

調査結果

1. 概況

- 平成23年第4四半期(10/1～1/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇は16地区(前回11)、横ばいは70地区(前回61)、下落は64地区(前回78)となり、上昇または横ばいを示す地区が86と全体の57%(前回48%)を占めた。上昇または横ばいが過半を占めたのは、平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来3年半ぶりであり、また横ばいが最多の変動率区分となったのも3年半ぶりである。
- 上昇または横ばいを示す地区が増えたのは、①東京都・湾岸部の住宅地で東日本大震災の影響が薄れたこと等により東京圏で上昇または横ばいを示す地区が増えたこと、②マンション需要、駅周辺の大規模商業施設の開業等により地方圏で上昇または横ばいを示す地区が現れたこと等による。
- 今回の地価動向は、全体としては緩やかな下落が継続しているものの、三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいを示す地区が前回より増加し、地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。一方、円高や世界景気の後退懸念等による先行き不透明感の地価への影響も見られる。

2. 用途別

- 住宅系地区(42)では、上昇地区が9(前回5)、横ばい地区が22(前回23)、下落地区が11(前回14)となった。上昇を示した特徴的な地区を見ると、東京都・湾岸部の「豊洲」が東日本大震災前の平成22年第4四半期(10/1～1/1)以来1年ぶりに上昇に転じ、札幌市の「宮の森」がマンション需要により平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年ぶりに上昇を示した。
- 商業系地区(108)では、上昇地区が7(前回6)、横ばい地区が48(前回38)、下落地区が53(前回64)となった。特徴的な地区を見ると、名古屋駅周辺の商業地3地区が上昇または横ばいを示し、このうち「名駅駅前」はビル建て替え・再開発等を背景に平成20年第1四半期(1/1～4/1)以来約4年ぶりに上昇を示している。

3. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、各圏域とも上昇または横ばいを示す地区が前回よりも増加した。東京圏では、横ばいが平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来3年半ぶりに最多の変動率区分となった。名古屋圏では「上昇」と「下落」の地区数がほぼ拮抗していること等から圏域全体として地価の底打ちの動きが見られる。
- 地方圏(32)では、上昇、横ばい地区のいずれも前回より増加した。一方、前回は14期(3年半)ぶりにゼロとなった3%以上下落の地区が1地区現れた。