

平成17年地価公示に基づく地価動向の概要

岩本千樹
IWAMOTO, Senju

国土交通省土地・水資源局地価調査課長

1—はじめに

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、不動産鑑定士等による鑑定評価の規準、公共事業用地の取得価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。昭和45年に第1回が始まって以来、本年で36回目を迎えた。平成17年地価公示は、平成17年1月1日現在において、原則として全国の都市計画区域の全域約10万平方kmを対象として行われ、対象市区町村は1,901、標準地設定数は31,230地点となっている。

以下に、今回の地価公示に基づく地価動向の概要について報告する。

2—概要

全国平均で見ると、地価は引き続き下落しているものの、住宅地は2年連続で、商業地は3年連続で前年に対する下落率が縮小した(表—1)。三大都市圏のみならず、地方圏も下落率は縮小し、住宅地は8年ぶり、商業地は7年ぶりの縮小となった。景気回復が底堅く推移し、不動産投資のすそ野が広がる中、東京圏では、東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が一層強まりながら、より広がりを見せ、また、大阪圏・名古屋圏、札幌市・福岡市でも、下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めた。中でも、三大都市圏においては、平均で上昇となる市・区や比較的高い上昇率を示す地点が見られるなど、都心その他の一部地域で地価動向の変化が鮮明になった。

- ・東京圏では、東京都区部で上昇、横ばい及びほぼ横ばい(下落率△1%未満)の地点が大半を占め、多摩地域、埼玉県、千葉県及び川崎市・横浜市の一部などのより広い範囲で上昇や横ばいの地点が見られた。中でも、都心5区、浦安市、武蔵野市等では、平均で上昇となった。
- ・大阪圏では、大阪市及び京都市の都心、阪神間を中心に、

横ばいの地点が増加し、上昇地点が現れた。また、名古屋圏では名古屋市や西三河地域、札幌市・福岡市では都心を中心に、上昇、横ばいの地点が増加した。

■表—1 平成17年地価公示 対前年変動率(単位：%)

	住宅地			商業地		
	15年	16年	17年	15年	16年	17年
全 国	△5.8	△5.7	△4.6	△8.0	△7.4	△5.6
三大都市圏	△6.5	△5.7	△3.7	△7.1	△5.8	△3.2
東京圏	△5.6	△4.7	△3.2	△5.8	△4.5	△2.5
大阪圏	△8.8	△8.0	△5.2	△10.2	△8.8	△5.0
名古屋圏	△5.6	△4.9	△3.3	△8.0	△6.0	△3.3
地方圏	△5.1	△5.7	△5.4	△8.7	△8.7	△7.5

(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市区町村の区域。
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市区町村の区域。
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。
地方圏：三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)を除く地域をいう。

3—圏域別概況

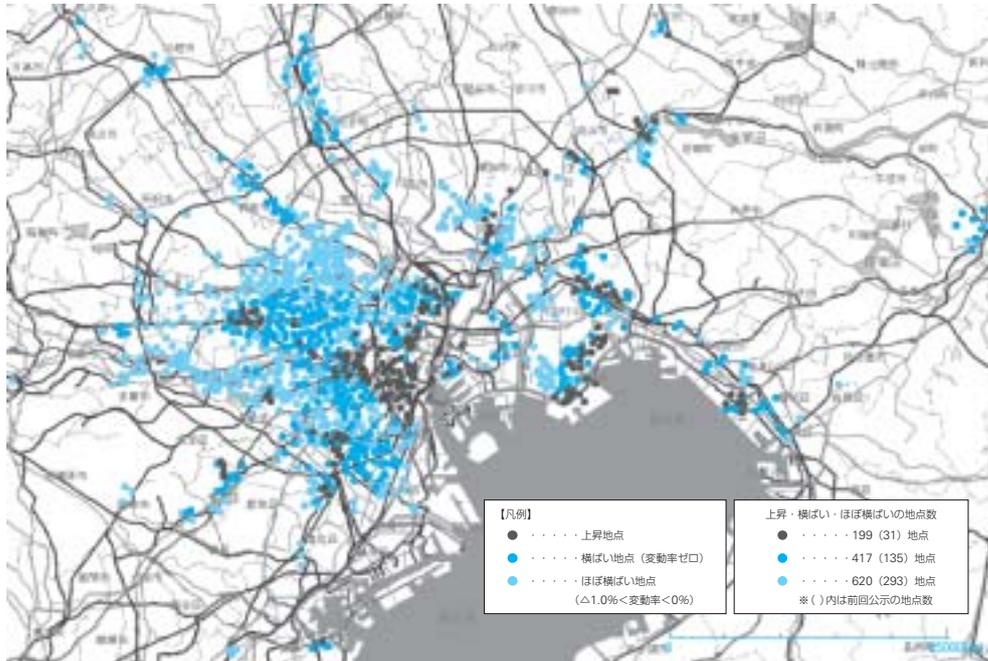
3.1 三大都市圏

3.1.1 住宅地

2年連続で下落率が縮小し、△3.7%となった。背景として、東京、大阪では都心回帰の動きが続き、また、各圏域において、都心以外でも、利便性や住環境に優れた地域で住宅需要が堅調であったことが挙げられる。

(1) 東京圏(図—1)

- ・3年連続で下落率が縮小し、△3.2%となった。
- ・東京都港区、渋谷区に加え、千代田、中央、文京、台東の各区でも全地点が上昇又は横ばいとなった。また、目黒、大田、杉並の各区が平均で横ばい、その他の大半の区も平均でほぼ横ばいとなり、東京都区部全域の平均でほぼ横ばい(△0.3%)となった。
- ・武蔵野市、浦安市、千葉市美浜区が平均で上昇となったほか、市川市では上昇及び横ばいの地点が大半を占めた。また、川崎市、横浜市、三鷹市、国立市、朝霞市、さいたま市、松戸市、船橋市等では鉄道沿線の利便性や住環境に優れた地域を中心に、横ばいの地点が増加し、上昇地点が現れた。
- ・整備中の鉄道新線(つくばエクスプレス)による利便性向上への期待から、足立区、八潮市・三郷市、流山市・柏市、守谷市の駅予定地周辺を中心に、上昇や横ばいの地点が現れた。



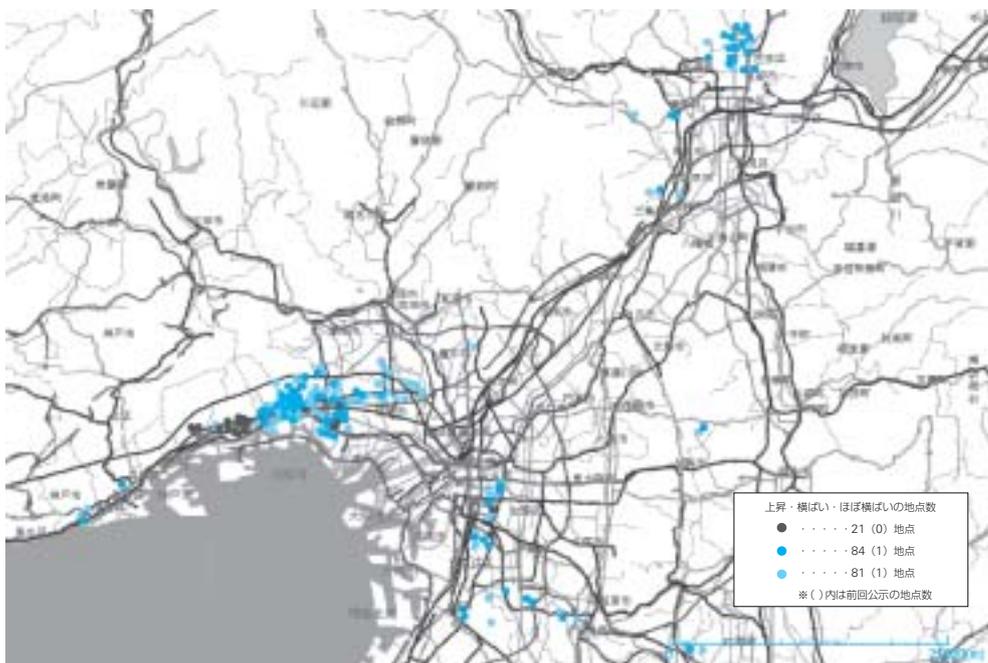
図一 東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)【平成17年地価公示】

(2) 大阪圏(図一2)

- ・2年連続で下落率が縮小し、 $\Delta 5.2\%$ となった。
- ・大阪市では、天王寺区・中央区・阿倍野区で上昇地点が現れ、横ばいの地点が増加し、天王寺区は平均でほぼ横ばい($\Delta 0.4\%$)となった。
- ・堺市、松原市、藤井寺市で、大阪都心への交通利便性が高く、住環境の良好な地域で、上昇や横ばいの地点が現れた。
- ・阪神間においても、大阪・神戸都心等への交通利便性が高い鉄道沿線を中心に、灘区・東灘区、芦屋市、西宮市、

尼崎市の住環境の良好な地域で、上昇や横ばいの地点が広がりを持って現れた。

- ・京都市でも、利便性や住環境に優れた地域で横ばいの地点が広がりを持って現れた。長岡京市でも横ばい地点が現れた。
- ・奈良県においても、鉄道新線(京阪奈新線)の整備が進む生駒市等の利便性や住環境に優れた地域で、横ばい地点が現れた。



図二 京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)【平成17年地価公示】

(3) 名古屋圏(図-3)

- ・2年連続で下落率が縮小し、 $\Delta 3.3\%$ となった。
- ・名古屋市では、住環境の良好な地域や鉄道整備(地下鉄名城線、あおなみ線)で利便性が高まった地域等において、上昇や横ばいの地点が広がりを持って現れた。
- ・名古屋市に隣接する地域の一部(長久手町)でも、整備中の鉄道新線(東部丘陵線;本年3月開業のため、公示時点では未開業)の駅予定地周辺等で横ばいの地点が増加した。
- ・地域経済が好調な西三河地域で横ばいの地点の一層の広がりが見られ、上昇する地点も現れた。

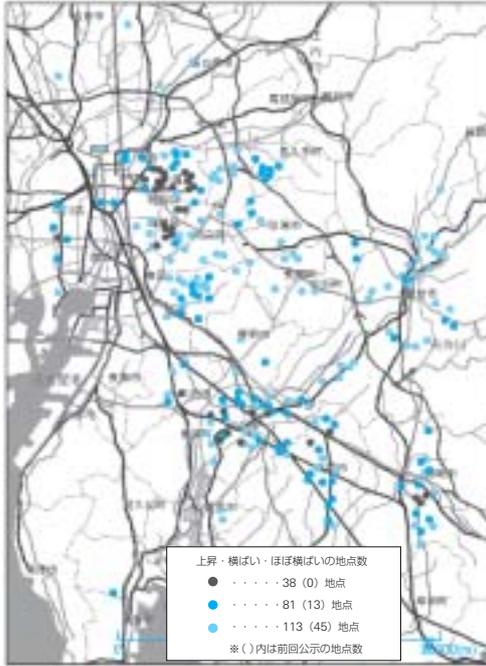


図-3 名古屋市周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)【平成17年地価公示】

3.1.2 商業地

3年連続して下落率が縮小し、 $\Delta 3.2\%$ となった。都市再生の取組み等を背景に、にぎわいを見せる都心や駅周辺等で上昇地点が増加した。

(1) 東京圏(図-4)

- ・6年連続で下落率が縮小し、 $\Delta 2.5\%$ となった。
- ・東京都港区、渋谷区で全地点が上昇又は横ばいとなり、平均で千代田、中央、港、渋谷、世田谷の各区は上昇、杉並区は横ばい、その他の区でもほぼ横ばい又はわずかな下落となり、東京都区部全域でほぼ横ばい($\Delta 0.5\%$)、都心5区は14年ぶりに上昇(0.5%)に転じた。特に、都市再生の取組みが進む丸の内、海外ブランド店舗等の立地で一層の商業集積が進む銀座、表参道では、期待される収益の高さを反映して比較的高い上昇率を示す地点(銀座で10.0%上昇の地点など)が見られた。その他の区でも、鉄道沿線を中心に横ばい、ほぼ横ばい地点が現れ、集客力の高い駅周辺等(例:二子玉川)では上昇する地点も見られた。
- ・武蔵野市、立川市で上昇地点が現れ、三鷹市、市川市、川口市等で横ばいの地点が現れた。特に、武蔵野市は平均で上昇(0.1%)となった。
- ・横浜市では、鉄道整備等(みなとみらい線開業や横浜駅改良)による集客力の向上から、上昇や横ばいの地点が現れた。
- ・集客力が高く、大規模商業施設の集積が続く柏市で上昇や横ばいの地点が増加した。



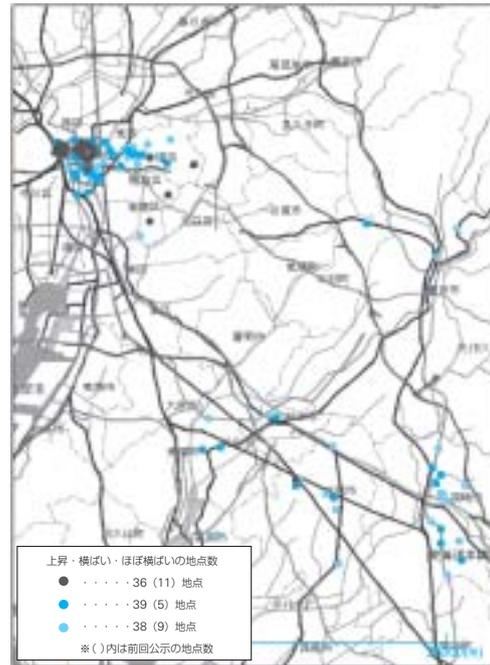
図-4 東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)【平成17年地価公示】

(2) 大阪圏 (図一5)

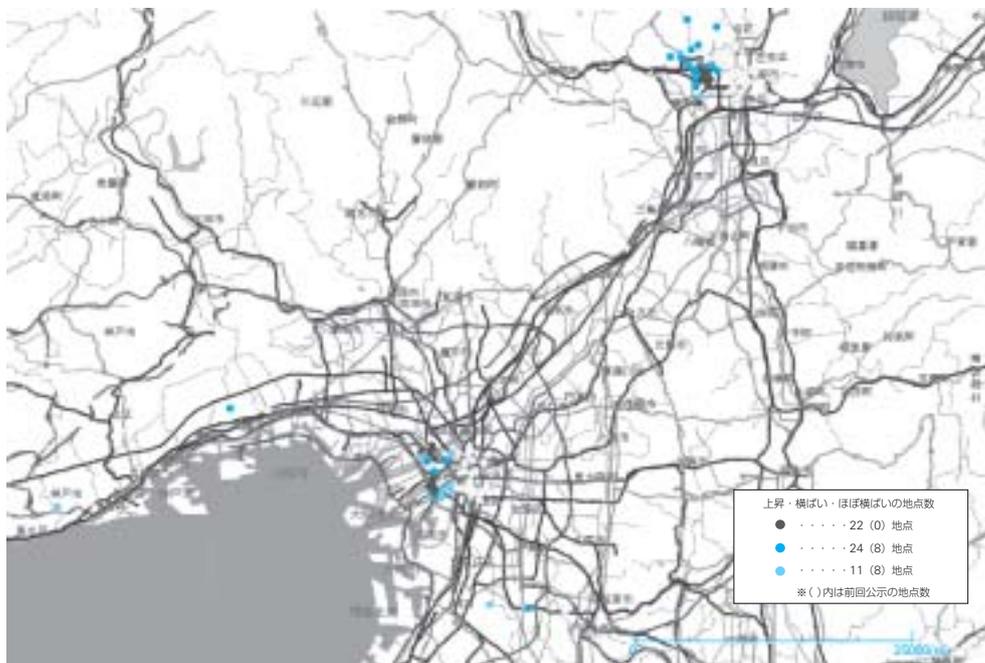
- ・3年連続で下落率が縮小し、 $\Delta 5.0\%$ となった。
- ・大阪市では、再開発等により商業・業務施設の一層の集積が進む大阪駅周辺、海外ブランド店舗等の集積が進む心斎橋周辺を核に、御堂筋を軸とした地域で上昇や横ばいの地点が現れた。期待される収益の高さを反映して大阪駅周辺では比較的高い上昇率を示す地点(8.9%上昇の地点など)が見られた。
- ・京都市では、ファッション等の商業施設の集積が進む中京区・下京区を中心に、上昇地点が現れ、横ばいの地点が広がった。

(3) 名古屋圏 (図一6)

- ・3年連続で下落率が縮小し、 $\Delta 3.3\%$ となった。
- ・名古屋市では、商業施設が集積し、都市再生の取組みが進められている名古屋駅周辺、大型商業施設の増床、海外ブランド店舗の進出等商業集積が一層進む栄地区等で、期待される収益の高さを反映して上昇や横ばいの地点が増加し、1割を超える上昇率を示す地点も見られた(14.8%上昇の地点をはじめ、全国の上昇率上位10地点のうち8地点が名古屋市)。また、伏見、丸の内地区等でも上昇や横ばいの地点が現れた。
- ・西三河地域では、商業地周辺の住宅地の価格が安定する中、横ばいとなる地点が増加し、上昇する地点も現れた。



図一6 名古屋市周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)【平成17年地価公示】



図一5 京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)【平成17年地価公示】

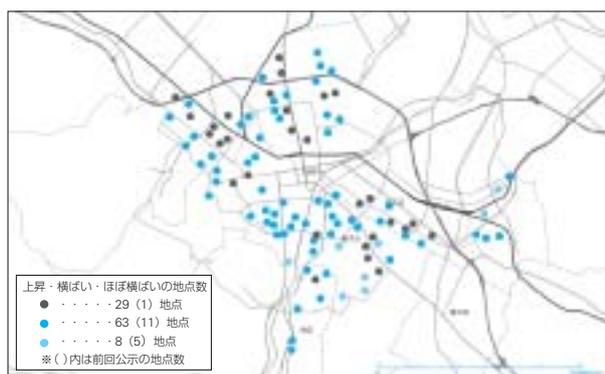
3.2 地方圏

3.2.1 住宅地

- ・8年ぶりに下落率が縮小し、 $\Delta 5.4\%$ となった。
- ・札幌市や福岡市では、都心への交通利便性の高い鉄道沿線や住環境の良好な住宅地で上昇、横ばいの地点が増加した(図一7、図一8)。
- ・多くの地方都市では、マンションや郊外部の宅地等の供給により需給が緩んでいることを背景に、下落が続いている。一方、地域によっては、値頃感もあり、下落率の縮小が見られる。

3.2.2 商業地

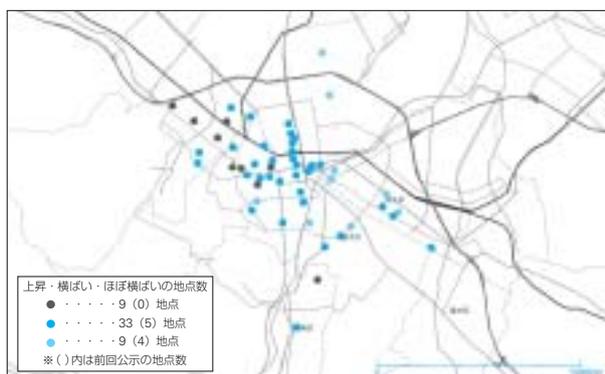
- ・7年ぶりに下落率が縮小し、 $\Delta 7.5\%$ となった。
- ・札幌市では、商業集積の進む都心で横ばいの地点が増加した。また、商業地周辺の住宅地の価格が安定し、需要が見込まれる地域で、横ばいの地点が増加し、上昇地点も現れた(図一9)。
- ・福岡市でも商業集積の進む都心を中心に上昇、横ばいの地点が増加した(図一10)。



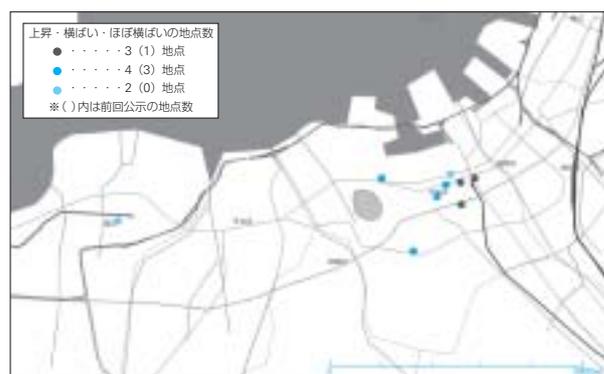
図一7 札幌市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)
【平成17年地価公示】



図一8 福岡市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)
【平成17年地価公示】



図一9 札幌市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)
【平成17年地価公示】



図一10 福岡市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)
【平成17年地価公示】

・多くの地方都市では、オフィス需要の低迷、郊外型大規模商業施設の進出等の影響により、中心商業地を中心に下落が続いた。一方、再開発や交通基盤整備等が進められ、中心部や観光拠点がにぎわいを見せる一部都市(例：鹿児島市、岡山市、那覇市、伊勢市)では、下落幅が縮小し、横ばいや上昇となる地点も見られる。

4—おわりに

本誌が取り扱っているメインテーマである交通運輸に関していえば、今回の公示で、鉄道等の交通インフラ整備がなされたりあるいは進行中の地域では地価も利便性の向上に応じて敏感に反応し、いまだ全国的には地価下落が続く中でも、対前年変動率が横ばいや上昇の地点が見られることがわかった。このように、交通インフラの整備が社会的に重要なインパクトをもたらすことが改めて示されたといえよう。