

# 調査結果

## 1. 概況

- 平成24年第2四半期(4/1～7/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が33地区(前回22)、横ばいが82地区(前回80)、下落が35地区(前回48)となり、上昇または横ばいを示す地区が115と全体の約4分の3である77%(前回68%)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。
- 上昇を示す地区が増えたのは、①東京圏の商業系地区で大型商業施設の開業又は開業予定により商業集積度の増加による収益性の高まりへの期待感から上昇を示す地区が増えたこと、②大阪圏の商業系地区で取引価格の上昇が見られる地区が増えたこと、③マンション販売の好調を背景に住宅系地区において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、全体として上昇地区数と下落地区数が拮抗し、特に、大阪圏、名古屋圏では上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られる。

## 2. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、すべての圏域で上昇地区が前回よりも増加した。個別の圏域では、東京圏では、横ばいが39と最多の変動率区分であるが、上昇地区数(12)と下落地区数(14)がほぼ拮抗する結果となった。また、大阪圏、名古屋圏では、上昇地区数が下落地区数をそれぞれ上回った。大阪圏、名古屋圏で上昇地区数が下落地区数を上回ったのはともに平成20年第1四半期(1/1～4/1)以来4年3月ぶりで、特に今回、名古屋圏では3%未満の上昇が最も多い変動率区分となった。
- 地方圏では、下落地区が上昇地区を上回っているものの上昇地区が増加し、また、最も多い変動率区分が3%未満の下落から横ばいに移った。横ばいが最も多い変動率区分となったのは、平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年ぶりである。

## 3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が15(前回9)、横ばい地区が25(前回28)、下落地区が4(前回7)となり、前回に引き続き、上昇地区数が下落地区数を上回った。特徴的な地区を見ると、横浜市の「美しが丘」が平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年6月、「都筑区センター南」が平成20年第1四半期(1/1～4/1)以来4年3月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が18(前回13)、横ばい地区が57(前回52)、下落地区が31(前回41)となり、前回に引き続き横ばいが最多の変動率区分となった。特徴的な地区を見ると、前回同様「とうきょうスカイツリー駅周辺」が3%以上の上昇を示した。また、空室率が改善し取引価格が上昇した「梅田」、「表参道」が平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年ぶりに上昇に転じ、同じく「大宮駅西口」が平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じた。