

【研究ノート2】

短期地価動向調査・四半期別地価動向指数速報 で見る平成9年の地価の動きについて

瀬野尾 有以

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、各般の土地政策の機動的な発動に資するため「短期地価動向調査」を実施しているが、当該調査を（財）土地総合研究所にて受託している。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数値を算定し、当該数値を「四半期別地価動向指数速報」として公表している。これらの調査資料を基に、平成9年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況

平成9年1年間の地価は、三大圏及び地方圏ともに、年間では概ね住宅地はほぼ横ばい、商業地は下落基調で推移した。

（注）三大圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、地方圏とは、三大圏の圏域以外をいう。詳細は、表2（注）を参照。以下同様。

3. 短期地価動向調査による地域別概況（表1参照）

（1）東京圏

① 東京都では、住宅地は、区部中心部において4－6月期以降下落より横ばいへ、多摩地域で10－12月期において横ばいより下落へ転じたが、区部南西部及び区部北東部では年間を通じてほぼ下落、また区部北部では横ばいで推移した。

商業地は、全地域で下落したが、特に区部北部及び多摩地域の下落幅が大きかった。

② 神奈川県では、住宅地は、全地域横ばいで推移し、商業地は、全地域で下落した。

③ 埼玉県では、住宅地は、10－12月期において横ばいより下落へ転じ、商業地は年間を通じて下落で推移した。

④ 千葉県では、住宅地は、東京近接地域で7－9月期以降横ばいより下落へ転じ、それ以外の地域では年間を通じて下落で推移した。

商業地は、全地域で下落しており、特に千葉市の下落率が大きかった。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府では、住宅地は、大阪市で10-12月期に横ばいより下落に転じたが、それ以外の地域では横ばいであり、商業地は、全地域下落で推移した。
- ② 兵庫県では、住宅地は、全地域で横ばいであり、商業地は、阪神地域で年間を通じて下落を示し、それ以外の地域では下落または横ばいで推移した。
- ③ 京都府及び奈良県では、住宅地は、全地域横ばいで推移し、商業地は、橿原市が4-6月期以降下落から横ばいに転じ、その他の地域は下落で推移した。

(3) 名古屋圏

愛知県及び三重県では、住宅地は、全地域で横ばいであった。

商業地は、愛知県その他地域で10-12月期以降横ばいより下落へ転じ、それ以外の地域では下落で推移し、特に四日市市は、10-12月期において下落幅が大きくなった。

(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、住宅地は、広島市が下落で推移したが、それ以外の都市では横ばいで推移した。
商業地は、全都市で下落しており、特に札幌市、広島市、福岡市の下落率が大きかった。
- ② 三大圏の周辺都市では、住宅地は年間を通じて横ばいあるいは年後半にかけて横ばいより下落、商業地は下落で推移した。
- ③ その他の地方都市では、地域差があるが、住宅地は、年前半に若干の上昇を示した都市も見られたものの、概ね横ばい、あるいは後半にかけて横ばいより下落、商業地については下落で推移した。

4. 地価動向指数による圏域別地価変動率及び地価水準（表2・表3・グラフ参照）

(1) 東京圏

- ① 住宅地の下落率は、7-9月期までの各四半期にはほぼ横ばいの0.7%（年率換算2.8%）の水準で推移していたものの、10-12月期には1.0%（同4.0%）に下落幅が拡大。
商業地の下落率は、7-9月期までの各四半期毎に2.8%~2.2%へと下落幅縮小傾向であったが、10-12月期で2.4%（同9.6%）と下落幅拡大。また、東京都区部については年後半、各四半期で2.0%（同8.0%）と前半に比較してやや下落幅縮小を示した。
- ② 平成10年1月1日時点の地価動向指数は、ピークであった平成3年1月1日に対して、住宅地61.8%、商業地33.9%の水準となっている。

(2) 大阪圏

- ① 住宅地の下落率は、7－9月期までの各四半期にはほぼ横ばいの0.3%（年率換算1.2%）の水準で推移していたものの、10－12月期には0.6%（同2.4%）に下落幅が若干拡大。

商業地の下落率は、7－9月期まで1.8%～1.5%へと下落幅縮小傾向であったが、10－12月期において1.9%（同7.6%）と下落幅拡大。

- ② 平成10年1月1日時点の地価動向指数は、ピークであった平成3年1月1日に対して、住宅地53.9%、商業地29.6%の水準となっている。

（3）名古屋圏

- ① 住宅地の下落率は、各四半期0.2%～0.3%のほぼ横ばい水準で推移。

商業地の下落率は、各四半期1.7%（年率換算6.8%）前後で推移。また、名古屋市は、前半が四半期で2.2%～2.3%だったものが、年後半には1.9%（同7.6%）と下落幅が縮小している。

- ② 平成10年1月1日時点の地価動向指数は、ピークであった平成3年1月1日に対して、住宅地73.3%、商業地46.1%の水準となっている。

（4）地方圏

- ① 住宅地の下落率は、各四半期0.2%～0.4%のほぼ横ばい水準で推移。ブロック中心都市についても、各四半期0.5%前後の下落率で推移した。

商業地の下落率は、7－9月期まで1.6%前後の下落率であったが、10－12月期において、1.8%（年率換算7.2%）と若干下落幅が拡大した。ブロック中心都市においても、7－9月期に2.2%まで下落幅が縮小したものの、10－12月期において再び2.7%（同10.8%）と下落幅が拡大した。

- ② 平成10年1月1日時点の地価動向指数は、ピークであった平成4年1月1日に対して、住宅地94.8%、商業地70.0%の水準となっている。

5. 地価の傾向別地点数内訳（表4参照）

本項は、短期地価動向調査の調査地点のうち、東京圏と大阪圏について地点毎の変動の状況を傾向別に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）

住宅地では、前半までは、やや下落及び下落の地点数が減少し、横ばいの地点数が増加の傾向であり、横ばいの地点数の占める割合は4－6月期で全体の74.7%となった。しかしながら、年後半においてはやや下落及び下落の地点数が再び増加し、横ばいの地点数が減少。10－12月期では横ばいの地点数は全体の52.2%となった。

商業地では、年間を通じ、徐々に下落の地点数が減り、やや下落の地点数が増加の傾向を示した。しかしながら、10－12月期において下落及びやや下落の地点数の割

合は、全体の86.2%であり、依然として大きなウエイトを占めた。

(2) 大阪圏(住宅地96地点、商業地87地点)

住宅地では、7-9月期までは、やや下落の地点数が減少、横ばいの地点数が増加の傾向であり、横ばいの地点数の占める割合は7-9月期で全体の93.8%となった。しかしながら、10-12月期においては、やや下落の地点数が再び増加し、横ばいの地点数が全体の68.8%にまで減少した。

商業地では、7-9月期までは、徐々に下落の地点数が減り、横ばいの地点数が増加の傾向を示した。しかしながら、10-12月期で再び下落の地点数が増加、横ばいの地点数が減少し、10-12月期において下落及びやや下落の地点数の割合は、全体の73.5%と依然として大きなウエイトを占めた。

6. 短期地価動向調査・地価動向指数による平成9年1年間の地価の動きについて

- ① 平成9年の住宅地の地価は、三大圏及び地方圏ともに、全体としてはほぼ横ばい基調にあったものの、10-12月期にかけて若干の下落幅拡大を示した。また、商業地については、三大圏及び地方圏ともに、依然として下落基調が継続したものの、7-9月期までの各四半期毎に下落幅縮小傾向にあった。しかしながら、住宅地同様10-12月期において再び下落幅拡大となった。
- ② バブルの崩壊により、地価は、平成3年以降下落を続けてきたが、いわゆる不動産の適正な利用価値を反映する収益価格水準近くまで地価の調整が進んできたこと等により、平成9年の7-9月期までは下落幅が縮小し、特に住宅地について横ばいへ転じる傾向が見られつつあった。しかしながら、秋から年末にかけての一連の金融破綻及び景気低迷からくる日本経済に対する将来への不安感が個人ではマンション・戸建住宅の購入意欲の減退、また、企業にとっても不動産に対する新規投資の抑制につながり、住宅地・商業地ともに10-12月期における下落幅拡大の要因となったものと思われる。したがって、下落幅拡大が需要者側の経済的要因によるものとするれば、今後の地価の動向は、政府による経済対策及び景気の先行きの如何により、大きく影響を受けるものと考えられる。

〔せのお　くにゆき〕

〔土地総合研究所 調査役〕

表 1

地域別短期地価動向

(平成9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 区部南西部 区部北部 区部北東部 多摩地域 神奈川県 横浜市 川崎市 その他 埼玉県 東京近接 地域 その他 千葉県 千葉市 東京近接 地域 その他	千代田、中央、港、 渋谷、新宿、中野	△	-	-	-	*大阪圏 大阪府 大阪市 南部 北部 東部 兵庫県 神戸市 阪神地域 神戸近接 地域 京都府 京都市 その他 奈良県 奈良市 その他	北、福島、西、天王寺、 浪速、中央、 此花、港、大正、西淀川、 東淀川、淀川、 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								
	品川、目黒、大田、 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	-	-	-	-				
	練馬、豊島、板橋、北、 荒川、文京、台東	▲	▲	▲	▲		豊中、吹田、高槻、枚方、 門真、茨木	△	△	△	△				
	墨田、江東、足立、 葛飾、江戸川	△	△	△	△		東大阪、大東、四條畷、 八尾、羽曳野、松原、 藤井寺	-	-	-	-				
	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	△	△	△	△		神戸市 東灘、灘、兵庫、長田、北、 中央、須磨、垂水、西	△	△	△	△				
	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、幸、中原、高津、 多摩、宮前、麻生	△	△	△	△		神戸近接 地域 明石、加古川、三田	△	-	-	△				
	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	-	-	-	-				
	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	-	-	-	-				
	春日部、久喜、北本		奈良県 奈良市 奈良	-	-	-	-				
	千葉、市原	△	△	△	△		その他 橿原	△	△	△	△				
	松戸、柏、我孫子、 市川、船橋、浦安	-	-	△	△		大阪圏地域(都市)計 (11)								
	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	-	-	-	△					
東京圏地域(都市)計 (13)						三重県 四日市市 四日市	-	-	-	-					
						名古屋圏地域(都市)計 (3)						△	△	△	▲
						三大圏地域(都市)計 (27)									

<凡例>
 +: やや上昇(1%以上3%未満の上昇)
 -: 横ばい(±1%未満の変動)
 △: やや下落(1%以上3%未満の下落)
 ▲: 下落(3%以上の下落)

注)4月とは平成9年1月1日～4月1日を、7月とは平成9年4月1日～7月1日を、10月とは平成9年7月1日～10月1日を、1月とは平成9年10月1日～平成10年1月1日をそれぞれ示す。

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	住宅 商業
*三大圏以 外の都市 ブロック 中心都市 北 海 道	札幌	—	—	—	—	群 馬 県	前 橋	—	—	△	△	
		▲	▲	△	▲		高 崎	—	—	—	—	
	宮 城 県	仙 台	△	△	△	△	千 葉 県	茂 原	—	—	—	—
		△	△	△	△	新 潟 県		新 潟	△	▲	▲	△
広 島 県	広 島	△	△	△	△	新 潟 県	長 岡	—	—	—	—	
福 岡 県	福 岡	—	—	—	—		上 越	—	—	—	—	
	▲	▲	▲	▲	富 山 県		富 山	—	—	—	—	
その他 地方都市 北 海 道	函 館	—	—	—	—	石 川 県	金 沢	△	△	▲	▲	
		▲	▲	▲	▲		小 松	—	—	—	—	
	千 歳	—	—	—	—	福 井 県	福 井	—	—	—	—	
	…	…	…	…	山 梨 県		甲 府	△	△	△	△	
青 森 県	青 森	+	+	—	—	長 野 県	長 野	—	—	—	—	
	八 戸	—	—	—	—		上 田	△	△	△	△	
	△	△	△	△	岐 阜 県		岐 阜	△	△	△	△	
弘 前	—	—	—	—		静 岡 県	静 岡	—	—	—	△	
岩 手 県	盛 岡	—	—	—	—	静 岡 県	三 島	—	—	—	—	
秋 田 県	秋 田	—	—	—	—		富 士	—	—	—	—	
山 形 県	山 形	+	—	—	—	富 士 県	富 士	▲	▲	▲	▲	
	△	△	△	△	浜 松		—	—	△	—		
福 島 県	福 島	—	—	—	△	愛 知 県	豊 橋	—	—	—	—	
	…	…	…	…	三 重 県	津	—	—	—	—		
	郡 山	—	—	—		—	滋 賀 県	大 津	△	△	△	△
茨 城 県	つくば	—	—	△	△	兵 庫 県	姫 路	—	—	—	—	
	…	…	…	…	和 歌 山 県		和 歌 山	—	△	△	△	
栃 木 県	宇 都 宮	—	—	—	△	鳥 取 県	鳥 取	—	—	—	—	
	△	△	△	▲	米 子		—	—	—	—		
	小 山	—	—	—	—			…	…	…	…	

地 域	対 象 市 区 町 名	4月	7月	10月	10月
		住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業	住宅 商業
島 根 県	松 江	—	—	—	—
		△	△	△	△
岡 山 県	岡 山	—	—	—	—
		▲	△	△	△
広 島 県	福 山	—	—	—	—
	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	—	—	—	—
		—	—	△	△
佐 賀 県	佐 賀	—	—	—	—
		△	△	△	▲
長 崎 県	長 崎	—	—	—	—
	佐世保	—	—	—	—
		△	△	—	—
熊 本 県	熊 本	—	—	—	—
		△	△	△	△
大 分 県	大 分	—	—	—	—
		—	—	△	△
宮 崎 県	宮 崎	—	—	—	—
	延 岡	—	—	—	—
	
鹿 児 島 県	鹿 児 島	—	—	—	—
		△	△	△	△
沖 縄 県	那 覇	△	△	△	△
		△	△	△	△
三大圏以外の都市計 (67)					
地域(都市)総計 (94)					

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9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	-0.7	-0.7	-0.7	-1.0	-2.8	-2.5	-2.2	-2.4
東京都区部	-0.9	-0.7	-0.5	-0.8	-2.9	-2.3	-2.0	-2.0
大阪圏	-0.3	-0.3	-0.3	-0.6	-1.8	-1.7	-1.5	-1.9
大阪市	-0.7	-0.5	-0.4	-1.0	-2.4	-2.2	-2.0	-2.3
名古屋圏	-0.3	-0.2	-0.2	-0.3	-1.7	-1.7	-1.6	-1.7
名古屋市	-0.5	-0.4	-0.4	-0.4	-2.2	-2.3	-1.9	-1.9
地方圏	-0.2	-0.3	-0.2	-0.4	-1.6	-1.7	-1.5	-1.8
ブロック中心都市	-0.5	-0.5	-0.4	-0.6	-2.6	-2.6	-2.2	-2.7

(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。

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。

表 3 四半期別地価動向指数の推移 (S58. 1. 1=100)

(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
S58. 1. 1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S59. 1. 1	102.2	103.2	103.6	103.7	102.4	102.6	103.5	104.7
S60. 1. 1	103.9	107.2	106.7	107.5	104.0	104.7	106.0	108.0
S61. 1. 1	107.1	117.9	109.5	112.2	105.5	106.2	107.8	110.3
S62. 1. 1	130.1	208.5	113.2	119.7	107.2	108.7	109.1	112.1
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	189.1	185.1	184.5	198.9	162.8	165.2	147.0	178.8
H 5. 7. 1	185.1	177.5	180.9	192.0	159.9	161.2	146.5	177.2
H 5. 10. 1	182.0	171.8	178.5	186.6	157.6	158.0	146.1	175.4
H 6. 1. 1	179.1	165.2	176.4	181.9	155.5	155.0	145.9	173.0
H 6. 4. 1	177.3	161.2	175.2	179.1	153.9	152.2	145.6	171.3
H 6. 7. 1	176.0	158.1	174.2	176.1	152.2	148.8	145.5	169.9
H 6. 10. 1	174.9	156.0	173.7	174.3	150.7	145.7	145.5	169.1
H 7. 1. 1	173.9	154.0	173.1	172.1	149.3	142.9	145.5	168.1
H 7. 4. 1	172.5	152.0	171.1	170.4	148.0	140.7	145.4	167.3
H 7. 7. 1	170.2	148.8	169.2	167.0	146.8	138.6	145.2	166.1
H 7. 10. 1	168.1	146.4	167.7	164.8	145.4	136.5	145.0	165.0
H 8. 1. 1	165.2	143.8	165.6	162.5	143.9	134.3	144.6	163.9
H 8. 4. 1	163.5	141.8	164.4	160.8	142.9	132.6	144.4	163.1
H 8. 7. 1	161.8	140.0	163.2	159.5	142.4	131.6	144.1	162.1
H 8. 10. 1	160.7	138.7	162.5	158.1	141.9	130.8	144.1	161.2
H 9. 1. 1	159.6	137.5	162.0	157.1	141.5	130.0	144.0	160.3
H 9. 4. 1	P158.4	P136.3	P161.5	P156.0	P141.1	P129.4	P143.7	P159.5
H 9. 7. 1	P157.3	P135.4	P161.0	P155.2	P140.8	P128.9	P143.3	P158.7
H 9. 10. 1	P156.3	P134.6	P160.6	P154.6	P140.5	P128.4	P142.9	P158.0
H10. 1. 1	P154.7	P133.6	P159.6	P153.1	P140.1	P127.8	P142.4	P157.0

(注) Pは速報値。H10. 5公表の「四半期別地価動向指数速報」にてH10地価公示に基づき、変動状況を見直しの上、確報値を算定する。次項「(2) 商業地」に関しても同様。

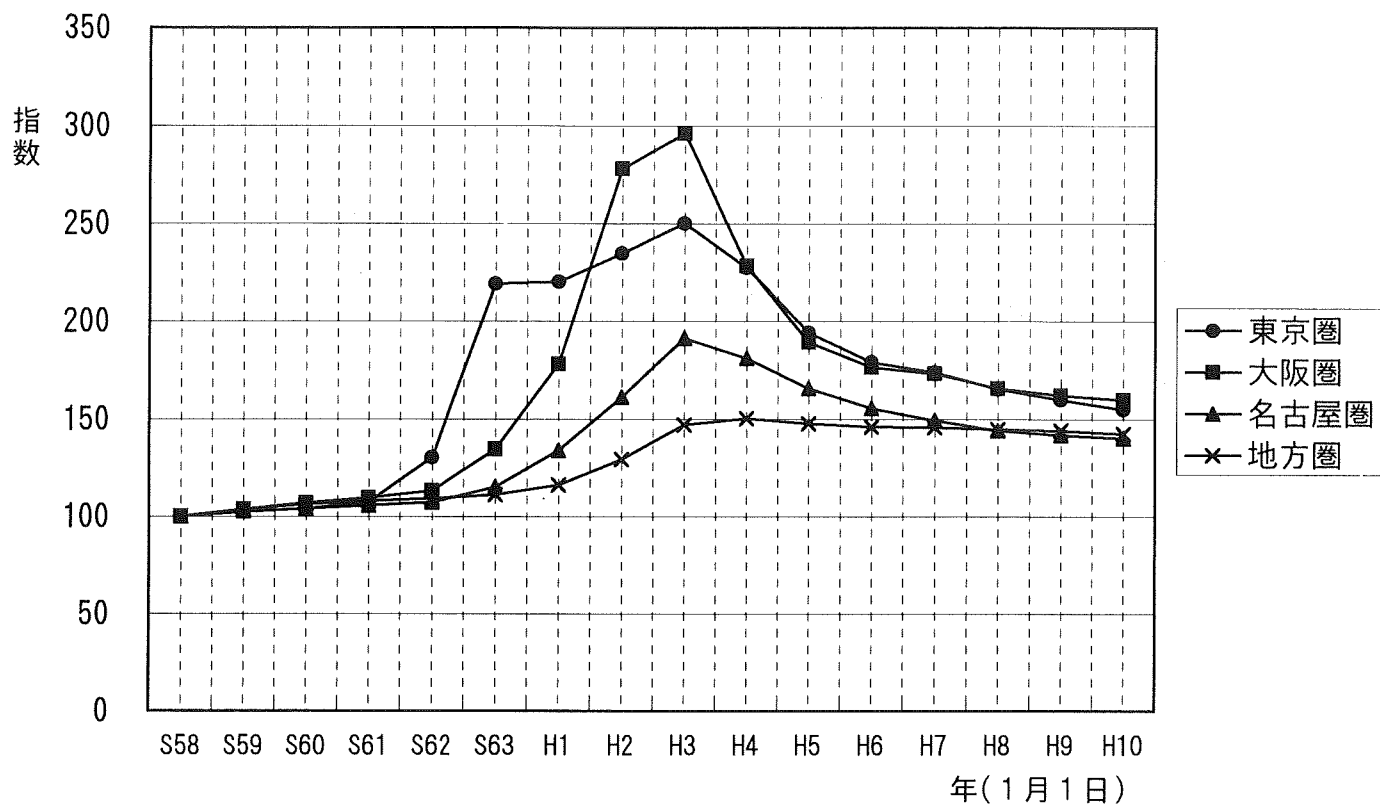
(2) 商業地

	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
S 5 8 . 1 . 1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S 5 9 . 1 . 1	105.5	109.3	103.9	106.0	102.7	103.8	102.8	105.0
S 6 0 . 1 . 1	113.1	122.9	109.1	115.4	105.5	108.0	105.5	112.2
S 6 1 . 1 . 1	127.2	150.2	116.7	131.5	109.0	113.9	108.1	122.0
S 6 2 . 1 . 1	188.6	264.7	132.1	167.2	115.9	127.3	111.2	137.1
S 6 3 . 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	245.6	231.3	224.2	260.7	184.6	206.9	158.1	260.5
H 5 . 7 . 1	233.5	216.1	212.5	244.1	178.6	197.7	155.8	253.4
H 5 . 10 . 1	222.4	202.6	202.3	228.9	173.4	189.9	153.6	246.0
H 6 . 1 . 1	210.3	186.9	191.9	212.6	168.6	182.7	151.0	236.2
H 6 . 4 . 1	201.6	176.2	183.9	199.3	163.2	174.2	148.8	229.0
H 6 . 7 . 1	193.0	165.8	175.9	183.9	157.3	165.5	146.6	221.3
H 6 . 10 . 1	185.6	157.7	169.7	172.3	152.2	158.1	144.8	214.8
H 7 . 1 . 1	177.9	149.5	162.6	159.2	147.1	150.7	142.7	206.9
H 7 . 4 . 1	171.1	142.1	154.8	149.6	142.2	144.0	141.3	201.1
H 7 . 7 . 1	162.1	132.5	147.9	139.3	137.5	137.1	138.8	193.6
H 7 . 10 . 1	154.9	125.6	142.5	131.0	132.7	130.4	136.9	185.7
H 8 . 1 . 1	147.3	119.1	136.9	123.7	128.6	123.9	134.4	179.4
H 8 . 4 . 1	141.6	113.9	133.0	118.6	125.0	119.0	132.6	173.9
H 8 . 7 . 1	136.1	108.8	129.1	114.4	122.4	115.4	130.5	167.1
H 8 . 10 . 1	131.8	105.0	126.1	110.2	119.9	111.9	128.8	161.8
H 9 . 1 . 1	127.9	101.5	123.3	106.8	117.7	108.8	127.2	156.4
H 9 . 4 . 1	P 124.3	P 98.5	P 121.1	P 104.2	P 115.7	P 106.5	P 125.1	P 152.3
H 9 . 7 . 1	P 121.2	P 96.3	P 119.1	P 101.9	P 113.7	P 104.0	P 123.0	P 148.4
H 9 . 10 . 1	P 118.5	P 94.4	P 117.3	P 99.9	P 111.9	P 102.0	P 121.1	P 145.0
H 1 0 . 1 . 1	P 115.7	P 92.5	P 115.1	P 97.6	P 110.1	P 100.1	P 119.0	P 141.1

グラフ 地価動向指数の推移

(S58. 1. 1=100)

①住宅地



②商業地

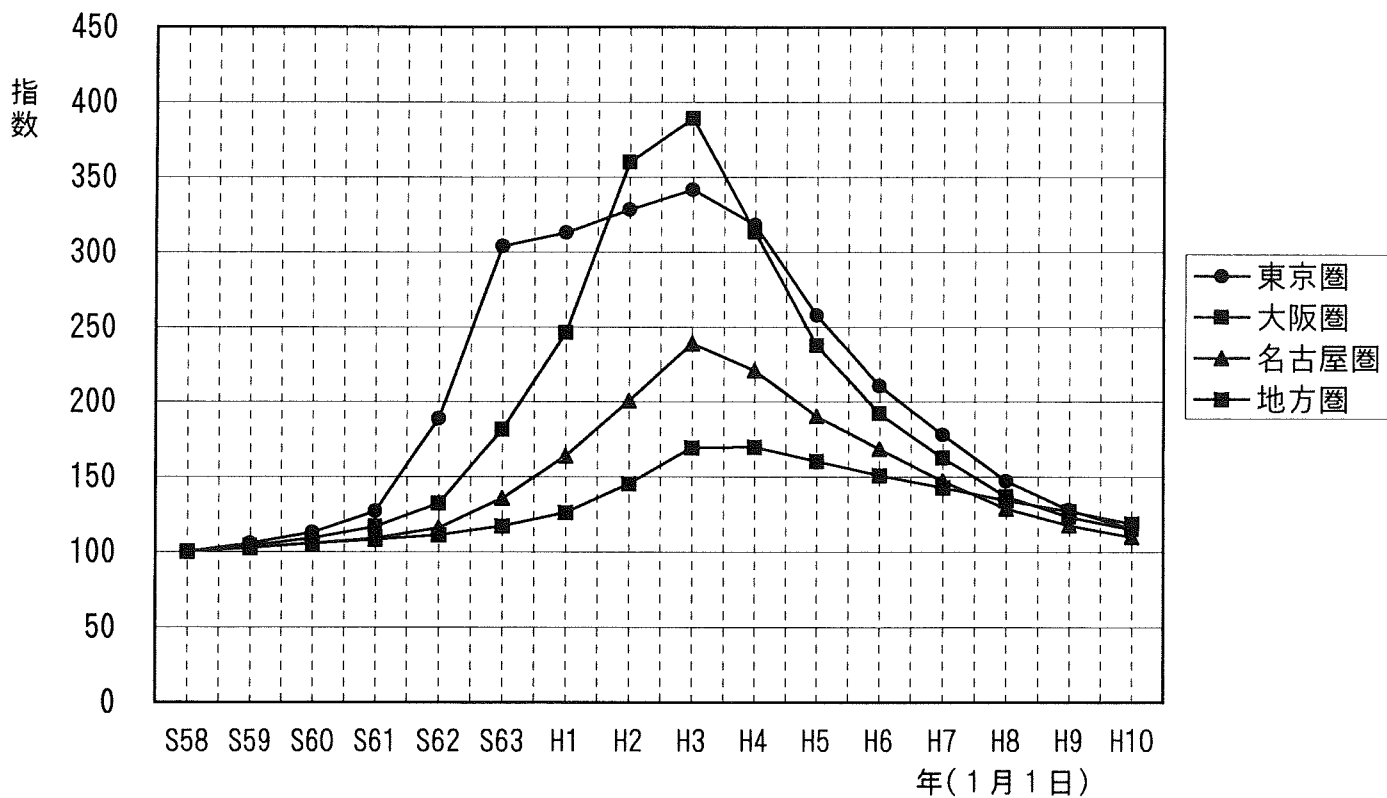
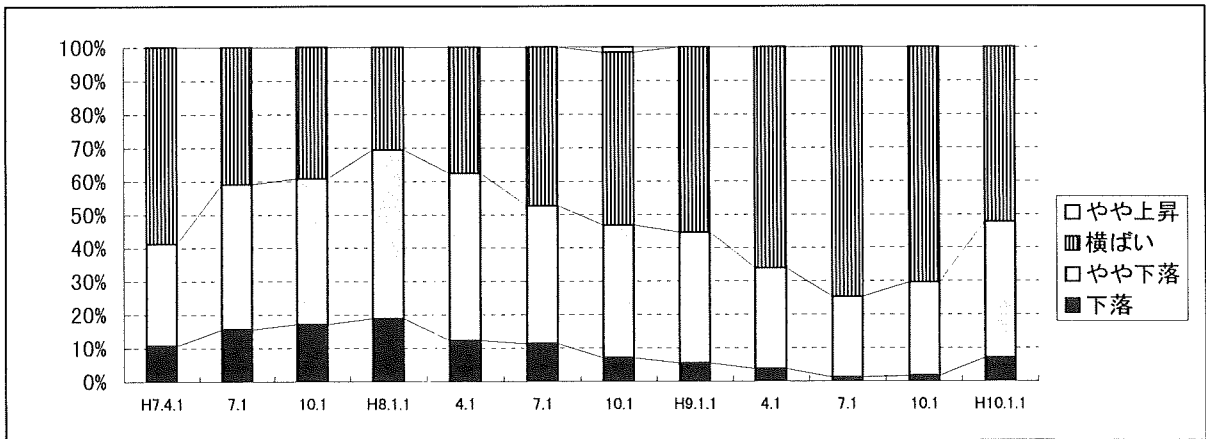


表 4 短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）

(1) 東京圏

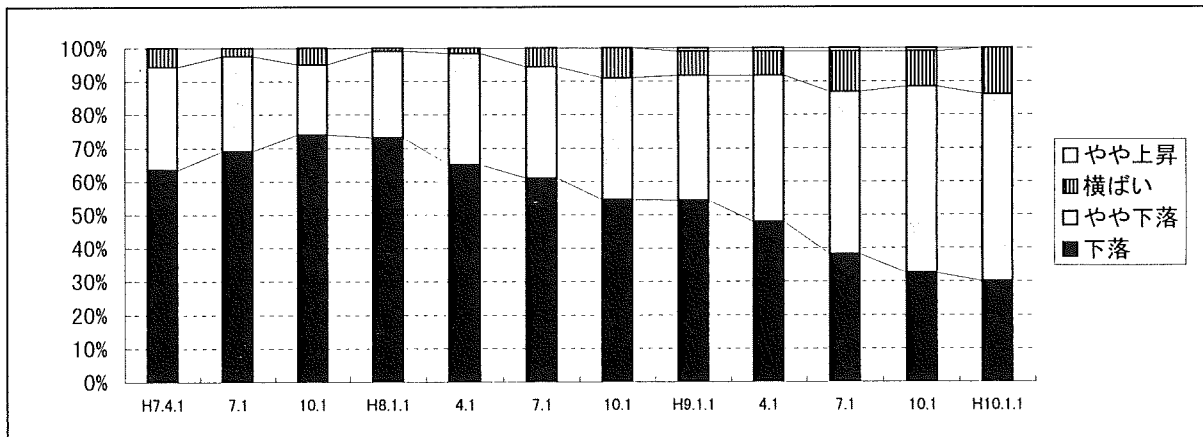
①住宅地

年月日	計		上昇		やや上昇		横ばい		やや下落		下落	
	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合
H7.4.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	109	58.6	57	30.6	20	10.8
7.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	76	40.9	81	43.5	29	15.6
10.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	73	39.2	81	43.5	32	17.2
H8.1.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	57	30.6	94	50.5	35	18.8
4.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	70	37.6	93	50.0	23	12.4
7.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	88	47.3	77	41.4	21	11.3
10.1	186	100.0	0	0.0	3	1.6	96	51.6	74	39.8	13	7.0
H9.1.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	103	55.4	73	39.2	10	5.4
4.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	123	66.1	56	30.1	7	3.8
7.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	139	74.7	45	24.2	2	1.1
10.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	131	70.4	52	28.0	3	1.6
H10.1.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	97	52.2	76	40.9	13	7.0



②商業地

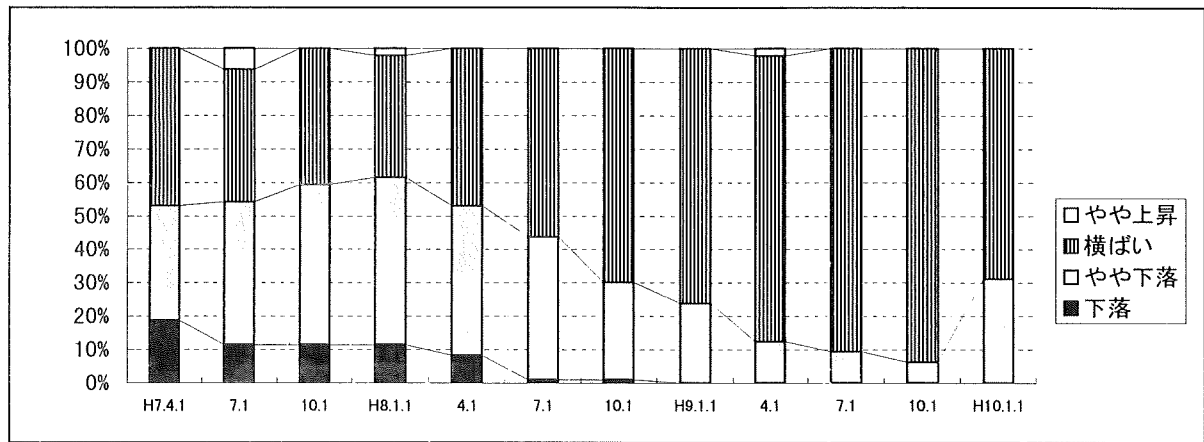
年月日	計		上昇		やや上昇		横ばい		やや下落		下落	
	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合
H7.4.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	7	5.7	38	30.9	78	63.4
7.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	3	2.4	35	28.5	85	69.1
10.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	6	4.9	26	21.1	91	74.0
H8.1.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	1	0.8	32	26.0	90	73.2
4.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	2	1.6	41	33.3	80	65.0
7.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	7	5.7	41	33.3	75	61.0
10.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	11	8.9	45	36.6	67	54.5
H9.1.1	123	100.0	0	0.0	1	0.8	9	7.3	46	37.4	67	54.5
4.1	123	100.0	0	0.0	1	0.8	9	7.3	54	43.9	59	48.0
7.1	123	100.0	0	0.0	1	0.8	15	12.2	60	48.8	47	38.2
10.1	123	100.0	0	0.0	1	0.8	13	10.6	69	56.1	40	32.5
H10.1.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	17	13.8	69	56.1	37	30.1



(2) 大阪圏

①住宅地

年月日	計		上昇		やや上昇		横ばい		やや下落		下落	
	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合
H7.4.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	45	46.9	33	34.4	18	18.8
7.1	96	100.0	0	0.0	6	6.3	38	39.6	41	42.7	11	11.5
10.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	39	40.6	46	47.9	11	11.5
H8.1.1	96	100.0	0	0.0	2	2.1	35	36.5	48	50.0	11	11.5
4.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	45	46.9	43	44.8	8	8.3
7.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	54	56.3	41	42.7	1	1.0
10.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	67	69.8	28	29.2	1	1.0
H9.1.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	73	76.0	23	24.0	0	0.0
4.1	96	100.0	0	0.0	2	2.1	82	85.4	12	12.5	0	0.0
7.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	87	90.6	9	9.4	0	0.0
10.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	90	93.8	6	6.3	0	0.0
H10.1.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	66	68.8	30	31.3	0	0.0



②商業地

年月日	計		上昇		やや上昇		横ばい		やや下落		下落	
	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合	地点数	割合
H7.4.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	6	6.9	32	36.8	49	56.3
7.1	87	100.0	0	0.0	3	3.4	13	14.9	24	27.6	47	54.0
10.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	10	11.5	32	36.8	45	51.7
H8.1.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	7	8.0	35	40.2	45	51.7
4.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	13	14.9	34	39.1	40	46.0
7.1	87	100.0	0	0.0	2	2.3	14	16.1	35	40.2	36	41.4
10.1	87	100.0	0	0.0	1	1.1	18	20.7	38	43.7	30	34.5
H9.1.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	17	19.5	47	54.0	23	26.4
4.1	87	100.0	0	0.0	1	1.1	23	26.4	50	57.5	13	14.9
7.1	87	100.0	0	0.0	1	1.1	29	33.3	50	57.5	7	8.0
10.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	31	35.6	51	58.6	5	5.7
H10.1.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	23	26.4	51	58.6	13	14.9

