

【研究ノート1】

短期地価動向調査で見る平成7年の地価の動きについて

手塚 淳一

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7年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況について

平成7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、年間を通じ多摩地域の住宅地を除いた全地域で下落した。特に区部中心部では、住宅地、商業地共に下落幅が大きかった。
- ② 神奈川県では、年間を通じ住宅地はほぼ横ばい、商業地は全地域で下落した。
- ③ 埼玉県では、住宅地は年の後半に下落傾向が強まり、商業地は年間を通じて下落した。
- ④ 千葉県では、年間を通じ全地域で下落した。特に千葉市の商業地の下落幅が大きかった。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府では、大半の地点で下落した。特に大阪市の商業地で下落幅が大きかった。
- ② 兵庫県では、大震災の影響で1-3月期には大きく下落したが、その後の下落幅は縮小した。
- ③ 京都府及び奈良県では、全地域で下落または横ばいであった。

(3) 名古屋圏

名古屋市では、年間を通じ全地域で下落となった。特に名古屋市の商業地の下

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、全地域で下落または横ばいであった。特に札幌市の商業地の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、年間を通じて全地域で横ばい又は下落であった。
- ③ その他の地方都市では、若干の上昇傾向を示した都市もあるが、概ね横ばい又は下落傾向で推移した。

4. 圏域別地価変動率について（表 2 参照）

(1) 東京圏

東京圏の住宅地の下落率は四半期で0.8～1.7％で推移し、平成6年後半から7年始めにかけての下落率の縮小傾向は続かなかった。

商業地の下落率も前年を上回り、四半期で平均4.5％（年率換算して18％）程度で推移した。特に東京都区部では四半期で平均6％（年率換算して24％）近い大幅な下落を示した。

(2) 大阪圏

大阪圏の住宅地の下落率は四半期で0.9～1.3％で推移し、前年の下落率を上回った。

商業地は依然として下落しており、四半期では平均4％（年率換算して16％程度）程度で推移した。特に大阪市では四半期で平均5.5％（年率換算して22％程度）の大幅な下落を示した。

(3) 名古屋圏

名古屋圏の住宅地の下落率は四半期で0.8～1.0％で推移している。

商業地の下落率は、四半期で平均3％台前半であった。

(4) 地方圏

地方圏の住宅地の下落率は四半期で0.2～0.5％で推移している。ブロック中心都市の住宅地では、やや下落率が大きくなっている。

商業地の下落率は四半期で2％前後で推移している。ブロック中心都市の住宅地では、やや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の内、東京圏と大阪圏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・やや下落が増え、全体の約70％を占めるようにな

った。

商業地では、下落が全体の約70%を占め、厳しい状態が続いた。

(2) 大阪圏（住宅地96地点、商業地87地点）

大阪圏の住宅地では、下落・やや下落が増え、全体の約60%を占めるようになった。

商業地では、下落が全体の過半数を占め、厳しい状態が続いた。

6. 平成7年1年間の地価の動きについて（表2参照）

- ① 平成7年は、大都市圏の住宅地の地価は、4-6月期にやや下落率を拡大し、その後も下落傾向が続いた。

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6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7年は、平成6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・大阪圏の供給戸数、それに対する契約率は高水準であった。

これは、品質・時間・距離等を考慮したマンション価格の値下がり傾向及び低金利が続いたことによるものであるが、金利、消費税の引き上げ、所得の伸びの鈍化等が住宅の購入意欲に水をさす恐れがあり、住宅地価格の下げ止まりを確認するのは慎重を要するであろう。

商業地については、平成7年も下げ続けた。オフィスの空室率の拡大、賃料の低下傾向に歯止めがかかり、実需がある一等地については底値圏に近づきつつあると判断されるが、その他の商業地については調整局面が続くであろう。

（てづか じゅんいち）
土地総合研究所調査役

表 1

地域別短期地価動向

(平成7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	品川、目黒、太田、 世田谷、杉並	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲		堺、泉佐野、富田林、大阪狭山 貝塚、岸和田、河内長野、熊取	— △	△ △	△ △	△ △	
区部北部	練馬、豊島、板橋、北、 荒川、文京、台東	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲		北 部	豊中、吹田、高槻、枚方、 門真、茨木	— ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲
区部北東部	墨田、江東、足立、 葛飾、江戸川	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲		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、あきる野、 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	▲ ▲	— △	— △	— △	
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、青葉	— △	— ▲	— ▲	— ▲	阪神地域	西宮、芦屋、宝塚	▲ ▲	— △	△ △	△ △	
川崎市	川崎、幸、中原、高津、 多摩、宮前、麻生	— △	— △	— △	— △	神戸近接 地域	明石、加古川、三田	— △	— △	— △	— △	
その他	相模原、厚木、 横須賀、 藤沢	— △	— △	— ▲	— ▲	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	— △	△ ▲	△ ▲	△ ▲	
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	— ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	その他	田辺、木津、精華	— …	△ …	— …	— …	
その他	春日部、久喜、北本	— …	— …	△ …	△ …	奈良県 奈良市	奈良	— △	△ ▲	△ ▲	△ ▲	
千葉県 千葉市	千葉、市原	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	その他	橿原	— △	△ △	△ △	△ △	
東京近 接地域	松戸、柏、我孫子、 市川、船橋、浦安	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	大阪圏地域(都市)計 (11)						
その他	成田、 木更津	△ …	△ …	△ …	△ …	*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	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	
東京圏地域(都市)計 (13)						その他	豊田、 知多、常滑	— △	— △	— △	— △	
*大阪圏 大阪府 大阪市	北、福島、西、天王寺、 澁速、中央、 此花、港、大正、西淀川、 東淀川、淀川	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	三重県 四日市市	四日市	— ▲	— ▲	— △	— ▲	
名古屋圏地域(都市)計 (3)								△凡例				
三大圏地域(都市)計 (27)								+ : 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						茨城県	つくば	— …	— …	— …	— …
ブロック 中心都市							水戸	△	△	△	△
北海道	札幌	— ▲	△ ▲	— ▲	— ▲	栃木県	宇都宮	— △	— △	— △	— △
宮城県	仙台	— △	△ ▲	— △	— ▲		小山	— …	— …	— …	— …
広島県	広島	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	群馬県	前橋	— …	— …	— …	— …
福岡県	福岡	— ▲	— ▲	— ▲	— ▲		高崎	— △	— △	— △	— △
その他地方 都市						千葉県	茂原	— …	△ …	— …	— …
北海道	函館	△ ▲	— ▲	— ▲	— ▲	新潟県	新潟	— △	— △	— △	— △
	千歳	— …	— …	— …	— …		長岡	— …	— …	— …	— …
	帯広	— …	— …	— …	— …		上越	— …	— …	— …	— …
	北見	— …	— …	— …	— …	富山県	富山	△ △	△ ▲	△ ▲	— ▲
青森県	青森	+ …	— …	— …	+ …	石川県	金沢	— △	— △	— △	— △
	八戸	+ —	— —	— △	— △		小松	— …	— …	— …	— …
	弘前	— …	— …	— …	— …	福井県	福井	— —	— —	— △	— △
岩手県	盛岡	— △	— △	— △	— △	山梨県	甲府	— △	— △	— △	— △
秋田県	秋田	— △	— △	— △	— △	長野県	長野	— —	— —	— —	— —
山形県	山形	— —	— —	— —	— △		上田	— …	— …	— …	— …
	酒田	+ …	+ …	+ …	+ …	岐阜県	岐阜	△ △	△ △	△ △	△ △
福島県	福島	— …	— …	— …	— …	静岡県	静岡	— △	△ ▲	△ ▲	△ ▲
	郡山	— △	— △	— ▲	— ▲		三島	— …	△ …	— …	— …
	会津若松	— …	— …	— …	— …		富士	— ▲	△ ▲	△ ▲	— ▲

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
静岡県	浜松	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	佐賀県	佐賀	— △	— △	— △	— ▲
愛知県	豊橋	— ▲	— ▲	— ▲	— △	長崎県	長崎	— —	— —	— —	— —
三重県	津	— …	— …	— …	— …		佐世保	— —	— —	— —	— △
滋賀県	大津	△ ▲	△ ▲	△ ▲	△ ▲	熊本県	熊本	— △	— △	— △	— △
兵庫県	姫路	— △	— △	— ▲	— ▲	大分県	大分	— —	— △	— △	— △
和歌山県	和歌山	— △	— ▲	— ▲	— ▲	宮崎県	宮崎	— —	— —	— —	— —
鳥取県	鳥取	— —	— —	— —	— —		延岡	— …	— …	— …	— …
	米子	— …	— …	— …	— …	鹿児島県	鹿児島	— △	— △	— +	— +
島根県	松江	— —	— △	— △	— △	沖縄県	那覇	— △	— △	— ▲	— ▲
岡山県	岡山	△ ▲	△ ▲	△ ▲	— ▲	三大圏以外の都府計 (67)					
広島県	福山	— △	— ▲	— ▲	— ▲	地域(都府)総計 (94)					
	呉	— △	— △	— △	— —						
山口県	山口	— …	— …	— …	— …						
	下関	— —	— —	— —	— —						
徳島県	徳島	— △	— △	— △	— △						
香川県	高松	— ▲	— ▲	— ▲	— ▲						
愛媛県	松山	— △	— △	— △	— △						
高知県	高知	— —	— —	— —	— △						
福岡県	北九州	— —	— —	— —	— —						

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7年

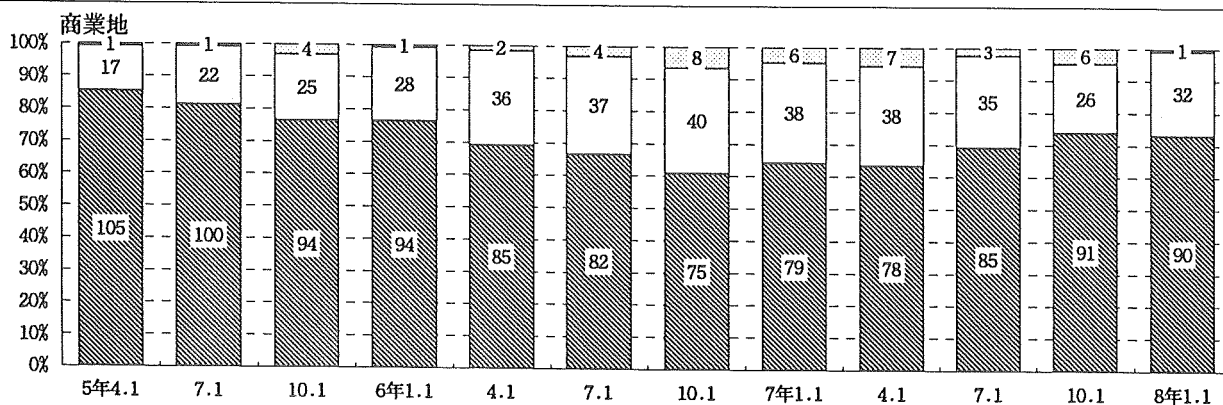
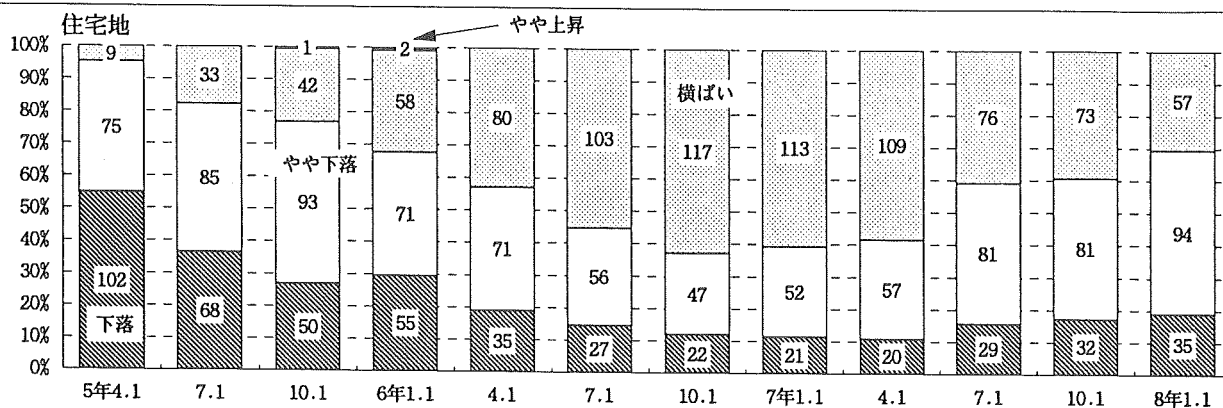
	住 宅 地				商 業 地			
	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1
	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫	∫
	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1	4 / 1	7 / 1	10 / 1	1 / 1
東京圏	-0.8	-1.4	-1.1	-1.7	-3.8	-5.4	-4.3	-4.8
東京都区部	-1.7	-2.7	-1.9	-2.1	-5.3	-7.5	-5.5	-5.4
大阪圏	-1.2	-1.1	-0.9	-1.3	-4.6	-4.3	-3.5	-3.7
大阪市	-1.3	-2.6	-2.0	-2.2	-5.4	-6.4	-5.5	-5.1
名古屋圏	-0.8	-0.8	-0.9	-1.0	-3.2	-3.2	-3.3	-2.8
名古屋市	-1.5	-1.6	-1.5	-1.6	-3.8	-4.2	-4.3	-4.4
地方圏	-0.2	-0.4	-0.3	-0.5	-1.6	-2.4	-2.0	-2.4
ブロック中心都市	-1.5	-0.9	-0.7	-0.8	-2.4	-3.4	-3.2	-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ので必ずしも四半期別地価動向指数の数値と一致しない。

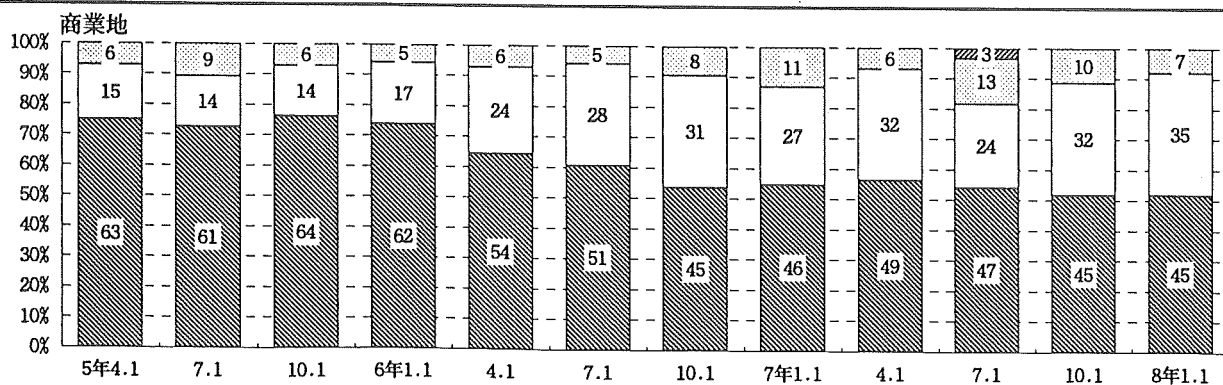
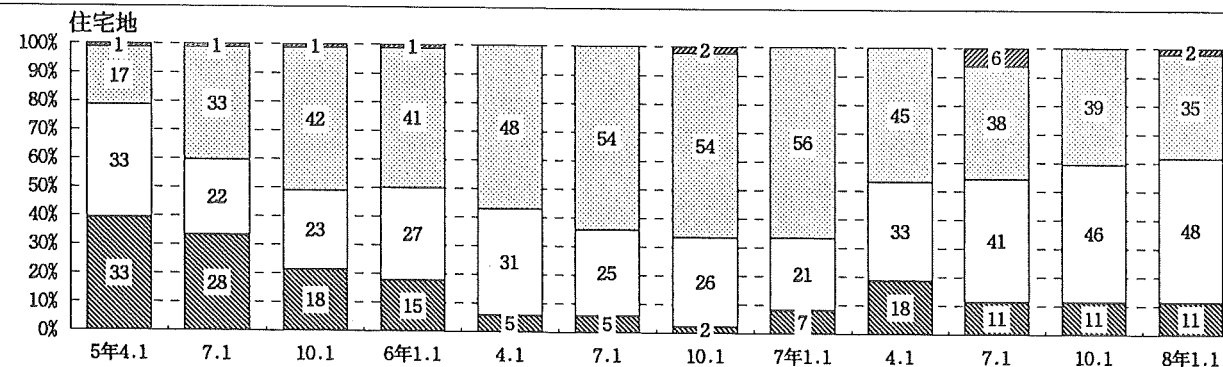
表 3

短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）

(1) 東京圏



(2) 大阪圏



資料：国土庁「短期地価動向」