

# バブル期の地価高騰及び下落過程についての考察

— 壮大な日本の土地バブルを商業地最高価格地からみて —

一般財団法人日本不動産研究所  
研究部 上席研究員

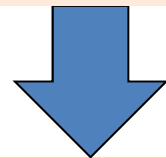
中島 正人  
(博士(工学))

## 中島 正人 自己紹介

- 1987年 地価高騰まっただ中に国土庁入庁  
官房の国会業務で土地対策等担当
- その後、国土交通省、水資源機構、金沢市等で国土政策、土地・建設産業、  
国際、都市・地域整備、地方振興、交通政策等業務を担当
- 学位論文「国土・地域政策における「開発」概念の転換」で博士(工学)取得
- 主要著書「中心市街地再生と持続可能なまちづくり」(共著)(2003年)
- 最近の論文「下河辺淳先生のご業績を振り返って」  
(都市計画 324号(vol.66 No.1)2017年1月号)  
「バブル期の地価高騰及び下落過程についての考察」  
(季刊 不動産研究(vol.59 No.2)2017年4月号)
- 現在、一般財団法人日本不動産研究所にて、「バブル期及びその後の土地  
問題」について研究中

# 1 本研究の目的

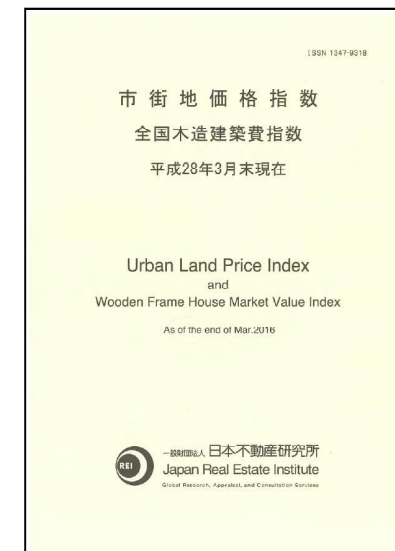
- 1980年代から90年代にかけてのバブル
  - ・1970年～2010年で最も壮大なバブル(Piketty)
  - ・バブル崩壊とともに日本経済に大きな傷跡
  - ・今日でもバブル期以前の水準の地価のところも多い
- 一方、土地に着目した地価高騰・下落の詳細な経過、明らかになっていない
- 地価高騰が著しい新興諸国の関心高い



全国の地域を俯瞰し、日本の土地バブル全容解明の一助  
(「市街地価格指数」商業地最高価格地データを使用)

## 2 「市街地価格指数」の概要

- 地価の推移を的確に捉えるため、1936年9月から旧日本勧業銀行がとりまとめてきた指数であり、1959年以降市街地価格指数は日本不動産研究所がとりまとめ
- 全国主要都市約200都市(2016年9月末現在223都市)内で選定された宅地の調査地点について、同研究所の不動産鑑定士等が3月末と9月末の年2回価格調査を行い、これを基に指数化
- 基本的に定点調査として同じ位置の地価を長期的に計測するため、地価の長期的変動の傾向を見る指標として利用
- この指数の中で、各都市の商業地最高価格地について継続的に価格を調査



### 3 本研究での調査対象都市

- 市街地価格指数の調査対象都市である  
全国主要都市約200都市のうち  
（2016年9月末現在223都市）  
1983年3月以降バブル期のピークまで、  
市街地価格指数データにおいて、  
同一の地点で商業地最高価格地の価格を  
追跡できる全国174都市について検討

## 4 各都市で地価上昇が認められる時期

- 全国の商業地最高価格地の価格(1983年3月以降)

(1984年3月期(1983年9月～1984年3月)に半年で10%を超える上昇)

名古屋(一時的 次回は1986年3月期)

(1984年9月期に半年で10%以上の上昇)

東京都区部(継続的)(1年間で年率20%以上)

(1985年3月までの年率10%以上の上昇)

東京都区部、大阪、福岡、札幌、横浜、名古屋、仙台、  
八王子、浦和(現さいたま)、京都、立川、大宮(現さいたま)

- このように、バブル初期には、  
東京、大阪、京都、名古屋という三大都市圏の中心都市  
福岡、札幌、仙台という地方中枢都市  
横浜、八王子、浦和、立川、大宮という三大都市圏の拠点都市  
で地価上昇

## 5 バブル期初期に地価が上昇した都市での 主な交通基盤整備

- 1982年開業  
東北新幹線 大宮－盛岡間  
上越新幹線 大宮－新潟間
- 1983年  
福岡市地下鉄 博多から郊外の筑肥線まで相互直通乗り入れ
- 1985年開業  
東北・上越新幹線 上野－大宮間が開業  
埼京線  
横浜市営地下鉄3号線 横浜－新横浜開業
- これら拠点性を高める基盤整備が、国際都市としての性格を強めていた東京と三大都市圏の中心都市、地方中枢都市、東京大都市圏の拠点都市のバブル期初期の地価上昇に寄与

## 6 バブル期初期の地価上昇の状況

- 東京都区部  
1983年3月から1985年3月までの2年間で約5割の上昇  
1985年3月から1986年3月までの1年間で5割を超える上昇

(1985年9月期と1986年3月期)

金沢、千葉、広島も半年で10%を超える上昇

- 大都市圏と地方圏の地価動向を1枚の図で表すため、以下では、それぞれの都市の商業地最高価格地の3.3㎡当たりの評価額(b)を1983年3月の津市の商業地最高価格地の3.3㎡当たりの評価額(a)で割った平方根に100を乗じた数値(c)を記載

(津市は、1983年3月と比較してバブル期の地価上昇のピーク値が2.0倍)

$$c = \sqrt{\frac{b}{a}} \times 100$$

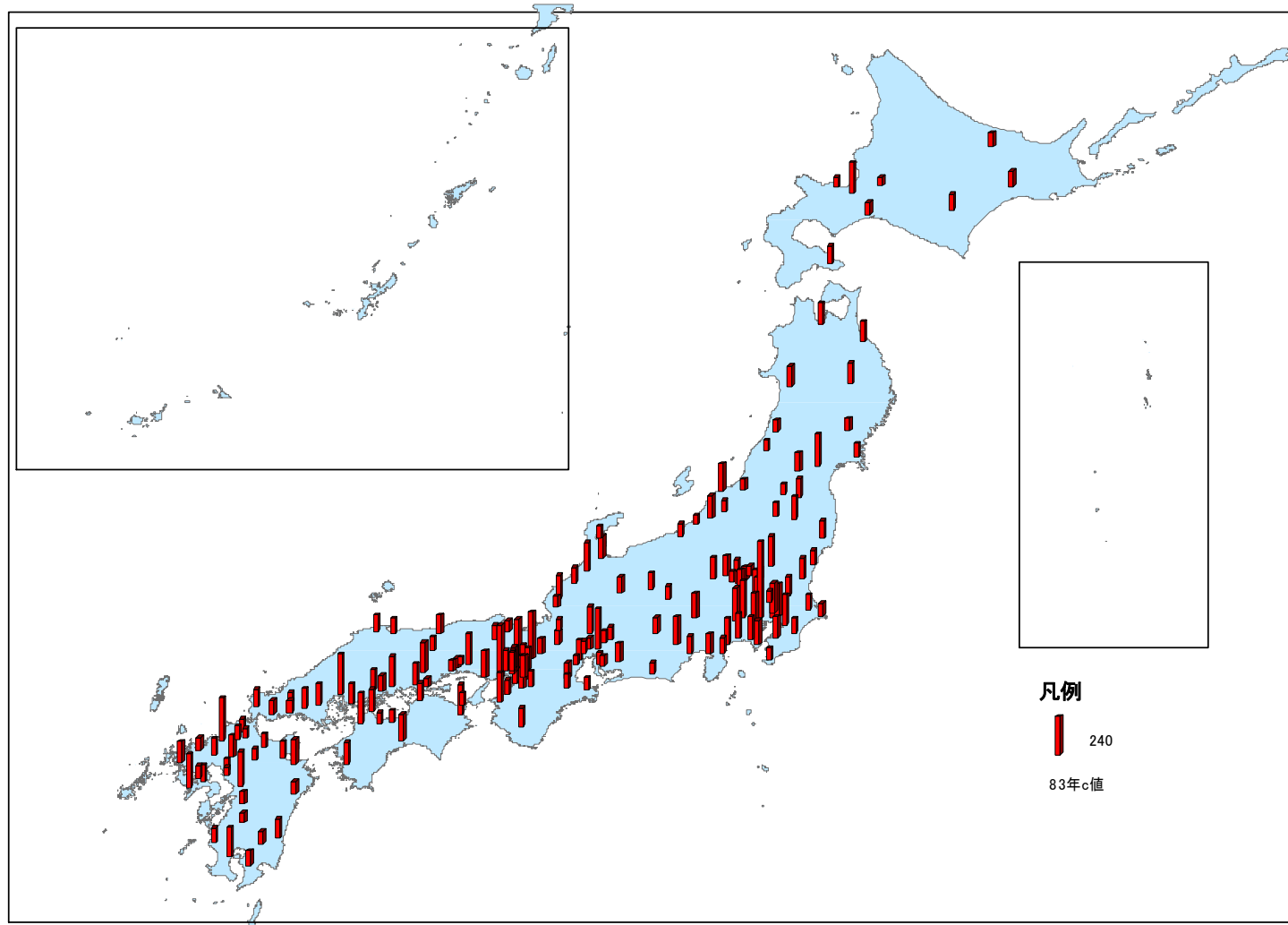
a: 三重県津市の商業地最高価格地の3.3㎡当たり評価額

b: 各都市の商業地最高価格地の3.3㎡当たりm評価額

c: 地図上の数値

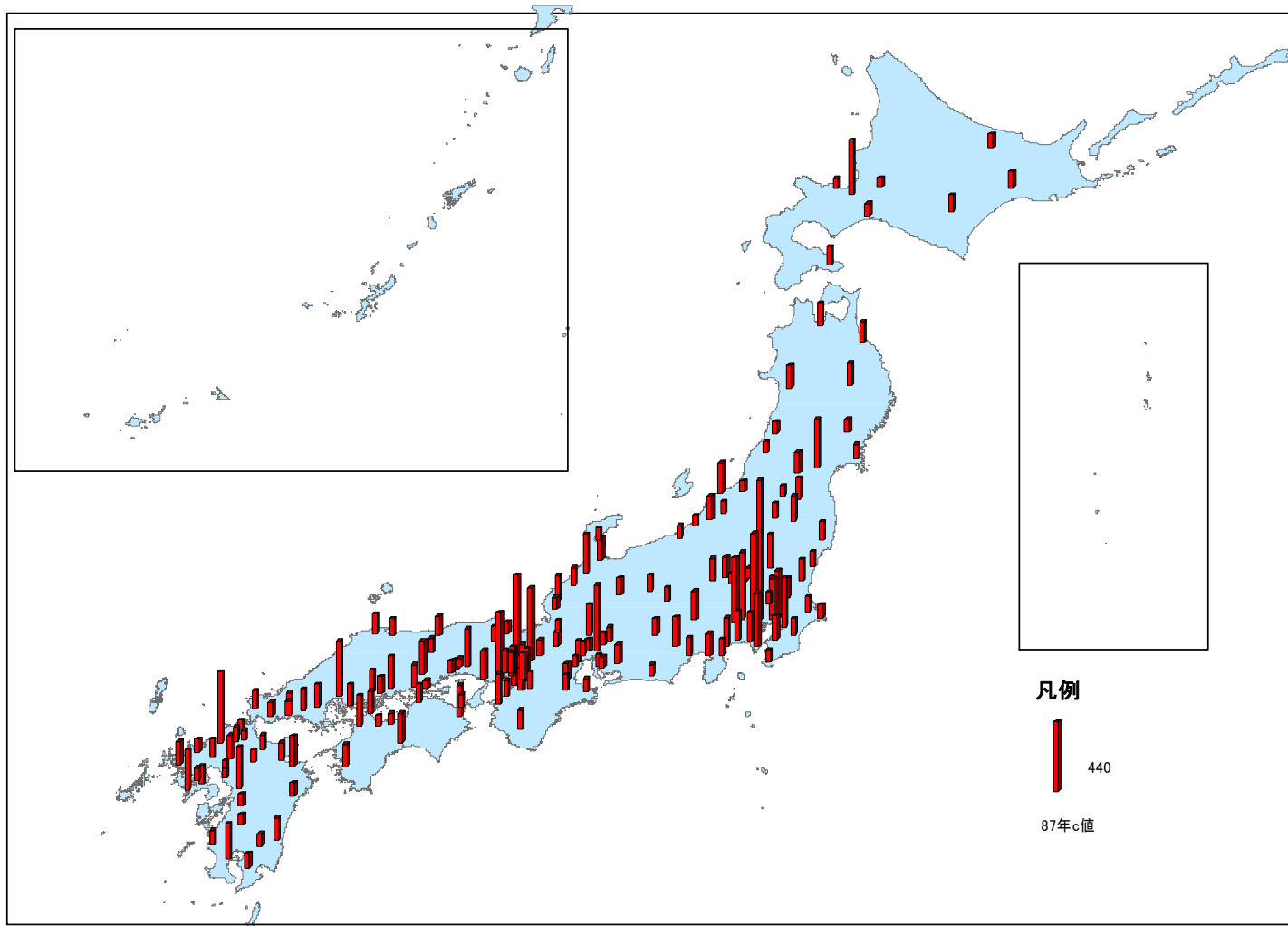


# 図1 1983年3月の全国の地価の状況



(商業地最高価格地)(c値:別記式による)

# 図2 1987年3月の全国の地価の状況



(商業地最高価格地)(c値:別記式による)

# 7 地価上昇の三大都市圏及び地方都市への広がり

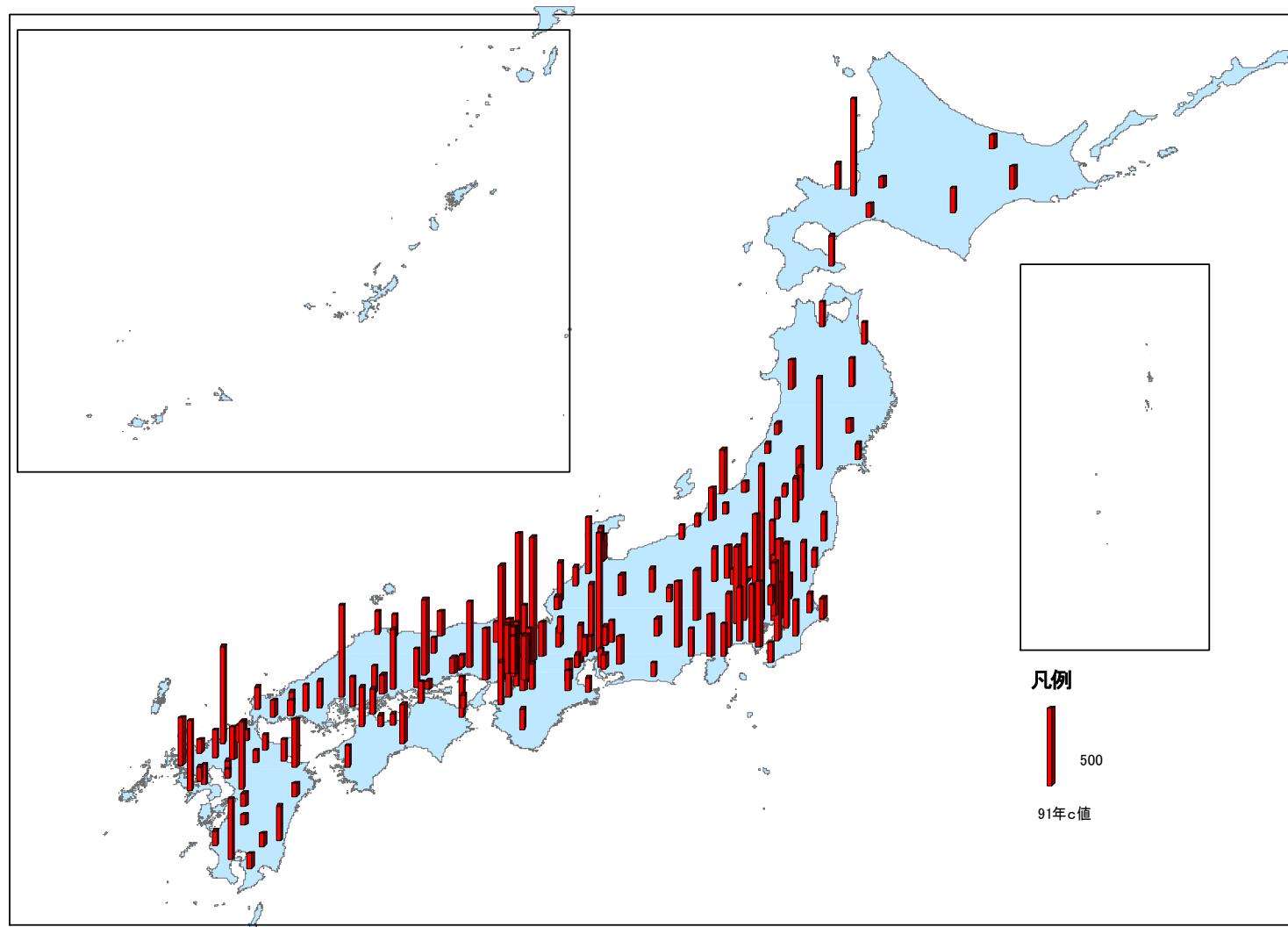
- 首都圏及びその周辺(以下、半年で10%を超える上昇がはじまった時期)
  - 市川、船橋 (1986年9月期)
  - 熊谷、小田原、甲府、沼津 (1987年9月期)(熊谷、小田原は80~100%超のきわめて高率)
  - 銚子、館山、佐原(現香取) (1989年9月期から1990年3月期)
- 近畿では、首都圏より遅れて地価上昇
  - 西宮、尼崎、伊丹、泉佐野、池田、豊中 (1987年9月期から1988年3月期)
  - 舞鶴、長浜、和歌山 (1989年3月期から9月期)
- 名古屋及びその周辺
  - 春日井、半田、四日市 (1988年9月期から1989年3月期)
  - 多治見、桑名 (1989年9月期から1990年3月期)
- 地方都市
  - 宇都宮、静岡、鹿児島 (1986年9月期及び1987年3月期)
  - 岡山、長崎、大分 (1987年9月期から1988年3月期)
  - 福島、郡山、高崎 (1988年9月期)
  - 宮崎、函館、鳥取 (1989年9月期から1990年3月期)
  - 秋田、高岡、帯広、下関 (1990年9月期から1991年3月期)
- 1991年9月期以降には半期で10%以上の地価上昇をはじめた都市はない。

## 8 バブル期における地価のピークと下落の時期

- **近畿**(地価のピークは短く、ピーク直前の上昇が激しく、ピーク直後の下落は激しい)(以下、年月はピークの時期)  
大阪、京都、神戸、堺、高槻、豊中(1990年9月)  
尼崎、伊丹(1990年3月、1991年3月) 和歌山、大津、東大阪、八尾 (1990年9月、1991年3月)  
彦根、岡山、倉敷 (1991年3月)
- **首都圏**(ピークより2年ほど前に激しい上昇は収まり、以下、高原状態でなだらかな上昇(一部都市を除く))  
市川、船橋(1990年9月、1991年3月)千葉、松戸、木更津 (1991年3月)  
東京都区部、横須賀、八王子 (1990年9月~1991年9月)  
浦和(現さいたま)、立川(1991年3月、1991年9月) 横浜、館山(1991年9月)
- **名古屋及び地方中枢都市**(名古屋では、ピークの直前は高原状態でのなだらかな上昇)  
(札幌と福岡ではピーク直前1年以内まで激しい上昇)  
札幌(1990年9月、1991年3月) 名古屋(1991年3月) 仙台、広島、福岡(1991年3月、1991年9月)
- **地方都市**(以下、下落を始めた時期)  
鳥取、大分、金沢、静岡、福山 1992年3月期  
郡山、宇都宮、前橋、甲府、新潟、岐阜、四日市、熊本 1992年9月期  
釧路、盛岡、いわき、福島、津、松阪、徳島、鹿児島 1993年3月期  
長岡、高岡(1993年9月期)、秋田、宇部(1994年3月期)、下関(1994年9月期)、山形(1995年3月期)、  
防府(1996年3月期)、山口、柏崎(1996年9月期)  
1996年9月期には、バブル期において地価をピーク以降も追跡できるすべての都市で下落。

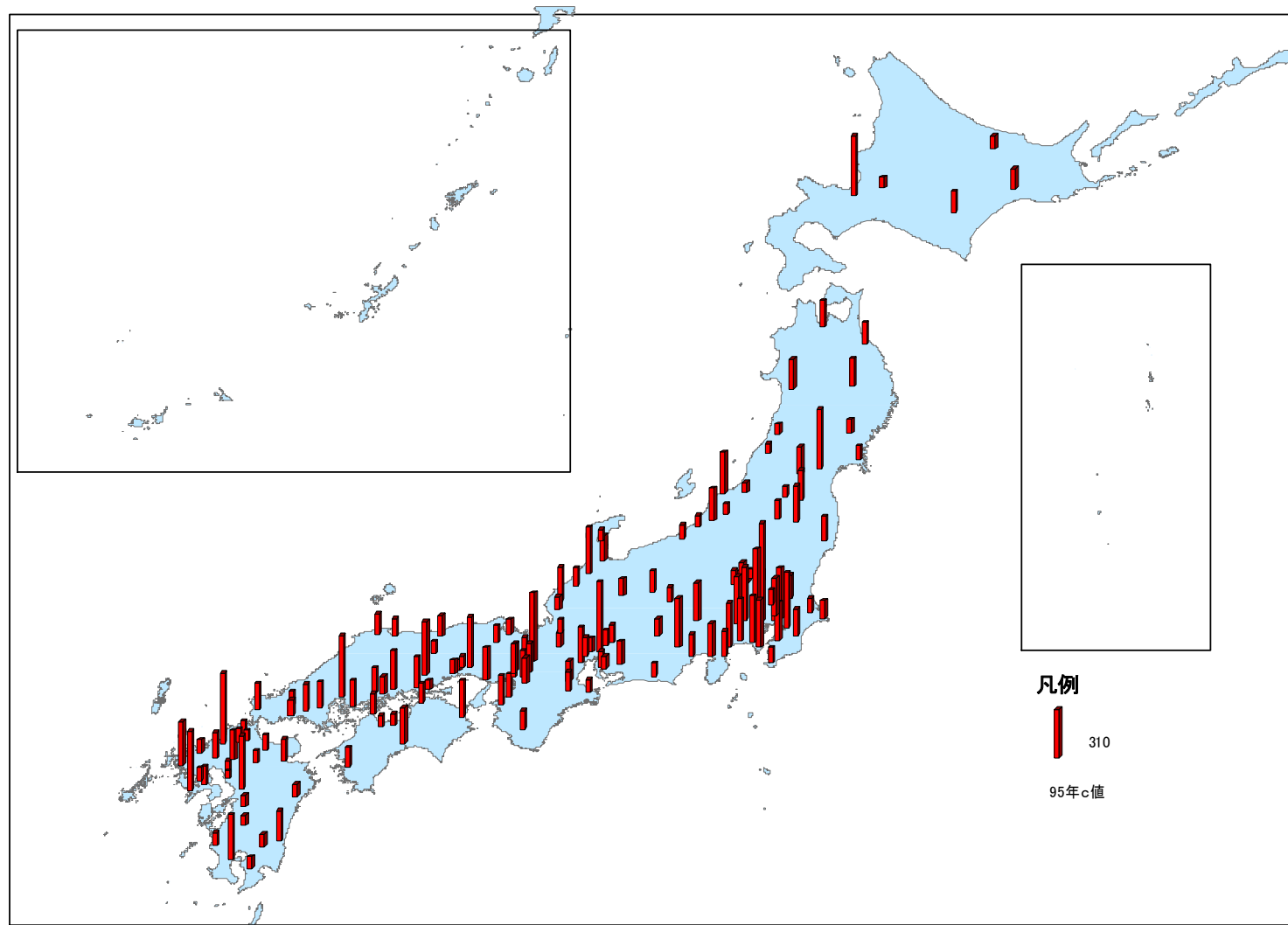
- 近畿では1991年3月期には多くの都市で下落
- すでに大都市部ではバブルが崩壊したと考えられていた1993年3月期以降ようやく地価が下落しはじめた地方都市も、一部ではあるが存在
- バブル期の地価上昇に当たったタイムラグが、地価下落に当たって存在

# 図3 1991年3月の全国の地価の状況



(商業地最高価格地)(c値:別記式による)

# 図4 1995年3月の全国の地価の状況

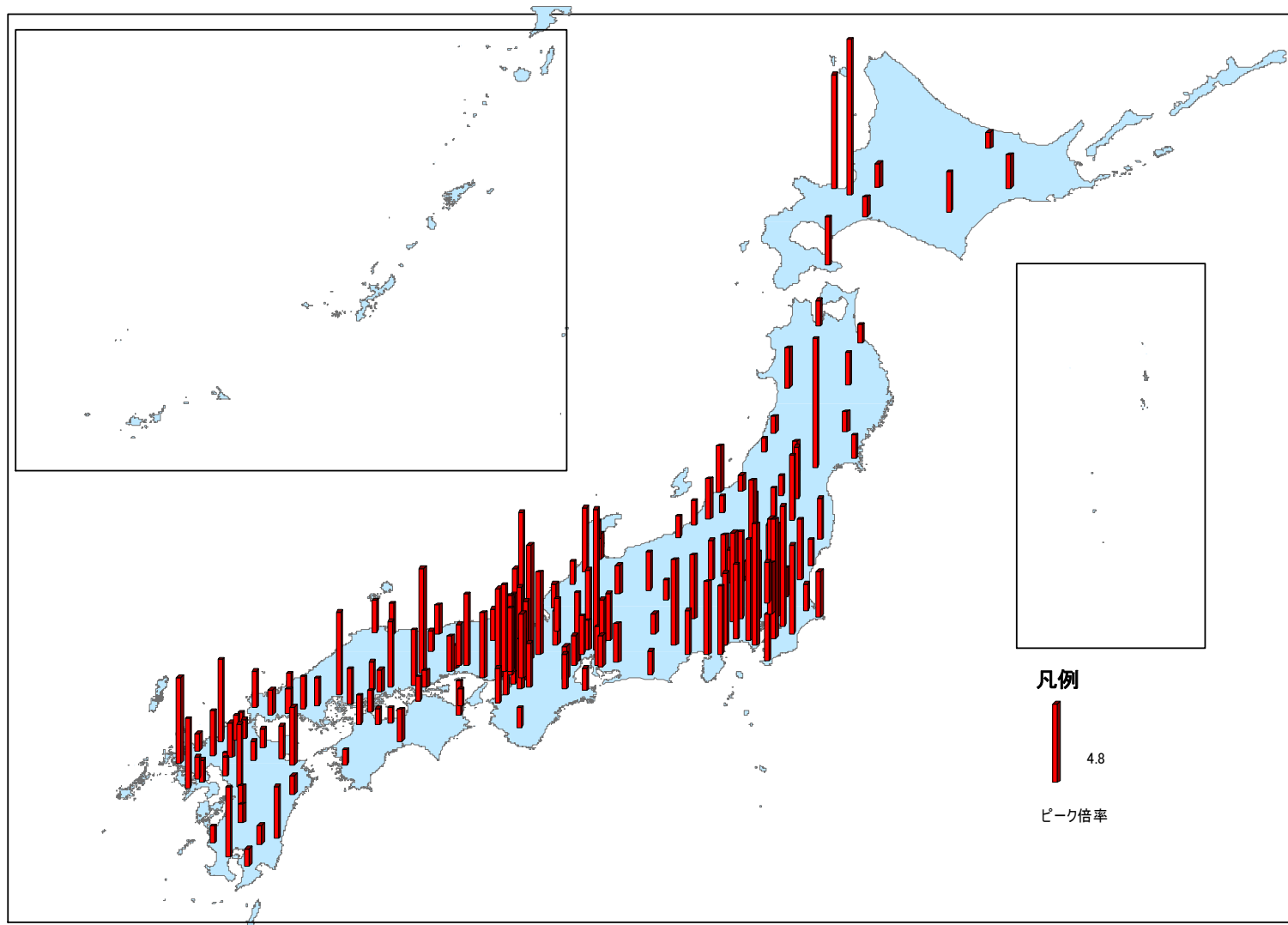


(商業地最高価格地)(c値:別記式による)

# 9 各都市別でみた商業地最高価格地のバブル期の増加倍率

- 商業地最高価格地におけるピーク時の同一面積の価格を1983年3月の価格と比較(1983年3月=100)  
(今回対象の174都市について)
- 上位10都市  
札幌市(957)、高槻(944)、横浜(934)、名古屋(861)、仙台(789)  
横須賀(740)、千葉(733)、木更津(728)、浦和(711)、京都(701)  
政令指定都市、三大都市圏内の都市、地方中枢都市(札幌、仙台)で上昇が激しい。
- これに続く600以上の都市は、小樽、大阪、岡山、鎌倉、市川、泉佐野
- (参考)国土利用白書(1989)の商業地価格の累積変動率(各年の地価公示をベース)  
東京圏312.9、大阪圏245.8、名古屋圏163.8(1983年=100)  
商業地最高価格地というピンポイントでは、バブル期の地価上昇の激しさをよりくっきりと示している。
- 指数が150以下の都市も50都市(九州16都市、北信越8都市、東北6都市、四国6都市、関東4都市、北海道3都市、中国3都市、東海2都市、近畿2都市)(東京圏、大阪圏、名古屋圏の都市はなく、県庁所在都市は含まれていない。)
- 110以下の都市  
鶴岡、宇和島、新居浜、北見、酒田、西条、川内(現薩摩川内)、鹿屋、佐野、足利、新発田、三条、唐津、鳴門  
これらの地方都市ではバブル期の地価上昇はほとんどみられなかった。
- **バブル期の地価上昇は、三大都市圏及び地方の中心的な都市で顕著にみられ、地方圏、地方都市においては、上昇があまりみられない都市も少なくなかった。**

図5 バブルピーク期における商業地最高価格地価格の倍率

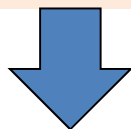


(それぞれの都市での1983年3月の3.3㎡当たり評価額を100とし、同一面積の価格を指数で表示)



## 10 バブル期に地価上昇がほとんどみられなかった都市のバブル期以降の動向

- 疑問→バブル期に地価上昇がない  
→バブルがないから崩壊しない？
- (実際は)  
鹿屋、川内、西条等→バブル以降激しく下落  
(1999年3月 鹿屋(30)、川内(51)、西条(76)、酒田(58)、新居浜(48)(1983年3月比)等)
- これらの都市のバブル期以前の地価水準は何だったのか？



- 地価上昇期待に伴って長期にわたって温存されていた「従来バブルと認識されていなかったバブル」が消滅する仮定が加わって長期にわたる地価下落につながったとも推測
- バブル期前後で日本の都市の土地価格全体において、何らかの構造変化が生じたのではないかと考えることが適切な可能性

# 11 バブル崩壊後の地価の状況

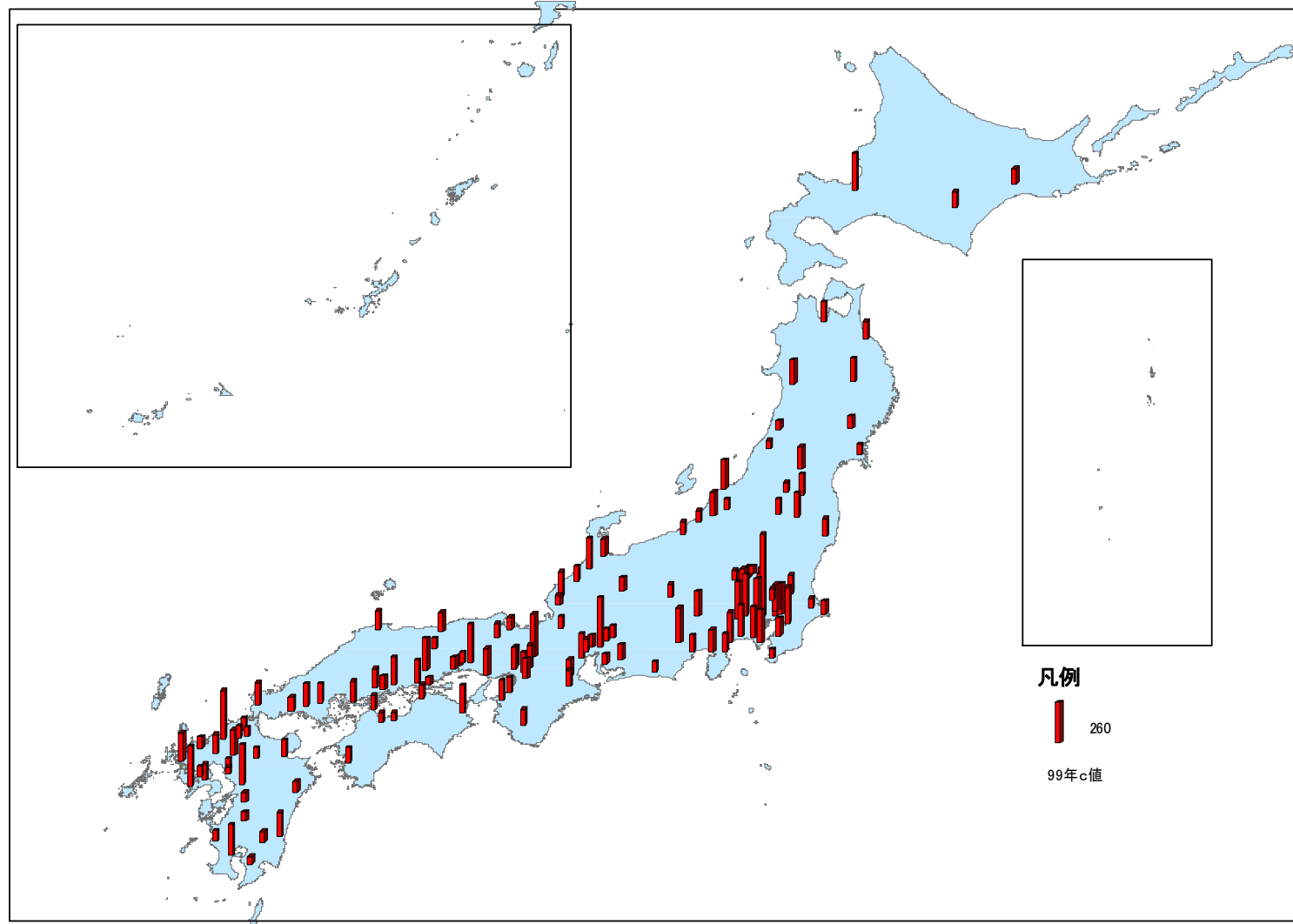
- 1983年3月以降、1999年3月まで同一地点で追跡できた都市は131都市のうち、ほぼ半数の66都市で1983年3月の同一地点の価格を下回る。
- この後、2000年代に入っても、ほとんどの都市では地価は下落が継続。
- 2000年以前に地価が反転上昇は始めているのは、東京都区部のみ。
- 地方都市の中では、商業地最高価格地において、2016年時点で1983年3月の1～2割程度にまで地価が下落している都市も。
- 地方都市の多くでは、

- ・バブルの崩壊
- ・土地価格構造の変化
- ・都市構造の変化(車社会の進展や中心市街地の空洞化等)

の3点が大きく地価下落に影響を及ぼしていると考えられる。

- 時間的にみると、商業地最高価格地での全国的な地価の下落は、
  - ・バブル直後はバブル期の急激な地価上昇に伴う下落が大きかった
  - ・その後の下落により、**多くの都市においてバブル期の地価高騰がはじまった水準より低い水準にまで地価が下落している**ことを考えると、中心市街地の空洞化や土地価格構造の変化など、**バブル期の地価高騰の反動以外の要因**も大きかったと考えられる。

# 図6 1999年3月の全国の地価の状況



(商業地最高価格地)(c値:別記式による)

## 12 おわりに

- 本研究では、以下の点を明らかにした。
  - 1980年代から1990年代にかけてのバブル期の地価高騰と下落が地域によって規模が異なり、上昇と下落の両局面でかなりのタイムラグが生じたこと
  - 商業地最高価格地という経済的な側面が集約されたポイントで見ると、バブル期の地価上昇は平均化された地域の地価上昇よりもかなり大きいこと
  - バブル期の地価上昇が生じなかった都市の検証により、地価下落に当たっては、バブル崩壊によるものだけでなく、バブルによらない地価と地域の構造変化等の要因も加わって、長期にわたる地価の下落が続いたこと
- 本考察が、日本における土地バブルの全容解明の一助になることを期待したい。
- 長年データ作成をされた先輩諸氏、研究にご協力頂いた関係各位に感謝します。  
(本研究の詳細は、不動産研究59-2号 p46-55の拙文を参照頂きたい。)

最後までお聞き頂いた皆様  
発表機会を頂いた国土交通政策研究所の皆様

どうもありがとうございました。