

調査結果

1. 概況

- 平成24年第1四半期(1/1~4/1)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22地区(前回16)、横ばいは80地区(前回70)、下落は48地区(前回64)となり、上昇または横ばいを示す地区が102と全体の約3分の2である68%(前回57%)を占めた。前回からさらに上昇または横ばいを示す地区が増加し、引き続き、横ばいが最多の変動率区分となった。
- 上昇または横ばいを示す地区が増えたのは、①東京都の商業地で賃料水準が安定的に推移し始め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駅周辺の利便性の向上等により、地方圏の商業地で上昇を示す地区が増加したこと等による。
- 今回の地価動向は、全体として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、前回に引き続き、地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。

2. 用途別

- 住宅系地区(44・前回42)では、上昇地区が前回と同じ9、横ばい地区が28(前回22)、下落地区が7(前回11)となった。上昇地区数が下落地区数を上回ったのは、平成22年第4四半期以来1年3月ぶりである。特徴的な地区を見ると、大阪市の「福島」、「天王寺」が共に平成19年第4四半期(10/1~1/1)以来4年3月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106・前回108)では、上昇地区が13(前回7)、横ばい地区が52(前回48)、下落地区が41(前回53)となった。横ばいが最多の変動率区分となったのは、平成20年第2四半期以来3年9月ぶりである。特徴的な地区を見ると、今回より新たな対象地区とした「とうきょうスカイツリー駅周辺」が3%以上の上昇を示し、また、外国人観光客の回復等客足が賑わいを戻しつつある「銀座中央」が平成20年第2四半期(4/1~7/1)以来3年9月ぶりに上昇に転じた。大型再開発ビルが4月に竣工した「渋谷」及び平成26年度に北陸新幹線が延伸する予定の「金沢駅周辺」も、平成20年第1四半期(1/1~4/1)以来4年ぶりに上昇に転じた。

3. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、名古屋圏を除き上昇または横ばいを示す地区が前回よりも増加した。特に東京圏では、上昇または横ばいを示す地区が全体の7割を超える46地区となり、前回の35地区から大幅に増加した。一方、名古屋圏は、デベロッパーがマンション供給には積極的なものの素地の取得に慎重な姿勢が伺えること等から、上昇または横ばいを示す地区が前回と同じ8となった。
- 地方圏では、上昇、横ばい地区のいずれも前回より増加し、上昇または横ばいを示した地区が過半を占めた。地方圏で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9月ぶりである。

※ 今回(平成24年第1四半期)から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した(P.9参照)。これらの結果、住宅系地区が44地区(前回42)、商業系地区が106地区(前回108)となっている。なお、圏域別の地区数は前回から変わらない。