

【研究ノート3】

短期地価動向調査で見る平成5年の地価の動きについて

稲野 邊 俊
岩 永 誠

1. はじめに

国土庁で、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実施している短期地価動向調査、及び、(財)土地総合研究所で、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公表している、四半期毎の地価の変動及び推移を示す、四半期別地価動向指数を基に平成5年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況について

平成5年一年間の地価は、平成4年と同様に、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。特に区部中心部の商業地では、年間を通じて著しく下落した。また区部南西部の商業地では、4-6月期、7-9月期には著しく下落し、1-3月期、10-12月期では、大幅な下落であった。
- ② 神奈川県では、1-3月期及び4-6月期では、大半の地点で、7-9月期10-12月期には、ほぼ全地点で下落した。
- ③ 埼玉県及び千葉県では、1-3月期にはほぼ全地点で、4-6月期、7-9月期、10-12月期には大半の地点で下落した。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府では、1-3月期にはほぼ全地点で、4-6月期、7-9月期、10-12月期には大半の地点で、下落した。
- ② 京都府及び兵庫県では、1-3月期にはほぼ全地点で下落したが、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 奈良県では、1-3月期には、ほぼ全地点で下落であったが、4-6月期、7-9月期にはほぼ全地点で下落又は横ばいに、10-12月期にはほぼ全地点で横ばい又は下落であった。

(3) 名古屋圏

1-3月期にはほぼ全地点で、4-6月期及び7-9月期には大半の地点で、そして10-12月期には、ほぼ全地点で下落した。特に4-6月期に愛知県その

他地域の商業地で著しく下落した。

(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、1－3月期にはほぼ全地点で下落したが、4－6月期には全地点で下落又は横ばいとなり、7－9月期及び10－12月期には、大半の地点で下落した。
- ② 三大圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）の周辺都市では、年間を通じて全地点で横ばい又は下落であった。
- ③ その他の地方都市では、年間を通じて概ね横ばい又は下落の傾向にあった。

4. 圏域別地価変動率について（表2参照）

(1) 東京圏

東京圏の住宅地では、下落率がやや小さくなってきている。1－3月期には年率換算して10％程度下落率であったのが、7－9月期及び10－12月期には7％程度下落になった。商業地においては、依然として四半期で5％前後下落率（年率換算して20％程度）を示しており、まだ大きく下落している。特に東京都区部では各期とも年率換算して20％～30％程度の大幅な下落で推移している。

(2) 大阪圏

大阪圏の住宅地では、下落率がかなり小さくなってきている。平成4年10－12月期に年率換算して-17％程度だったのが、平成5年の1－3月期には年率-10％程度に、10－12月期には年率-5％程度にまで縮小してきた。そのなかで大阪市の住宅地では10－12月期でも年率-10％程度下落率を示している。商業地では、各期とも年率換算して20％程度下落率を示している。7－9月期にやや縮小傾向を見せたが、10－12月期にはまた下落率が大きくなった。大阪市の商業地では1－3月期には年率で25％程度下落率だったのが、10－12月期には年率で28％程度下落とやや拡大した。

(3) 名古屋圏

名古屋圏の住宅地では、平成4年と比べて下落率はかなり小さくなってきて、年率換算して5％台から7％程度で推移した。特に年の後半になって縮小の傾向にある。名古屋市においても同様である。商業地では、年率換算して11％～13％程度下落であった。名古屋市の商業地については、年率換算して15％から18％程度下落であった。

(4) 地方圏

地方圏の住宅地では、ほぼ横ばいといえる程度下落であった。ブロック中心都市の住宅地では、年率換算して3％台～6％台下落であった。商業地では年率換算して6～7％程度下落であった。ブロック中心都市の商業地では年率換算して11～16％程度下落を示した。

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849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 186地点、商業地 123地点）

東京圏の住宅地では、下落が減り、横ばいが増えてきた。商業地では、下落がやや減り、やや下落がやや増えた。

(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、下落の地点が減り、横ばいの地点が増えてきている。商業地では、下落の地点が70%以上あり、その傾向は年間を通じ、あまり変わらなかった。

(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、下落の地点が減り、やや下落の地点が増えてきた。横ばいの地点も25%程度ある。商業地では、年間を通じやや下落の地点が75%程度を占めた。

(4) 地方圏（住宅地 219地点、商業地96地点）

地方圏の住宅地では、横ばいの地点が70%程度あり、その傾向は1年を通じて、変わらなかった。商業地では、やや下落の地点が最も多く、次いで下落の地点が多かった。

6. 平成5年1年間の地価の動きについて

① 平成5年は、平成4年に引き続いて、地価は下落した。下落率は、大都市圏のほうが地方圏より大きく、また商業地のほうが、住宅地よりも大きく下げた。（表2参照）

② 平成5年は、地価の下落、建築工事費の低下及び金利の低下が相まって、取得し易くなった、いわゆる一次取得者向けマンション等の販売が好調に推移した。新築マンションの売れ行きを示す、月間契約率もかなり高いレベルで推移し、それに伴って各デベロッパーのマンション素地取得の動きも盛んとなった。こうした動きを反映するかのよう、いわゆる一次取得者向け住宅の立地するような地域における住宅地の地価下落率は縮小してきた。特に大阪圏の住宅地の下落率は、前年と比べて小さくなってきた。まだ、買換え対象の住宅取引は盛んとはいえないが、今後とも住宅地の取引はある程度の水準を維持し、住宅地の地価は底値を探る動きで推移しよう。

他方で商業地においては、景気がなかなか回復しないことを反映してか、賃貸ビルの空室が拡大し、事務所賃料も下落傾向にあり、地価も下落し続けた。特に東京圏及び大阪圏においては第4四半期（10-12月期）に下落率は一層拡大した。商業地の地価については、景気が回復するまでは今の傾向が続くであろう。

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

*なお、岩永調査役は、4月末日付けで（財）土地総合研究所調査役を離任しております。

表 1

地域別短期地価動向

(平成5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	▲	▲	▲	▲	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	△	—	△	△	
	区部北部	▲	▲	△	▲		北 部	豊中、吹田、高槻、枚方、門真、茨木	▲	△	△	△
	区部北東部	▲	▲	▲	△		東 部	東大阪、大東、四條畷、八尾、羽曳野、松原、藤井寺	△	△	—	—
	多摩地域	▲	△	△	△		兵庫県 神戸市	東灘、灘、兵庫、長田、北、中央、須磨、垂水、西	△	△	△	△
神奈川県 横浜市	相模原、厚木、横須賀、藤沢	▲	▲	▲	▲	阪神地域	西宮、芦屋	▲	▲	▲	△	
		△	△	△	△		▲	▲	▲	▲		
	川崎市	▲	▲	△	△	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	△	△	—	△	
その他	▲	△	△	△	その他	田辺、木津、精華	—	—	—	—		
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	△	△	△	△	奈良県 奈良市	奈良	△	—	—	—	
その他	春日部、久喜、北本	△	—	—	—	その他	橿原	△	—	—	—	
千葉県 千葉市	千葉、市原	△	△	△	△	大阪圏地域(都市)計 (10)						
		▲	▲	▲	▲	*名古屋圏 愛知県 名古屋市	昭和、瑞穂、緑、天白、千種、北、守山、名東、熱田、中川、港、南、東、西、中村、中	▲	△	△	△	
	東京近 接地域	▲	△	△	△	その他	豊田、知多、常滑	△	△	△	△	
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 (13)						名古屋圏地域(都市)計 (3)						〈凡例〉 + : やや上昇 — : 横ばい △ : やや下落 ▲ : 下落
* 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	▲	▲	△	△	三大圏地域(都市)計 (26)						

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						千葉県	茂原	△ …	— …	△ …	— …
ブロック 中心都市						新潟県	新潟	— △	— △	— ▲	— ▲
北海道	札幌	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲		長岡	— …	— …	— …	— …
宮城県	仙台	△ △	— △	△ △	△ ▲	富山県	富山	— △	△ △	△ △	△ △
広島県	広島	△ △	△ △	△ △	△ ▲	石川県	金沢	— △	— △	— △	— △
福岡県	福岡	△ ▲	△ ▲	— ▲	— ▲	福井県	福井	— △	— △	— △	— △
その他地方 都市						山梨県	甲府	△ ▲	△ ▲	△ ▲	— △
北海道	函館	— △	— △	— △	— △	長野県	長野	— △	— △	— —	— —
	千歳	— …	— …	— …	— …	岐阜県	岐阜	△ △	△ △	△ ▲	△ ▲
青森県	青森	— …	— …	— …	— …	静岡県	静岡	▲ ▲	▲ ▲	▲ ▲	△ ▲
岩手県	盛岡	— …	— …	— …	— …		三島	△ …	△ …	— …	△ …
秋田県	秋田	— …	— …	— …	— …	愛知県	豊橋	— —	— △	— △	— △
山形県	山形	— —	— —	— —	— —	三重県	津	— …	— …	— …	△ …
福島県	福島	— …	— …	— …	— …	滋賀県	大津	△ ▲	△ ▲	△ △	— △
	郡山	△ ▲	— △	△ ▲	— △	兵庫県	姫路	— ▲	— △	— △	— △
茨城県	つくば	— …	— …	— …	— …	和歌山県	和歌山	△ …	△ …	— …	— …
	水戸	— ▲	— △	— △	— △	鳥取県	鳥取	— …	— …	— …	— …
栃木県	宇都宮	— △	— —	— —	— △	島根県	松江	— …	— …	— …	— …
	小山	— …	— …	△ …	△ …	岡山県	岡山	△ △	△ ▲	△ ▲	△ ▲
群馬県	前橋	— …	— …	— …	— …	山口県	山口	— …	— …	— …	— …
	高崎	△ ▲	△ △	△ △	△ △		下関	— —	— —	— △	— △

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
徳島県	徳島	— …	— …	— …	— …	熊本県	熊本	— △	— △	— △	— ▲
香川県	高松	△ △	△ △	— △	— △	大分県	大分	— …	— …	— …	— …
愛媛県	松山	△ ▲	△ △	— △	— △	宮崎県	宮崎	— …	— …	+	— …
高知県	高知	— …	— …	— …	— …	鹿児島県	鹿児島	— …	— …	— …	— …
福岡県	北九州	— —	— —	— —	— —	沖縄県	那覇	— …	— …	— …	△ …
佐賀県	佐賀	— …	— …	— …	— …	三大圏以外の都市計 (51)					
長崎県	長崎	— △	— △	— △	— △	地域(都市)総計 (77)					

(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

平成5年

	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	-2.6	-2.1	-1.7	-1.6	-4.6	-4.9	-4.8	-5.4
東京都区部	-4.3	-4.1	-3.2	-3.8	-5.6	-6.6	-6.3	-7.8
大阪圏	-2.5	-2.0	-1.3	-1.2	-5.5	-5.3	-4.8	-5.1
大 阪 市	-3.7	-3.5	-2.8	-2.5	-6.1	-6.3	-6.3	-7.1
名古屋圏	-1.7	-1.7	-1.5	-1.3	-3.1	-3.2	-2.9	-2.8
名 古 屋 市	-2.6	-2.4	-2.0	-1.9	-4.2	-4.4	-3.9	-3.8
地方圏	-0.5	-0.3	-0.3	-0.2	-1.5	-1.4	-1.4	-1.7
ブロック中心都市	-1.2	-0.9	-1.0	-1.4	-2.8	-2.7	-2.9	-4.0

- (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。

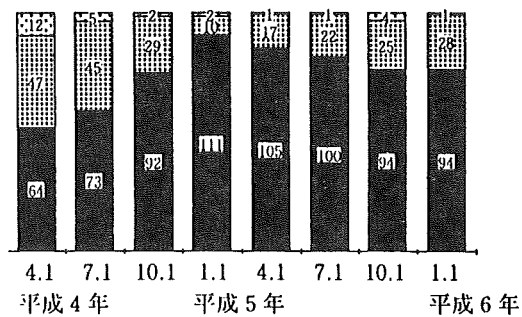
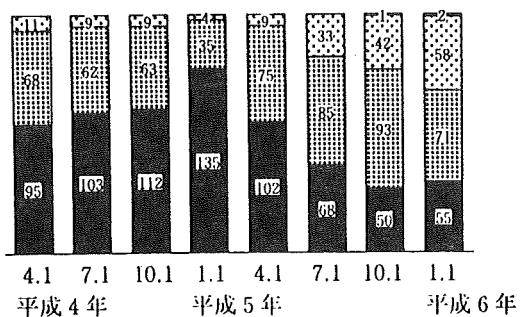
表 3

短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）

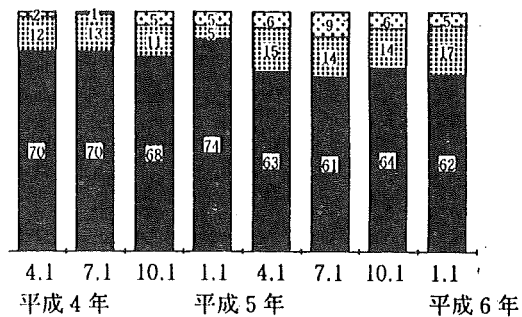
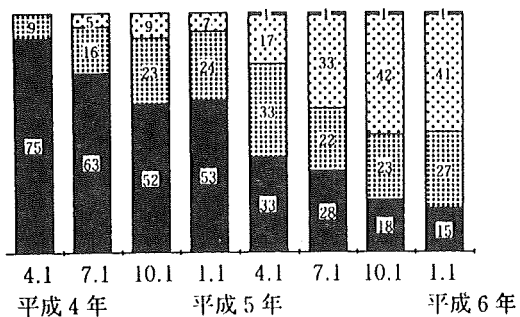
住宅地

商業地

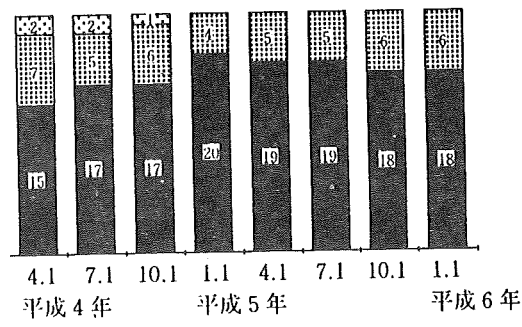
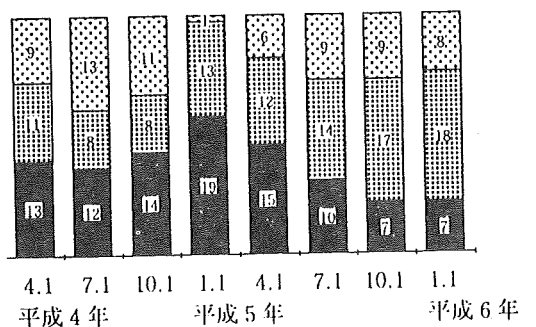
(1) 東京圏



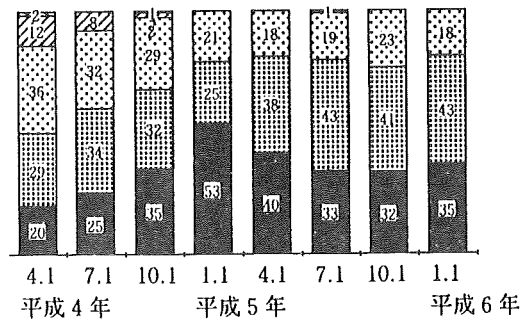
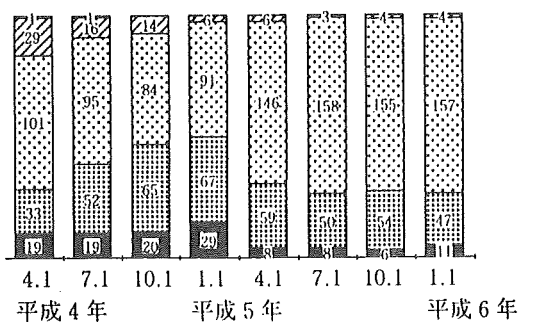
(2) 大阪圏



(3) 名古屋圏



(4) 地方圏



下落
 やや下落
 横ばい
 やや上昇
 上昇

(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

	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
H1. 1. 1	220.2	284.9	178.2	212.2	133.9	155.1	116.0	129.0
H2. 1. 1	234.7	286.0	278.1	298.4	160.9	191.7	129.3	158.6
H3. 1. 1	250.2	286.9	296.2	313.6	191.2	226.4	146.9	193.6
H4. 1. 1	227.4	248.7	228.4	255.3	181.2	196.5	150.2	190.9
H5. 1. 1	194.2	193.5	189.3	206.5	165.6	169.6	147.7	181.0
H5. 4. 1	189.1	185.1	184.5	198.9	162.8	165.2	147.0	178.8
H5. 7. 1	185.1	177.5	180.9	192.0	159.9	161.2	146.5	177.2
H5. 10. 1	182.0	171.8	178.5	186.6	157.6	158.0	146.1	175.4
H6. 1. 1	179.1	165.2	176.4	181.9	155.5	155.0	145.9	173.0

(2) 商業地

	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
H1. 1. 1	312.9	337.7	245.8	309.6	163.8	208.6	126.2	209.6
H2. 1. 1	327.9	344.1	359.7	416.8	200.5	259.3	145.6	259.8
H3. 1. 1	341.3	346.1	388.8	444.3	238.8	306.2	169.3	309.2
H4. 1. 1	317.8	316.0	313.0	370.5	220.7	263.6	170.0	300.8
H5. 1. 1	257.4	244.9	237.2	277.5	190.5	215.9	160.5	268.1
H5. 4. 1	245.6	231.3	224.2	260.7	184.6	206.9	158.1	260.5
H5. 7. 1	233.5	216.1	212.5	244.1	178.6	197.7	155.8	253.4
H5. 10. 1	222.4	202.6	202.3	228.9	173.4	189.9	153.6	246.0
H6. 1. 1	210.3	186.9	191.9	212.6	168.6	182.7	151.0	236.2