

調査結果

1. 概況

- 平成24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、上昇が51地区(前回34)、横ばいが74地区(前回87)、下落が25地区(前回29)となり、上昇地区が全体の約34%(前回23%)を占めた。前回からさらに上昇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商業系地区で再開発等による賃料の上昇等又はマンション需要等の増加、②住宅系地区で従来から人気の高い地区において需要の増加による取引価格の上昇等により地価が上昇に転じたことによる。
- 今回の地価動向は、全体として上昇地区数が下落地区数を上回り、東京圏でも上昇地区数が下落地区数を上回るなど、三大都市圏の全てにおいて上昇地区数が下落地区数を上回り、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、全ての圏域で上昇地区が前回よりも増加し、名古屋圏では前回に引き続き3%未満の上昇が最も多い変動率区分となった。また、大阪圏では、上昇地区数(18)と横ばい地区数(19)がほぼ拮抗する結果となった。3%以上の上昇地区は前回、東京圏の1地区だけだったが、2地区増加(東京圏、大阪圏でそれぞれ1地区)し3地区となった。
- 地方圏では、上昇地区数(10)と下落地区数(11)が拮抗し、さらに横ばい地区数(11)も拮抗する結果となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が20(前回16)、横ばい地区が21(前回24)、下落地区が3(前回4)となり、前回に引き続き、上昇地区数が下落地区数を上回り、さらに上昇地区数と横ばい地区数が拮抗する結果となった。特徴的な地区を見ると、武蔵野市の「吉祥寺」及び兵庫県西宮市の「甲子園口」が平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年9月ぶりに、大阪府豊中市の「豊中」が平成22年第4四半期(10/1～1/1)以来1年9月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が31(前回18)、横ばい地区が53(前回63)、下落地区が22(前回25)となり、上昇地区数が下落地区数を上回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、川崎市中原区の「武蔵小杉」及び大阪市阿倍野区の「阿倍野」が3%以上の上昇を示した。また、大阪市淀川区の「新大阪」及び那覇市の「県庁前」が調査開始以来始めて上昇に転じた。