

【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10年の地価の動きについて

飯村 喜保

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10年の地価の動きについて述べたい。

2. 概況

平成10年1年間の地価は、三大圏においては、住宅地は年後半にかけ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。地方圏においては、住宅地はほぼ横ばい、商業地は下落で推移した。

(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、区部中心部では年間を通じて横ばいであったが、区部北部で7-9月期以降横ばいより下落へ転じ、区部北東部及び多摩地域では年間を通じて下落で推移した。特に多摩地域では10-12月期の下落幅が大きかった。
商業地は、全地域で年間を通じて下落で推移した。
- ② 神奈川県では、住宅地は、横浜市及び川崎市で4-6月期以降、それ以外の地域では7-9月期以降横ばいより下落へ転じた。商業地は、全地域で年間を通じて下落で推移した。
- ③ 埼玉県では、住宅地は、東京近接地域で年間を通じて下落し、それ以外の地域では4-6月期以降横ばいより下落へ転じた。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、商業地ともに全地域で年間を通じて下落で推移した。特に千葉市の商業地の下落率が大きかった。

(2) 大阪圏

- ① 大阪府では、住宅地は、大阪市で年間を通じて下落し、それ以外の地域では4－6月期以降横ばいより下落へ転じた。商業地は、全地域で年間を通じて下落で推移した。
- ② 兵庫県では、住宅地は、時期に差があるものの全地域で横ばいより下落へ転じた。商業地は、阪神地域及び神戸近接地域で年間を通じて下落し、神戸市では4－6月期以降横ばいより下落へ転じた。
- ③ 京都府及び奈良県では、住宅地は、奈良市で4－6月期以降、それ以外の地域では10－12月期以降横ばいから下落へ転じた。商業地は、全地域で年間を通じて下落で推移した。

(3) 名古屋圏

住宅地は、名古屋市で7－9月期以降、愛知県その他地域で10－12月期以降横ばいから下落へ転じた。四日市市では年間を通じて横ばいであった。

商業地は、全地域で年間を通じて下落で推移した。

(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、住宅地は、広島市で年間を通じて下落し、札幌市では4－6月期以降横ばいより下落へ転じたが、仙台市及び福岡市では年間を通じて横ばいで推移した。

商業地は、全都市で下落しており、特に札幌市の下落率が大きかった。

- ② その他の地方都市では、地域差があるが、住宅地は概ね横ばいあるいは年後半にかけて横ばいより下落へ転じ、商業地についてはほぼ下落で推移した。

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は1.0％～1.6％の水準で推移していたが、10－12月期には2.3％（年率換算9.2％）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は2.2％～2.6％の水準で推移していたが、10－12月期に3.3％（同13.2％）と下落幅拡大。特に、東京都区部については、7－9月期までの各四半期は2％前後であったが、10－12月期に3.0％（同12.0％）と下落幅が拡大した。

- ② 平成11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58.0％、商業地30.9％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は1％前後の水準で推移していたが、10－12月期には2.0％（同8.0％）に下落幅拡大した。

商業地の下落率は、7-9月期までの各四半期は1.9%~2.6%の水準で推移していたが、10-12月期には3.3%（同13.2%）と下落幅拡大した。

- ② 平成11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51.3%、商業地26.6%の水準となっている。

(3) 名古屋圏

- ① 住宅地の下落率は、7-9月期までの各四半期は0.5%~0.8%のほぼ横ばい水準で推移したが、10-12月期において1.7%（同6.8%）と下落幅拡大。

商業地の下落率は、7-9月期までの各四半期は2%台の水準で推移していたが、10-12月期において5.1%（同20.4%）と下落幅が大幅に拡大。名古屋市だけを見ても、10-12月期において5.6%（同22.4%）と下落幅が大幅に拡大した。

- ② 平成11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70.9%、商業地40.8%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0.4%~0.9%のほぼ横ばい水準で推移。ブロック中心都市については、7-9月期までの各四半期は0.7%~1.0%の水準で推移していたが、10-12月期において1.8%（同7.2%）と下落幅が拡大した。

商業地の下落率は、各四半期1.8%~2.5%の水準で推移。ブロック中心都市においては、7-9月期まで2.5%~2.9%の下落率であったが、10-12月期において、3.6%（同14.4%）と下落幅が拡大した。

- ② 平成11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92.9%、商業地65.1%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、年間を通じて横ばいの地点数が減少、やや下落及び下落の地点数が増加の傾向であり、特に年後半において下落の地点数の増加が著しい。10-12月期には、やや下落及び下落の地点数の占める割合は全体の82.8%となった。

商業地では、年間を通じて横ばいの地点数が減り、10-12月期には横ばいの地点は全くなくなった。特に年後半において下落の地点数が増加の傾向を示し、10-12月期には全体の52.8%と半数以上を占めるようになった。

(2) 大阪圏（住宅地96地点、商業地87地点）

住宅地では、4-6月期以降横ばいの地点数が減少、やや下落の地点数が増加の傾向

であり、10-12月期にはやや下落の地点数が全体の79.2%まで増加した。

商業地では、年間を通じて横ばいの地点数が減り、10-12月期において横ばいは1地点だけとなった。特に年後半において下落の地点数が増加の傾向にあり、10-12月期においては、全体の42.5%と大きなウエイトを占めるようになった。

6. 短期地価動向調査・地価動向指数による平成10年1年間の地価の動きについて

① 平成10年の住宅地の地価は、三大圏においては7-9月期までは前年とほぼ同様の下落基調が継続したものの、10-12月期にかけて下落幅拡大を示した。地方圏では、全体としてはほぼ横ばいの傾向であったが、ブロック中心都市においては、三大圏と同様に10-12月期にかけて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、依然として前年同様の下落傾向にあったが、住宅地同様10-12月期において下落幅拡大となった。

② バブルの崩壊により平成3年以降下落を続けてきた地価は、平成9年半ばに一部下げ止まり感も見え、いったん安定しかかった。しかしながら、景気低迷や金融不安を背景に土地の買い控えが強まり、再び下落傾向が鮮明になってきている。住宅地については、雇用情勢の悪化や将来の所得不安が住宅需要にマイナスの影響を与えていること、商業地については、企業のリストラによる土地需要の減少や金融機関の貸し渋りによる不動産取引の停滞などがおもな原因と考えられる。一部に上昇傾向も見られた都心の優良商業地でも、景気の先行き不安から買い意欲が急速に減少している。

平成10年末以降は住宅取得促進税制の拡充などによって、住宅市場に活性化の動きが出始め、東京区部の住宅地の一部では地価の下落に歯止めがかかる兆しも見られる。だが、これが全国に波及するかは定かではなく、景気回復の歩みも遅いため、当分は下落基調が続くものと推測される。今後の地価の動向は、景気の先行きの如何によって影響を受けるものと考えられる。

〔いいむら よしやす〕

〔土地総合研究所調査役〕

表 1

地域別短期地価動向

(平成10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	-	-	-	-	*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、 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、大田、 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	△	△	△	△		南 部	堺、泉佐野、富田林、大阪狭山、 貝塚、岸和田、河内長野、熊取	-	△	△	△		
	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	△	△	△	▲		北 部	豊中、吹田、高槻、枚方、 門真、茨木	-	△	△	△		
			△	▲	▲	▲		東 部	東大阪、大東、四條畷、 八尾、羽曳野、松原、 藤井寺	-	△	△	△		
										△	△	△	▲		
	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	-	△	△		△	兵庫県	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、宝塚	-	△	△	△	
				△	△	△		△	神戸近接 地域	明石、加古川、三田	-	-	△	△	
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 (11)								
			▲	▲	▲	▲	*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	松戸、柏、我孫子、 市川、船橋、浦安	△	△	△	▲	その他	豊田、 知多、常滑	-	-	-	△	△		
		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)									
						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10年1月1日～4月1日を、7月とは平成10年4月1日～7月1日を、10月とは平成10年7月1日～10月1日を、1月とは平成10年10月1日～平成11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	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	-	-	-	-		
		△	△	▲	△		上越	-	-	-	-		
福岡県	福岡	-	-	-	-				
その他 地方都市 北海道	函館	-	-	-	-	富山県	富山	-	-	△	△		
		▲	▲	▲	▲		石川県	金沢	△	△	△	△	
		青森県	青森	-	-	-	-	石川県	小松	-	-	-	-
				△	△	△	△		
岩手県	盛岡	-	-	-	-	福井県	福井	-	-	△	△		
		△	△	△	△		△	△	△	△			
秋田県	秋田	-	-	-	-	山梨県	甲府	△	△	△	△		
		△	△	△	△		▲	▲	▲	▲			
山形県	山形	-	-	-	-	長野県	長野	-	△	△	△		
		△	△	△	△		△	▲	▲	▲	▲		
福島県	福島	△	△	△	△	岐阜県	岐阜	△	△	△	△		
			△	△	▲	▲			
茨城県	つくば	△	△	△	△	静岡県	静岡	△	△	△	△		
		△	△	△	△		△	△	▲	▲			
栃木県	宇都宮	-	△	△	△	三重県	津	-	-	-	-		
		▲	▲	▲	▲				
和歌山県	和歌山	△	△	△	△	滋賀県	大津	△	△	△	△		
		△	△	△	△		▲	▲	▲	▲			
鳥取県	鳥取	-	-	-	-	兵庫県	姫路	-	-	-	-		
		△	△	△	△		△	△	△	△			
米子	米子	-	-	-	-				
		△	△	△	▲				

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	-	-	-	-
		▲	▲	▲	▲
		△	△	△	△
山 口 県	山 口	-	-	-	-
	
		-	-	-	-
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	-	-	-	-
		△	△	△	△
		-	-	-	-
熊 本 県	熊 本	△	△	△	▲
		△	△	△	△
大 分 県	大 分	-	-	-	-
		△	△	△	△
宮 崎 県	宮 崎	-	-	-	-
		-	-	-	-
	
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10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	-1.0	-1.6	-1.4	-2.3	-2.2	-2.6	-2.5	-3.3
東京都区部	-0.8	-1.2	-1.1	-1.7	-1.9	-2.0	-2.0	-3.0
大阪圏	-0.6	-1.1	-1.1	-2.0	-1.9	-2.4	-2.6	-3.3
大阪市	-1.0	-1.3	-1.3	-1.7	-2.1	-2.5	-2.7	-3.1
名古屋圏	-0.5	-0.5	-0.8	-1.7	-2.1	-2.3	-2.8	-5.1
名古屋市	-0.7	-0.6	-1.1	-2.4	-2.2	-2.4	-3.0	-5.6
地方圏	-0.4	-0.7	-0.6	-0.9	-1.8	-2.3	-2.0	-2.5
ブロック中心都市	-0.7	-1.0	-0.9	-1.8	-2.5	-2.9	-2.8	-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。

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	158.5	136.4	161.5	156.0	141.2	129.5	143.9	159.5
H 9. 7. 1	157.4	135.6	161.0	155.2	140.9	129.1	143.8	158.7
H 9. 10. 1	156.3	134.9	160.5	154.4	140.6	128.7	143.7	157.9
H10. 1. 1	154.7	134.0	159.5	152.9	140.3	128.3	143.4	156.8
H10. 4. 1	P153.2	P132.9	P158.5	P151.4	P139.6	P127.4	P142.8	P155.7
H10. 7. 1	P150.7	P131.3	P156.8	P149.4	P138.9	P126.6	P141.8	P154.1
H10. 10. 1	P148.6	P129.9	P155.1	P147.5	P137.8	P125.2	P140.9	P152.7
H11. 1. 1	P145.2	P127.7	P152.0	P145.0	P135.5	P122.2	P139.6	P150.0

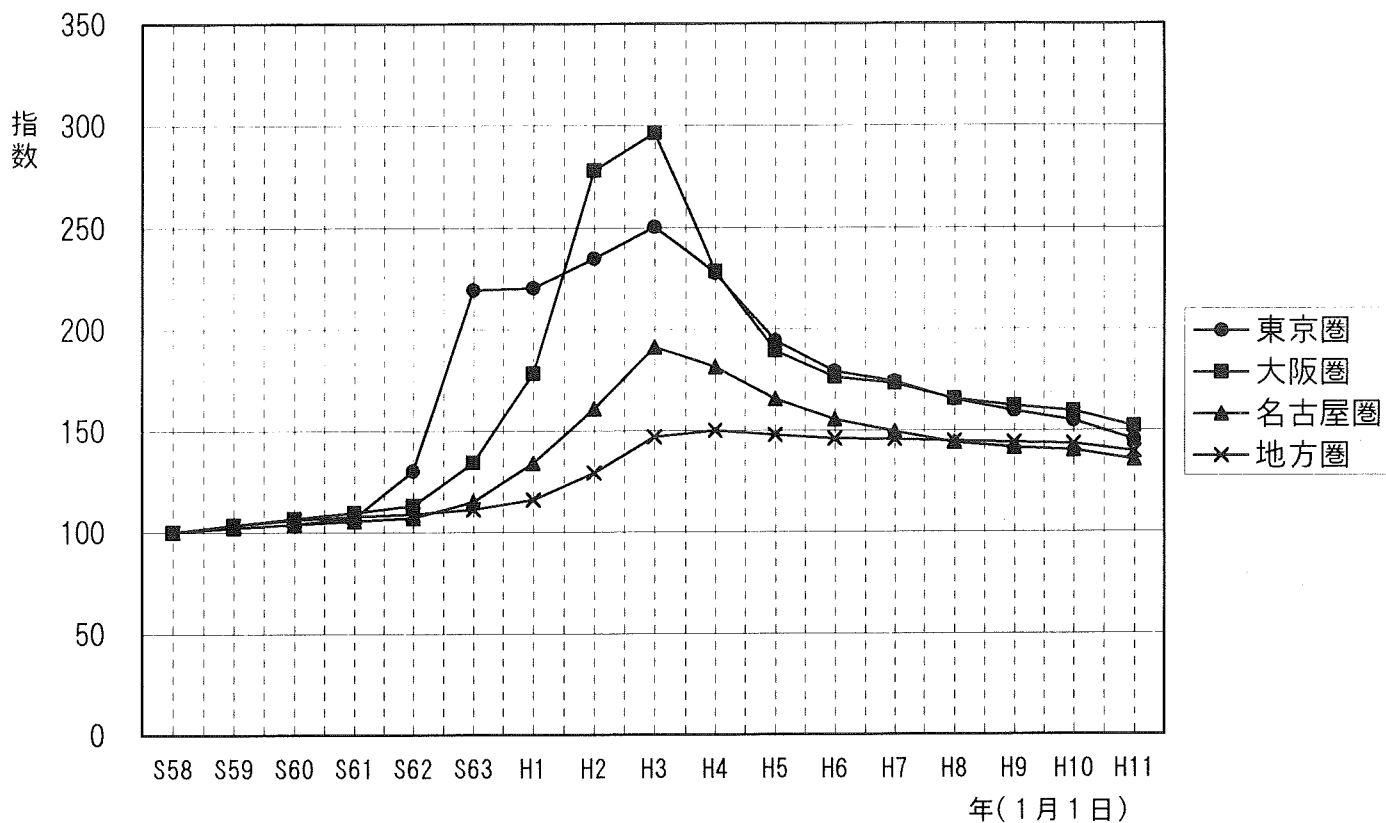
(注) Pは速報値。H11. 5公表の「四半期別地価動向指数速報」にてH11地価公示に基づき、変動状況を見直しの上、確報値を算定する。次項「(2) 商業地」に関しても同様。

(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	124.8	99.0	121.1	104.0	115.8	106.3	125.5	152.2
H 9 . 7 . 1	122.2	97.1	119.0	101.6	113.9	103.9	123.9	148.2
H 9 . 10 . 1	119.9	95.4	117.1	99.4	112.2	101.9	122.4	144.8
H 1 0 . 1 . 1	117.5	93.9	114.9	96.8	110.4	100.0	120.6	140.7
H 1 0 . 4 . 1	P 114.9	P 92.1	P 112.7	P 94.8	P 108.1	P 97.8	P 118.4	P 137.2
H 1 0 . 7 . 1	P 111.9	P 90.3	P 110.0	P 92.4	P 105.6	P 95.5	P 115.7	P 133.2
H 1 0 . 10 . 1	P 109.1	P 88.5	P 107.1	P 89.9	P 102.6	P 92.6	P 113.4	P 129.5
H 1 1 . 1 . 1	P 105.5	P 85.8	P 103.6	P 87.1	P 97.4	P 87.4	P 110.6	P 124.8

グラフ 地価動向指数の推移 (S58.1.1=100)

①住宅地



②商業地

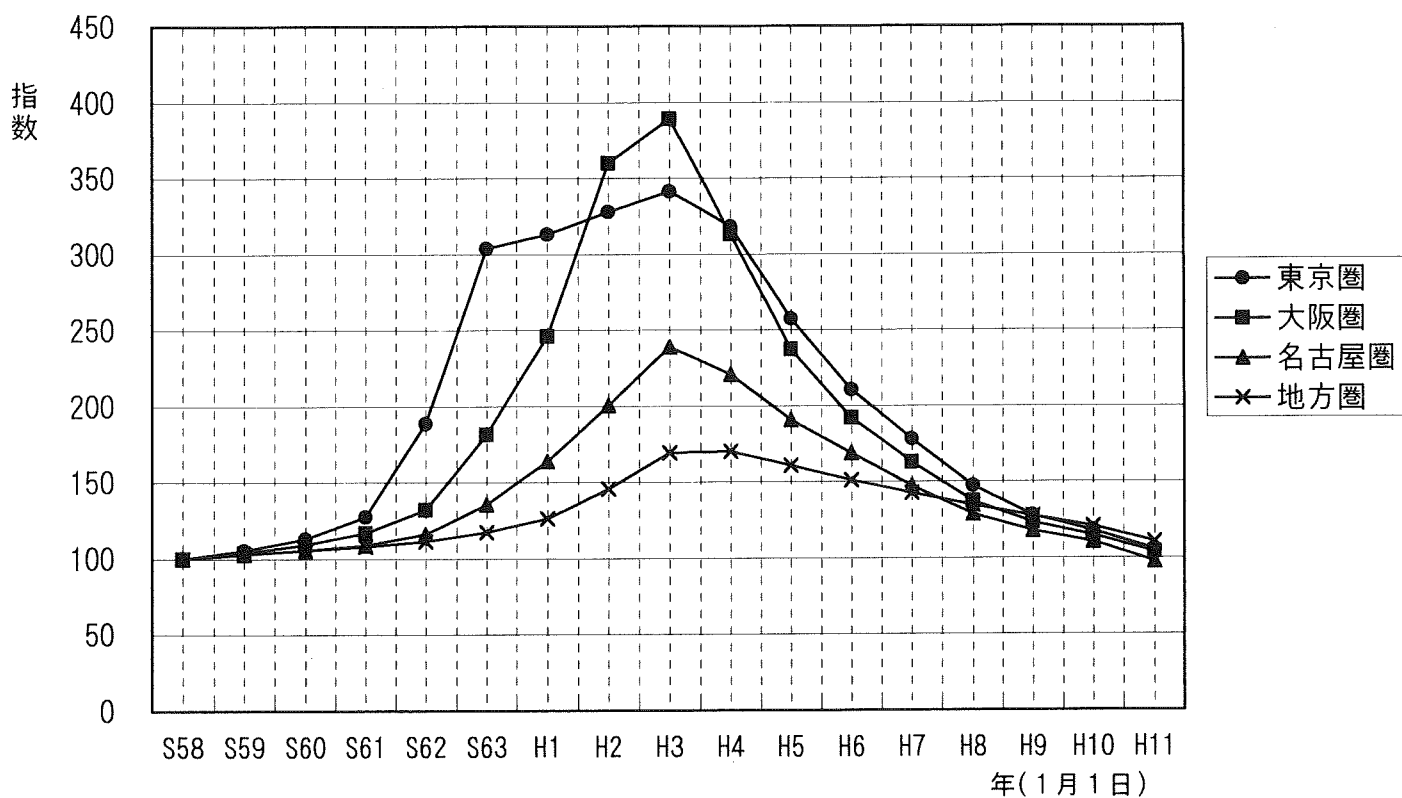
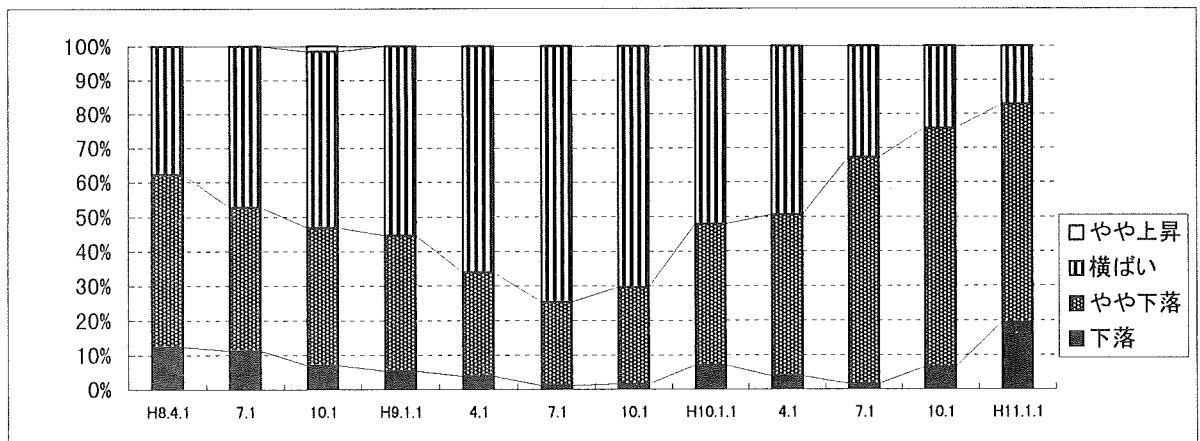


表4 短期地価動向（地価の傾向別地点数内訳）

(1) 東京圏

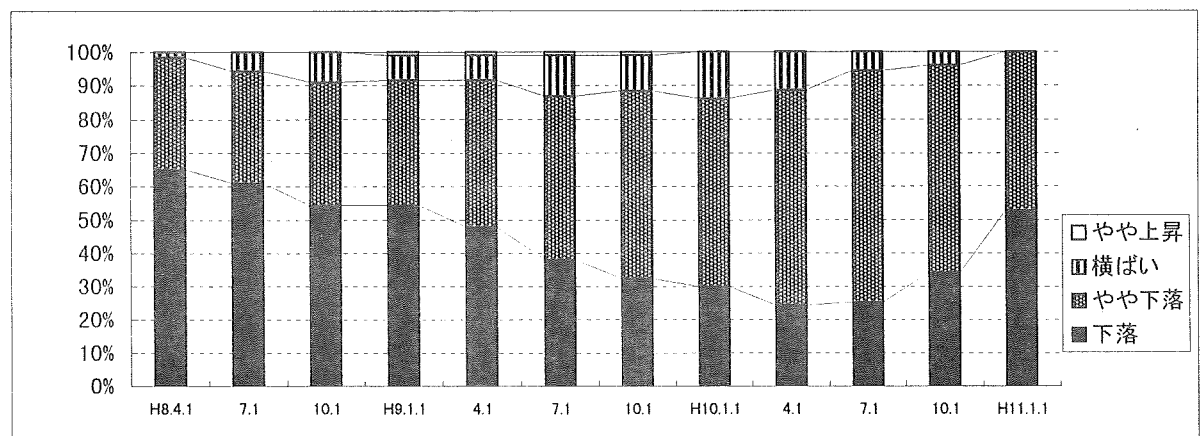
①住宅地

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
H8.4.1	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
4.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	92	49.5	87	46.8	7	3.8
7.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	61	32.8	122	65.6	3	1.6
10.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	45	24.2	129	69.4	12	6.5
H11.1.1	186	100.0	0	0.0	0	0.0	32	17.2	118	63.4	36	19.4



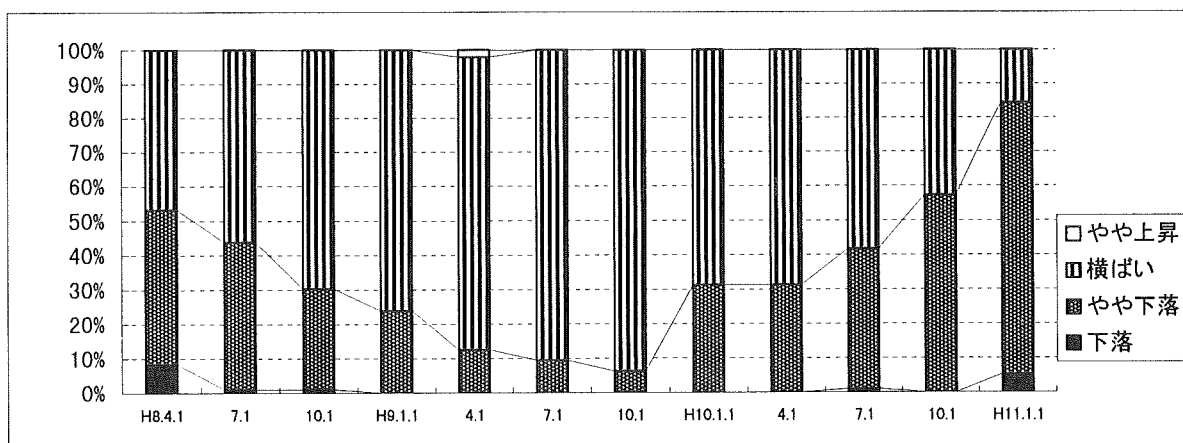
②商業地

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
H8.4.1	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
4.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	14	11.4	79	64.2	30	24.4
7.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	7	5.7	85	69.1	31	25.2
10.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	5	4.1	76	61.8	42	34.1
H11.1.1	123	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	58	47.2	65	52.8



(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
H8.4.1	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
4.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	66	68.8	30	31.3	0	0.0
7.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	56	58.3	39	40.6	1	1.0
10.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	41	42.7	55	57.3	0	0.0
H11.1.1	96	100.0	0	0.0	0	0.0	15	15.6	76	79.2	5	5.2



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
H8.4.1	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
4.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	23	26.4	53	60.9	11	12.6
7.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	12	13.8	62	71.3	13	14.9
10.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	8	9.2	61	70.1	18	20.7
H11.1.1	87	100.0	0	0.0	0	0.0	1	1.1	49	56.3	37	42.5

