

調査結果

1. 概況

- 平成25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、上昇が80地区(前回51)、横ばいが51地区(前回74)、下落が19地区(前回25)となり、上昇地区が全体の約53%(前回34%)を占めた。前回からさらに上昇を示す地区が増加し、上昇地区が過半数を超え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・大阪都心の利便性の高い商業系地区で不動産投資意欲が高まっていること。②東京都心の住宅系地区における需要の増加、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横ばい地区数を上回り、特に、東京圏及び大阪圏で上昇地区数が横ばい地区数を上回ると共に、大阪圏及び名古屋圏で下落の地区がなくなるなど、三大都市圏の都心部を中心に従来の上昇・横ばい基調から上昇・横ばい基調への転換が広範に見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)のうち、東京圏(65)では上昇地区が38(前回16)、横ばい地区が20(前回39)、下落地区が7(前回10)と過半数が上昇となった。大阪圏(39)では上昇地区が24(前回18)、横ばい地区が15(前回19)で下落地区がなくなった。名古屋圏(14)では上昇地区が7(前回7)、横ばい地区が7(前回5)と拮抗し下落地区がなくなった。
- 地方圏では、上昇地区数(11)と下落地区数(12)が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26(前回20)、横ばい地区が15(前回21)、下落地区が3(前回3)となり、上昇地区数が過半数を超えた。特徴的な地区を見ると、東京都中央区の「佃・月島」、港区の「高輪」で平成19年第4四半期(10/1~1/1)以来5年ぶりに上昇に転じたのを始め6地区(全て東京圏)で上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が54(前回31)、横ばい地区が36(前回53)、下落地区が16(前回22)となり、上昇地区数が過半数を超えた。特徴的な地区を見ると、東京圏では東京都千代田区の「大手町」、中央区の「八重洲」で平成20年第2四半期(4/1~7/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じたのを始め16地区で上昇に転じた。大阪圏では大阪府中央区の「長堀」で平成20年第2四半期(4/1~7/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じたのを始め6地区で上昇に転じた。地方圏においても福岡市中央区の「天神」、那覇市の「那覇新都心」の2地区で上昇に転じた。