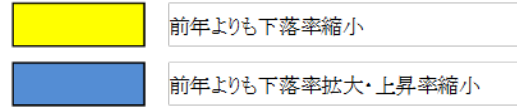


平成25年地価公示 全国の動向

(1) 1年間の地価

- 全国的に依然として下落。
- しかし、下落率は縮小、上昇・横ばいの地点が増加。



(単位：%)

	住宅地					商業地				
	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示
全 国	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1
三大都市圏	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5
東京圏	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5
大阪圏	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5
名古屋圏	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3
地方圏	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全 国	25 公示	2,008 (8.1%)	4,372 (17.7%)	18,355 (74.2%)
	24 公示	546 (2.1%)	1,849 (7.3%)	23,099 (90.6%)
	23 公示	193 (0.8%)	1,082 (4.2%)	24,232 (95.0%)
三大都市圏	25 公示	1,349 (11.5%)	3,532 (30.0%)	6,873 (58.5%)
	24 公示	413 (3.4%)	1,401 (11.5%)	10,321 (85.1%)
	23 公示	171 (1.4%)	907 (7.5%)	11,047 (91.1%)
地方圏	25 公示	659 (5.0%)	840 (6.5%)	11,482 (88.5%)
	24 公示	133 (1.0%)	448 (3.4%)	12,778 (95.6%)
	23 公示	22 (0.2%)	175 (1.3%)	13,185 (98.5%)

(2) 半年毎の地価

- 平成24年後半の下落率が縮小。

※ 都道府県地価調査との共通地点約1,600地点で調査
(単位：%)

	住宅地		商業地	
	25 公示		25 公示	
	前半	後半	前半	後半
全 国	▲0.6	▲0.5	▲0.8	▲0.8
三大都市圏	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.1
東京圏	▲0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.2
大阪圏	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.1
名古屋	0.1	0.5	▲0.2	▲0.1
地方圏	▲1.1	▲1.0	▲1.5	▲1.4

(3) 背景

用途	動向	考えられる要因
住宅地	下落率縮小	<ul style="list-style-type: none"> 低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え 都市中心部の住環境や交通利便性が良好な地点、都心への交通利便性の高い地点での値頃感
商業地	下落率縮小 主要都市中心部のオフィス地域は下げ止まり	<p>オフィス系</p> <ul style="list-style-type: none"> 空室率は依然高いが、新規供給の一服感から需要は改善 耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能の集約、オフィス拡張・好立地への移転(主要都市中心部) <p>店舗系</p> <ul style="list-style-type: none"> 繁華性のある地域を除き、大型店舗との競合で中小店舗の商況は厳しい <p>不動産証券化市場との関係</p> <ul style="list-style-type: none"> J-REITによる積極的な不動産取得(三大都市圏と一部の地方圏)

平成25年地価公示 東日本大震災の被災3県の動向

岩手県・宮城県における動向

- 岩手県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小。
 - 宮城県では下落が収束(住宅地で上昇、商業地で横ばい)。
 - 津波による被害のあった市町村では、被害が大きかった沿岸部※で需要減退から下落が続いているが、下落率は縮小。
 - ※ ただし、被害が甚大だった地域は選定替のため調査地点なし。
 - 一方、浸水を免れた高台・被害が軽微だった地点で、被災住民の移転需要、復興関係の土地需要等による上昇・横ばいが見られる。
 - 住宅地の平均変動率が上昇となった沿岸部の市町村は下記のとおり。
- 岩手県： 宮古市、大船渡市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、野田村(7市町村)
- 宮城県： 仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亘理町、山元町、七ヶ浜町、女川町、南三陸町(13市町)

福島県における動向

- 福島県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小。
- 原子力災害特別措置法に基づき設定された警戒区域等からの避難者の住宅需要により、いわき市全体の平均変動率が上昇。

	住宅地					商業地				
		変動率(%)	上昇	横ばい	下落		変動率(%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	H25	▲ 2.7	16地点	6地点	107地点	H25	▲ 4.8	3地点	3地点	47地点
	H24	▲ 4.8			113地点	H24	▲ 7.0			45地点
	H23	▲ 4.9			119地点	H23	▲ 7.6			50地点
宮城県	H25	1.4	256地点	46地点	77地点	H25	0.0	57地点	13地点	66地点
	H24	▲ 0.7	64地点	57地点	240地点	H24	▲ 3.9	2地点	6地点	106地点
	H23	▲ 2.9		2地点	376地点	H23	▲ 6.5			127地点
福島県	H25	▲ 1.6	38地点	16地点	226地点	H25	▲ 3.2		2地点	91地点
	H24	▲ 6.2			261地点	H24	▲ 7.2			92地点
	H23	▲ 3.4		1地点	278地点	H23	▲ 4.3			94地点

【参考】平成25年地価公示 上昇率上位5地点の動向

- 全国・全用途の上昇率上位5地点のうち、4地点は被災3県内に所在。
- 被災3県における上昇は、いずれも震災後の移転需要によるもの。
- 第5位の市川9-1の上昇は、東京外環自動車道(千葉県区間※)開通に向けた整備が進み、大型物流施設需要が高まったことによるもの。

※ 松戸市小山～市川市高谷間

図 上昇率上位5地点(全国・全用途)

(単位:円/㎡、%。▲はマイナスを示す。)

標準地番号	都道府県	所在地	平成23年	平成24年	平成25年	要因等
1 石巻-17 (住宅)	宮城県	石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3	14,000 (▲0.7)	22,500 (60.7)	27,800 (23.6)	津波被害がなかった区画整理地。震災以降の移転需要により上昇したが、周辺に分譲地はほぼ完売。(参考※: H23石巻市住宅地平均価格は25,300円/㎡)
2 大槌-2 (住宅)	岩手県	下閉伊郡大槌町大槌第16地割字大石前20番49	—	24,600 (—)	28,300 (15.0)	震災以降の移転需要等により上昇。(参考※: H23大槌町住宅地平均価格は26,100円)
3 石巻-12 (住宅)	宮城県	石巻市広瀬字町南-308番	12,500 (▲3.1)	14,000 (12.0)	16,000 (14.3)	津波被害がなかった農家集落地域。震災以降、まとまった分譲地が少なくなる中、価格低位な農地を被災者が住宅地に転用して移転先とする需要が高まり上昇。(参考※: H23石巻市住宅地平均価格は25,300円/㎡)
4 石巻-18 (住宅)	宮城県	石巻市新栄1丁目14番3	17,800 (▲7.3)	23,000 (29.2)	26,100 (13.5)	津波被害がなかった区画整理地。震災以降の移転需要により上昇。周辺に分譲地は残りわずか。(参考※: H23石巻市住宅地平均価格は25,300円/㎡)
5 市川9-1 (工業)	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	103,000 (0.0)	98,000 (▲4.9)	110,000 (12.2)	周辺でマルチテナント型物流施設が着工するなど、大型物流施設への需要が拡大。

※ 被災3県における各市の平均価格は、震災等による選定替のため、H25地価公示とは集計対象の地点が一部異なる。