

平成24年5月24日

報道関係者各位

一般財団法人 日本不動産研究所
 照会先：研究部 高岡
 TEL：03-3503-5335

平成24年3月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の調査結果

- 「六大都市」の最高価格地は前期比+0.1%となり、平成20年3月末調査以来8期ぶりに地価が下げ止まった。
- 東日本大震災の被災地において大工等の人件費が上昇しており、東北地方では木造建築費が上昇傾向。

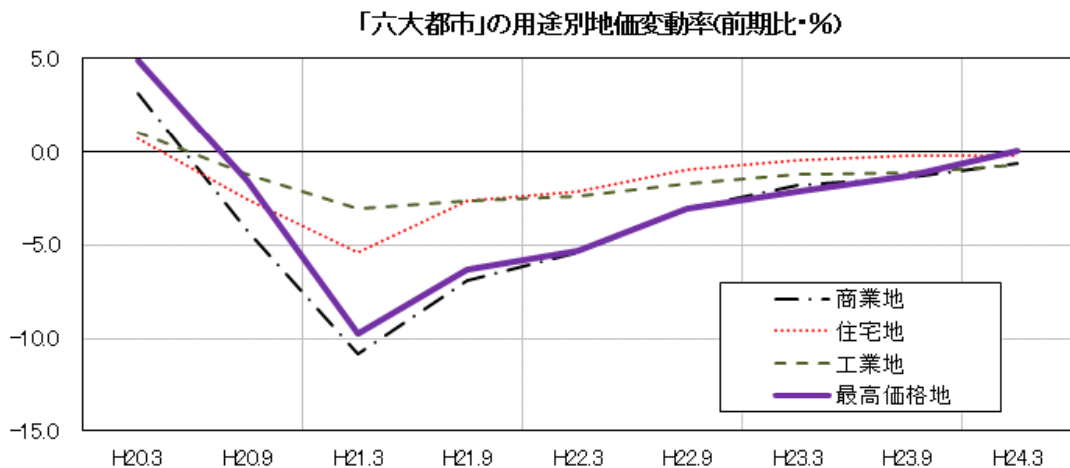
市街地価格指数

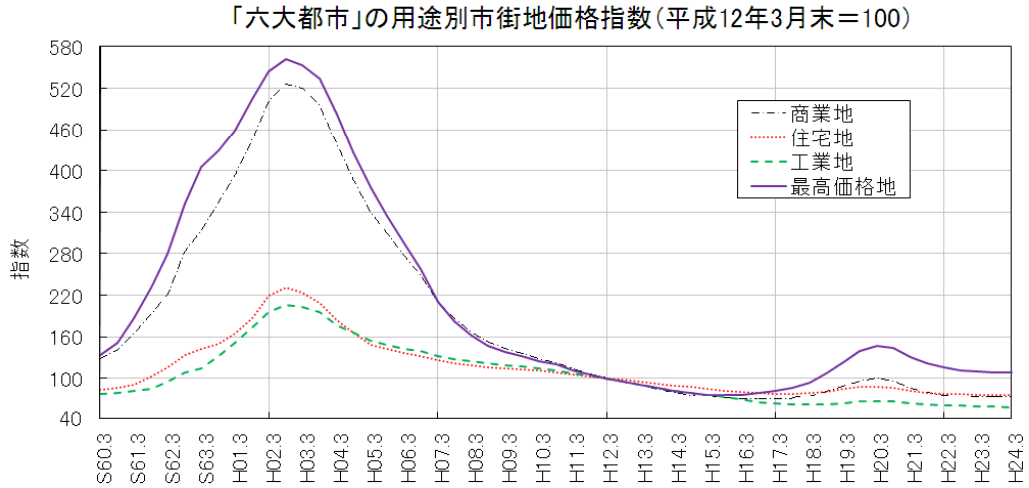
I. 調査結果の概要

1. 「六大都市」「六大都市を除く」「全国」の地価動向について

- ①「六大都市」の地価動向は、好立地の物件について底値感が広がってきたこと等により、下落に歯止めがかかりつつある。
- 前期比[平成23年9月末比]の地価変動は、商業地が0.6%下落（1.4%下落）※、住宅地が0.2%下落（0.2%下落）、工業地が0.7%下落（1.1%下落）、全用途平均※※が0.5%下落（0.9%下落）、最高価格地が0.1%上昇（1.3%下落）となった。
- 最高価格地については、平成20年3月末調査以来8期ぶりに地価が下げ止まった。都市別の動向としては、名駅地区での再開発に伴う移転需要でオフィス稼働率の改善傾向が見られた名古屋で地価が上昇し、東京区部・京都・大阪は横ばい、横浜と神戸はわずかに地価が下落しているが下落幅は縮小した。

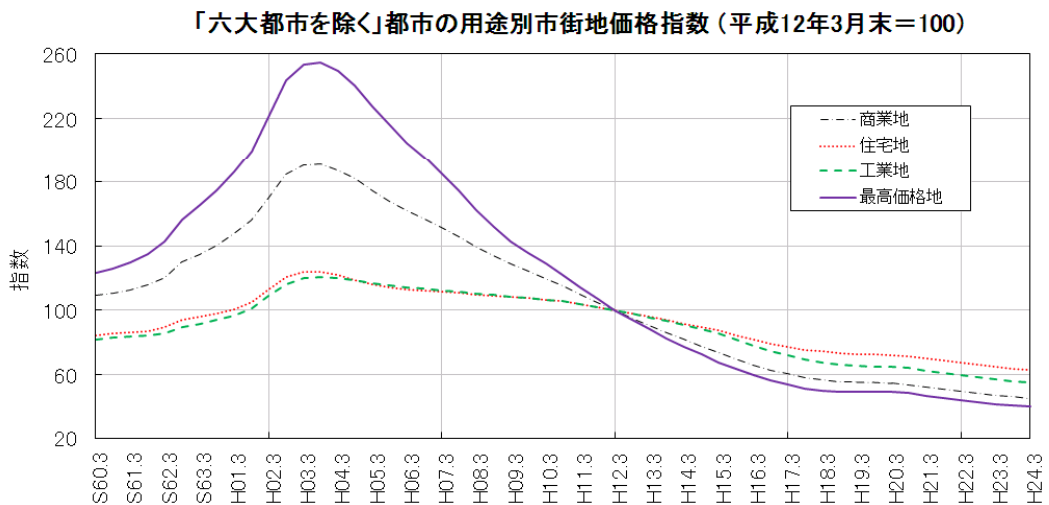
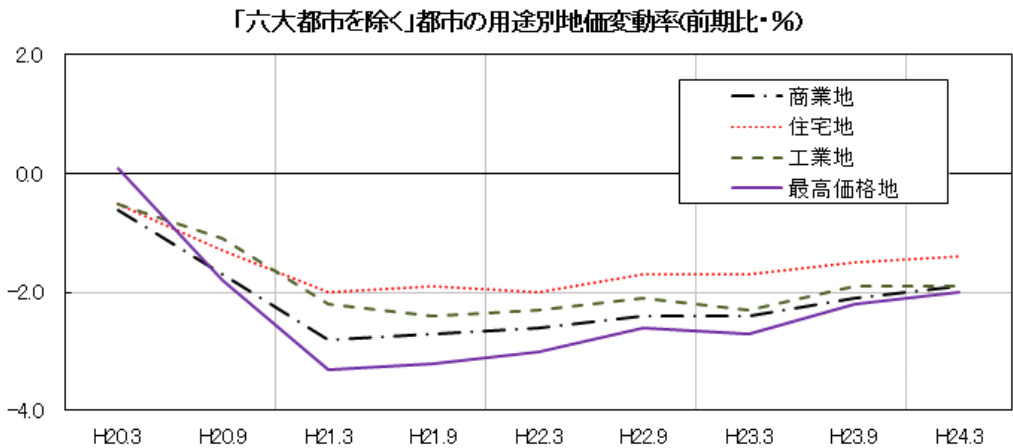
注) 六大都市：東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸
 ※ () 内は前回調査時点の地価変動
 ※※全用途平均：商業地、住宅地、工業地の平均





②「六大都市を除く」都市の地価動向は、前回調査と同程度の下落傾向が継続している都市が多いものの、震災による移転需要が見られる都市や、大規模商業施設の開業による景気持ち直し期待が見られる都市等では下落幅縮小の動きが見られた。

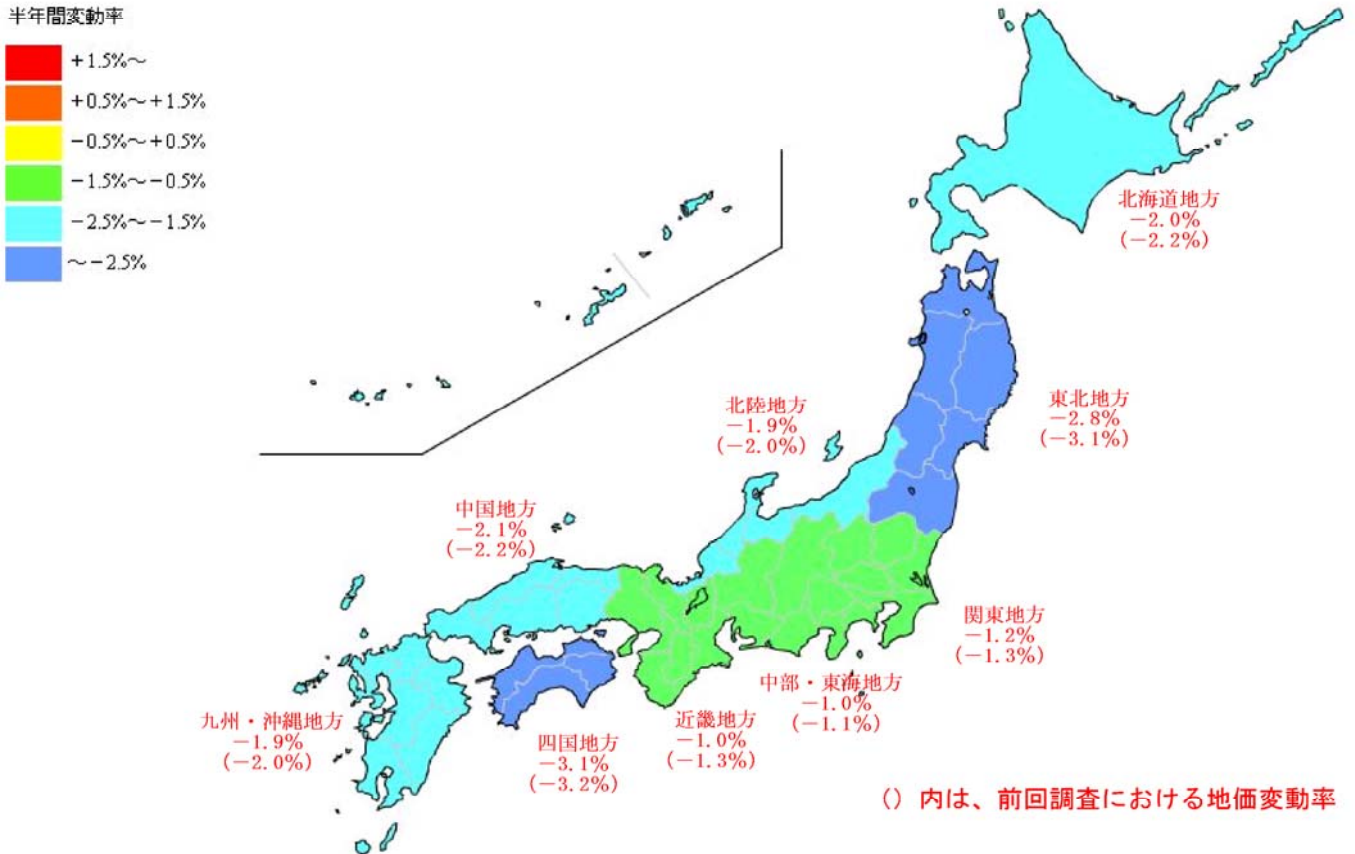
前期比の地価変動は、商業地が1.9%下落(2.1%下落)、住宅地が1.4%下落(1.5%下落)、工業地が1.9%下落(1.9%下落)、全用途平均が1.7%下落(1.8%下落)、最高価格地が2.0%下落(2.2%下落)となり、工業地を除き、下落幅は若干縮小した。



③「全国」の前期比の地価変動は、商業地が1.8%下落（2.0%下落）、住宅地が1.4%下落（1.5%下落）、工業地が1.9%下落（1.9%下落）、全用途平均が1.7%下落（1.8%下落）、最高価格地が1.9%下落（2.2%下落）となった。

2. 地方別の地価動向について

全用途平均の地価変動率（前期比）



①北海道地方は、札幌では札幌駅周辺・大通地区を結ぶ地下歩行空間の開通による利便性向上等により地価上昇の動きが見られるが、他は人口減少、中心市街地の空洞化に歯止めがかからず、前回調査と同程度の下落基調が継続している都市が多い。

②東北地方は、仙台など東日本大震災後に移転需要が見られた都市では地価の下落幅が縮小した。また、津波被災があった都市においても、その程度が軽微であった住宅地については地価上昇が見られた。

原発事故被災地については、福島・郡山では避難指示区域等からの転入が見られる一方、放射能汚染に対する懸念から市外・県外に転出する住民も多く、下落幅拡大の動きも見られる。

③関東地方は、東京近郊の都市では地価の下落幅に縮小傾向が見られるものの、東日本大震災後の余震が頻繁な茨城県では、企業撤退の動きが見られたこと等により下落幅が拡大した都市が多い。

④北陸地方は、北陸新幹線の駅が設置される予定がある都市では地価の下落幅に縮小傾向が見られ、地価が下げ止まった地点も見られる。一方、その他の都市では中心市街地の衰退に歯止めがかからず、前回調査と同程度の下落が継続している。

⑤中部・東海地方は、自動車販売の復調を反映し、名古屋、豊田など自動車関連産業の影響が大きい都市では地価の下落幅が縮小した。一方、震災後に津波リスクが再認識された都市では、海岸沿いの住宅地で下落幅拡大の動きも見られた。

⑥近畿地方は、阪神間の優良住宅地は引き続き需要が堅調で、商業地についても、大都市の稀少性が高いエリアでは底打ち感が見られるようになってきた。大都市へのアクセスが劣る都市では前回調査と同程度の地価下落が継続しているものの、全般的に地価下落圧力は弱まってきており、地価の下落幅に縮小傾向が見られた。

⑦中国地方は、前回調査と同程度の下落が継続している都市が多いが、無料の自動車専用国道開通により利便性が向上した山口などで地価の下落幅が縮小した。一方、大企業の事業再編による雇用不安が高まっている鳥取などで地価の下落幅が拡大した。

⑧四国地方は、香川県・愛媛県内の都市については地価の下落幅に縮小傾向が見られる都市が増えた。一方、南海トラフ地震による大規模災害のリスクが懸念されている高知県では、各都市で引き続き大幅な地価下落が継続し、郊外の大規模商業施設開業により中心市街地のさらなる衰退が危惧されている徳島では地価の下落幅が拡大した。

⑨九州・沖縄地方は、九州新幹線全線開通による恩恵や堅調なマンション需要が見られる福岡、政令指定都市移行により中心市街地の活性化が期待されている熊本などで地価の下落幅が縮小したが、前回調査と同程度の地価下落が継続している都市も多い。

3. 三大都市圏別の地価動向について

①三大都市圏別の地価動向を全用途平均で比較すると、「東京圏」は前期比0.7%下落（0.8%下落）、「大阪圏」は同0.7%下落（1.0%下落）、「名古屋圏」は同0.2%下落（0.4%下落）となった。

「東京圏」は、オフィス賃料や店舗売上について明確な底打ちは見られないものの、機関投資家を始めた市場参加者の物件取得意欲は高く、彼らの投資対象となるエリアでは不動産需要が底堅く推移しており、商業地・最高価格地の地価は下落幅の縮小傾向が継続している。住宅地についても、都心へのアクセスに優れるエリアではほぼ地価が下げ止まっている。ただし、工業地については弱含みの動きが継続しており、わずかではあるが地価の下落幅が拡大した。

「大阪圏」は、阪神間の都市において底堅い土地需要が認められるほか、大都市の稀少性が高いエリアで底打ち感が見られるようになってきている。また、需要の高まりは見られないまでも、値頃感から地価下落の勢いが弱まっている都市が増えた。ただし、工業地については、尼崎において大手電機メーカーの工場停止が発表されたこと等も影響し、前回調査とほぼ同程度の地価下落が継続している。

「名古屋圏」は、自動車販売の復調により雇用・所得動向に改善基調が見られ、商業地、住宅地、最高価格地の地価はほぼ下げ止まり、工業地についても下落幅が縮小した。

②「東京圏」を詳細に区分した「東京区部」「東京都下」「神奈川県」「埼玉県」「千葉県」の地価動向を見ると、「千葉県」の工業地は前期比1.4%下落（0.8%下落）となり、比較的大きい下落幅拡大が見られた。同県の工業地については、高速道路ICに近接するなど、物流施設敷地としての需要が見込める土地の需要は底堅いが、大手電機メーカーの工場撤退が発表された茂原や、東日本大震災において液状化被害が大きかった船橋などで地価の下落幅が拡大した。

II. 今後の見通しについて(参考)

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。

今後の見通し

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	-1.8	-1.7	-1.4	-1.3	-1.9	-1.7	-1.7	-1.5	-1.9	-1.8
六大都市	-0.6	-0.3	-0.2	0.0	-0.7	-0.4	-0.5	-0.2	0.1	0.0
六大都市を除く	-1.9	-1.7	-1.4	-1.3	-1.9	-1.7	-1.7	-1.5	-2.0	-1.8

半期実績＝平成23年9月末～平成24年3月末の実績（半年間の変動率(%)）

今後見通し＝平成24年3月末～平成24年9月末の見通し(半年間の変動率(%)）

(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）の推移を表すため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の本社及び全国50支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点の地価を鑑定評価し指数化している。

昭和11年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が142回目。

全国木造建築費指数

全国の木造建築費指数は、平成12年3月末を100として94.0となり、半年間（平成23年9月末～平成24年3月末）の変動率は0.0%、1年間（平成23年3月末～平成24年3月末）の変動率も0.0%となった。

今期は、東日本大震災の被災地において人件費の高騰等を背景とした木造建築費の上昇が見られた一方で、地方経済停滞の影響で住宅需要が低迷したままの都市もあり、全国平均では木造建築費は横ばいとなった。

(参考)

全国木造 建築費指数	H23.3～H23.9 半年間変動率(%)	H23.9～H24.3 半年間変動率(%)	H23.3～H24.3 年間変動率(%)
全国	0.0	0.0	0.0
東北地方	0.5	0.9	1.4
東北地方以外	-0.1	-0.1	-0.2

※東北地方は、仙台、青森、盛岡、秋田、山形、福島の6都市の変動率の平均。

東北地方以外は、上記東北地方の6都市を除く、都道府県庁所在都市(那覇を除く)40都市の変動率の平均。

(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。

昭和13年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が140回目。

* 各指数の調査結果は当研究所のWebsiteでもご覧になれます。
下記URLにアクセスいただき、会員登録をお願いいたします。
<http://www.reinet.or.jp/>

[資料]

1. 平成24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	45.9	△ 1.8	△ 3.8	63.3	△ 1.4	△ 2.9	54.9	△ 1.9	△ 3.7	54.2	△ 1.7	△ 3.4	41.3	△ 1.9	△ 4.1
六大都市	70.1	△ 0.6	△ 1.9	76.3	△ 0.2	△ 0.5	56.0	△ 0.7	△ 1.8	67.9	△ 0.5	△ 1.3	108.4	0.1	△ 1.2
六大都市を除く	45.3	△ 1.9	△ 3.9	63.0	△ 1.4	△ 2.9	54.9	△ 1.9	△ 3.8	53.9	△ 1.7	△ 3.5	40.1	△ 2.0	△ 4.1
北海道地方	39.4	△ 2.5	△ 5.5	64.3	△ 1.5	△ 3.0	56.1	△ 2.0	△ 3.7	52.1	△ 2.0	△ 4.1	33.6	△ 2.7	△ 5.2
東北地方	34.8	△ 3.3	△ 6.8	58.3	△ 2.4	△ 5.0	50.0	△ 2.8	△ 5.8	46.3	△ 2.8	△ 5.9	25.3	△ 3.5	△ 7.6
関東地方	51.3	△ 1.4	△ 2.8	63.8	△ 1.0	△ 2.1	51.9	△ 1.5	△ 2.9	56.3	△ 1.2	△ 2.5	53.2	△ 1.4	△ 2.8
北陸地方	40.6	△ 2.1	△ 4.2	56.5	△ 1.8	△ 3.4	55.1	△ 1.9	△ 4.0	49.2	△ 1.9	△ 3.9	35.0	△ 2.3	△ 4.6
中部・東海地方	51.0	△ 0.9	△ 2.0	67.1	△ 0.9	△ 1.8	62.1	△ 1.3	△ 2.7	59.4	△ 1.0	△ 2.1	46.4	△ 0.7	△ 1.7
近畿地方	48.3	△ 1.1	△ 2.6	63.8	△ 0.7	△ 1.6	48.0	△ 1.4	△ 3.0	54.1	△ 1.0	△ 2.3	46.8	△ 1.0	△ 2.6
中国地方	44.0	△ 2.5	△ 5.2	61.4	△ 1.9	△ 3.8	61.6	△ 1.9	△ 3.7	54.2	△ 2.1	△ 4.3	35.4	△ 3.1	△ 5.9
四国地方	42.0	△ 3.0	△ 6.3	58.8	△ 2.8	△ 5.5	44.0	△ 3.9	△ 7.4	48.3	△ 3.1	△ 6.3	34.3	△ 2.9	△ 6.1
九州・沖縄地方	45.0	△ 2.2	△ 4.4	67.1	△ 1.7	△ 3.4	63.0	△ 1.9	△ 3.7	56.9	△ 1.9	△ 3.9	36.8	△ 2.6	△ 5.2
東京圏	64.4	△ 0.8	△ 1.7	74.8	△ 0.4	△ 1.0	55.4	△ 1.0	△ 1.8	66.7	△ 0.7	△ 1.5	80.3	△ 0.6	△ 1.3
東京区部	86.0	△ 0.5	△ 1.2	99.1	△ 0.1	△ 0.1	70.2	△ 1.0	△ 2.0	90.4	△ 0.4	△ 0.8	129.3	0.0	0.4
東京都下	69.9	△ 0.5	△ 1.2	73.0	△ 0.3	△ 0.8	—	—	—	71.5	△ 0.4	△ 1.0	82.3	△ 0.5	△ 1.3
神奈川県	59.1	△ 0.8	△ 1.6	70.6	△ 0.6	△ 1.2	52.7	△ 0.9	△ 1.7	61.2	△ 0.7	△ 1.5	69.3	△ 0.7	△ 1.4
埼玉県	64.0	△ 1.1	△ 2.5	75.6	△ 0.5	△ 1.4	62.6	△ 0.6	△ 1.5	68.5	△ 0.7	△ 1.9	75.1	△ 0.9	△ 2.3
千葉県	49.5	△ 1.0	△ 2.0	62.2	△ 0.6	△ 1.5	51.6	△ 1.4	△ 2.2	54.7	△ 0.9	△ 1.8	60.5	△ 1.1	△ 1.8
大阪圏	50.8	△ 0.8	△ 2.1	65.0	△ 0.4	△ 1.1	47.8	△ 1.0	△ 2.1	55.3	△ 0.7	△ 1.7	52.9	△ 0.6	△ 1.8
大阪府	47.3	△ 0.8	△ 2.0	62.5	△ 0.4	△ 1.0	48.3	△ 1.1	△ 2.3	53.1	△ 0.7	△ 1.6	48.7	△ 0.6	△ 1.6
大阪府を除く	56.1	△ 0.8	△ 2.2	68.9	△ 0.5	△ 1.2	47.2	△ 0.9	△ 1.9	58.7	△ 0.7	△ 1.7	59.0	△ 0.5	△ 2.1
名古屋圏	61.6	△ 0.1	△ 0.4	78.7	△ 0.1	△ 0.3	72.6	△ 0.6	△ 1.5	70.5	△ 0.2	△ 0.6	64.9	△ 0.1	△ 0.3
政令指定都市	58.9	△ 1.4	△ 3.2	69.9	△ 0.8	△ 1.9	53.6	△ 1.3	△ 2.9	60.8	△ 1.2	△ 2.6	81.0	△ 1.1	△ 2.8
県庁所在都市	40.1	△ 2.5	△ 5.1	59.5	△ 2.0	△ 4.1	49.6	△ 2.9	△ 5.6	49.0	△ 2.4	△ 4.9	33.6	△ 2.5	△ 5.3

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、岡山、広島、北九州、福岡

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	94.0	0.0	0.0

