

## TOPICS

## 「平成 20 年都道府県地価調査」基準地価に反落の兆し

国土交通省は9月18日、今年7月1日時点の「平成20年都道府県地価調査」の結果を発表した。昨年は16年ぶりに上昇した商業地の全国平均は、三大都市圏での上昇率が大幅に縮小したため、前年比0.8%下落し再びマイナスに転じた。住宅地も同1.2%の下落で、5年ぶりの下落幅拡大となった。

三大都市圏においては、住宅地・商業地とも3年連続しての上昇となったものの上昇幅が大幅に縮小し、都心部では「ミニバブル」とも揶揄されるほどの最近の上昇にも反落の陰が濃くなった。

## 1. 平成20年「都道府県地価調査」の概要

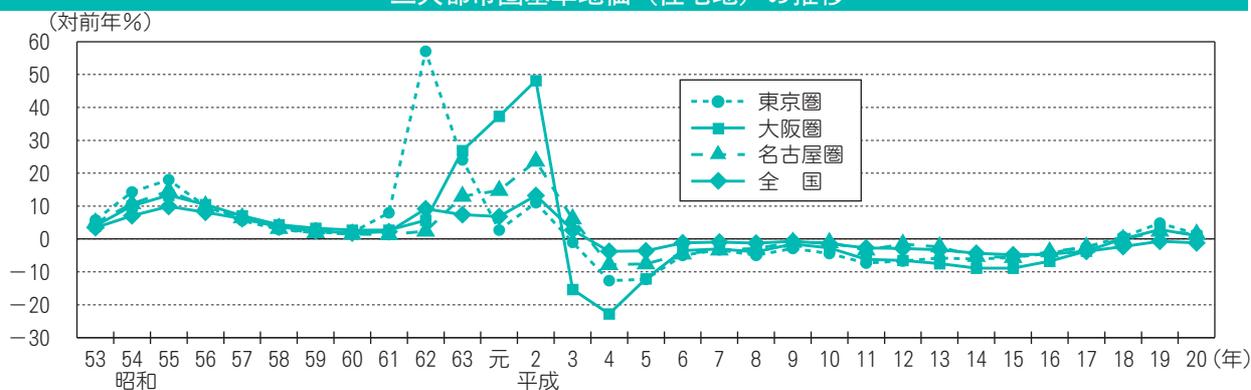
「都道府県地価調査」とは、土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、都道府県知事が毎年一定の基準日（7月1日時点）において、各都道府県の基準地（平成20年は全国23,749地点）について評価し公表するもので、基準地価とも呼ばれ国が行う地価公示（毎年1月1日時点）とあわせて一般の土地取引の指標ともなっている。

平成19年7月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地は $\Delta 1.2\%$ とわずかに下落幅が拡大し、商業地では $\Delta 0.8\%$ と上昇から下落に転じた。

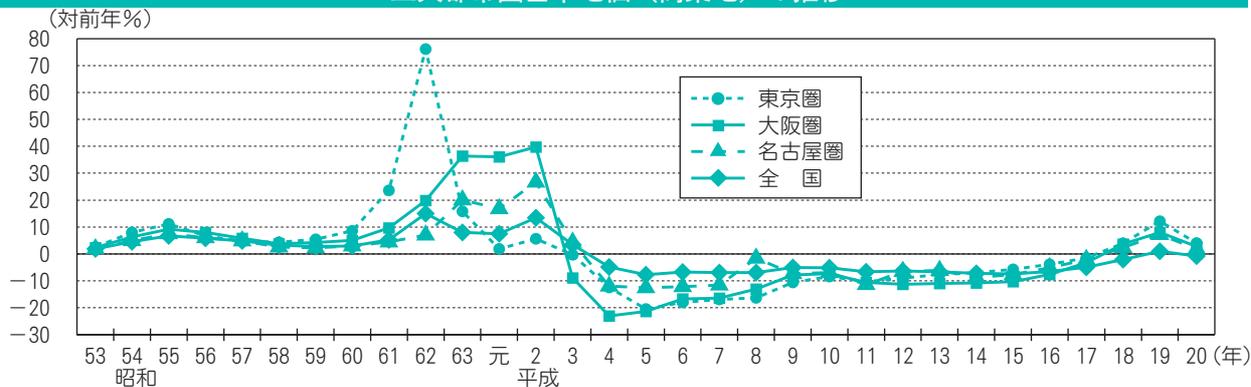
三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、国土交通省の総括によると、上昇幅が縮小した地点が多く見られ、とりわけ、前回高い上昇を示した地点の大半で上昇幅が大幅に縮小したと指摘。この傾向は今年に入って特に顕著となり、これらの地点の中には、今年に入り下落に転じた地点も少なからず見られ、さらに一部の地点では通年で見ても下落となったとしている。

このうち東京・大阪・名古屋の三大都市圏は商業地が3.3%、住宅地が1.4%上昇した。しかし、上げ幅は前年の10.4%、4.0%からそれぞれ縮小した。

三大都市圏基準地価（住宅地）の推移



三大都市圏基準地価（商業地）の推移



資料出所（次項も）：各年都道府県地価調査（国土交通省）

近年の大阪圏内各地域の基準地価推移

(単位：％ 対前年比)

	平成7年	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
大 阪 府	△2.9	△4.6	△1.8	△3.3	△7.0	△7.1	△7.8	△8.5	△8.6	△6.6	△3.9	0.0	2.8	0.8
大 阪 市	△6.3	△5.0	△2.6	△4.0	△5.4	△6.0	△6.0	△6.1	△6.1	△4.5	△2.0	1.1	2.9	0.6
中心6区	△13.5	△8.1	△4.3	△2.6	△4.4	△6.1	△4.7	△4.4	△4.5	△2.1	△0.2	3.1	4.9	0.6
北 大 阪	△2.7	△5.0	△2.1	△3.1	△5.1	△5.7	△6.5	△6.7	△7.0	△6.3	△4.2	0.4	4.5	1.3
東 大 阪	△2.0	△4.1	△1.5	△3.4	△6.4	△7.3	△7.8	△8.8	△9.0	△6.5	△3.4	0.6	3.0	0.2
南 大 阪	△2.0	△4.3	△1.4	△3.2	△9.1	△8.4	△9.3	△10.3	△10.2	△7.6	△4.8	△1.2	1.7	0.9
堺 市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	2.9	1.9
兵 庫 県	△3.7	△2.5	△1.1	△2.1	△5.9	△7.7	△9.4	△11.1	△9.6	△5.9	△2.5	0.7	4.4	1.9
神 戸 市	△3.0	△1.1	△0.4	△1.6	△4.9	△7.2	△9.5	△11.6	△9.6	△6.4	△4.2	△0.7	3.4	0.9
東 部 4 区	△5.9	△3.0	△0.9	△3.0	△7.7	△9.0	△9.2	△7.7	△6.1	△3.4	△0.3	2.9	10.3	2.9
阪 神	△4.3	△3.8	△1.7	△2.5	△6.8	△8.2	△9.3	△10.7	△9.7	△5.5	△0.9	2.0	5.3	2.8
京 都 府	△2.5	△3.9	△1.8	△2.2	△5.1	△5.5	△5.6	△7.8	△9.0	△7.8	△4.4	0.1	2.5	0.6
京 都 市	△3.4	△4.5	△1.5	△2.2	△5.5	△4.7	△5.1	△6.6	△8.1	△6.6	△3.0	1.7	3.8	0.6
中心5区	△4.0	△3.0	△1.5	△2.8	△7.0	△5.3	△5.8	△6.3	△7.0	△5.0	△0.8	3.3	4.6	1.3
そ の 他	△1.6	△3.4	△2.0	△2.2	△4.8	△6.1	△6.0	△8.9	△9.7	△8.8	△5.6	△1.2	1.3	0.7
奈 良 県	△3.3	△3.9	△0.7	△1.8	△5.4	△3.9	△6.0	△8.0	△8.6	△7.6	△4.1	△1.4	0.9	0.3
奈 良 市	△6.0	△7.8	△1.0	△3.3	△8.5	△5.5	△6.9	△8.3	△8.7	△7.7	△3.2	△0.4	2.5	1.3
大 阪 圏	△3.0	△3.9	△1.5	△2.7	△6.2	△6.5	△7.5	△8.9	△8.9	△6.8	△3.7	0.0	2.9	1.0

	平成7年	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
大 阪 府	△19.2	△15.2	△9.4	△8.4	△11.2	△14.1	△12.6	△11.2	△10.7	△7.7	△3.4	4.7	10.4	4.4
大 阪 市	△24.9	△17.5	△10.7	△9.0	△11.2	△15.4	△12.5	△10.4	△9.6	△6.9	△2.2	7.3	14.0	5.4
中心6区	△29.1	△20.2	△12.7	△9.5	△12.9	△19.3	△14.2	△10.4	△9.4	△6.5	△1.5	11.6	19.3	7.5
北 大 阪	△15.2	△14.5	△9.5	△10.0	△10.9	△12.3	△12.4	△11.0	△11.1	△9.2	△6.0	1.5	9.8	4.0
東 大 阪	△10.3	△10.9	△6.8	△6.3	△10.7	△12.4	△11.9	△12.0	△12.4	△8.5	△4.2	2.7	5.7	2.1
南 大 阪	△10.2	△11.3	△7.3	△7.8	△11.7	△12.7	△13.4	△13.0	△12.4	△8.6	△4.5	0.4	4.5	3.5
堺 市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.4	7.4	5.5
兵 庫 県	△13.0	△9.6	△6.0	△5.2	△9.5	△10.1	△11.3	△11.9	△10.4	△6.9	△2.9	1.4	6.2	2.2
神 戸 市	△16.2	△9.3	△6.2	△5.4	△9.6	△11.0	△12.1	△11.6	△9.7	△6.8	△3.5	1.5	8.6	2.0
東 部 4 区	△19.1	△11.6	△8.1	△6.5	△10.6	△11.8	△12.2	△10.2	△9.0	△6.1	△2.1	4.1	14.1	3.3
阪 神	△10.1	△9.9	△5.9	△4.9	△9.4	△9.4	△10.5	△12.1	△11.0	△7.1	△2.3	1.3	4.0	2.4
京 都 府	△13.7	△11.4	△6.5	△8.1	△12.0	△9.5	△8.5	△9.2	△9.3	△6.8	△2.5	6.5	8.0	1.2
京 都 市	△15.3	△12.2	△7.1	△9.2	△13.2	△10.1	△9.0	△9.4	△9.5	△6.1	△1.1	10.4	11.0	1.7
中心5区	△13.6	△12.4	△8.2	△10.0	△15.2	△12.0	△10.0	△8.9	△7.9	△4.4	1.3	15.6	13.2	1.8
そ の 他	△9.7	△8.9	△4.9	△5.2	△8.9	△7.8	△7.4	△8.7	△8.9	△8.5	△6.3	△2.8	0.7	△0.2
奈 良 県	△12.9	△10.8	△5.0	△4.5	△7.8	△5.3	△8.7	△10.8	△10.0	△8.8	△5.0	△2.2	0.7	0.2
奈 良 市	△19.9	△15.4	△7.0	△5.4	△11.5	△7.1	△10.2	△11.4	△10.5	△8.6	△4.5	△1.0	2.5	1.0
大 阪 圏	△16.4	△13.1	△7.8	△7.3	△10.6	△11.3	△11.0	△10.8	△10.3	△7.6	△3.3	3.6	8.0	2.8

(注) 各府県においては大阪圏内に含まれない地域もあり、そのため各府県各々の府県内平均値とは一致しない

2. 大阪都市圏の概要

奈良県の大部分、京都府、大阪府、兵庫県の都市部や都市近郊を包含する大阪圏の対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地 1.0%、宅地見込地△1.4%、商業地 2.8%、準工業地 1.1%、工業地 1.9%、市街化調整区域内宅地△1.2%となった。

(1) 住宅地

大阪圏では、平均で 1.0% 上昇し、前回からは上昇幅が鈍化した。大阪市、京都市及び神戸市といった圏域の中心都市では、需給バランスの調整や投資環境の変化等による不動産市場の停滞感を背景に、昨年の上昇傾向から、いずれも平均で 1% 未満のわずかな上昇となった。

このうち奈良県では、生駒市、奈良市等が 2 年連続して平均での上昇となった。これは利便性や住環境に優れた地域での根強い需要が顕在化したためであるが、需給バランスの調整により、今年に入って上昇幅は縮小傾向にある。

(2) 商業地

大阪圏では、平均で 2.8% 上昇し、前回からは

上昇幅が鈍化した。

このうち奈良県では、県平均で 0.2%、奈良市で 1.0% の上昇となった。住宅地や繁華性のある商業地は前年比上昇ながら上昇率が縮小し、交通アクセスや繁華性の劣る地域では下落が続くなど、依然として地価において地域格差が出てきている。

3. 今後の地価見通し

東京・大阪・名古屋の三大都市圏は商業地、住宅地とも上昇を見たものの上昇幅は縮小した。

昨年秋頃までの景気の拡大を背景にオフィスの賃料やマンション価格が上昇したことで、マンション販売の不振に見られるように需要減退が進み、さらには、米サブプライムローン問題に端を発した景気減速や世界的な金融不安でファンドなど不動産投資の資金流入も減少している。

最近では、日本でも活発な不動産投資を展開していた米国の大手証券会社、金融機関が相次いで経営に行き詰まるなど、米国発の金融危機もさらに深刻化しており、今後、資金流入の一層の減少により、都市部を中心に地価下落が進む懸念がある。