

報道関係者各位

財団法人 日本不動産研究所  
照会先：研究部 松岡、高岡、石手  
TEL：03-3503-5335

## 平成21年3月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果

### 市街地価格指数

全ての地域・用途で地価は下落。特に六大都市商業地は大幅下落。  
全体的に下落幅が拡大した中、東京区部住宅地では下落幅縮小。  
2009年3月末「市街地価格指数」より

#### (調査の概要)

市街地価格指数は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地、最高価格地)の推移をあらわすため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の当社と全国8支社と43支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点(定点)の地価を鑑定評価し指数化している。1936年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が136回目。

#### ．主なポイント

- 1．今回調査では全ての地域・用途区分で地価が下落基調となった。特に「六大都市」の商業地は前期比10.8%下落(前回調査時4.2%下落)と下落幅が大幅に拡大し、東京都心だけでなく、他の大都市でも商業地の下落傾向はより鮮明になった。また、他の地域区分においても商業地の下落幅は拡大している。
- 2．住宅地については、前回調査に引き続いて全地域区分で下落基調となっており、下落幅もほぼ全地域で拡大した。このような状況の中、他の地域に先駆けて前々回調査から下落が始まった「東京区部」では下落幅がやや縮小(前期比6.7%下落、前回調査時8.2%下落)した。
- 3．工業地についても全地域区分で地価が下落基調となっており、下落幅は拡大した。
- 4．最高価格地については、前回調査に引き続いて全地域区分で下落基調となっており、下落幅は拡大した。また、商業地と同様に「六大都市」(前期比9.7%下落、前回調査時1.5%下落)、「東京区部」(前期比13.1%下落、前回調査時3.5%下落)の下落が顕著である。
- 5．今後の地価の見通しについては、今後半年間の予測値の集計によると、「全国」および「六大都市を除く」の区分では今回調査と同程度の下落率で、一貫した下落基調が継続すると見ている。一方、上昇幅の大きかった大都市においては今回調査までに先行して価格水準の調整が進んだため、「六大都市」では地価下落の勢いは弱まると考えられるが、全面的に地価が底打ちしたという状況にはなく、下落基調は継続する見通しである。

#### ．調査結果の概要

##### 1．「全国」「六大都市」「六大都市を除く」の特徴

全ての用途で、「六大都市」の下落率が大きい。

全ての地域・用途区分で前回調査に引き続き下落傾向が継続しており、下落幅は拡大している。

「全国」の全用途平均は、半年間(2008年9月末～2009年3月末)で2.5%下落となっており、前回調査の1.5%下落から下落幅が拡大した。

「六大都市」の全用途平均は、半年間（2008年9月末～2009年3月末）で6.9%下落となっており、前回調査の2.9%下落から下落幅が拡大した。用途別では商業地10.8%下落（4.2%下落）、住宅地5.4%下落（2.5%下落）、工業地3.0%下落（1.2%下落）となっており、商業地の下落幅拡大が顕著で「東京区部」の商業地と同程度の下落率を示しており、最高価格地も9.7%下落（1.5%下落）と下落幅が大幅に拡大した。

（ ）は前回調査時点変動率（以下同様）

世界的な景気後退に伴う急激な企業業績の悪化により、事務所では空室率上昇や賃料下落が目立ち、個人消費の低迷から店舗売上高も下落しており、商業用不動産の収益力低下を招いている。また、昨年9月のリーマン・ショック以後は信用収縮により投資家の資金調達難が更に深刻化し、高額物件の取引は著しく停滞した。このため、相対的に地価が高額である「六大都市」の商業地や最高価格地の地価は大幅に下落した。「六大都市を除く」の全用途平均は、半年間（2008年9月末～2009年3月末）で2.3%下落で、前回調査の1.4%下落から下落幅が拡大した。

注）「六大都市」：東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸

## 2. 三大都市圏別等の特徴

三大都市圏の地価は総じて下落基調であり、「東京区部」の住宅地を除く全ての地域・用途区分で下落幅が拡大した。また、工業地の地価については、自動車産業等の停滞を反映して「名古屋圏」が前期比3.6%下落と全ての地域区分の中で最大の下落率となっている。

全国的に地価が下落基調一色となり、下落幅が拡大する傾向にある中で、「東京区部」の住宅地だけが前期比6.7%下落（8.2%下落）と下落幅に縮小傾向が見られた。「東京区部」の住宅地は、好調であったマンション市況が悪化し、高価格帯の住宅地において投資採算性に見合わない地価上昇が生じていた反動から、他の地域に先駆けて前々回調査時点（2008年3月末）で下落基調に転じた。その後も需給緩和の状況が続き、2008年内はそれまでの地価上昇分を調整する大幅な下落が進行したが、バブル崩壊後の最安値圏に近づき値頃感が生じてきていることもあり、年明け頃から客足が戻りつつあるとの不動産業者の声も聞かれるようになってきた。しかしながら、「東京区部」の住宅地の下落率は全地域区分の中で最大となっており、全面的に地価が底打ちしたという状況には至っていない。

三大都市圏における全用途平均の市街地価格指数（平成12年3月末＝100）をこれまでのバブル崩壊後の最低値と比較すると、「東京圏」の今回調査時点が71.9（バブル崩壊後最低値：平成17年9月末69.4）、「大阪圏」が60.7（同：平成18年3月末59.7）、「名古屋圏」が74.1（同：平成18年3月末75.7）となっており、「名古屋圏」では今回調査でバブル崩壊後の最低値を更新した。また、「東京圏」「大阪圏」もバブル崩壊後の最低値に近づきつつある。

注）東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市

名古屋圏：中部圏開発整備法の都市整備区域を含む都市

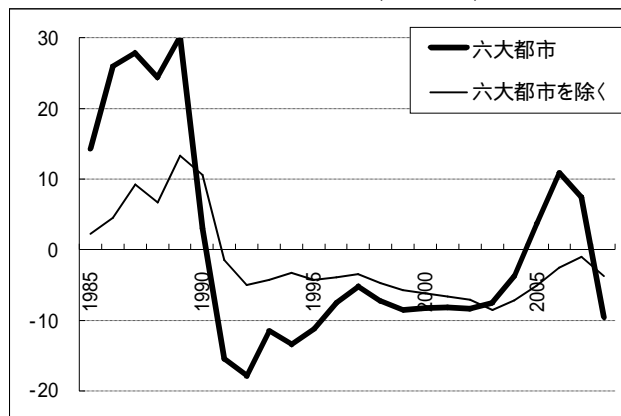
## 3. 地方別の特徴

前回調査に引き続き、全ての地域・用途区分で下落基調となっている。また、前回調査においては「北海道地方」「四国地方」「九州・沖縄地方」の一部の用途で下落幅の縮小が見られたが、今回調査では全ての地域・用途区分で下落幅が拡大した。

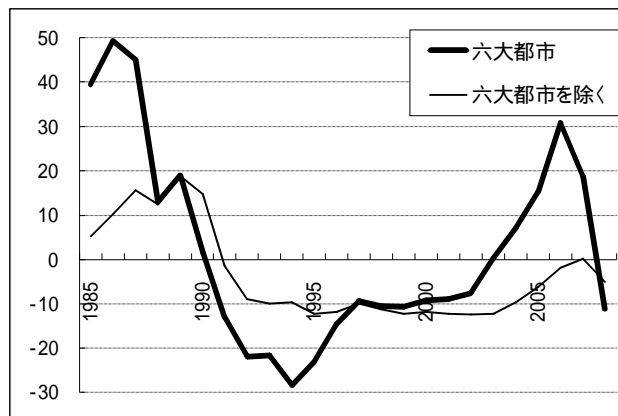
地方別の全用途平均の市街地価格指数（平成12年3月末＝100）は、「関東地方」「近畿地方」を除きバブル崩壊後に上昇に転じたことはなく、一貫して下落基調である。また、「関東地方」「近畿地方」の指数をこれまでのバブル崩壊後の最低値と比較すると、「関東地方」の今回調査時点が61.9（バブル崩壊後最低値：平成18年9月末\*\*\*62.5）、「近畿地方」が59.8（同：平成18年9月末60.8）となっており、今回調査においてバブル崩壊後の最低値を更新した。

## 過去の変動率の推移

全用途平均の変動率(年度・%)



最高価格地の変動率(年度・%)



年度・% = 9月末までを上半期、翌年3月までを下半期とし、年度末の年間変動率を表示  
(2008年度は今回調査の平成21年3月末の前年同期変動率となる。)

## 今後の見通し(参考)

市街地 価格指数	商業地		住宅地		工業地		全用途平均		最高価格地	
	半期 実績	今後 見通し	半期 実績	今後 見通し	半期 実績	今後 見通し	半期 実績	今後 見通し	半期 実績	今後 見通し
全国	-3.0%	-2.8%	-2.1%	-2.0%	-2.2%	-2.2%	-2.5%	-2.3%	-3.5%	-3.2%
六大都市	-10.8%	-7.8%	-5.4%	-3.5%	-3.0%	-2.4%	-6.9%	-4.6%	-9.7%	-7.5%
六大都市を除く	-2.8%	-2.6%	-2.0%	-1.9%	-2.2%	-2.1%	-2.3%	-2.3%	-3.3%	-3.1%

今後の見通し = 調査作業のなかで、参考までに今後半年間の地価を予測した意見を集計した結果である。

## 全国木造建築費指数

### 調査の概要

全国木造建築費指数は、木造建築費の推移をあらわすため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の不動産鑑定士等が那覇を除く都道府県庁所在46都市で木造建築費を調査したものを集計している。

1938年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が134回目。

### 調査結果の概要

全国の木造建築費指数は、2000年3月末を100として95.8となり、半年間(2008年9月末~2009年3月末)で0.4%下落、1年間(2008年3月末~2009年3月末)で0.4%上昇した。

\* 各指数の調査結果は弊所のWebsiteでもご覧になれます。

[http://www.reinet.or.jp/jreidata/a\\_shi/index.htm](http://www.reinet.or.jp/jreidata/a_shi/index.htm)

〔資料〕

1. 平成21年3月末 市街地価格指数・全国木造建築費指数 指数表

市街地 価格指数	商業地			住宅地			工業地			全用途平均			最高価格地		
	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比
全国	53.0	3.0	4.7	70.2	2.1	3.4	62.5	2.2	3.3	61.4	2.5	3.9	48.4	3.5	5.2
六大都市	85.2	10.8	14.6	81.4	5.4	7.8	61.8	3.0	4.2	76.7	6.9	9.6	130.2	9.7	11.1
六大都市を除く	52.2	2.8	4.5	69.9	2.0	3.3	62.6	2.2	3.2	61.0	2.3	3.7	47.0	3.3	5.1
北海道地方	48.1	3.3	5.2	72.8	2.2	3.6	63.6	1.7	3.3	60.6	2.5	4.2	41.3	3.6	5.6
東北地方	44.9	4.1	6.9	69.3	2.5	4.4	61.8	2.7	4.4	57.3	3.2	5.3	34.1	4.8	7.9
関東地方	57.2	3.2	4.9	69.1	2.5	3.8	57.3	2.4	2.9	61.9	2.8	4.1	59.7	3.7	5.1
北陸地方	47.3	2.5	4.6	63.8	2.0	3.3	64.5	1.7	2.6	56.7	2.1	3.7	41.6	2.6	4.7
中部・東海地方	55.5	2.8	4.0	71.7	2.1	2.8	68.3	2.4	2.9	64.4	2.4	3.3	50.4	3.0	3.6
近畿地方	54.2	3.2	4.8	68.9	2.1	3.2	54.2	2.4	3.6	59.8	2.6	3.9	54.0	4.1	6.1
中国地方	52.4	2.4	3.7	69.9	1.7	3.0	70.1	1.4	2.1	62.7	1.9	3.1	43.3	2.5	3.8
四国地方	50.6	2.1	3.8	69.1	1.9	3.2	54.6	2.8	5.1	58.1	2.2	3.9	41.4	3.0	4.4
九州・沖縄地方	52.5	2.6	4.5	75.3	1.8	3.2	71.1	1.8	3.1	64.9	2.1	3.7	44.2	3.2	5.5
東京圏	70.7	4.9	7.7	78.8	3.6	6.2	59.8	2.6	2.7	71.9	4.0	6.2	88.7	6.0	8.4
東京区部	95.1	10.2	15.8	99.9	6.7	14.4	78.5	3.2	6.1	95.9	8.1	14.4	144.5	13.1	16.2
東京都下	75.3	4.1	6.8	76.8	3.6	5.6	-	-	-	76.2	3.8	6.2	88.7	5.3	8.6
神奈川県	63.9	3.3	4.3	74.6	2.6	3.5	56.1	2.2	2.2	65.4	2.7	3.4	75.5	4.4	5.4
埼玉県	71.5	3.9	6.7	81.5	3.0	5.2	67.8	2.4	3.3	75.1	3.3	5.5	84.2	3.8	6.0
千葉県	55.6	4.6	7.3	66.7	2.9	4.4	56.3	3.3	2.3	60.0	3.6	5.1	68.4	4.9	7.9
大阪圏	56.9	3.6	5.3	69.8	2.5	3.8	52.9	2.3	3.6	60.7	2.9	4.4	60.6	4.7	6.8
大阪府	52.9	3.6	6.0	66.9	2.4	4.4	53.4	2.3	4.0	58.3	2.9	5.0	55.8	5.2	8.3
大阪府を除く	62.9	3.5	4.2	74.3	2.5	3.1	52.1	2.4	3.1	64.6	2.9	3.5	67.6	4.1	4.6
名古屋圏	65.3	4.4	6.0	81.2	3.1	3.6	77.6	3.6	3.7	74.1	3.7	4.5	68.2	4.5	4.4
政令指定都市	69.0	3.9	4.9	75.9	1.6	2.2	59.7	1.6	2.0	68.3	2.4	3.1	97.4	4.9	6.4
県庁所在都市	47.6	2.2	3.3	68.3	1.7	2.7	59.4	2.4	3.9	57.5	2.0	3.2	40.7	2.5	3.3

指数 = 平成12年3月末を100とする指数

六大都市 = 東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸

前期比 = 半年間の変動率

政令指定都市 = 「三大都市圏を除く政令指定都市」、札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、広島、福岡、北九州

前年同期比 = 1年間の変動率

県庁所在都市 = 「三大都市圏及び政令指定都市を除く県庁所在都市」

木造建築費指数	指数	前期比	前年 同期比
全国	95.8	0.4	0.4

## 2. 過去4回の動向（H21.3末調査）

商業地	前期比＝半年間の変動率（％）					住宅地	前期比＝半年間の変動率（％）					工業地	前期比＝半年間の変動率（％）				
	19.3末	19.9末	20.3末	20.9末	21.3末		19.3末	19.9末	20.3末	20.9末	21.3末		19.3末	19.9末	20.3末	20.9末	21.3末
全国	0.6	0.2	0.5	1.8	3.0	全国	0.4	0.2	0.5	1.3	2.1	全国	1.1	0.6	0.5	1.1	2.2
六大都市	9.8	8.5	3.2	4.2	10.8	六大都市	4.7	3.4	0.7	2.5	5.4	六大都市	1.4	4.3	1.1	1.2	3.0
六大都市を除く	0.9	0.5	0.6	1.7	2.8	六大都市を除く	0.6	0.3	0.5	1.3	2.0	六大都市を除く	1.2	0.8	0.5	1.1	2.2
北海道地方	2.0	1.9	2.0	2.0	3.3	北海道地方	1.5	2.1	1.7	1.4	2.2	北海道地方	1.8	1.9	1.9	1.6	1.7
東北地方	2.4	2.2	1.8	2.9	4.1	東北地方	2.1	1.7	1.6	1.9	2.5	東北地方	2.4	2.3	1.8	1.8	2.7
関東地方	1.4	2.0	0.9	1.8	3.2	関東地方	1.0	1.4	0.5	1.4	2.5	関東地方	0.0	1.4	1.0	0.5	2.4
北陸地方	1.7	1.9	1.8	2.2	2.5	北陸地方	1.4	1.3	1.3	1.4	2.0	北陸地方	1.0	0.8	0.7	0.9	1.7
中部・東海地方	0.6	0.1	0.1	1.2	2.8	中部・東海地方	0.5	0.0	0.1	0.8	2.1	中部・東海地方	0.8	0.2	0.2	0.5	2.4
近畿地方	1.0	1.1	0.6	1.7	3.2	近畿地方	1.2	1.0	0.5	1.1	2.1	近畿地方	0.3	0.1	0.5	1.3	2.4
中国地方	1.7	1.3	1.2	1.4	2.4	中国地方	1.5	1.2	1.1	1.3	1.7	中国地方	1.3	1.1	0.7	0.8	1.4
四国地方	2.1	1.8	1.4	1.7	2.1	四国地方	1.7	1.6	1.4	1.3	1.9	四国地方	3.2	2.5	2.5	2.4	2.8
九州・沖縄地方	2.4	1.7	1.7	2.0	2.6	九州・沖縄地方	1.7	1.4	1.3	1.4	1.8	九州・沖縄地方	2.0	1.5	1.5	1.4	1.8
東京圏	4.6	4.6	1.9	2.9	4.9	東京圏	2.8	3.1	0.9	2.7	3.6	東京圏	1.4	3.3	2.3	0.1	2.6
東京区部	11.1	8.3	1.4	6.2	10.2	東京区部	6.7	5.3	0.2	8.2	6.7	東京区部	3.6	7.5	0.0	3.1	3.2
東京都下	4.2	5.0	1.8	2.9	4.1	東京都下	3.1	4.0	0.7	2.1	3.6	-	-	-	-	-	
神奈川県	2.4	3.2	1.8	1.0	3.3	神奈川県	1.8	2.3	0.9	0.9	2.6	神奈川県	0.8	2.4	1.0	0.0	2.2
埼玉県	2.5	3.9	2.2	2.9	3.9	埼玉県	1.6	2.7	1.5	2.2	3.0	埼玉県	1.1	2.7	2.7	0.9	2.4
千葉県	4.1	3.4	2.5	2.9	4.6	千葉県	1.9	1.6	1.2	1.6	2.9	千葉県	2.1	4.3	4.9	1.0	3.3
大阪圏	2.3	2.2	1.3	1.8	3.6	大阪圏	2.3	2.0	1.0	1.4	2.5	大阪圏	1.8	1.2	1.6	1.3	2.3
大阪府	2.2	1.6	1.8	2.5	3.6	大阪府	1.7	1.3	1.3	2.0	2.4	大阪府	2.0	0.7	2.1	1.7	2.3
大阪府を除く	2.6	3.1	0.6	0.7	3.5	大阪府を除く	3.2	3.0	0.7	0.5	2.5	大阪府を除く	1.4	2.0	1.0	0.7	2.4
名古屋圏	0.6	0.7	0.3	1.7	4.4	名古屋圏	0.8	1.4	0.5	0.5	3.1	名古屋圏	0.6	0.9	1.1	0.2	3.6
政令指定都市	5.3	6.1	4.6	1.1	3.9	政令指定都市	0.9	0.7	1.0	0.6	1.6	政令指定都市	0.9	0.1	0.5	0.3	1.6
県庁所在都市	1.3	1.0	0.6	1.1	2.2	県庁所在都市	1.2	0.9	0.8	1.0	1.7	県庁所在都市	2.2	1.9	1.6	1.6	2.4

全用途平均	前期比＝半年間の変動率（％）					最高価格地	前期比＝半年間の変動率（％）				
	19.3末	19.9末	20.3末	20.9末	21.3末		19.3末	19.9末	20.3末	20.9末	21.3末
全国	0.7	0.3	0.5	1.5	2.5	全国	0.2	0.5	0.2	1.8	3.5
六大都市	6.0	5.6	1.7	2.9	6.9	六大都市	15.0	13.2	4.9	1.5	9.7
六大都市を除く	0.8	0.5	0.5	1.4	2.3	六大都市を除く	0.2	0.2	0.1	1.8	3.3
北海道地方	1.8	2.0	1.8	1.7	2.5	北海道地方	1.2	1.4	1.2	2.0	3.6
東北地方	2.3	2.0	1.7	2.2	3.2	東北地方	2.9	1.9	2.1	3.3	4.8
関東地方	0.9	1.6	0.7	1.4	2.8	関東地方	3.2	3.6	2.1	1.5	3.7
北陸地方	1.4	1.4	1.4	1.6	2.1	北陸地方	1.6	1.7	1.4	2.1	2.6
中部・東海地方	0.6	0.1	0.0	0.9	2.4	中部・東海地方	0.0	0.3	1.2	0.6	3.0
近畿地方	1.0	0.9	0.5	1.4	2.6	近畿地方	2.5	2.3	1.3	2.0	4.1
中国地方	1.5	1.2	1.0	1.2	1.9	中国地方	1.4	1.1	1.1	1.3	2.5
四国地方	2.2	1.9	1.7	1.7	2.2	四国地方	1.9	1.1	1.1	1.4	3.0
九州・沖縄地方	2.0	1.5	1.5	1.6	2.1	九州・沖縄地方	2.0	1.3	1.2	2.3	3.2
東京圏	3.3	3.8	1.5	2.3	4.0	東京圏	8.1	7.5	3.7	2.5	6.0
東京区部	8.6	6.9	0.6	6.8	8.1	東京区部	17.7	13.9	4.1	3.5	13.1
東京都下	3.7	4.5	1.2	2.5	3.8	東京都下	6.3	6.3	3.4	3.4	5.3
神奈川県	1.7	2.7	1.2	0.7	2.7	神奈川県	5.8	6.6	3.4	1.0	4.4
埼玉県	1.9	3.2	2.0	2.3	3.3	埼玉県	5.9	7.0	4.3	2.3	3.8
千葉県	2.8	2.9	2.6	1.5	3.6	千葉県	6.2	4.5	3.3	3.2	4.9
大阪圏	2.2	2.0	1.2	1.5	2.9	大阪圏	4.3	3.8	2.3	2.2	4.7
大阪府	1.9	1.3	1.6	2.2	2.9	大阪府	4.1	2.8	3.2	3.3	5.2
大阪府を除く	2.6	2.9	0.7	0.6	2.9	大阪府を除く	4.6	5.2	1.1	0.6	4.1
名古屋圏	0.7	1.0	0.6	0.9	3.7	名古屋圏	1.9	0.8	0.9	0.1	4.5
政令指定都市	1.9	2.4	2.1	0.7	2.4	政令指定都市	9.1	9.6	8.7	1.6	4.9
県庁所在都市	1.5	1.1	0.9	1.2	2.0	県庁所在都市	0.9	0.1	0.4	0.8	2.5

六大都市＝東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸  
 政令指定都市＝「三大都市圏を除く政令指定都市」 札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、広島、福岡、北九州  
 県庁所在都市＝「三大都市圏及び政令指定都市を除く県庁所在都市」