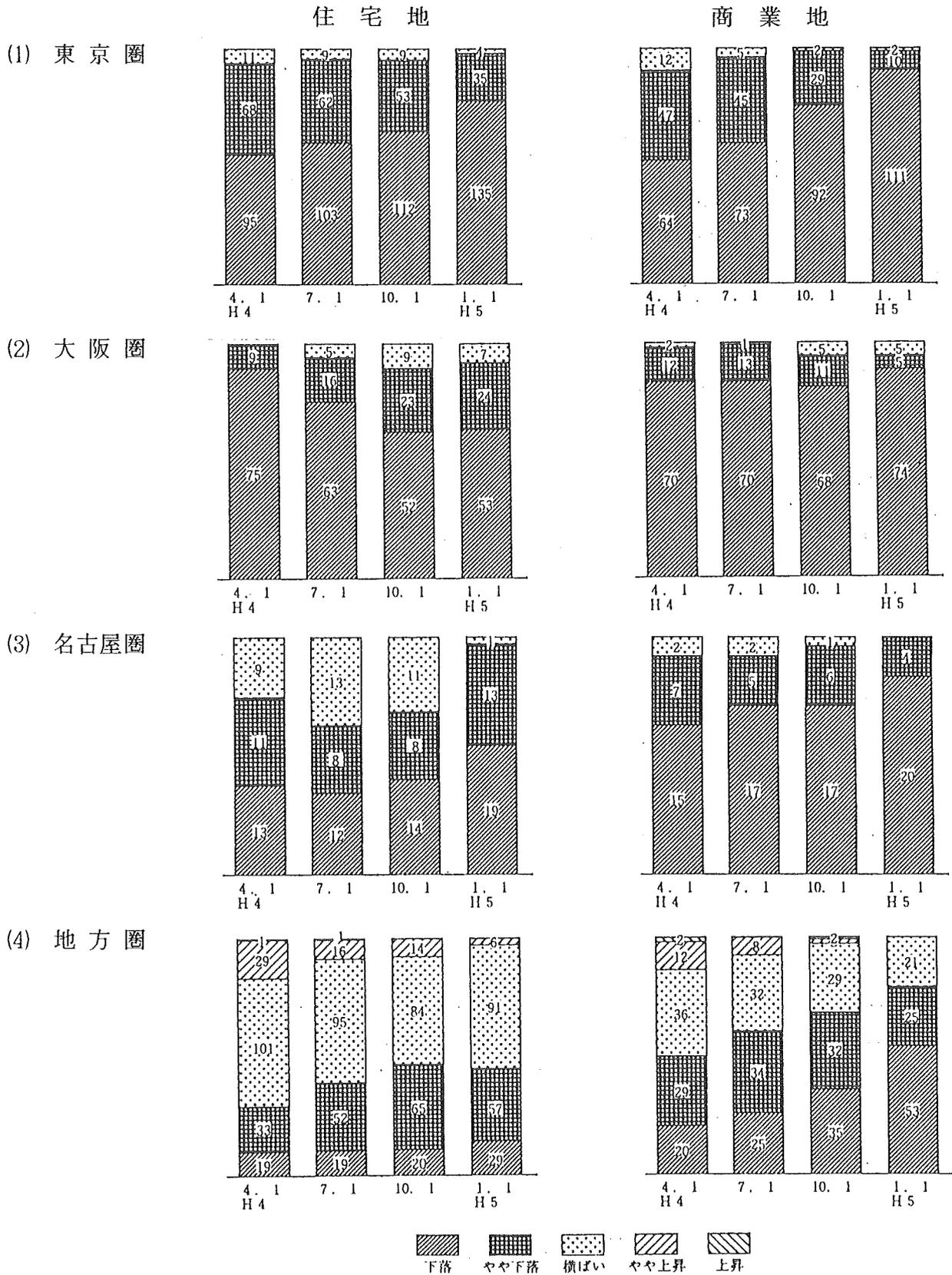
（以下の表について同じ。）

2. 地方圏とは、三大圏の圏域以外をいい、ブロック中心都市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。（以下の表について同じ。）

3. 小数点第2位以下を四捨五入しているため必ずしも四半期別地価動向指数の数値と一致しない。

表 3

短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）



(参 考)

昭和63年1月1日以降の地価指数(昭和58年1月1日=100)の推移は次のとおりである。

(1) 住宅地

pは速報値

	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
		東京都区部		大阪市		名古屋市		ブロック中心都市
S63. 1. 1	219.3	300.5	134.3	155.6	115.0	123.9	111.2	116.9
H 1. 1. 1	220.2	284.9	178.2	212.2	133.9	155.1	116.0	129.0
H 2. 1. 1	234.7	286.0	278.1	298.4	160.9	191.7	129.3	158.6
H 3. 1. 1	250.2	286.9	296.2	313.6	191.2	226.4	146.9	193.6
H 4. 1. 1	227.4	248.7	228.4	255.3	181.2	196.5	150.2	190.9
H 4. 4. 1	219.6	236.4	215.7	241.4	177.4	189.4	150.0	189.0
H 4. 7. 1	211.9	223.5	206.4	227.5	173.4	182.5	149.4	186.9
H 4. 10. 1	204.1	210.8	197.5	216.9	169.8	176.2	148.6	183.9
H 5. 1. 1	194.2	193.5	189.3	206.5	165.6	169.6	147.7	181.0
H 5. 4. 1	p188.9	p183.8	p184.6	p199.9	p163.1	p164.9	p146.7	p178.3

(2) 商業地

pは速報値

	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
		東京都区部		大阪市		名古屋市		ブロック中心都市
S63. 1. 1	303.8	340.7	181.3	242.7	135.4	164.9	117.3	173.7
H 1. 1. 1	312.9	337.7	245.8	309.6	163.8	208.6	126.2	209.6
H 2. 1. 1	327.9	344.1	359.7	416.8	200.5	259.3	145.6	259.8
H 3. 1. 1	341.3	346.1	388.8	444.3	238.8	306.2	169.3	309.2
H 4. 1. 1	317.8	316.0	313.0	370.5	220.7	263.6	170.0	300.8
H 4. 4. 1	305.8	301.4	292.2	344.5	213.5	251.6	168.7	294.6
H 4. 7. 1	292.6	286.0	272.8	320.6	205.5	238.7	166.4	286.5
H 4. 10. 1	277.6	269.7	255.5	299.5	198.3	227.4	163.8	278.3
H 5. 1. 1	257.4	244.9	237.2	277.5	190.5	215.9	160.5	268.1
H 5. 4. 1	p245.2	p230.6	p225.0	p264.5	p184.2	p207.3	p157.5	p261.7