

【研究ノート1】

短期地価動向調査で見る平成6年の地価の動きについて

稲野 邊 俊

1. はじめに

国土庁では、地域の地価動向を迅速かつ的確に把握し、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に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公表している。これらの資料を基に、平成6年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況について

平成6年一年間の地価は、大都市圏において、住宅地は横ばい又は下落、商業地は引き続き下落した。地方圏においては、住宅地はほぼ横ばい、商業地は下落であった。

3. 地域別概況について（表1参照）

(1) 東京圏

- ① 東京都では、1－3月期および4－6月期には、多摩地域を含めたほぼ全地域で下落したが、7－9月期では全地点で下落または横ばいとなった。区部中心部の商業地では、1－3月期、4－6月期には著しく下落し、7－9月期、10－12月期では大幅に下落した。区部中心部の住宅地では年間を通じて、大幅な下落となった。区部南西部および区部北東部の商業地では、1－3月期には下落幅が大きかった。
- ② 神奈川県および千葉県では全地点で下落または横ばいであった。その中で、千葉市の商業地の下げ幅が大きかった。
- ③ 埼玉県では1－3月期、4－6月期には下落または横ばいであった。年後半には横ばいまたは下落となった。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府では、大半の地点で下落した。大阪市および北部の商業地では年間を通じて大きく下落した。南部の商業地では、1－3月期、4－6月期には大きく下落した。
- ② 京都府では全地点で下落または横ばいであった。
- ③ 兵庫県では、1－3月期および4－6月期には全地点で、7－9月期にはほぼ全地点で下落または横ばいであった。（注①）
- ④ 奈良県では、1－3月期および4－6月期には全地点で横ばいまたは下落で

あった。7－9月期には全地点で下落または横ばいとなった。

(3) 名古屋圏

1－3月期および4－6月期には大半の地点で下落した。7－9月期には全地点で下落または横ばいとなった。その中で1－3月期の四日市市の商業地と4－6月期および7－9月期の名古屋市および四日市市の商業地の下落幅が大きかった。

(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、全地点で下落または横ばいであった。その中で札幌市の商業地については4－6月期以降、下落幅が大きかった
- 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、1－3月期および4－6月期には、概ね横ばい又は下落で、それ以降はほぼ横ばいまたは下落であった。

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、下落率は期を経る毎に小さくなり、4－6月期以降は四半期ベースで1%未満の下落率となった。商業地においては、依然として下落率は大きく、四半期で4%（年率換算して16%）程度の下落率で推移した。特に東京都区部では1－3月期には年率換算して25%に達するような大幅な下落を示したが、年の後半には年率20%程度にやや縮小した。

(2) 大阪圏（注①）

大阪圏の住宅地の下落率は四半期ベースで1%を切るまでに縮小してきた。年の前半には年率換算して2～3%程度だったのが、後半には年率で1%台にまで縮小してきた。一方商業地は依然として大きく下落しており、四半期ベースでは4%程度の下落を示している。大阪市の商業地はかなり大きな下落率を示していて、4－6月期および10－12月期には年率換算で20%台後半の大幅な下落となった。

(3) 名古屋圏

名古屋圏の住宅地では、四半期ベースで1%程度の下落で推移している。名古屋市ではやや下落幅が大きく1.5～2.1%の下落であった。商業地ではまだ下落率が大きく、四半期ベースで3%台の下落率であった。名古屋市の商業地についてはさらに大きく、四半期ベースで3%台後半の下落率であった。

(4) 地方圏

地方圏の住宅地では、ほぼ横ばいといえる程度の下落であった。ブロック中心都市の住宅地では、次第に下落幅が小さくなってきたとはいえ、0.7～1.2%の下落率であった。商業地では年率換算して5～7%程度の下落と、まだ下げつづけている。ブロック中心都市では下落率は一層大きく、年率換算して10～13%台の下落で

あった。

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898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・やや下落が減り、横ばいが60%程度を占めるようになった。商業地では、下落が次第に減り、やや下落が増えつつあるが、年後半においても3分の2弱が下落であった。

(2) 大阪圏（住宅地84地点、商業地84地点）（注①）

大阪圏の住宅地では、下落の地点が一層減り、横ばいの地点のウエートが高くなっている。ただし、10-12月期に下落の地点が増えた。商業地では、下落の地点が多いが、次第にその割合は減少してきている。

(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、4-6月期を除き、横ばいの地点が過半数を占めたが、10-12月期になって下落の地点が少し増加した。商業地では、4-6月期に下落の地点が半数にまで減少したが、10-12月期には70%にまで増加した。

(4) 地方圏（住宅地235地点、商業地129地点）

地方圏の住宅地では、80%弱が横ばいであり、下落はほんの数値点に過ぎない。やや上昇という地点も5%以上ある。商業地では、やや下落が40~50%を占め、次いで横ばいと下落の地点が拮抗している。下落の地点数は1-3月期が最小でありその後若干増えてきている。

6. 平成6年1年間の地価の動きについて（表2参照）

① 平成6年は、大都市圏の住宅地の地価は下落しつつも、その下落率は、かなり小さくなってきた。地方圏の住宅地はほぼ横ばいであり、地域によっては需給関係から若干上昇気味の所もある。

商業地は、平成5年に引き続き大都市圏を中心に、大きく下げた。

② 住宅地を見る材料としては、平成6年は、平成5年に引き続いて一次取得者向け新築マンションの売れ行きが好調に推移したことがあげられる。東京圏・大阪圏ともに供給戸数は史上最高を記録し、それに対する契約率も高水準であった。ところが11月前後に金利がやや高くなり、また住宅金融公庫の融資条件が変更されたこともあったせいか、先行き供給過剰感が出てきて、契約率がやや低下してきた。

これらの動きと歩調をあわせるかのように、マンションの売れ行きが順調だった時点では、デベロッパー各社の用地取得の動きに勢いがあり、郊外より次第に住宅地価格が下げ止まる気配を見せていたが、マンションの売れ行きの鈍化とともに、用地取得の動きに勢いがなくなり、住宅地価格の今後の動きについてはなんともいえなくなってきた。

商業地については、平成6年も下げつづけた。オフィスの空室率の拡大傾向には歯止めがかかったようであるが、縮小するには至っていない。オフィスの成約賃料は依然として下落を続けており、商業地の収益性は下げつづけている。この状況は景気が回復し、企業収益が上昇し雇用者数を増加させるような事態になるまで続くであろう。

(注①)平成7年1月調査を実施している最中に、阪神・淡路大震災が発生し、神戸市、西宮市等のデータが期日までにそろわなかった。そこで1月1日調査では神戸市・阪神地域を除いて集計等が行われている。

〔 い の べ た か し 〕
〔 土地総合研究所調査役 〕

(稲野邊調査役は3月末日付けで、(株)土地総合研究所調査役を離任している。)

表 1

地域別短期地価動向

(平成6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	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	△	—	—	—	兵庫県 神戸市	東灘、灘、兵庫、長田、 北、中央、須磨、垂水、 西	—	—	—	注2																																																												
神奈川県 横浜市	神奈川、西、中、南、 保土ヶ谷、瀬谷、旭、 磯子、金沢、港南、 戸塚、栄、泉、緑、 鶴見、港北	△	△	—	—	阪神地域	西宮、芦屋	△	△	△	注2																																																												
川崎市	川崎、幸、中原、高津、 多摩、宮前、麻生	—	—	—	—	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	相模原、厚木、 横須賀、 藤沢	—	—	—	—	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)																																																																	
東京近 接地域	松戸、柏、我孫子 市川、船橋、浦安	△	—	—	△	*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	△	△	△	△																																																												
その他	成田、 木更津	△	△	△	△	その他	豊田、 知多、常滑	—	—	—	—																																																												
東京圏地域(都市)計 (13)						三重県 四日市市	四日市	—	—	—	—																																																												
* 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)																																																																	
		▲	▲	▲	▲	三大圏地域(都市)計 (26)																																																																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="12">〈凡例〉</td> </tr> <tr> <td colspan="12">+ : やや上昇</td> </tr> <tr> <td colspan="12">— : 横ばい</td> </tr> <tr> <td colspan="12">△ : やや下落</td> </tr> <tr> <td colspan="12">▲ : 下落</td> </tr> </table>												〈凡例〉												+ : やや上昇												— : 横ばい												△ : やや下落												▲ : 下落											
〈凡例〉																																																																							
+ : やや上昇																																																																							
— : 横ばい																																																																							
△ : やや下落																																																																							
▲ : 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						栃木県	小山	△ …	△ …	— …	— …
ブロック 中心都市						群馬県	前橋	— …	— …	— …	— …
北海道	札幌	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲		高崎	— △	— △	— △	— △
宮城県	仙台	△ △	△ △	△ △	— ▲	千葉県	茂原	— …	— …	— …	— …
広島県	広島	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	新潟県	新潟	— △	— △	— △	— △
福岡県	福岡	— ▲	— ▲	— ▲	— ▲		長岡	— …	— …	— …	— …
その他地方 都市						富山県	富山	△ △	— ▲	— △	— △
北海道	函館	— ▲	— ▲	— ▲	△ △	石川県	金沢	— △	— ▲	— △	— △
	千歳	— …	— …	— …	— …	福井県	福井	— △	— △	— —	— —
	帯広	— …	— …	— …	+ …	山梨県	甲府	— △	△ △	△ △	△ △
青森県	青森	— …	— …	— …	— …	長野県	長野	— —	— —	— —	— —
	八戸	+ —	— —	— —	— —	岐阜県	岐阜	△ △	△ △	— △	△ ▲
岩手県	盛岡	— —	— —	— —	— —	静岡県	静岡	△ ▲	△ △	— △	— △
秋田県	秋田	+ △	— △	— △	— △		三島	— …	— …	— …	— …
山形県	山形	— —	— —	— —	— —		富士	— △	— ▲	— △	— ▲
	酒田	— …	— …	— …	+ …	愛知県	豊橋	— △	— △	— △	— ▲
福島県	福島	— …	— …	— …	— …	三重県	津	— …	— …	— …	— …
	郡山	— △	— △	— △	— △	滋賀県	大津	— △	— △	— △	— △
茨城県	つくば	— …	— …	— …	— …	兵庫県	姫路	— △	— ▲	— △	— ▲
	水戸	— △	— △	— △	— △	和歌山県	和歌山	— △	— △	— △	— △
栃木県	宇都宮	— —	— △	— △	— △	鳥取県	鳥取	— △	— △	— △	— △

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
島根県	松江	— △	— —	— —	— —	佐賀県	佐賀	— △	— △	— △	— △
岡山県	岡山	— ▲	— ▲	— ▲	△ ▲	長崎県	長崎	— △	— △	— —	— —
広島県	福山	— ▲	— △	— △	— △	熊本県	熊本	— △	— △	— △	— △
山口県	山口	— …	— …	— …	— …	大分県	大分	— —	+ —	— —	— —
	下関	— —	— —	— —	— —	宮崎県	宮崎	— △	— △	— △	— △
徳島県	徳島	— —	— △	— △	△		都城	— …	— …	— …	+ …
香川県	高松	— △	— △	— △	— △	鹿児島県	鹿児島	— △	— △	— △	— △
愛媛県	松山	— △	— △	— △	— △	沖縄県	那覇	— △	— △	— △	△ ▲
高知県	高知	— —	— —	— —	— —	三大圏以外の都市計 (57)					
福岡県	北九州	— —	— —	— —	— —	地域(都市)総計 (83)					

注1 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。

注2 阪神・淡路大震災の影響で1月の神戸市、兵庫県阪神地域のデータの集計はおこなっていない。

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6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	-1.1	-0.9	-0.7	-0.7	-4.0	-4.4	-3.6	-4.0
東京都区部	-3.2	-2.7	-1.8	-1.8	-6.1	-6.8	-4.9	-5.4
大阪圏	-0.7	-0.8	-0.3	-0.5	-3.9	-4.3	-3.1	-4.3
大阪市	-1.7	-2.0	-1.3	-1.5	-5.1	-7.2	-5.1	-6.8
名古屋圏	-0.9	-1.1	-0.9	-0.9	-2.8	-3.5	-3.2	-3.4
名古屋市	-1.5	-2.1	-1.8	-1.8	-3.5	-4.0	-3.7	-4.0
地方圏	-0.3	-0.2	-0.1	-0.1	-1.6	-1.8	-1.4	-1.7
ブロック中心都市	-1.2	-1.0	-0.7	-0.8	-2.7	-3.2	-2.6	-3.4

(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。）

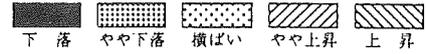
2. 地方圏とは、三大圏の圏域以外をいい、ブロック中心都市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。（以下の表について同じ。）

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。

4. 阪神・淡路大震災の影響で10/1～1/1 の大阪圏には兵庫県の数値は含まれていない。

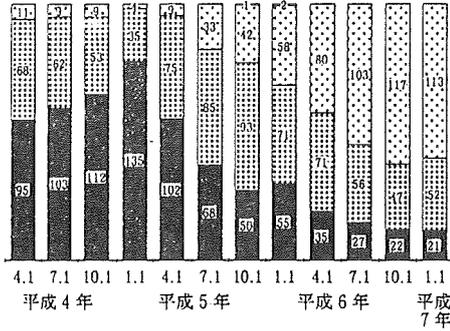
表 3

短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）

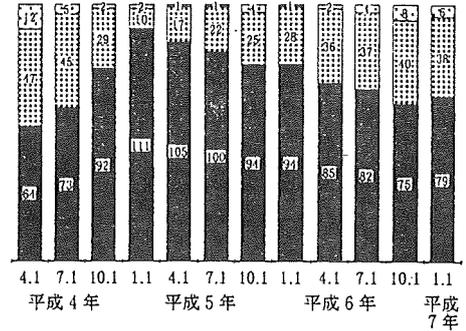


(1) 東京圏

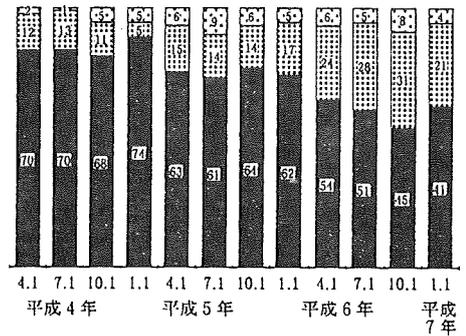
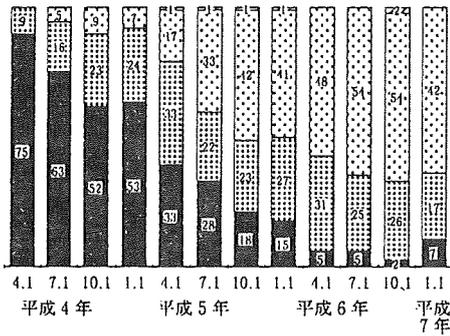
住宅地



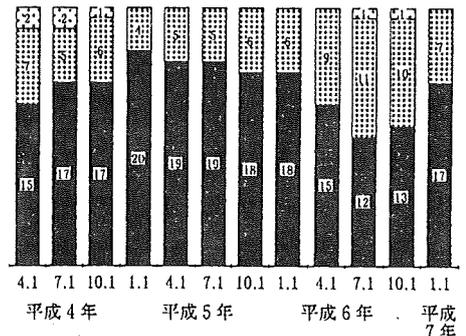
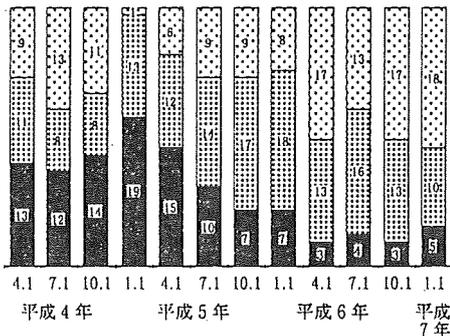
商業地



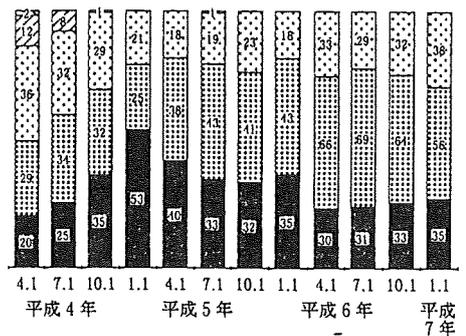
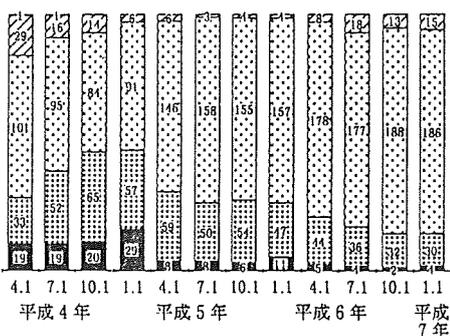
(2) 大阪圏



(3) 名古屋圏



(4) 地方圏



資料：国土庁「短期地価動向」

注：平成7年1月1日は、兵庫県のうち、神戸市、阪神地域の地点を除く。