

# 地価形成要因の分析研究

都市別地価格差及び地価の時系列変動

—  
—  
についての基本的な考え方

昭和 54 年 3 月

財団  
法人 資産評価システム研究センター



## は し が き

社会経済の変化に対応し、地域における資産の把握と、評価の適正を期することが近年地方自治体にとってとくに重要な課題となっていることは、いうまでもないところである。このように、地方自治体の強い要請にこたえ、資産評価に関する総合的な調査研究と評価事務に関する研修を実施する機関として、昨年5月当財団法人資産評価システム研究センターが発足をみた。

当センターは、その目的とする調査研究事業推進のため、自治省や関係研究機関の職員、さらに学識経験者を構成員として、土地、家屋、償却資産の各研究委員会を設け、研究、討議、実地調査等を重ねてきたが、ここに第1年度の研究事業の成果として、この研究報告をまとめ公表することとした。

この研究報告は当センターの会員である地方公共団体をはじめ、関係機関のご活用がえられ、とくに資産評価関係職員の評価事務の一助ともなれば幸いと考えている。

この機会にご多忙のところ、こころよく執筆をお引き受けいただいた研究委員各位に感謝申しあげるとともに、実地調査にあたりご協力をわずらわし、また当センターの運営について種々ご意見を賜わった地方自治体関係者のかたがたに心からお礼申しあげる次第である。

なお、この調査研究は、財団法人日本船舶振興会からの事業補助金を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものである。

昭和54年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 石川 一郎





地価を形成する要因は多岐であり、その分析研究にあたっては、方法論及び分析手法の確立が第一義とされる。

このため、当センターの土地研究委員会においては、本年度における研究テーマの一つとして、「都市別地価格差及び地価の時系列変動についての基本的な考え方」をとりあげ、その研究討議を行うとともに、いくつかの都市を実地に調査した。

この資料は、明年度以降の土地研究委員会において比較的長期にわたって取り組むべき地価形成要因の分析研究について基本的な考え方を示すとともに、その事例研究として実施した実態調査のうち地価上昇割合が対照的である九州圏の2県庁所在地（長崎市及び大分市）の調査報告を参考に資するため、あわせて編集したものである。

なお、付属参考資料「全国市街地価格指数（昭和53年9月末日現在）」は、財団法人日本不動産研究所のご好意により提供を受けたものである。

## 研 究 組 織

### 土地研究委員会委員

- |       |         |                             |
|-------|---------|-----------------------------|
| (委員長) | 宇田川 瑋 仁 | 横浜国立大教授(経済学部)               |
| (委員)  | 古 田 精 司 | 慶応大学教授(経済学部)                |
|       | 田 中 一 行 | 成蹊大学教授(経済学部)                |
|       | 野間口 三 郎 | (財)日本不動産研究所システム開発部長         |
|       | 小 森 佐久夫 | ” 審査部長                      |
|       | 早 坂 剛   | (財)資産評価システム研究センター理事         |
|       | 吉 住 俊 彦 | 自治省府県税課長                    |
|       | 渡 辺 功   | ” 固定資産税課長                   |
|       | 福 菌 誠   | ” 固定資産税課固定資産鑑定官             |
| (専門員) | 木 脇 義 博 | (財)日本不動産研究所リサーチ課長           |
|       | 長谷部 謙   | 自治省固定資産税課土地第一係長             |
|       | 森 淳 一   | ” 土地第二係長                    |
|       | 白 井 守   | (財)資産評価システム研究センター調査<br>研究部長 |

# 目 次

## 第1 都市別地価格差及び地価の時系列変動についての基本的な考え方

1 調査研究の基本的条件	1
(1) 調査目的	1
(2) 調査内容	1
(3) 調査体制	1
2 プロポーザル(提案)の概要	1
(1) 地域分析からのアプローチ	1
(2) 都市間地価格差分析の基本的考え方	7
(3) 地価変動分析の基本的考え方	10
(4) 地価変動の現象分析	11

## 第2 長崎市および大分市の地価に関する実態調査報告(ケース・スタディ)

1 地価変動の現象分析	12
(1) 全国市街地における地価の推移	12
(2) 両市における地価変動の現象分析	25
2 地価変動要因の分析	31

( 付 属 参 考 資 料 )

全国市街地価格指数—昭和53年9月末現在—



# 第1 都市別地価格差及び地価の時系列変動についての 基本的な考え方

## 1. 調査研究の基本的条件

### (1) 調査目的

全国主要都市を対象とし、その地価水準および地価変動の現象分析を行い、各都市の地価形成要因の実証的かつ理論的研究を行うことにより、当センターに備え置くべき全国都市の固定資産評価に関する地価情報の基礎的資料を得ることを目的とする。

### (2) 調査内容

(財)日本不動産研究所作成の全国市街地価格指数算出の調査対象となっている136都市を主体にして、都市構造および都市連関構造の分析を行い、もつばら地価形成要因の実証的分析を通して、各都市の地域的特性を明らかにする。

### (3) 調査体制

土地研究委員会の下部実施機関として小委員会を設け、当小委員会において標記調査研究テーマに関するレポート(調査報告書)原案を作成する。調査に関する基本的事項は土地研究委員会の審議を経て決定するものとし、この場合、小委員会は調査に関する実質的作業の一部を外部の学識経験者又は調査機関の参加を求めて遂行することができる。

## 2. プロポーザル(提案)の概要

### (1) 地域分析からのアプローチ

本研究は、都市の相対的水準としてあらわされる地価(都市単位ごとの地価)にみられる都市間の格差および変動について検討するものである。したがって、



ここで取り上げる地価は都市の個々の地点における地価ではなく、一つの地域的なまとまりをもったいわば都市的空間における地価（正確には地価水準）である。このような都市的空間における地価形成要因を分析の対象とするということは、これも一種の、鑑定評価基準でいう広義の地域分析と考えてよい。

ところで、不動産の価格（ここでは地価に置き換えて考えてよい）は、不動産の効用および相対的稀少性ならびに不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる経済価値を基礎にして成立するものであるが、これらの三者に影響を与え、これらを動かし、これらを規定するものが「不動産の価格を形成する要因」、土地に限っていえば「地価形成要因」である。

それでは地域分析とは何か。ここでは先ず不動産の特性、なかんずく「不動産の地域性」とよばれる特性について言及しておく必要がある。不動産は他の不動産と隔絶されて個々のものが独立して存立するというものではなく、通常は地形、地盤、地質等の自然的条件および交通施設との位置関係、居住者の職域、行政区画等の人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成し、これに所属するものであるということである。このような地域には、その規模、構成の内容、機能等にしたがって各種のものが認められる。すなわち、これらの地域はすべて自然的条件および人文的条件の全部又は一部の共通性を基盤として構成されるものであるから、何々盆地、何々川流域といった自然的条件を中心として構成される地域とか、市区町村などのように行政的要因を中心として成り立つ地域など、種々の形態のものが考えられる。そうして、それらの地域のいずれもが他の地域と区別されるべき特性、すなわち当該地域の地域要因の作用によって形成された「地域の特性」をそれぞれ具有するとともに、他の地域との間に依存、補完、協働あるいは代替、競争などの相互関係に立ち、この相互関係を通じてその地域の社会的および経済的位置が定まってくるのである。この特性が、その地域に属する不

不動産の価格の形成に全般的影響を与えるものであることは言を待たない。

それでは地域要因とは何か。次に掲げるのは価格形成要因としての一般的要因と称されているものである。一般的要因は、この社会における不動産のあり方、したがって不動産の価格水準に対して影響を与える社会的、経済的および行政的な諸力の内容をなしているものであって、その内容に応じて社会的要因、経済的要因および行政的要因に大別される。これらの諸要因の作用の仕方は必ずしも全国一律ではなく、各種の地域、またあらゆる種類の不動産に対して同質・均等に作用するものでもない。一般的要因は既述の不動産によって構成された地域 — それは都市や農村という単位であつたり、商業地域や住宅地域のような用途的観点から区分される地域等各種のタイプがあり得る — ごとにそれぞれ異なつた影響を与えるとともに、同種の地域に対しては同質的な影響を与えるという地域的な指向性のあることが認められる。一般的要因のもつこのような作用は、各地域がもつ地勢、気象などの自然的条件と結び付くことによって、それらの地域の規模、構成の内容、機能等の各般にわたる「地域の特性」を形成し、この「地域の特性」がその地域に属する不動産価格の形成に全般的な影響を与える。そこで、この「地域の特性」を形成する一般的要因と自然的条件との結合したものを「地域要因」とよんでいるのである。

#### ① 社会的要因

- (ア) 人口の状態
- (イ) 家族構成及び世帯分離の状態
- (ウ) 都市形成及び公共施設の整備の状態
- (エ) 教育及び社会福祉の状態
- (オ) 不動産の取引及び使用収益の慣行
- (カ) 建築様式等の状態

#### ② 経済的要因

(ア) 貯蓄，消費及び投資の水準並びに国際収支の状態

(イ) 財政及び金融の状態

(ウ) 物価，賃金及び雇用の水準

(エ) 税負担の状態

(オ) 技術革新及び産業構造の状態

(カ) 交通体系の状態

### ③ 行政的要因

(ア) 土地利用に関する計画及び規制の状態

(イ) 土地及び建築物の構造，防災等に関する規制の状態

(ウ) 宅地及び住宅に関する施策の状態

(エ) 不動産に関する税制の状態

(オ) 不動産の資料の統制の状態

以上のように，それぞれの地域に属する不動産価格の形成に全般的な影響を与える地域の特性を生み出している地域要因を明らかにし，その地域の地域的特性を分析することがここにいう地域分析であり，先に広義の地域分析であると述べた理由は，対象とする地域が都市的機能を中心に一つのまとまりをもった都市空間すなわち具体の個々の都市を意味しているからである。

したがって，ここでは「地域の特性」を「都市の特性」あるいは「都市単位ごとの特性」に置き換えて考察することとする。「地域」を「都市」に置き換えて考えるとした場合には，「地域の特性」すなわち地域的な質の違いは，都市単位ごとの空間的な質の違いを対象とすることとなる。そして空間的な質の違いは都市の格差として理解することができる。したがって，都市の相対的水準としての地価の格差も，こうした観点から説明できよう。すなわち，都市を形成する様々な要因を分析することにより，都市の構造および都市間の結び付きの形態が明らかとなり，都市別の地価水準（都市間地価格差）および地価変

動との関連を考えることができよう。

次に示す図-1, 図-2は, 空間構造という概念のもとに, 都市構造および都市連関構造という二つの側面に着目して, 都市の相対的水準としてあらわされる地価にみられる都市間の格差および変動に関する基本的考え方を図式化したものである。

都市構造とは, 都市における様々な機能の都市空間における対立・依存関係であり, 都市連関構造とは, 地域間あるいはわが国全域のなかでの都市体系である。つまり都市機能の構造は, 都市圏域内および圏域間相互に深く係り合い, 都市の地価形成に密接に関連しているという考えに基づく。更に地価変動については, 国民経済の流れのなかで, 都市圏域を動的に把握していく必要があるという基本的考え方である。

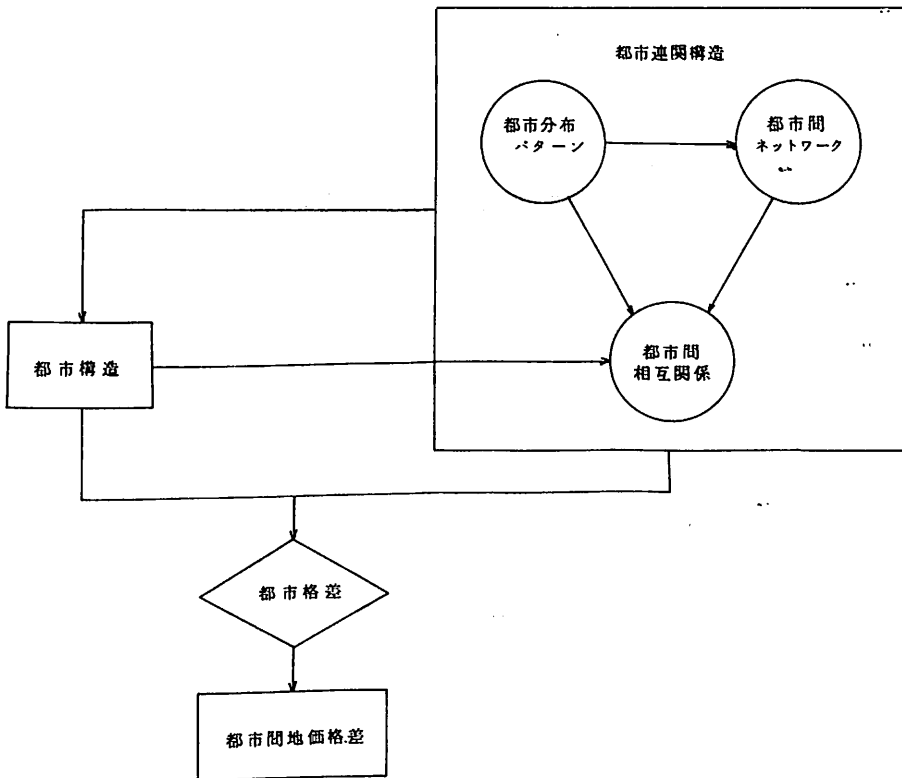


図-1 都市間地価格差に着目した地価因果連関図





## (2) 都市間地価格差分析の基本的考え方

都市間の地価格差および地価変動は、相互に関連をもっていることから、切り離して考えるべきではないが、地価格差を明らかにすることによって地価変動についても何らかの指針を与えることができると考えてよい。そこで先ず都市間地価格差分析に焦点をあてて検討する。

地代＝距離関数（単一中心地域において、地代を業務中心地区からの距離に伴って逓減的に減少する関数として示すもの）は摩擦コスト論に空間概念を取り入れたことによってより現実的となったとされているが、この空間概念は、土地の広さという属性が強調されたものであり、都市あるいは地域のレベルでの属性はあまり考慮されていない。そこで本調査研究では、都市あるいは地域の位置関係・その広がり・都市あるいは地域間の相互作用といった側面から空間を定義し、これらの諸要因を体系づけることにより、都市を都市機能の空間における対立、依存関係としての「都市構造」としてとらえ、これら全体の関係を「空間構造」として把握する。

したがって、空間における都市構造および都市構造間の相互作用の相違が都市および地域の質の相違をあらわすものと理解される。

更に、都市および地域の質の相違は、それぞれの空間における人間行動の場の相違であり、そうした場における消費・生産等の様々な活動を社会的な集計量として捉えるならば、それは都市および地域の相対的水準からみた格差として理解される。

以上のような考え方から、本調査研究での都市間の地価格差は、都市の個々の地点における地価ではなく、都市単位ごとの相対的水準として示される地価に着目し、都市構造と都市連関構造とによってあらわされる空間構造から捉えようとするものである。

そうして、ここにいう社会的集計量とは、都市空間における人間行動の集計

量であるから、具体的には都市機能の種々様々な指標（統計量）に置き換えられよう。都市機能の種々様々な指標によって各都市の機能的特性を抽出し、都市間の機能的差異によって機能の地域的分化を知り、ひいては都市空間における様々な人間行動の結果としてそこにどのような場が形成されているかを知ることができる。

このような機能的側面からのアプローチ・分析が、先に述べた鑑定評価基準で定義された地域分析と基本的には同じような考え方に立つものであり、地域の特性を形成する地域要因が、ここでは都市の特性を形成するいくつかの統計的なデータに置き換えられてくると考えてよい。

都市機能の分析に関しては従来からいろいろな考え方や方法があるが、本研究では多数の都市における各種の都市機能に関する変量相互間の関係を秩序だてる必要性から、主成分分析（多変量解析の手法として最も基本的な主成分分析法による分析）により多数の都市機能に関する変量（種々の統計量）を少数の新しい次元にまとめ（都市構造の指標として要約すること）、分析内容の構造関係を明らかにしていく。都市構造の主成分分析に関しては、ここでは一応都市機能を特徴づける集積規模・産業構造・都市の成長力・開発度・都市財政の5要因（構造因子）に着目する。これら5つの要因から都市構造を把握し、クラスター分析により都市のグルーピングを行い、都市の階層的構成を考える。都市連関構造に関しては、図-1で示した都市分布パターン・都市間ネットワーク・都市間相互関係の要因から考える。

以上の考え方をフローで示せば、次の図-3のとおりとなる。



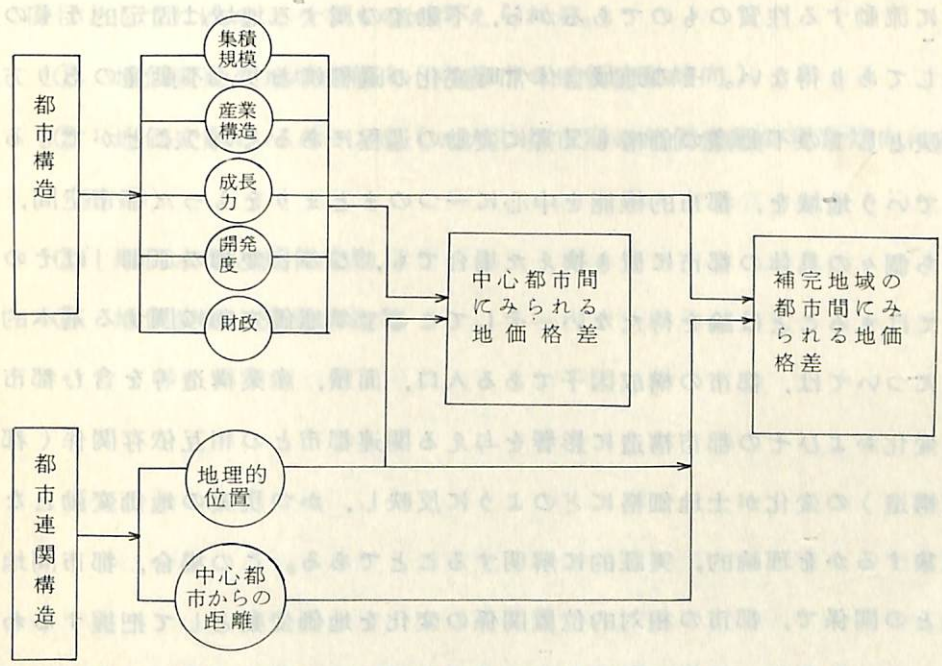
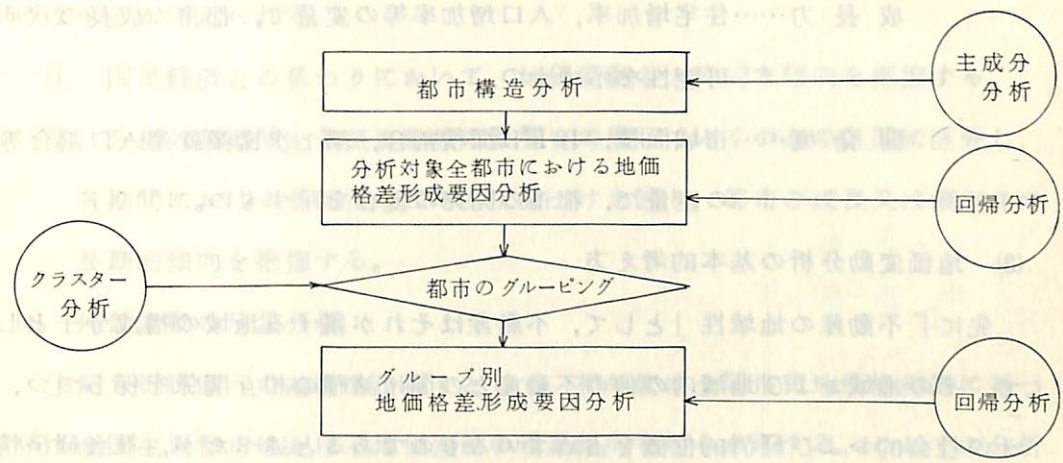


図-3 都市間地価格差分析のフロー

※ 集積規模……就業人口，世帯数，住宅総戸数等の変量で，都市の集積の大きさを示すもの。

成長力……住宅増加率，人口増加率等の変量で，都市の成長の状態，可能性を示すもの。

開発度……市域面積，D I D面積割合，第1次産業就業人口割合等の変量で，都市の開発の度を示すもの。

### (3) 地価変動分析の基本的考え方

先に「不動産の地域性」として，不動産はそれが属する地域の構成分子として，その地域および地域内の他の不動産との間に諸種の相互関係を保ちつつ，その社会的および経済的位置を占めているものであると述べたが，社会経済情勢は常に流動する性質のものであるから，不動産の属する地域は固定的なものでは決してあり得ない。その地域自体常時変化の過程にあり，不動産のあり方，その反映としての不動産の価格も又常に変動の過程にあるといえることができる。

ここでいう地域を，都市的機能を中心に一つのまとまりをもった都市空間，すなわち個々の具体の都市に置き換えた場合でも，この「変動の原則」はそのまま当てはまることは論を待たない。そしてここでの地価変動に関する基本的考え方については，都市の構成因子である人口，面積，産業構造等を含む都市構造の変化およびその都市構造に影響を与える関連都市との相互依存関係（都市連関構造）の変化が土地価格にどのように反映し，かつ現実の地価変動となって現象するかを理論的，実証的に解明することである。この場合，都市間地価差との関係で，都市の相対的位置関係の変化を地価変動として把握するわけであるが，ただし，地価変動は都市の盛衰を規定する都市の潜在能力や都市間相互作用等の地域要因のみならず，国民経済レベルでのいわゆる一般要因の作用によって増幅されることも考慮されなければならない。

したがって，都市における地価変動分析には，単に都市および地域的範疇で

の分析のみならず、巨視的観点からのアプローチも必要となってくる。

以上のような基本的考え方に立って、地価変動分析の課題をあげれば次のようなものが考えられる。

- ① 国民経済との係わりにおいて、地価変動の大体的な傾向を把握する。
- ② 分析対象期間を景気変動等の影響を考慮していくつかの区間に区分し、各期間における各都市の相対的位置づけを図り、都市の成長又は衰退化の長期的傾向を把握する。

#### (4) 地価変動の現象分析

上記分析課題への基礎的足掛りとして、初年度は全国市街地価格指数に基づいて全国主要都市における地価変動の現象傾向を明らかにする。ここでの分析項目としては次のようなものが考えられる。

- ① 地価変動の地域的傾向（各都市の地価変動傾向）
- ② 地価変動のパターン化（ただし都市別の地価変動の現象傾向に基づく類型化）
- ③ 地価水準と地価変動
- ④ 地価変動と産業構造等



①、②の両方とも建設費をメーカー等の建設費に計上し、建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。③、④の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑤、⑥の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑦、⑧の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑨、⑩の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑪、⑫の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑬、⑭の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑮、⑯の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑰、⑱の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。⑲、⑳の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉑、㉒の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉓、㉔の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉕、㉖の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉗、㉘の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉙、㉚の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉛、㉜の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉝、㉞の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㉟、㊱の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊲、㊳の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊴、㊵の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊶、㊷の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊸、㊹の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊺、㊻の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊼、㊽の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。㊾、㊿の両方とも建設費の増減の  
 1の割合は、その建設費の増減に比例する。

## 第2 長崎市および大分市における地価に関する 実態調査報告（ケース・スタディ）

報告者 土地研究委員会

野間口 三 郎

小 森 佐久夫

木 脇 義 博

### ○ 調査年月日

昭和53年10月16日～10月19日

### ○ 調査概要

前章で提案された調査課題に関連して、ここでは九州地方において同じ県庁所在地の地方中核都市でありながら相異なる地価変動を示す都市として長崎市および大分市を選定し、両市の市街地における過去の地価の推移と最近の地価動向を把握し、地価の変動に影響を及ぼしている社会的・経済的・行政的諸要因をそれぞれ実地に調査して、もっぱら地価変動要因の分析を通して両市の都市的特性を明らかにすることを試みたものである。

### 1. 地価変動の現象分析

ここでは先ず、両市における地価変動の地域的特性を浮き彫りにする意味で、全国市街地レベルでの地価変動の推移を概観し、次に両市における地価変動の現象分析を行うこととした。

#### (1) 全国市街地における地価変動の推移

表 - 1 地域別全国市街地

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和30年3月	100	-	-	100	-	-	100	-	-
" 9月	106	6.0	-	106	6.0	-	105	5.0	-
31年3月	114	7.5	14.0	114	7.5	14.0	113	7.6	13.0
" 9月	128	12.3	20.8	127	11.4	19.8	127	12.4	21.0
32年3月	146	14.1	28.1	144	13.4	26.3	149	17.3	31.9
" 9月	163	11.6	27.3	159	10.4	25.2	166	11.4	30.7
33年3月	175	7.4	19.9	177	11.3	22.9	181	9.0	21.5
" 9月	193	10.3	18.4	198	11.9	24.5	201	11.0	21.1
34年3月	216	11.9	23.4	219	10.6	23.7	225	11.9	24.3
" 9月	244	13.0	26.4	245	11.9	23.7	256	13.8	27.4
35年3月	282	15.6	30.6	269	9.8	22.8	293	14.5	30.2
" 9月	332	17.7	36.1	310	15.2	26.5	352	20.1	37.5
36年3月	385	16.0	36.5	371	19.7	37.9	449	27.6	53.2
" 9月	446	15.8	34.3	430	15.9	38.7	536	19.4	52.3
37年3月	478	7.2	24.2	469	9.1	26.4	589	9.9	31.2
" 9月	513	7.3	15.0	510	8.7	18.6	646	9.7	20.5
38年3月	561	9.4	17.4	542	6.3	15.6	701	8.5	19.0
" 9月	590	5.2	15.0	576	6.3	12.9	755	7.7	16.9
39年3月	628	6.4	11.9	617	7.1	13.8	812	7.5	15.8
" 9月	680	8.3	15.3	661	7.1	14.8	864	6.4	14.4
40年3月	712	4.7	13.4	707	7.0	14.6	911	5.4	12.2
" 9月	736	3.4	8.2	726	2.7	9.8	928	1.9	7.4
41年3月	759	3.1	6.6	751	3.4	6.2	939	1.2	3.1
" 9月	789	4.0	7.2	781	4.0	7.6	948	1.0	2.2
42年3月	838	6.2	10.4	826	5.8	10.0	982	3.6	4.6
" 9月	890	6.2	12.8	891	7.9	14.1	1,022	4.1	7.8
43年3月	954	7.2	13.8	962	8.0	16.5	1,083	6.0	10.3
" 9月	1,032	8.2	16.0	1,048	8.9	17.6	1,153	6.5	12.8
44年3月	1,117	8.2	17.1	1,152	9.9	19.8	1,240	7.5	14.5
" 9月	1,233	10.4	19.5	1,281	11.2	22.2	1,332	7.4	15.5

価格推移指数表 (I)

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
100	—	—	100	—	—	昭和30年3月
106	6.0	—	104	4.0	—	" 9月
114	7.5	14.0	114	9.6	14.0	31年3月
127	11.4	19.8	129	13.2	24.0	" 9月
146	15.0	28.1	143	10.9	25.4	32年3月
162	11.0	27.6	157	9.8	21.7	" 9月
178	9.9	21.9	172	9.6	20.3	33年3月
197	10.7	21.6	184	7.0	17.2	" 9月
220	11.7	23.6	209	13.6	21.5	34年3月
248	12.7	25.9	243	16.3	32.1	" 9月
280	12.9	27.3	283	16.5	35.4	35年3月
330	17.9	33.1	341	20.5	40.3	" 9月
399	20.9	42.5	400	17.3	41.3	36年3月
467	17.0	41.5	469	17.3	37.5	" 9月
507	8.6	27.1	506	7.9	26.5	37年3月
551	8.7	18.0	542	7.1	15.6	" 9月
594	7.8	17.2	582	7.4	15.0	38年3月
633	6.6	14.9	617	6.0	13.8	" 9月
677	7.0	14.0	654	6.0	12.4	39年3月
726	7.2	14.7	687	5.0	11.3	" 9月
768	5.8	13.4	699	1.7	6.9	40年3月
789	2.7	8.7	718	2.7	4.5	" 9月
808	2.4	5.2	742	3.3	6.2	41年3月
832	3.0	5.4	769	3.6	7.1	" 9月
875	5.2	8.3	815	6.0	9.8	42年3月
929	6.2	11.7	877	7.6	14.0	" 9月
994	7.0	13.6	941	7.3	15.5	43年3月
1,073	7.9	15.5	1,013	7.7	15.5	" 9月
1,165	8.6	17.2	1,096	8.2	16.5	44年3月
1,279	9.8	19.2	1,200	9.5	18.5	" 9月

表 - 1 地域別全国市街地

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和45年3月	1,333	8.1	19.3	1,412	10.2	22.6	1,449	8.8	16.9
" 9月	1,438	7.9	16.6	1,541	9.1	20.3	1,563	7.9	17.3
46年3月	1,523	5.9	14.3	1,662	7.9	17.7	1,667	6.7	15.0
" 9月	1,598	4.9	11.1	1,785	7.4	15.8	1,782	6.9	14.0
47年3月	1,690	5.8	11.0	1,902	6.6	14.4	1,905	6.9	14.3
" 9月	1,812	7.2	13.4	2,074	9.0	16.2	2,057	8.0	15.4
48年3月	2,047	13.0	21.1	2,453	18.3	29.0	2,373	15.4	24.6
" 9月	2,297	12.2	26.8	2,858	16.5	37.8	2,728	15.0	32.6
49年3月	2,442	6.3	19.3	3,094	8.3	26.1	2,921	7.1	23.1
" 9月	2,470	1.1	7.5	3,148	1.7	10.1	2,948	0.9	8.1
50年3月	2,348	△4.9	△3.8	2,969	△5.7	△4.0	2,765	△6.2	△5.3
" 9月	2,353	0.2	△4.7	2,985	0.5	△5.2	2,766	0.0	△6.2
51年3月	2,361	0.3	0.6	3,013	0.9	1.5	2,772	0.2	0.3
" 9月	2,371	0.4	0.8	3,064	1.7	2.6	2,779	0.3	0.5
52年3月	2,387	0.7	1.1	3,132	2.2	3.9	2,794	0.5	0.8
" 9月	2,407	0.8	1.5	3,202	2.2	4.5	2,809	0.5	1.1
53年3月	2,432	1.0	1.9	3,283	2.5	4.8	2,829	0.7	1.3
" 9月	2,464	1.3	2.4	3,388	3.2	5.8	2,862	1.2	1.9

資料：(財) 日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

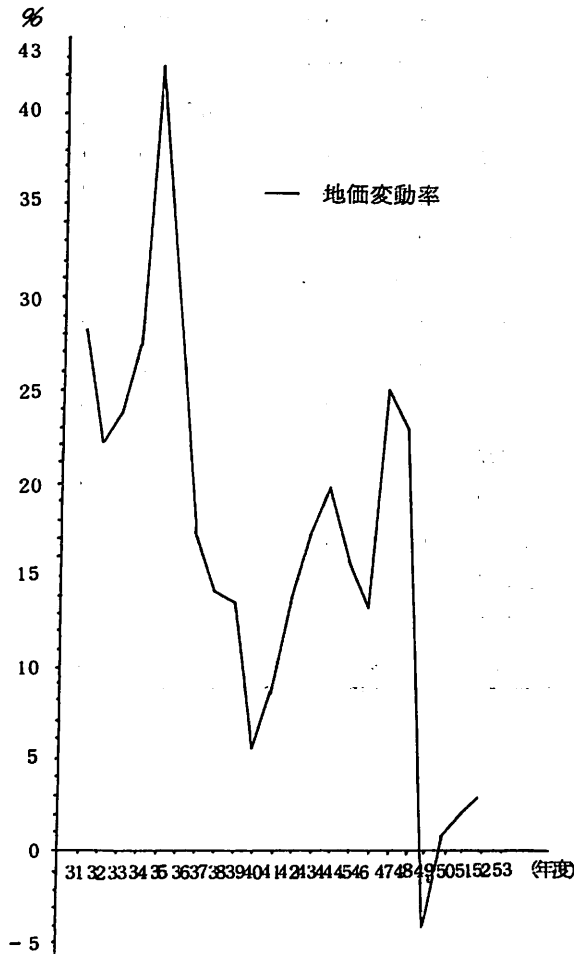


価格推移指数表 (Ⅱ)

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
1,395	9.1	19.7	1,306	8.8	19.2	昭和45年3月
1,511	8.3	18.1	1,402	7.4	16.8	" 9月
1,614	6.8	15.7	1,485	5.9	13.7	46年3月
1,718	6.4	13.7	1,559	5.0	11.2	" 9月
1,827	6.3	13.2	1,630	4.6	9.8	47年3月
1,976	8.2	15.0	1,747	7.2	12.1	" 9月
2,286	15.7	25.1	1,999	14.4	22.6	48年3月
2,621	14.7	32.6	2,260	13.1	29.4	" 9月
2,812	7.3	23.0	2,395	6.0	19.8	49年3月
2,849	1.3	8.7	2,420	1.0	7.1	" 9月
2,691	△5.5	△4.3	2,313	△4.4	△3.4	50年3月
2,697	0.2	△5.3	2,318	0.2	△4.2	" 9月
2,712	0.6	0.8	2,327	0.4	0.6	51年3月
2,736	0.9	1.4	2,340	0.6	0.9	" 9月
2,770	1.2	2.1	2,358	0.8	1.3	52年3月
2,807	1.3	2.6	2,375	0.7	1.5	" 9月
2,847	1.4	2.8	2,397	0.9	1.7	53年3月
2,902	1.9	3.4	2,426	1.2	2.1	" 9月

表-1は、全国140都市における市街地の価格推移の指数を用途地域別にそれぞれ平均したものである。図-4は、表-1の用途地域別平均指数をもとに各当該年度の3月の指数の対前年同期変動率（年間変動率）を図示したものである。



資料：（財）日本不動産研究所の「全国市街地価格指数」による。なお変動率は当該年度の3月の指数の対前年同期変動率である。

図-4 地価の対前年度変動率の推移



これらの図表に示されているように、全国市街地価格は昭和30年以降昭和48年に至るまでは一貫して上昇し、49年に戦後はじめての下落があったことが理解されよう。そして過去約20年間の地価上昇期における対前年変動率の足取りをみると、4つのピーク（地価急騰期）があったことがわかる。すなわち昭和30年代における31年～32年と35年～36年の時期および昭和40年代における42年～44年と47年～48年の時期である。

一般に地価は、最近のミニ開発やマンション開発の例にみられるように、個別的要因、地域要因の影響を受けて変動すると同時に、既述のように広くは経済情勢の変化等の一般的要因によって左右される。ここでは景気変動という一般的要因に着目して、過去の景気変動と地価との関係を概観してみよう。

先の4回の地価急騰期は通称、①31年～32年が神武景気、②35年～36年が岩戸景気、③42年～44年がイザナギ景気、④47年～48年が列島改造景気と呼ばれた好況の時期にそれぞれ相当する。

① 31年～32年の時期は、日本経済が戦後10年の復興経済に訣別し、足固めを終えて高度成長に向って離陸した時期、すなわち高度成長前期ともいふべき時期に相当する。

② 35年～36年の時期は、日本経済が3年続きの好況（岩戸景気）を謳歌し、昭和30年代高度成長の山を築きあげた時期である。この好況期の初年度に当たる昭和34年度の経済成長率は在庫投資、設備投資および輸出の伸び等に支えられて対前年度比実質11.2%の増加を示し、昭和35年度も引き続き高い成長を実現し、前年度比で実質成長率は12.5%の上昇率を示した。当時の池田内閣による「国民所得倍增計画」の成長政策が打ち出されたのも35年度下期であった。翌昭和36年度は、前2年度に続く高度成長の集積拡大化のなかで前年度比13.5%の実質成長率を達成し、3年続きの好景気のピークを示した。そしてこの時期は次の高度成長



期に旺盛を極めた産業投資の基礎となる土地の手当が広く行われた時期でもあった。一方、地価は、岩戸景気の好況期を反映して高騰した。すなわち、重化学工業を中心とした高度経済成長のもとで、大都市地域への人口および産業の集中が住宅地の地価を押し上げると同時に、旺盛な民間設備投資の影響で工業地の地価が急上昇した。ちなみに昭和35年（S36・3/S35・3）の年間上昇変動率は全国平均で42.5%、住宅地で37.9%、工業地で53.2%であった。昭和47・48年の狂乱地価をはるかに上まわる対前年変動率を記録したのである。

- ③ 42年～44年の時期は、日本経済が30年代の飛躍的成長の段階から爛熟へと高度成長を満喫した時期に相当する。昭和40年度後半から43年度末までの経済成長率は名目で年率17.5%、実質で13.1%と高く、②の岩戸景気の上昇局面（昭和33年度第1四半期から36年度第3四半期）の名目18.9%、実質12.9%に匹敵する成長率を示した。そしてこの期の地価は、人口の社会的増加に伴う住宅（地）に対する旺盛な需要、高度成長に伴う所得水準の上昇（名目賃金上昇率は昭和42年度13.0%、43年度14.7%、44年度16.6%、45年度17.5%）等によって住宅地の地価上昇が牽引車となって相当の勢いで上昇を続け、全国市街地価格の3月基準対前年上昇変動率は42年8.3%、43年13.6%、44年17.2%、45年19.7%と景気上昇とともに地価の騰勢は強まった。
- ④ 47年～48年の時期は、ニクシオン・ショック、過剰流動性、日本列島改造論などの要因の続発に触発されて、②の岩戸景気に次いで地価が高騰した、いわゆる地価狂乱時期である。着工新設住宅戸数の急増（昭和47年度1,856千戸……対前年度上昇率129.6%、48年度1,763千戸……同95.0%）にみられるように、戦後最高の住宅ブームを迎えるなかで、ニクシオン・ショックおよびその後の景気浮揚策により膨大な過剰流



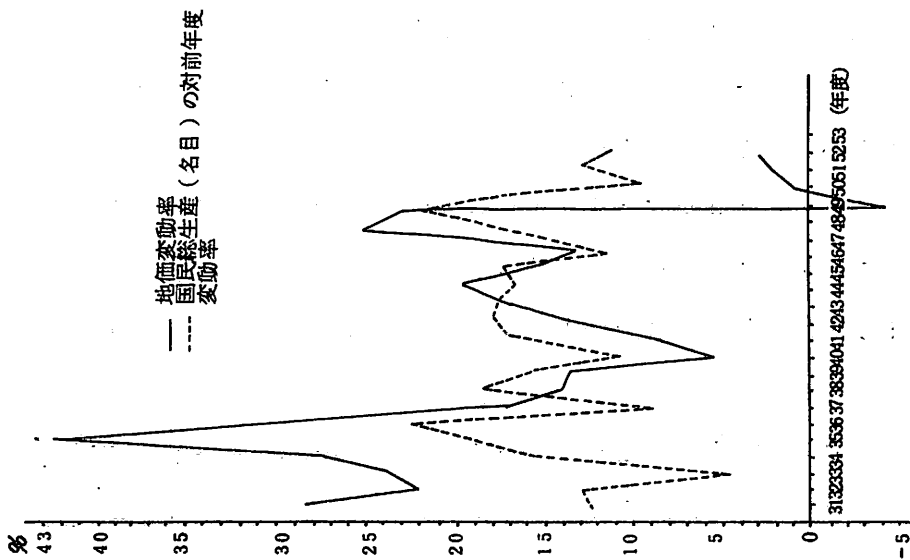
動性が発生し、土地投資活動の活況ひいては不動産投機熱が昂じて、全国市街地価格の3月基準対前年上昇変動率は昭和48年25.1%、49年23.0%（公示地価格の対前年上昇率は48年1月30.9%、49年1月32.4%）と地価は全国的に高騰した。

⑤ 49年～50年の時期は、上記の4つの地価急騰期とは逆に、オイル・ショックを契機とする総需要抑制、地価の安定を軸とする国土利用計画法の施行を迎えて急転直下下落を示した時期である。全国市街地価格の昭和50年3月基準対前年下落率は $\ominus$ 4.3%であった。ここにきて、「地価は下落しない」という、いわゆる神話が実証的に崩れたとされているわけである。

地価は以上のように、景気の拡大、上昇に対応して高い上昇率を示す一方、不況期には相対的に低い上昇率にとどまり、あるいは下落を示すものであることを理解することができよう。図-5は地価と国民総生産の対前年度変動率を図示したものであるが、両者間の相関性（度）の強いことがうかがわれる。

このように景気変動と地価の動向との間には密接な関連がみられるが、同じ好況期でも地価上昇をもたらす要因は必ずしも同じではない。図-6は全国市街地価格の推移を工業地と住宅地の用途別にわけて表示したものである。ほぼ昭和40年を境にして、30年代と40年代とでは両者間の動きに顕著な差異がみられる。すなわち、30年代は工業地の地価上昇率が住宅地のそれを大幅に上まわり、40年代は住宅地の地価上昇率が工業地のそれを上まわって推移している。

30年代の工業地の急激な地価上昇は、重化学工業を中心とした高度経済成長のもとで旺盛な民間企業設備投資に伴う工業用地需要の増大又は産業用土地投資が行なわれたことが上昇の最大要因である。昭和30年度から39年度の10年間に民間企業設備投資の規模は約9,600億円から約5兆5,000億円



資料① 地価については(財)日本不動産研究所の「全国市街地価格指数」による。なお変動率は当該年度の3月の指数の対前年同期変動率である。

② 国民総生産については経済企画庁の「国民所得統計」による。

図-5 地価と国民総生産の対前年度変動率の推移

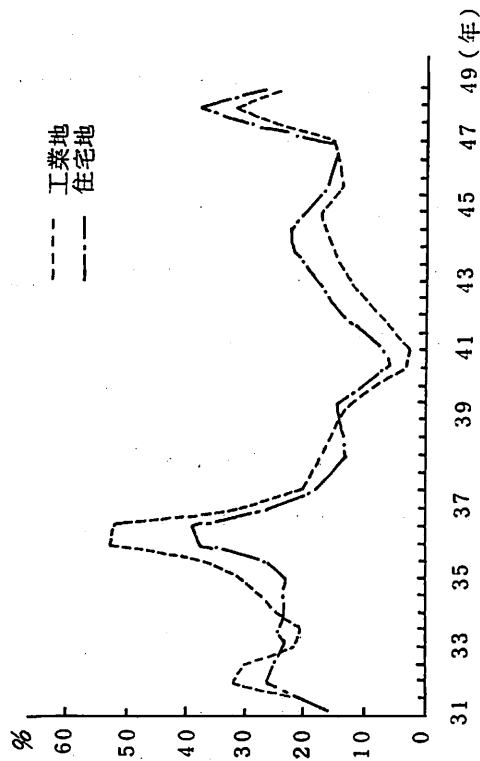


図-6 用途別全国市街地価格指数の対前年同期上昇率の推移



と約5.7倍の規模に拡大し、この間における対前年度伸び率は平均して約23%にも上った。このような企業の設備投資の拡大は、製造業の工業用地需要を急速に拡大させ、通商産業省「工業統計表」によると、地価上昇のもっとも著しかった昭和36年における工業用地の取得面積は、前年のそれを約40%も上まわる6,100haにも達した。このような設備投資および工業用地取得面積の拡大に対応して工業地の地価は高い上昇を示し、3月基準の対前年上昇率は先の表-1に明らかなように、昭和35年30.2%（住宅地22.8%）、36年53.2%（同37.9%）、37年31.2%（同26.4%）であった。そして昭和37年秋以降も、工業地の地価上昇率が住宅地のそれを上まわる傾向は変わらず、昭和38年19.0%（住宅地15.7%）、39年15.8%（同13.8%）と推移した。

ところが、昭和40年代に入ると両者の関係は逆転し、住宅地の上昇率が工業地のそれを上まわるようになった。これは、大都市およびその周辺地域への人口、産業の集中等に伴う住宅地需要の増大が主たる原因である。人口の社会的増加に伴う新たな住宅地需要の発生、所得水準の上昇に伴う老朽、狭小な住宅の建替え需要の増大、人口の自然増による世帯分離の増加等が住宅地需給のひっ迫に拍車をかけ、これが住宅地の地価を引き上げる作用をなし、昭和30年代とは様相を異にして住宅地の地価上昇率が工業地のそれを上まわることとなったのである。住宅地と工業地の3月基準対前年上昇率は、それぞれ昭和40年14.6%、12.2%、42年10.0%、4.6%、44年19.8%、14.5%、46年17.7%、15.0%、48年29.0%、24.6%であった。

上記の用途別地域間の差異のほか、さらに地価は地域的に異った動きを示すことがあることも見逃してはならない。図-7は、六大都市地域と六大都市を除く地域における住宅地の地価の推移を図示したものであるが、このグラフにおいて比較してみると、昭和30年代には六大都市地域がその他の地方都市

(地 価  
上昇率)

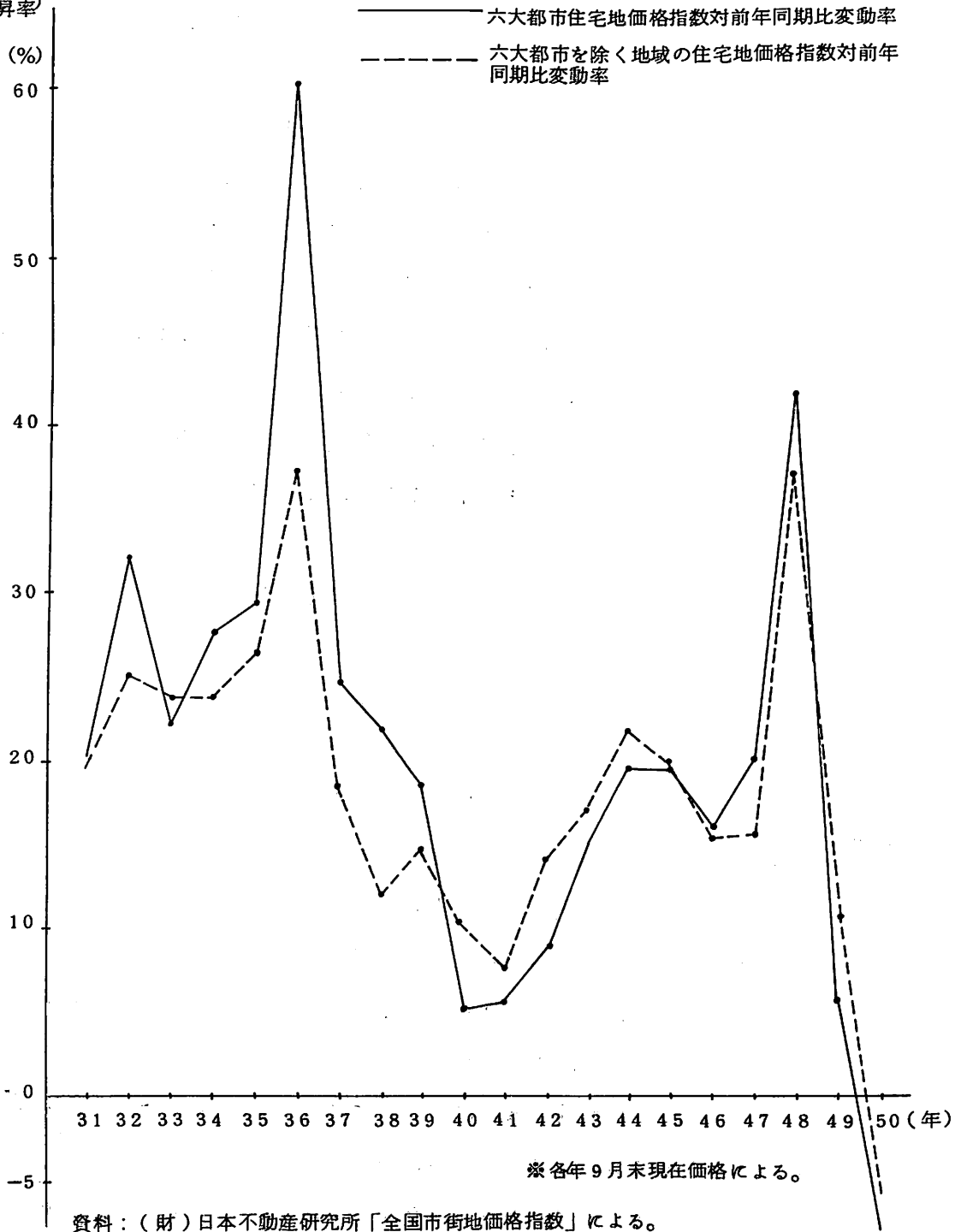


図-7 地域別住宅地価格指数の対前年同期比変動率の推移



の地価上昇率を上まわり、40年代前半（40年～45年）にはその関連が逆転し、さらに40年代後半（45年～50年）には若干ながら六大都市の上昇率が高く、48年のオイル・ショック以後には、先行的に低落現象を示している。このような地価変動の地域別の差異は、大都市地域の地価が景気変動等の影響を比較的敏感に受け易く、タイム・ラグをもってこれが地方都市へ波及していくことを示していると考えてよい。

## (2) 長崎市および大分市における地価変動の現象分析

前節において、かなり大まかではあるが、地価変動の推移に関して例えば六大都市と六大都市を除く地方都市の場合というように、地域的傾向の差異のあることを述べたが、さらに同じ地方都市の中でも個々の都市はその成長段階や自然的条件、歴史的背景等が異なることにより、地価変動の年次的傾向は必ずしも一様ではない。

表-2は、九州圏内の県庁所在都市の地価変動の推移について、昭和30年から50年の20年間を4期に区分し、各期5年間ごとに各都市がそれぞれどの程度の上昇であったかを示したものである。

表-2 九州圏県庁所在都市の住宅地価格変動率

期間 都市	I 期	II 期	III 期	IV 期
	S35/S30	S40/S35	S45/S40	S50/S45
福岡	233.84	109.95	62.50	118.83
佐賀	107.03	88.68	110.00	50.00
長崎	197.39	111.70	103.59	56.04
熊本	366.46	101.96	72.49	68.86
大分	153.81	154.00	119.68	129.39
宮崎	233.33	46.97	120.10	119.44
鹿児島	173.05	115.38	90.08	123.38
九州平均	209.27	104.09	96.92	95.13
全国平均	205.16	128.13	113.55	102.63

資料：(財)日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

長崎および大分の両市について九州圏内の一般的（平均的）傾向又は全国的傾向と比較して、どのような差異がみられるかについて検討してみると、両市の動きにはそれぞれ顕著な違いがみられ、対照的である。

先ず長崎市の傾向としては、わが国の経済が高度成長に向って離陸した昭和30年代の前半、飛躍的な高度成長を経て爛熟へと向った30年代の後半から40年代の前半にかけては、ほぼ全国的な傾向と同じような動きが認められる。九州圏内の各都市の平均的推移と比較しても大きな差異はない。ところが昭和45年から50年にかけての、つまり過剰流動性、日本列島改造論などをテコとして地価が全国的に急騰した47・48年の地価狂乱時期を含む、40年代後半の5カ年間の上昇率は、全国平均の2分の1、九州圏内各都市の平均と比較しても、半分位の変動率でしかない。

一方、大分市の傾向としては、昭和30年代の前半で全国平均をかなり下まわり、かつ九州圏内の各都市平均をもかなり下まわる上昇率しか示さなかつたものが、30年代の後半から40年代の後半に至るまでの変動率は、全国平均はもちろんのこと、九州圏内各都市の平均をも大幅に上まわる上昇率を示している。とくに40年代後半5カ年間の変動率が全国平均を約30%上まわっている点は、長崎市が全国平均の2分の1程度でしかなかったことと比較して、きわめて対照的である。

以上、過去20年間を4期に分けて期間別の地価推移をみたわけであるが、長崎市および大分市においてみられるこのような地価変動の地域的傾向（特色）は都市の成長・衰退過程と大きな係わりをもつであろうことは容易に推察できる。（この係わりの要因分析については次節で行うこととする。）

図-8と図-9は、長崎市における住宅地と商業地について、昭和40年から52年にかけての対前年同期比変動率の推移を、図-10と図-11は、大分市における住宅地と商業地について同様の推移をそれぞれ図示したものである。

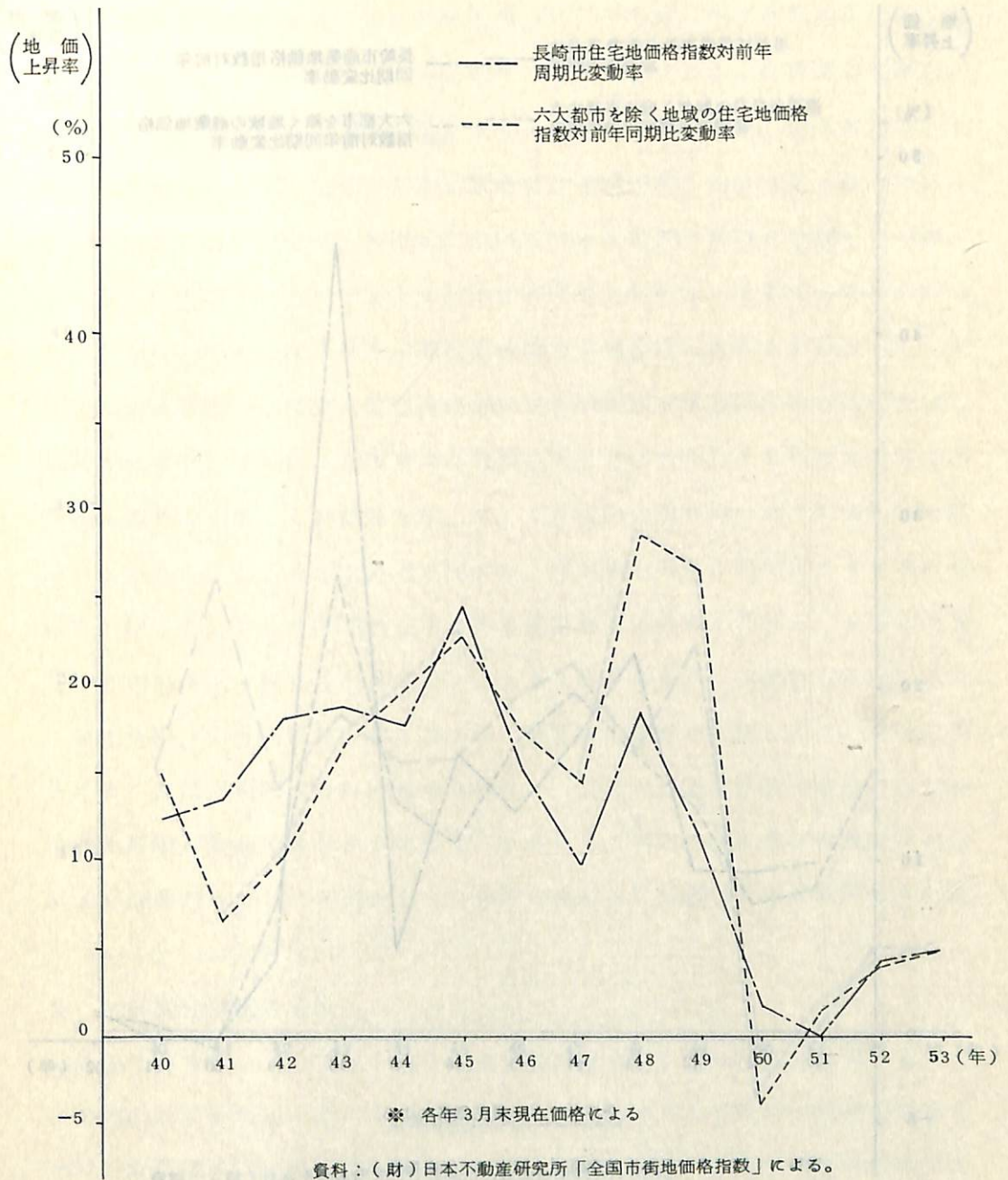


図-8 長崎市における市街地価格指数の対前年同期比変動率の推移(住宅地)



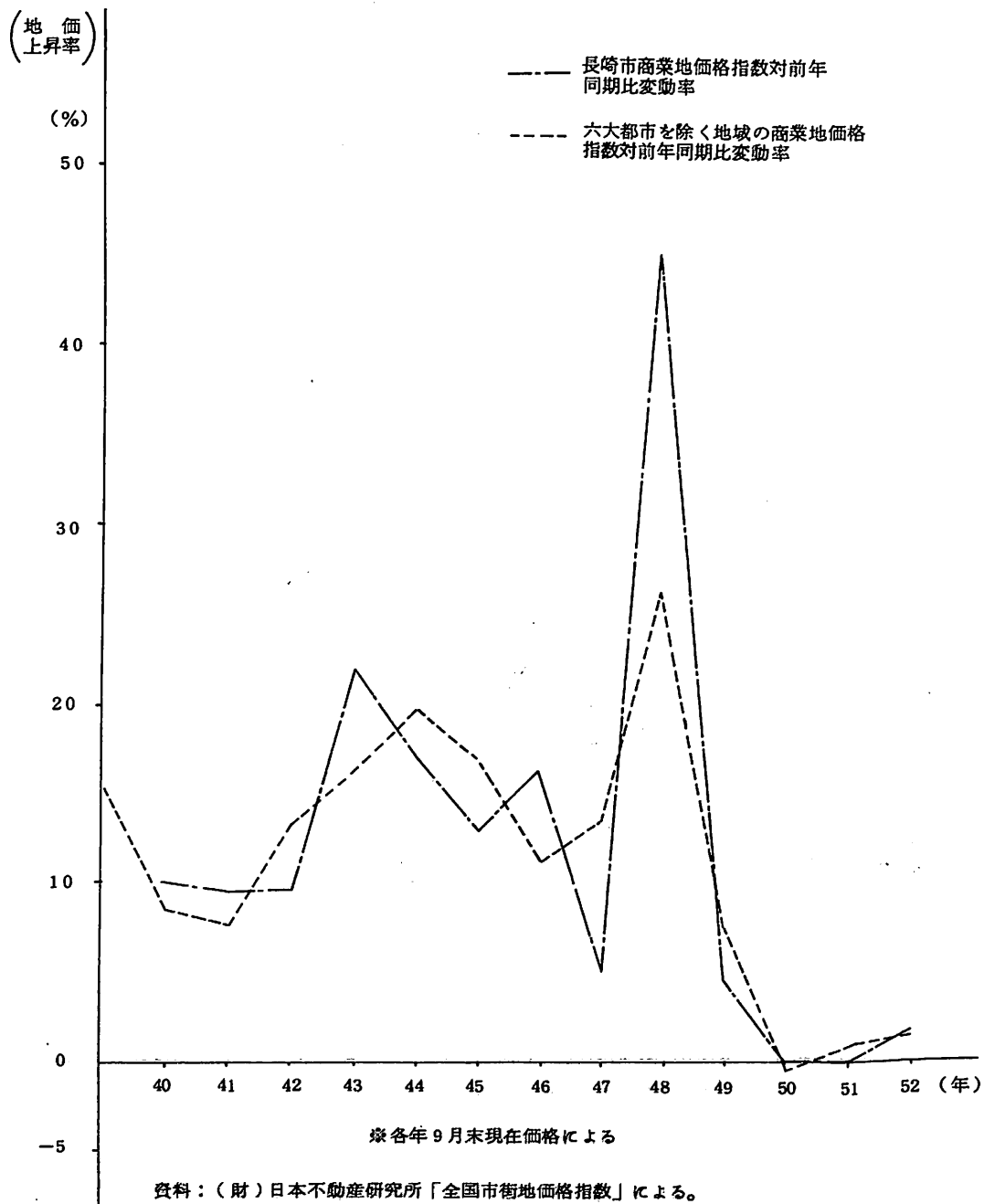
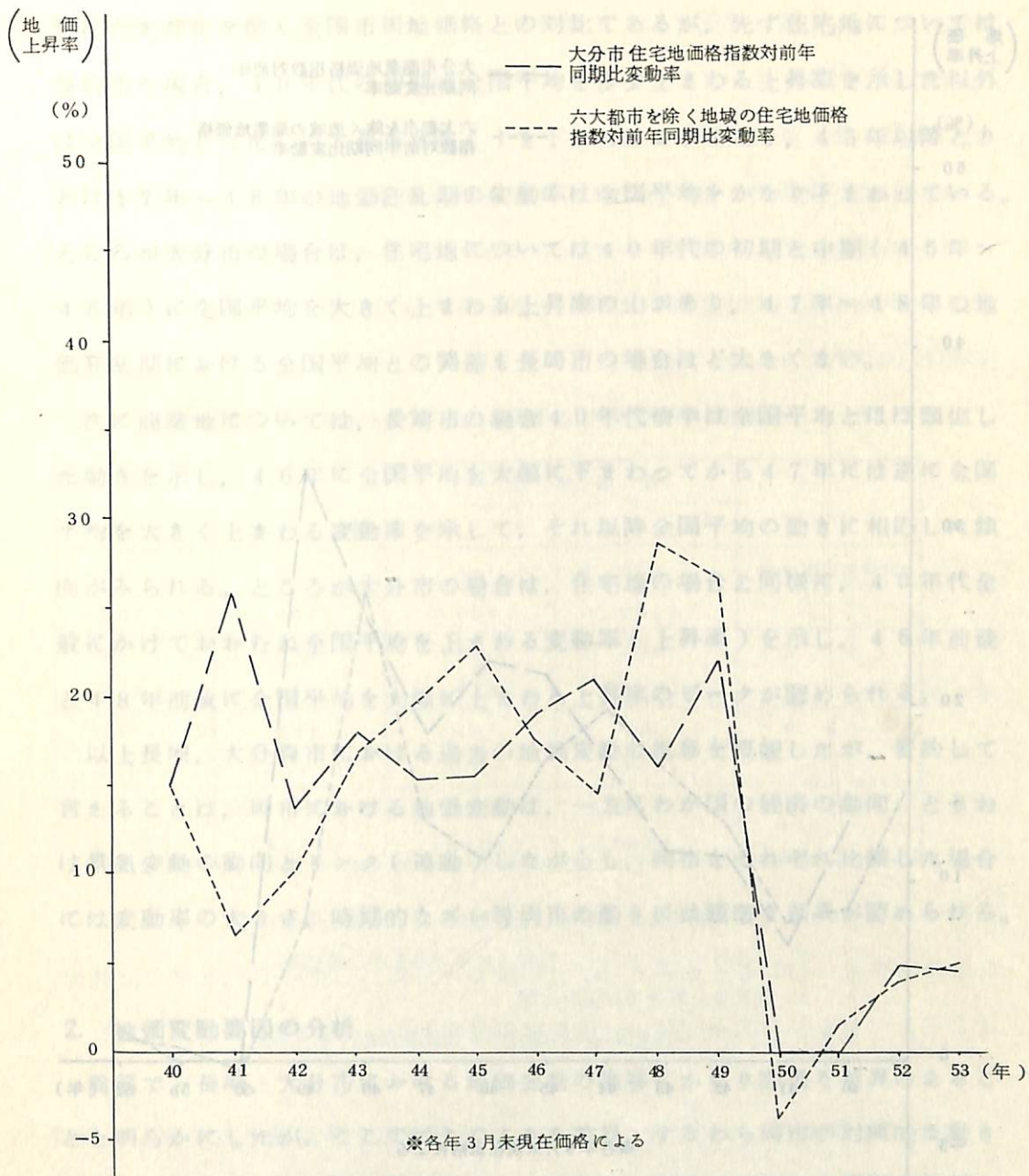


図-9 長崎市における市街地価格指数の対前年同期比変動率の推移(商業地)





資料：(財)日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

図-10 大分市における市街地価格指数の対前年同期比変動率の推移(住宅地)

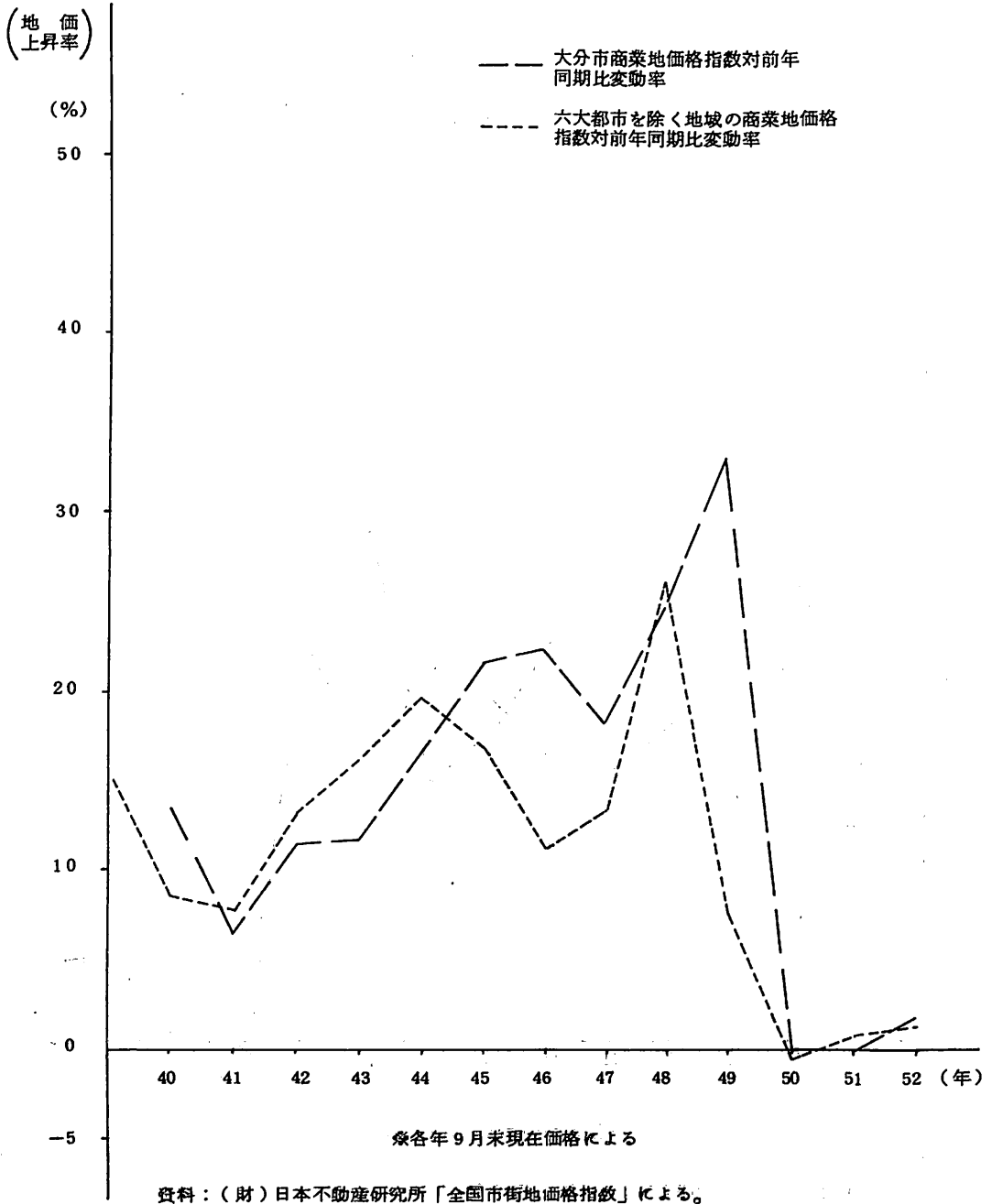


図-11 大分市における市街地価格指数の対前年同期比変動率の推移(商業地)



この約12年間の動きにも、両市間に顕著な差異が認められる。ここでの比較は六大都市を除く全国市街地価格との対比であるが、先ず住宅地については長崎市の場合、40年代の初期に全国平均を多少上まわる上昇率を示した以外は全国平均（ただし六大都市を除く）を下まわるようになり、45年以降とりわけ47年～48年の地価狂乱期の変動率は全国平均をかなり下まわっている。ところが大分市の場合、住宅地については40年代の初期と中期（45年～46年）に全国平均を大きく上まわる上昇率の山があり、47年～48年の地価狂乱期における全国平均との開差も長崎市の場合ほど大きくない。

次に商業地については、長崎市の場合40年代前半は全国平均とほぼ類似した動きを示し、46年に全国平均を大幅に下まわってから47年には逆に全国平均を大きく上まわる変動率を示して、それ以降全国平均の動きに相応した傾向がみられる。ところが大分市の場合、住宅地の場合と同様に、40年代全般にかけておおむね全国平均を上まわる変動率（上昇率）を示し、46年前後と48年前後に全国平均を大幅に上まわる上昇率のピークが認められる。

以上長崎、大分両市における過去の地価変動の推移を概観したが、要約して言えることは、両市における地価変動は、一方にわが国の経済の動向、とりわけ景気変動の動向とリンク（連動）しながらも、両市をそれぞれ比較した場合には変動率の大きさ、時期的なズレ等両市の動きには顕著な差異が認められる。

## 2. 地価変動要因の分析

前節で、長崎、大分市における地価変動の推移にかなり顕著な差異のあることを明らかにしたが、ここではこのような差異、すなわち両市が対照的な動きを示した要因についての分析を行った。ただし、両市の地価形成要因の分析とは言っても、わずかに数日間の現地滞在で入取し得たほんの一握りの資料をもってしては、所詮観察的な分析の域を出るものではない。したがって、ここでの

記述は既存のデータと入取したわずかの資料を用いて、両市の都市的特性を形成している主要な要因について観察的にとりまとめを行ったものであることをお断りしておきたい。

(1) 地価水準と地価変動

表-3は、長崎市および大分市における地価水準と地価変動率を昭和30年3月を基準として、かなりおおまかではあるが10年後の昭和40年、15年後の昭和45年、20年後の昭和50年の各時点でどのような推移を辿ったかを指数値で示したものである。

表-3 全国市街地価格調べによる長崎・大分両市の地価水準と地価変動

	最高地(価格)		住宅地(価格)	
	長崎	大分	長崎	大分
昭和30年3月	100 (100)	40 (100)	100 (100)	40 (100)
40 9	100 (375)	76 (665)	100 (450)	58 (650)
45 9	100 (728)	61 (1308)	100 (1079)	55 (1475)
50 9	100 (1363)	64 (3218)	100 (1694)	75 (3175)

注 1) 上段は長崎を100としたときの大分の地価水準値

2) 下段は(カッコ内)、昭和30年3月基準の指数値

3) 住宅地は普通の中位を採用

資料：(財)日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

まず、地価水準については、住宅地および商業地(最高価格地)ともに長崎市の方が高く、昭和30年代の初期には大分市の地価水準は長崎市の40%の水準でしかない。それが10年後の40年9月時点では住宅地の場合で58%、商業地の場合で76%と開差が縮まり、20年後の50年9月時点では住宅地

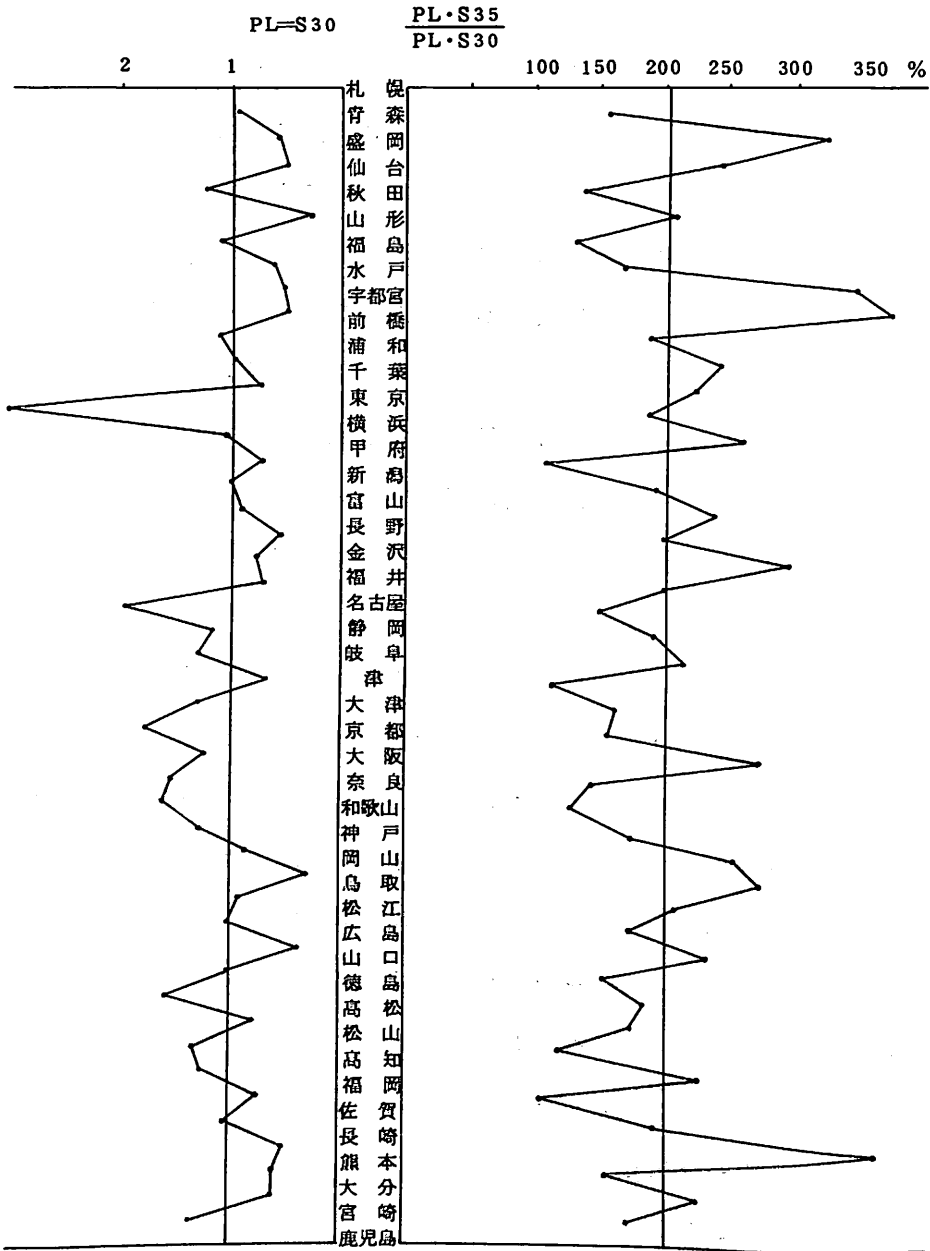


では75%とさらに開きが縮少し、商業地でも45年当時に開差が再びやや広がる傾向を示した。50年9月時点では約65%と、住宅地ほどではないにしても、両都市間の開差は縮まってきている。このことは両都市間のこの期間内における地価上昇率の足どりに大きな違いのあったことを意味しており、表-3の下段(カッコ内)の指数値にみられるように、大分市の地価変動率が長崎市の場合と比較していかに大きかったかがこの表からも理解されよう。この直接的な原因は、次節で述べる両都市それぞれの都市構造自体の変革要因の差異に求められるが、ここでは地価水準と地価変動との一般的関係、すなわち地価変動率は一般に地価水準が低い都市ほど高い上昇率を示しているという事実を指摘し、長崎、大分両市の対照的な動きもこの一般的傾向に合致するものであることを指摘しておきたい。

図-12は、全国都道府県庁所在都市(沖縄を除く)の住宅地について、昭和30年~50年にかけての地価水準と地価変動との間にどのような動き(連動)がみられたかを図示したものである。これによると、一般に地価水準が低い都市ほど高い地価上昇率を示していることが容易に理解されよう。これは、昭和30年以降の都市化の進展は、一方には集中化と過疎化の二極面の現象を生じさせたが、当初からある一定規模以上の水準にあった都市については、おおむね格差を縮小する方向で推移していったことを物語る。つまり、高度経済成長期の都市化の特徴は、東京への集中化という現象を除けば、地方中核都市の育成に大きな役割を果し、所得格差は減少し、都市格差の縮小化をもたらしたものと推定できよう。

地価水準 (平均地価レベル=1)

地価上昇率



※平均地価=6573円/3.3㎡  
(昭和30年9月現在, 46都市)

※平均上昇率=205.16%  
(昭和30年9月~昭和35年9月)

資料: (財)日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

図-12-1 地価水準と地価変動の関係 (I期)

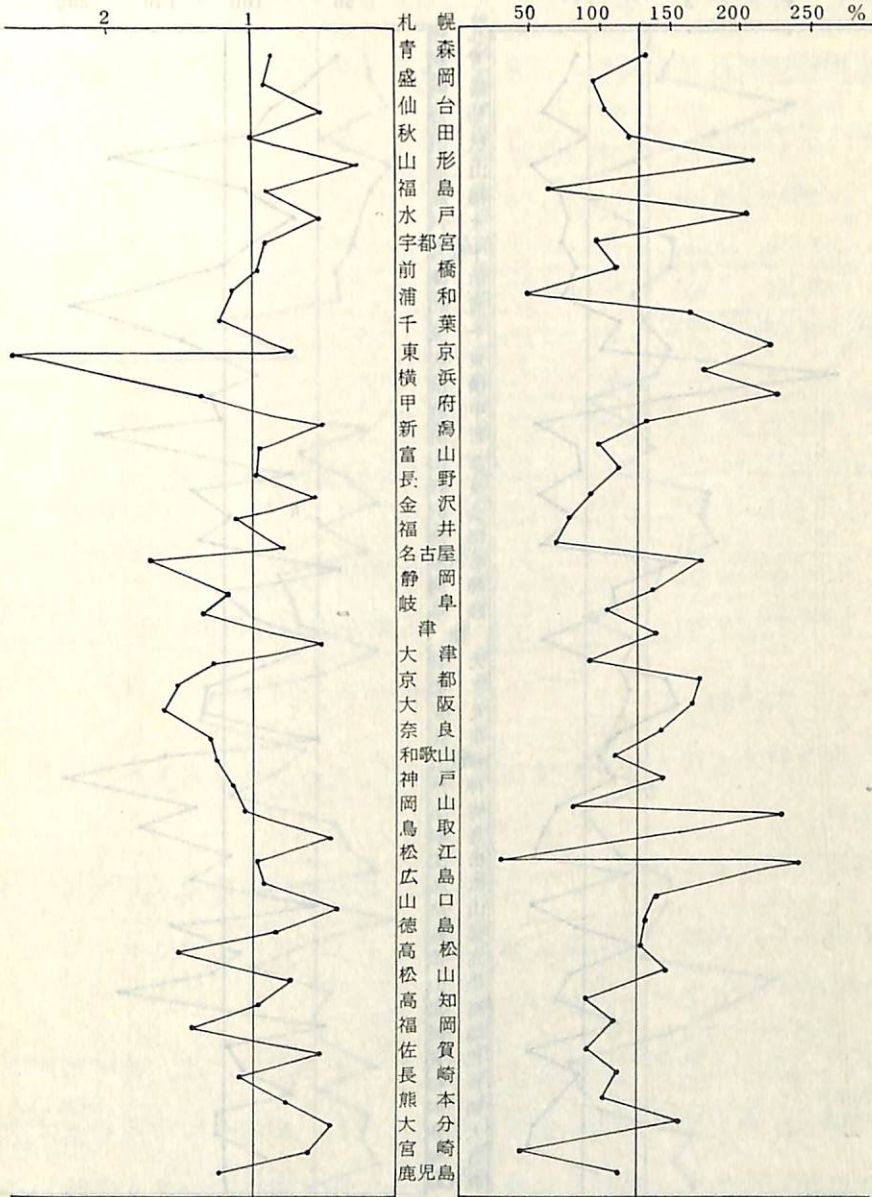


地価水準 (平均地価レベル=1)

地価上昇率

PL=S35

$\frac{PL \cdot S40}{PL \cdot S35}$



※平均地価=19,296円/3.3㎡  
(昭和35年9月現在, 46都市)

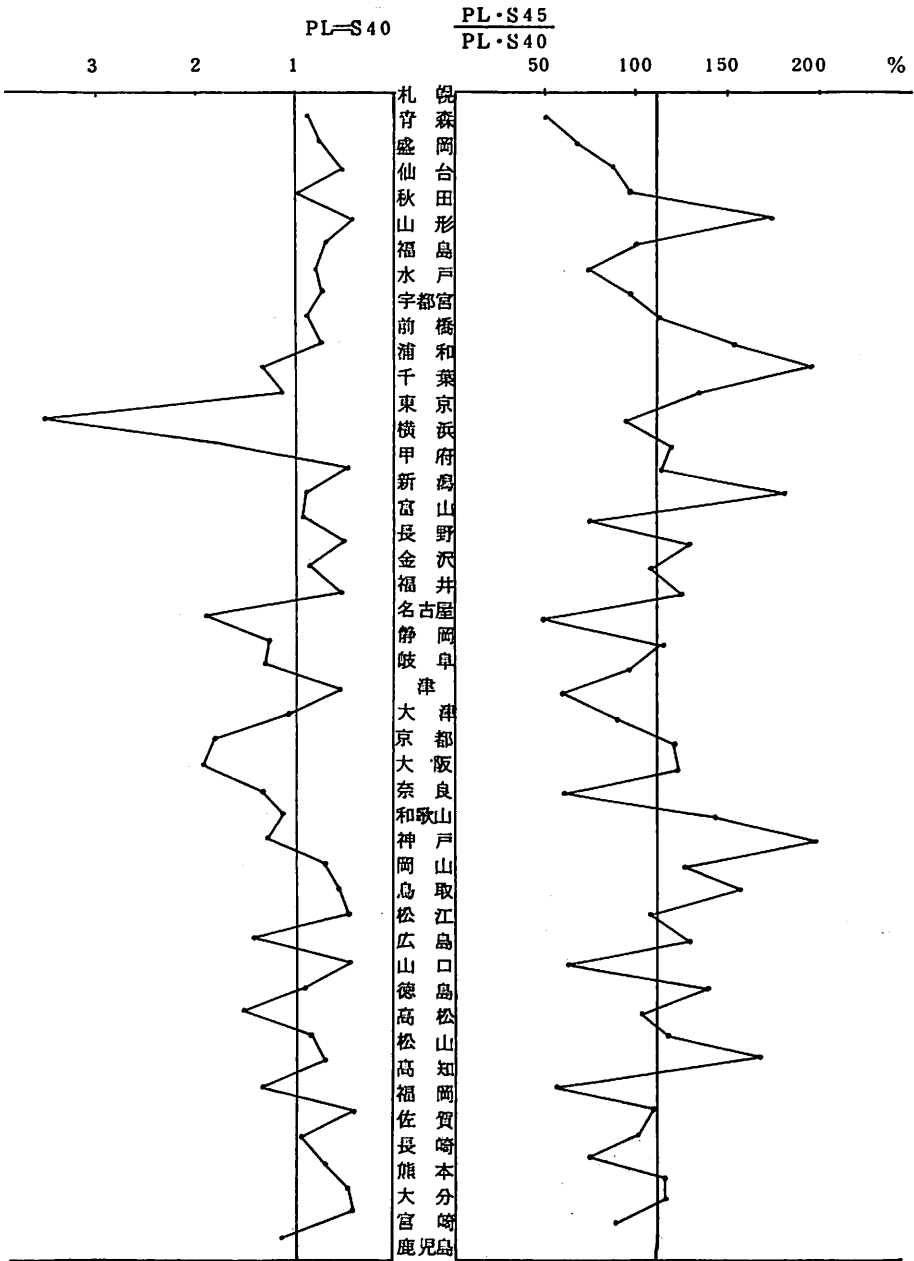
※平均上昇率=128.13%  
(昭和35年9月~昭和40年9月)

資料: (財)日本不動産研究所「全国市街地価指数」による。

図-12-2 地価水準と地価変動の関係(Ⅱ期)

地価水準 (平均地価レベル=1)

地価上昇率



※平均地価 = 44,328 円 / 3.3 m<sup>2</sup>  
 (昭和40年9月現在, 46都市)

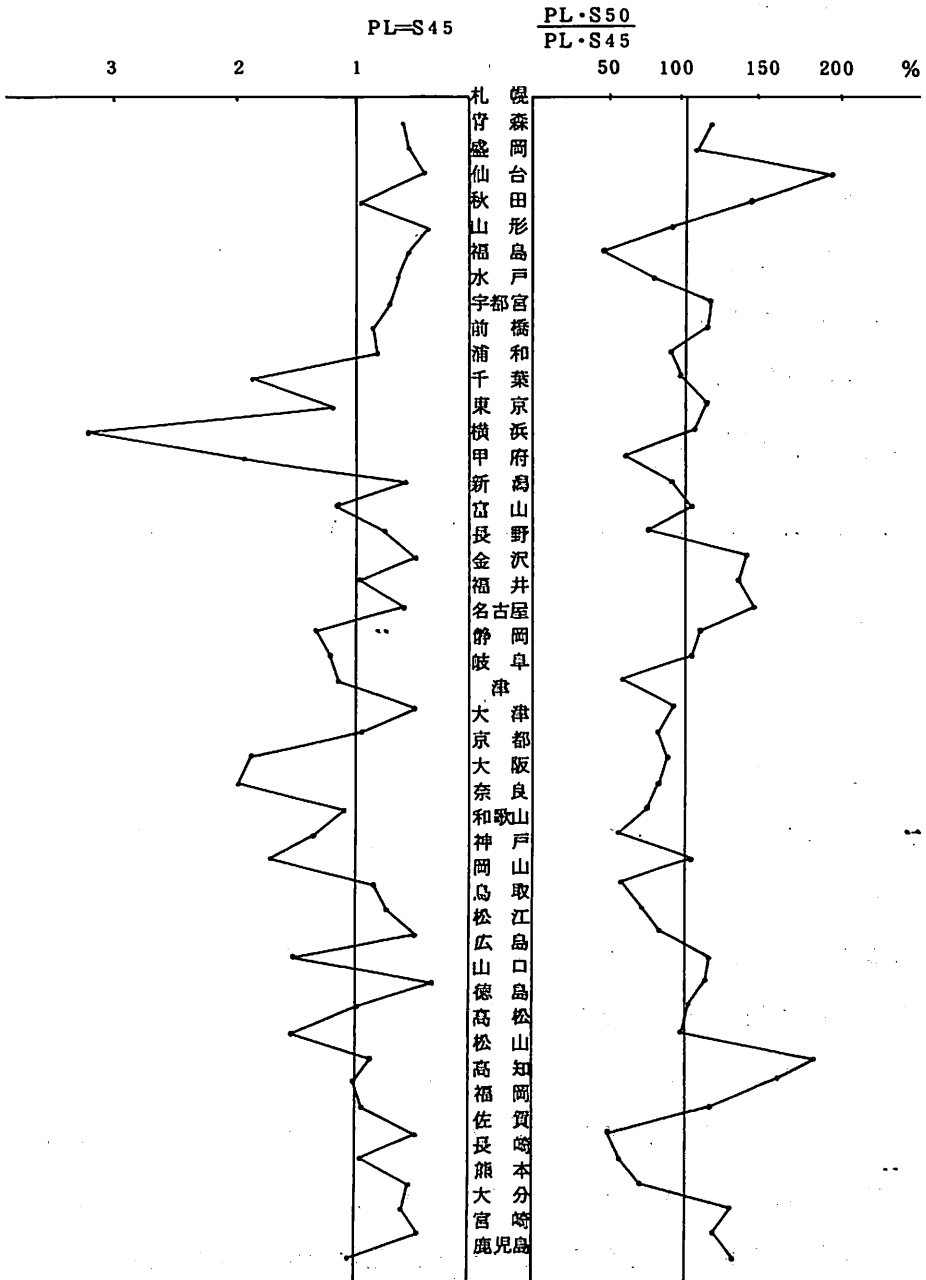
※平均上昇率 = 118.55 %  
 (昭和40年9月~昭和45年9月)

資料: (財) 日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

図-12-3 地価水準と地価変動の関係 (Ⅲ期)

地価水準 (平均地価レベル=1)

地価上昇率



※平均地価=94,239円/3.3㎡  
(昭和45年9月現在, 46都市)

※平均上昇率=102.62%  
(昭和45年9月~昭和50年9月)

資料: (財)日本不動産研究所「全国市街地価格指数」による。

図-12-4 地価水準と地価変動の関係(IV期)





表 - 4

年	長 崎 市				大 分 市			
	人 口	増 加 率	世 帯 数	増 加 率	人 口	増 加 率	世 帯 数	増 加 率
4 0	407,541	100	103,897	100	237,096	100	57,373	100
4 1	412,266	101.2	107,414	103.4	241,799	102.0	58,944	102.7
4 2	417,343	102.4	110,661	106.5	237,796	100.3	58,823	102.5
4 3	418,970	102.8	115,667	111.3	243,294	102.6	61,498	107.2
4 4	418,810	102.7	119,329	114.9	248,308	104.7	64,850	113.0
4 5	422,474	103.7	117,804	113.4	259,611	109.5	74,287	129.5
4 6	425,279	104.4	122,686	118.1	275,552	116.2	80,587	140.5
4 7	430,338	105.6	126,550	121.8	286,279	120.7	84,684	147.6
4 8	440,048	108.0	130,540	125.6	295,650	124.7	88,515	154.3
4 9	443,457	108.8	133,376	128.4	306,114	129.1	92,584	161.4
5 0	450,349	110.5	135,145	130.1	316,108	133.3	96,054	167.4
5 1	449,668	110.3	136,064	131.0	325,282	137.2	98,997	172.5
5 2	449,540	110.3	137,416	132.3	333,261	140.6	102,090	177.9

資料：長崎市役所，大分市役所調べ

② D I D (人口集中地区) の状況

表 - 5

	年度	長 崎 市	大 分 市	
D I D人口 総 人 口	4 0	74.8%	44.4%	長崎市の総人口，D I D人口とも10年間に1割増に過ぎないが，大分市では総人口40%，D I D人口66%の増を示す。
	4 5	74.4	51.9	
	5 0	74.6	55.3	
D I D面積 市 域 面 積	4 0	11.2%	4.6%	長崎市の市域面積は10年間に16%，D I D面積は43%増。大分市は市域面積は1.5%の増に過ぎないが，D I D面積は89%の著増。
	4 5	13.4	5.9	
	5 0	13.9	8.6	
D I D人口 密度 / km <sup>2</sup>	4 0	13,032人	6,464人	
	4 5	11,271	6,421	
	5 0	10,061	5,676	
全市域人口 密度 / km <sup>2</sup>	4 0	1,967人	677人	
	4 5	2,035	733	
	5 0	1,879	891	

資料：長崎市役所，大分市役所調べ



両市のD I D面積は全市域の8～14%に過ぎず、新興開発予定地を相当に残しているように見えるが、地勢・地形の制約をうけて平坦部が少なく狭小な旧市街地に人口が集中している。殊に長崎市のD I D人口密度は1万人/ha(100人/ha)を超える過密状態を呈しており、一方大分市は昭和39年の6市町村合併によって比較的余裕をもっている。ただし、都市の高密度利用地区の面積割合(D I D面積/市域面積)の伸びについては、長崎市がほぼ横這いの現状維持であるのに大分市の伸びがきわめて大きいことから、都市の成長の度合は長崎市が比較的緩慢であったのに対し、大分市の成長の度合は急速であったことを物語っている。それでも長崎市の方の地価水準が依然として高いのは、総人口が多いこともさることながら、D I D人口割合が75%と比較的高い水準にあり、都市部における宅地需給のひっ迫の程度が高いことに原因しているものと推定できよう。

### ③ 住宅戸数

表 - 6

年	長 崎 市				大 分 市			
	住宅戸数	増加率	着工住宅戸数	増加率	住宅戸数	増加率	着工住宅戸数	増加率
40			3,610	100			3,018	100
41			3,772	104.5			3,327	110.2
42			4,480	124.1			3,959	131.2
43	97,080	100	4,848	134.3	51,811	100	9,412	311.9
44			4,640	128.5			4,125	136.7
45			4,582	126.9			6,093	201.9
46			4,608	127.6			7,772	257.5
47			6,373	176.5			7,087	234.8
48	117,700	121.2	7,109	196.9	77,363	149.3	7,920	262.4
49			4,955	137.3			5,743	190.3
50			4,521	125.2			6,198	205.4
51			6,087	168.6			7,362	243.9
52			4,445	123.1			6,563	217.5

資料：長崎市役所，大分市役所調べ

住宅戸数についても人口の場合と同しく、絶対数において大分市は長崎市に及ばないが、世帯数の急増と相俟って昭和43年に長崎の53%であったものが昭和48年調査では66%となり、その後も着工戸数が旺盛で、次第に接近しつつある。殊に、大分市の着工戸数の増加率は、年によって多少のバラツキはあるにしても長崎市の倍近くに拡大してきている。

#### ④ 産業構造別就業人口

表-7

年	長 崎 市				大 分 市			
	総人口	第1次産業	第2次 <sup>〃</sup>	第3次 <sup>〃</sup>	総人口	第1次産業	第2次 <sup>〃</sup>	第3次 <sup>〃</sup>
40	163,211 (100)	16,537 (100)	50,794 (100)	95,880 (100)	101,735 (100)	21,571 (100)	24,489 (100)	55,675 (100)
	(100)	(10.1)	(31.1)	(58.8)	(100)	(21.2)	(24.1)	(54.7)
45	179,917 (110)	13,445 (81)	52,859 (104)	113,613 (118)	123,310 (121)	16,998 (79)	33,064 (135)	73,248 (132)
	(100)	(7.5)	(29.4)	(63.1)	(100)	(13.8)	(26.9)	(59.5)
50	188,234 (115)	11,097 (67)	54,138 (107)	122,999 (128)	141,999 (140)	9,118 (42)	43,766 (179)	89,115 (160)
	(100)	(5.9)	(28.8)	(65.3)	(100)	(6.4)	(30.8)	(62.8)

資料：長崎市役所，大分市役所調べ

長崎市における就業人口は、

第1次産業は絶対数，比率とも漸減

第2次産業は絶対数は微増しているが比率は漸減

第3次産業は絶対数，比率ともに増加が顕著

大分市における就業人口は、

第1次産業の就業人口，比率とも減少

第2，第3次産業に移行の傾向が顕著

以上，両市ともに第1次産業型の色彩は薄れ，第2次，第3次産業型への移行を示しているが，この傾向は大分市において特に著しい。

40年を基準として就業人口数の増、第1次産業就業者の減、第2次、第3次産業就業者の増加傾向のいずれを見ても大分市の動きが、長崎市を遙かに上回っている。

⑤ 工業製造品出荷額

表 - 8

年	長 崎 市				大 分 市			
	出荷額 百万円	増勢指数	対前年比 増加額 百万円	同指数	出荷額 百万円	増勢指数	対前年比 増加額 百万円	同指数
40	94,432	100			56,779	100		
41	106,372	112.6			66,735	117.5		
42	118,804	125.8	12,432		76,678	135.0	9,943	17.5
43	146,513	155.2	27,709	29.4	86,339	152.1	9,661	17.1
44	154,084	163.2	7,571	8.0	116,678	205.5	30,339	53.4
45	182,345	193.1	28,261	29.9	147,549	259.9	30,871	54.4
46	203,729	215.7	21,384	22.6	163,857	288.6	16,308	28.7
47	239,997	254.1	36,268	38.4	222,977	392.7	59,120	104.1
48	267,736	283.5	27,739	29.4	356,632	628.1	133,655	235.4
49	290,140	307.2	22,404	23.7	572,070	1,007.5	215,438	379.4
50	299,161	316.8	9,021	9.6	546,875	963.2	△25,195	△44.3
51	287,800	304.8	△1,361	△12.0	659,455	1,161.4	112,580	198.2
52					808,527	1,424.0	149,072	262.6

資料：長崎市役所、大分市役所調べ

大分市は昭和39年に新産業都市に指定されて以来臨海工業地帯の建設が進捗し、昭和44年に昭電コンビナートの完成、47年に新日鉄大分製鉄所の稼働等石油化学、鉄鋼を主体とする大分市の工業は飛躍的に発展し、工業製品出荷額の増勢顕著となり、絶対額においても長崎市を優に凌駕するに至った。

長崎市は昭和46年に長崎外港の埋立が完成し、三菱重工が進出、造船業活性化と相俟って出荷額も増加傾向を示したが、造船不況を反映して現況は冴えない。

先に、高度経済成長期の都市化の進展は、都市格差の縮小化をもたらしたことを述べたが、この都市化の進展現象をいまますこし細かくみると、その形態は中枢管理機能の集中化と工業化という二つの側面が考えられる。大分市は、こうした都市化の進展をした典型的な都市であり、特に工業化により大きく成長した都市として代表的な都市といえよう。表-9、表-10からも明らかなように、大分市は全国県庁所在都市のなかでも、工業化が果たした役割が多大であり、いわゆる新産業都市の典型的な都市の一つであるといえる。これに対し、長崎市は、都市化の進展の度合は全国あるいは九州の県庁所在都市のなかでも緩慢であり、県単位の集中化を果した程度にとどまったと推測される。

以上を総合して両市の概況をまとめると、

- (ア) 両市とも、地方の中心的な県庁所在都市であり、産業構造は第3次産業型で、第1次産業の比重は逐年第2次又は第3次へと移行の傾向にある。
- (イ) 同じく臨海港湾都市であり、鉄鋼、造船、石油化学を主幹とする重工業都市であるが、長崎市の場合、その中心的な造船業の不況により一頃の活気がみられない。
- (ウ) 地形的に平坦部が少なく、昨今の急激な人口増と世帯分離化により住宅地がかなり不足し、県・市を主体とする公益事業団体、又は民間分譲業者の手で積極的な宅地開発が促進され、成長度は見るべきものがある。
- (エ) 長崎市では旧市街を中心としてこれをとりまく丘陵部を奥に向ってアムバー状に住宅団地が造成されてきたが、早や開発し尽した観あり、余力は少ない。大分市では進出企業の社宅や従業員向けの民間造成が盛んに行なわれているが、なお開発余力を残している。
- (オ) 工業製品出荷額は、大分市では新産関連工業地帯の建設進捗とともに飛躍的な増加を示し、昭和47年頃より先進長崎を凌駕した一方、長崎も昭和46年長崎外港埋立完成により順調な伸びを示したが、近年造船不況に



伴い沈滞気味である。

(カ) 商業面においても、長崎市は成熟老成都市に対し、大分市は成長都市的色彩があり、大分臨海企業と関連して金融機関、大型商社の進出が相次ぎ市街地再開発が進んで店舗は次第に大型化している。

(キ) 両市の地域格差は自然的立地条件および都市の機能的基準（集積規模・開発度等）の差に反映されている。

(ク) 集積規模（人口・世帯数、住宅戸数等）は既成都市としての長崎市が大きく相対的地価水準も高い。最近10ケ年の開発度（人口・世帯・住宅等の増加率、産業構造の変化、工業製品出荷高等）では大分市の方が活発で、地価上昇率においても着実な伸びを示し、地価水準は次第に高まりつつある。

以上、両市の比較検討の結果から言えることは、

(ア) 各都市の地価変動は、都市の構造 — 産業構造の変化・開発諸要因の作用 — に依拠するところが大きい。

(イ) 人口は都市の相対的成長、衰退過程と関連を示し、人口の多い中核都市・人口の増勢の強い都市は地価上昇も活発な傾向を見る。

(ウ) 都市構造の基幹をなす中枢管理機能や産業構造と就業人口との係りあい、特に地方都市においては工業化が人口増加の中心的役割りを果たすとともに、都市成長の牽引力となって地価を引き上げている。

表-9 都市別製造品出荷額と増加率

(単位：億円)

		都 市	S 35	S 40	S 45	S 50	S40	S45	S50
							S35	S40	S45
三大都市中核部	京 浜	東 京	22,009	40,332	65,669	89,278	83%	63%	36%
		横 浜	5,710	11,086	21,327	34,719	94	92	63
	中 京	名 古 屋	6,121	11,074	18,474	26,412	81	67	43
		大 神 戸	12,502	20,772	33,694	48,456	66	62	44
三大都市周辺部	京浜周辺	浦 和	175	635	1,190	1,857	263	87	56
		千 葉	709	2,217	4,086	8,583	213	84	110
	阪神周辺	京 都	2,353	4,902	9,087	14,243	108	85	57
		大 津	275	400	1,175	1,563	45	195	33
三大都市外縁部	中京中心	津	198	420	925	2,045	112	120	121
		岐 阜	371	947	1,805	2,866	155	91	59
	関 東	水 戸	105	198	355	656	89	79	85
		宇 都 宮	181	560	2,173	3,473	209	288	60
前 橋		187	566	1,481	2,403	203	162	62	
甲 府		122	288	533	1,173	136	85	120	
東 海	長 野	156	568	1,192	2,468	264	110	107	
	静 岡	621	1,268	2,302	4,846	104	82	111	
近 畿	奈 良	89	229	516	790	157	125	53	
	和 歌 山	825	2,611	5,757	9,558	216	120	66	
その他の都市	北 海 道	札 幌	468	1,198	2,182	4,181	156	82	92
		青 森	78	189	344	771	142	82	124
	東 北	盛 岡	79	195	253	441	147	30	74
		仙 台	344	777	1,406	3,566	126	81	154
		秋 田	223	502	745	1,810	125	48	143
		山 形	121	304	657	1,355	151	116	106
	北 陸	福 島	139	392	938	1,735	182	139	85
		新 潟	754	1,239	2,165	5,024	64	75	132
		富 山	537	1,059	2,212	3,927	97	109	78
	中 国	金 沢	449	837	1,722	2,530	86	106	47
		福 井	209	480	1,012	1,806	130	110	78
		岡 山	484	997	2,423	3,943	106	143	63
		鳥 取	43	109	511	996	153	369	95
	四 国	松 江	43	95	197	370	121	107	88
		広 島	648	1,708	3,375	8,495	164	98	152
		山 口	18	49	131	313	172	167	139
徳 島		192	440	842	1,596	129	91	90	
九 州	高 松	175	530	1,530	2,395	207	184	57	
	山 知	479	1,066	1,999	4,131	123	88	120	
	高 知	194	415	780	1,724	114	88	120	
	福 岡	559	1,301	2,218	4,046	133	70	82	
	佐 賀	115	231	402	732	101	74	82	
	長 崎	619	1,056	1,824	2,992	71	73	64	
	熊 本	220	500	864	1,777	127	73	106	
	大 分	136	666	1,475	5,469	390	121	271	
鹿 児 島	宮 崎	32	100	206	422	213	106	105	
	鹿 児 島	151	373	682	2,388	147	83	250	

資料：工業統計表，市町村編

表-10 都道府県および都市別の人口増減傾向

都道府県名	S35/S30	S40/S35	S45/S40	S50/S45	都市名	S35/S30	S40/S35	S45/S40	S50/S45
北海道	5.6%	2.6%	0.2%	3.0%	札幌	22.8%	56.8%	23.0%	22.8%
青森	3.2	▲0.7	0.8	2.9	青森	10.0	11.0	7.0	10.1
岩手	1.5	▲2.6	▲2.8	1.0	盛岡	10.2	12.4	10.8	10.3
宮城	0.9	0.6	3.8	7.5	仙台	13.2	13.1	13.3	12.9
秋田	▲1.0	▲4.2	▲3.0	▲0.7	秋田	7.1	6.4	8.9	10.8
山形	▲2.4	▲4.4	▲3.0	▲0.4	山形	17.7	2.7	5.4	7.7
福島	▲2.1	▲3.3	▲1.9	1.3	福島	9.2	53.6	6.6	8.4
茨城	▲0.8	0.4	4.3	9.3	水戸	26.2	11.2	12.1	13.9
栃木	▲2.2	0.5	3.9	7.5	宇都宮	5.2	11.2	13.4	14.3
群馬	▲2.2	1.7	3.3	5.9	前橋	2.2	17.6	9.2	7.1
埼玉	7.4	24.0	28.2	24.7	浦和	16.8	31.1	21.7	22.9
千葉	4.6	17.2	24.6	23.2	千葉	22.0	40.7	41.9	36.7
東京都	20.5	12.2	5.0	2.3	東京	19.2	7.0	▲0.6	▲2.2
神奈川県	17.9	28.7	23.5	16.9	横浜	20.3	30.0	25.1	17.1
山梨	▲3.1	▲2.4	▲0.2	2.9	甲府	4.2	7.1	5.9	6.1
新潟	▲1.3	▲1.8	▲1.6	1.3	新潟	20.1	13.3	7.8	10.2
富山	1.1	▲0.7	0.4	4.0	富山	21.6	23.5	5.2	7.7
長野	▲2.0	▲1.2	▲0.1	3.1	長野	5.2	67.7	6.0	7.5
石川	0.7	0.7	2.2	0.7	金沢	7.8	12.3	7.6	9.4
福井	▲0.2	▲0.3	▲0.8	3.9	福井	19.6	27.3	12.8	7.5
愛知	11.6	14.1	12.2	10.0	名古屋	19.1	21.6	5.2	2.1
静岡県	4.0	5.7	6.1	7.1	静岡	11.4	16.4	8.8	7.3
岐阜	3.5	3.8	3.4	6.2	岐阜	17.5	17.7	7.7	6.0
三重	0.0	2.0	1.9	5.4	津	3.9	5.7	11.4	6.9
滋賀	▲1.3	1.3	4.3	10.8	大津	5.6	38.9	8.9	11.5
京都	3.0	5.5	7.0	7.8	京都	6.7	6.2	4.0	3.0
大阪	19.2	20.9	14.5	8.6	大阪	18.2	4.8	▲5.6	▲6.8
奈良	0.5	5.7	12.6	15.8	奈良	16.3	19.4	29.6	23.7
和歌山	▲0.5	2.5	1.5	2.8	和歌山	29.6	15.3	11.1	6.7
兵庫県	7.9	10.3	8.3	6.9	神戸	13.8	9.2	5.9	5.6
岡山	▲1.1	▲1.4	3.8	6.3	岡山	10.6	29.9	36.0	11.5
広島	▲2.5	▲3.2	▲1.9	2.2	広島	0.0	3.8	4.0	8.1
島根	▲4.3	▲7.6	▲5.8	▲0.6	松江	8.8	3.8	6.8	8.0
山口	1.6	4.4	6.8	8.6	山口	20.7	16.9	48.0	14.2
徳島	▲0.5	▲3.7	▲2.1	2.9	徳島	8.0	12.9	2.1	5.0
香川	▲3.5	▲3.8	▲2.9	1.8	高松	6.6	16.7	4.7	7.1
愛媛	▲2.6	▲2.0	0.8	5.9	高松	57.6	12.9	6.5	9.0
高知	▲2.6	▲3.6	▲2.0	3.3	高知	11.8	21.8	11.1	13.8
福岡	▲3.2	▲4.9	▲3.2	2.7	福岡	9.0	11.0	13.9	13.2
佐賀	3.8	▲1.0	1.6	6.6	福岡	18.9	15.9	16.3	15.0
長崎	▲3.2	▲7.5	▲3.8	▲0.1	佐賀	2.7	3.6	6.6	6.1
熊本	0.7	▲6.8	▲4.3	0.1	長崎	13.3	17.8	5.3	5.4
大宮	▲2.1	▲4.6	▲4.0	0.9	熊本	12.5	8.9	10.4	8.7
鹿児島	▲2.9	▲4.2	▲2.7	3.0	大宮	11.0	81.4	15.1	22.9
鹿児島	▲0.4	▲4.8	▲2.7	3.2	鹿児島	12.5	15.5	10.9	15.5
鹿児島	▲4.0	▲5.6	▲6.7	▲0.3	鹿児島	7.9	25.4	8.7	13.3

資料：国勢調査報告書



# 全国市街地価格指数 (昭和53年9月末現在)

調査機関：(財)日本不動産研究所

## 目 次

概 要	47
全国市街地価格指数の推移	49
附 表	
第一表 全国市街地価格推移指数表	53
第二表 地域別全国市街地価格推移指数表	54
第三表 地域別六大都市市街地価格推移指数表	58～61
第四表 六大都市を除く地域別市街地価格推移指数表	62～65







# 概 要

全国市街地価格指数は、昭和11年9月から日本勧業銀行（現在第一勧業銀行）においてとりまとめたのであるが、昭和34年2月当研究所の設立に伴い、昭和34年3月末現在のものから当研究所において、これをとりまとめることとなった。

本指数は、昭和53年9月末現在のものであるが、比較の便宜上前回の指数等も掲載した。

## 1. 昭和30年3月基準指数

### (1) 性 格

全国市街地価格の推移指数としての性格をもっている。

### (2) 調査対象

昭和11年当時の主要都市140都市を調査対象とするものであって、今回の指数は140都市（回答率100%）の平均指数である。

### (3) 基 準 時

昭和30年3月。

### (4) 分類編成

#### イ 全国市街地価格推移指数（第一表）

(イ) 全国市街地価格指数(A)は調査対象都市＝回答のあった都市(140)の指数（最高価格地の指数を除く）を平均したものである。

(ロ) 日銀卸売物価指数(B)は、昭和50年基準指数を、便宜昭和30年3月を100とする指数に引直したものである。

#### ロ 地域別全国市街地価格推移指数（第二表）

調査対象都市＝回答のあった都市(140)における最高価格地の指数及び用途地域別（商業地・住宅地・工業地）の指数をそれぞれ平均したものである。なお、用途地域別平均指数は上記イの(イ)全国市街地価格指数(A)と一致する。

#### ハ 地域別六大都市市街地価格推移指数（第三表）

東京・横浜・名古屋・京都・大阪及び神戸の六大都市における最高価格地の指数及び用途地域別（商業地・住宅地・工業地）の指数をそれぞれ平均したものである。

## ニ 六大都市を除く地域別市街地価格推移指数（第四表）

六大都市を除く調査対象都市＝六大都市を除く回答のあった都市（134）における最高価格地の指数及び用途地域別（商業地・住宅地・工業地）の指数をそれぞれ平均したものである。

### (5) 指数算出の基礎

市街地の各用途地域（商業地・住宅地・工業地）をそれぞれ品等別に三段階（上・中・下）に区分し、各段階における中位の3.3㎡（坪）当り宅地価格をとり、それを指数算出の基礎とした。

### (6) 計算方法

指数の計算に当っては小数点第一位以下四捨五入の方法によった。

# 全国市街地価格指数の推移

(昭和53年9月末現在)

## 1. 全国市街地価格指数の推移状況

- (1) 昭和53年9月末の全国市街地価格指数は2,902(昭和30年3月を100とする)であって、昭和53年3月末の指数2,847と比べると1.9%上昇している。これを昭和53年3月末における対前回(昭和52年9月末)変動率1.4%と比べると0.5ポイント増加している。
- (2) 全国市街地価格の動きを卸売物価の変動状況と比べると、昭和53年9月の日銀卸売物価指数(昭和50年基準指数を便宜昭和30年3月を100とする指数に引直したもの)が186.1であるのに対して、全国市街地価格指数は2,902であって日銀卸売物価指数の15.59倍となり、前回調査時の比率14.94倍より高くなっている。
- (3) 全国市街地価格指数を用途地域別(商業地・住宅地・工業地)にみると、昭和53年3月末の指数と比べて、変動率は商業地(1.3%)、住宅地(3.2%)、工業地(1.2%)となっている。これを前回の変動率と比べると、商業地0.3ポイント、住宅地0.7ポイント、工業地0.5ポイント、それぞれ増加している。

## 地域別全国市街地価格指数推移比較表

(昭和30年3月=1.00)

地域別	昭和53年9月末指数	昭和53年9月末と 昭和53年3月末と の比較	昭和53年3月末と 昭和52年9月末と の比較
商業地	2,464	変動率 1.3%	変動率 1.0%
住宅地	3,388	" 3.2%	" 2.5%
工業地	2,862	" 1.2%	" 0.7%
平均	2,902	" 1.9%	" 1.4%



## 2. 六大都市市街地価格指数の推移状況

- (1) 昭和53年9月末の六大都市市街地価格指数は3,461(昭和30年3月を100とする)であって、昭和53年3月末の指数3,367と比べると2.8%上昇している。これを昭和53年3月末における対前回(昭和52年9月末)変動率1.6%と比べると1.2ポイント増加している。
- (2) 六大都市市街地価格指数を用途地域別にみると、昭和53年3月末の指数と比べて、変動率は商業地(2.0%)、住宅地(4.9%)、工業地(1.5%)となっている。これを前回の変動率と比べると、商業地0.6ポイント、住宅地2.2ポイント、工業地0.8ポイント、それぞれ増加している。

地域別六大都市市街地価格指数推移比較表

(昭和30年3月=100)

地域別	昭和53年9月末指数	昭和53年9月末と 昭和53年3月末と の比較	昭和53年3月末と 昭和52年9月末と の比較
商業地	1,800	変動率 2.0%	変動率 1.4%
住宅地	4,509	" 4.9%	" 2.7%
工業地	4,104	" 1.5%	" 0.7%
平均	3,461	" 2.8%	" 1.6%

### 3. 六大都市を除く地域別市街地価格指数の推移状況

(1) 昭和53年9月末の六大都市を除く134都市の市街地価格指数は2,874（昭和30年3月を100とする）であって、昭和53年3月末の指数2,821と比べると1.9%上昇している。これを昭和53年3月末における対前回(昭和52年9月末)変動率1.4%と比べると0.5ポイント増加している。

(2) 六大都市を除く134都市の市街地価格指数を用途地域別にみると、昭和53年3月末の指数と比べて、変動率は商業地(1.3%)、住宅地(3.1%)、工業地(1.1%)となっている。これを前回の変動率と比べると商業地0.3ポイント、住宅地0.6ポイント、工業地0.4ポイント、それぞれ増加している。

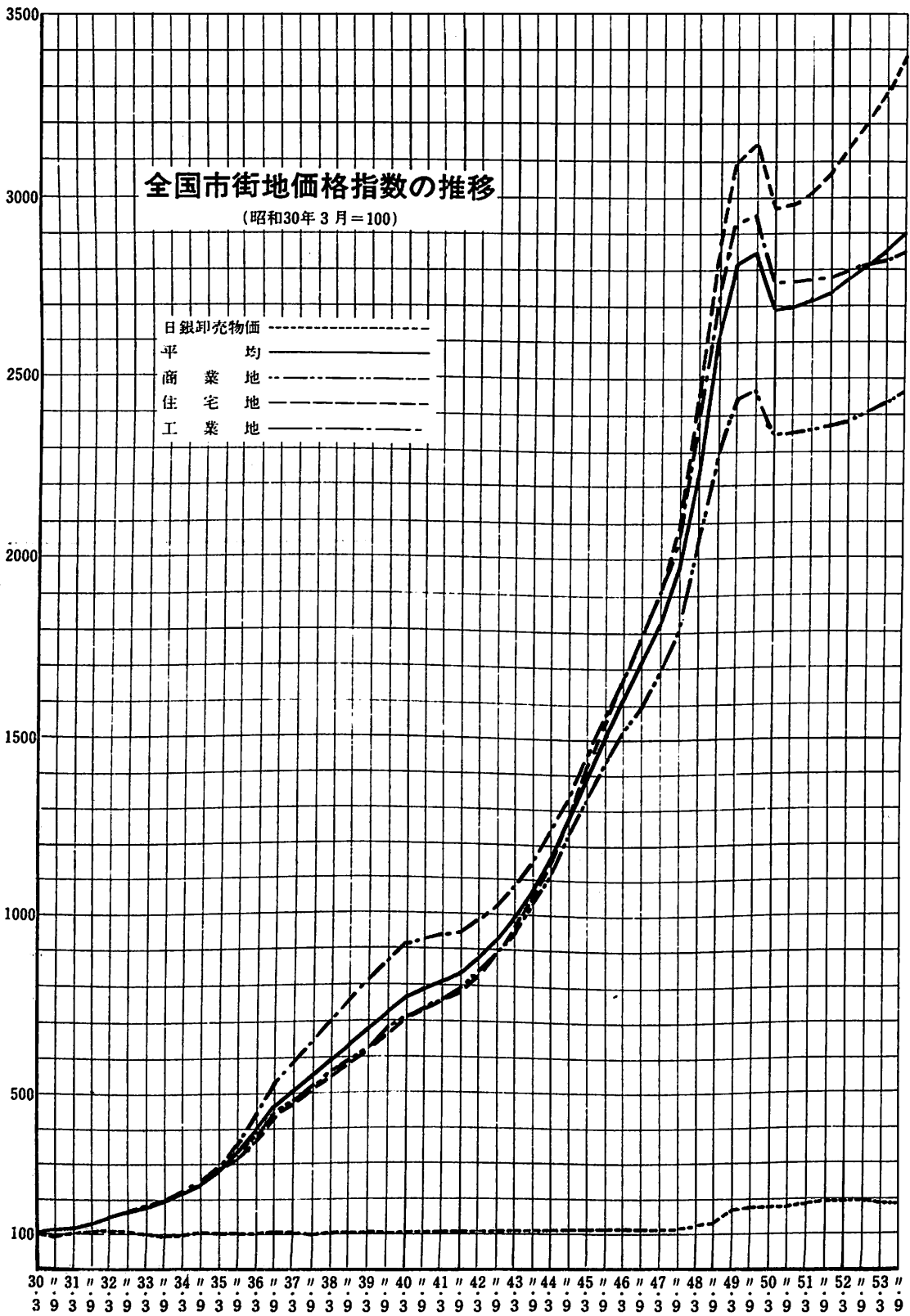
六大都市を除く地域別市街地価格指数推移比較表

(昭和30年3月=100)

地域別	昭和53年9月末指数	昭和53年9月末と 昭和53年3月末と の比較	昭和53年3月末と 昭和52年9月末と の比較
商業地	2,494	変動率 1.3%	変動率 1.0%
住宅地	3,337	" 3.1%	" 2.5%
工業地	2,788	" 1.1%	" 0.7%
平均	2,874	" 1.9%	" 1.4%

# 全国市街地価格指数の推移

(昭和30年3月=100)



第一表 全国市街地価格推移指数表 (昭和30年3月=100)

年次	全国市街地価格指数 (A)	日銀卸売物価指数 (B)	$\frac{(A)}{(B)}$
昭和30年3月	100	100.0	1.00
"  9月	106	98.4	1.08
31年3月	114	100.4	1.14
"  9月	127	105.6	1.30
32年3月	146	107.6	1.36
"  9月	162	105.2	1.54
33年3月	178	100.5	1.77
"  9月	197	97.7	2.02
34年3月	220	99.3	2.22
"  9月	248	100.9	2.46
35年3月	280	101.6	2.76
"  9月	330	101.3	3.26
36年3月	399	101.8	3.92
"  9月	467	103.2	4.53
37年3月	507	101.4	5.00
"  9月	551	100.0	5.51
38年3月	594	101.8	5.83
"  9月	633	102.9	6.15
39年3月	677	102.7	6.59
"  9月	726	102.7	7.07
40年3月	768	103.4	7.43
"  9月	789	103.4	7.63
41年3月	808	105.4	7.67
"  9月	832	106.3	7.83
42年3月	875	107.6	8.13
"  9月	929	107.9	8.61
43年3月	994	109.2	9.10
"  9月	1,073	108.8	9.86
44年3月	1,165	109.6	10.63
"  9月	1,279	112.3	11.39
45年3月	1,395	115.3	12.10
"  9月	1,511	115.2	13.12
46年3月	1,614	114.1	14.15
"  9月	1,718	114.3	15.03
47年3月	1,827	113.4	16.11
"  9月	1,976	115.7	17.08
48年3月	2,286	126.2	18.11
"  9月	2,621	137.4	19.08
49年3月	2,812	170.8	16.46
"  9月	2,849	179.4	15.88
50年3月	2,691	179.2	15.02
"  9月	2,697	180.9	14.91
51年3月	2,712	186.5	14.54
"  9月	2,736	192.2	14.24
52年3月	2,770	194.0	14.27
"  9月	2,807	193.3	14.52
53年3月	2,847	190.6	14.94
"  9月	2,902	186.1	15.59



第二表 地域別全国市街地

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和30年3月	100	—	—	100	—	—	100	—	—
"  9月	106	6.0	—	106	6.0	—	105	5.0	—
31年3月	114	7.5	14.0	114	7.5	14.0	113	7.6	13.0
"  9月	128	12.3	20.8	127	11.4	19.8	127	12.4	21.0
32年3月	146	14.1	28.1	144	13.4	26.3	149	17.3	31.9
"  9月	163	11.6	27.3	159	10.4	25.2	166	11.4	30.7
33年3月	175	7.4	19.9	177	11.3	22.9	181	9.0	21.5
"  9月	193	10.3	18.4	198	11.9	24.5	201	11.0	21.1
34年3月	216	11.9	23.4	219	10.6	23.7	225	11.9	24.3
"  9月	244	13.0	26.4	245	11.9	23.7	256	13.8	27.4
35年3月	282	15.6	30.6	269	9.8	22.8	293	14.5	30.2
"  9月	332	17.7	36.1	310	15.2	26.5	352	20.1	37.5
36年3月	385	16.0	36.5	371	19.7	37.9	449	27.6	53.2
"  9月	446	15.8	34.3	430	15.9	38.7	536	19.4	52.3
37年3月	478	7.2	24.2	469	9.1	26.4	589	9.9	31.2
"  9月	513	7.3	15.0	510	8.7	18.6	646	9.7	20.5
38年3月	561	9.4	17.4	542	6.3	15.6	701	8.5	19.0
"  9月	590	5.2	15.0	576	6.3	12.9	755	7.7	16.9
39年3月	628	6.4	11.9	617	7.1	13.8	812	7.5	15.8
"  9月	680	8.3	15.3	661	7.1	14.8	864	6.4	14.4
40年3月	712	4.7	13.4	707	7.0	14.6	911	5.4	12.2
"  9月	736	3.4	8.2	726	2.7	9.8	928	1.9	7.4
41年3月	759	3.1	6.6	751	3.4	6.2	939	1.2	3.1
"  9月	789	4.0	7.2	781	4.0	7.6	948	1.0	2.2
42年3月	838	6.2	10.4	826	5.8	10.0	982	3.6	4.6
"  9月	890	6.2	12.8	891	7.9	14.1	1,022	4.1	7.8
43年3月	954	7.2	13.8	962	8.0	16.5	1,083	6.0	10.3
"  9月	1,032	8.2	16.0	1,048	8.9	17.6	1,153	6.5	12.8
44年3月	1,117	8.2	17.1	1,152	9.9	19.8	1,240	7.5	14.5
"  9月	1,233	10.4	19.5	1,281	11.2	22.2	1,332	7.4	15.5

価格推移指数表 ( I )

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
100	—	—	100	—	—	昭和30年3月
106	6.0	—	104	4.0	—	" 9月
114	7.5	14.0	114	9.6	14.0	31年3月
127	11.4	19.8	129	13.2	24.0	" 9月
146	15.0	28.1	143	10.9	25.4	32年3月
162	11.0	27.6	157	9.8	21.7	" 9月
178	9.9	21.9	172	9.6	20.3	33年3月
197	10.7	21.6	184	7.0	17.2	" 9月
220	11.7	23.6	209	13.6	21.5	34年3月
248	12.7	25.9	243	16.3	32.1	" 9月
280	12.9	27.3	283	16.5	35.4	35年3月
330	17.9	33.1	341	20.5	40.3	" 9月
399	20.9	42.5	400	17.3	41.3	36年3月
467	17.0	41.5	469	17.3	37.5	" 9月
507	8.6	27.1	506	7.9	26.5	37年3月
551	8.7	18.0	542	7.1	15.6	" 9月
594	7.8	17.2	582	7.4	15.0	38年3月
633	6.6	14.9	617	6.0	13.8	" 9月
677	7.0	14.0	654	6.0	12.4	39年3月
726	7.2	14.7	687	5.0	11.3	" 9月
768	5.8	13.4	699	1.7	6.9	40年3月
789	2.7	8.7	718	2.7	4.5	" 9月
808	2.4	5.2	742	3.3	6.2	41年3月
832	3.0	5.4	769	3.6	7.1	" 9月
875	5.2	8.3	815	6.0	9.8	42年3月
929	6.2	11.7	877	7.6	14.0	" 9月
994	7.0	13.6	941	7.3	15.5	43年3月
1,073	7.9	15.5	1,013	7.7	15.5	" 9月
1,165	8.6	17.2	1,096	8.2	16.5	44年3月
1,279	9.8	19.2	1,200	9.5	18.5	" 9月

第二表 地域別全国市街地

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和45年3月	1,333	8.1	19.3	1,412	10.2	22.6	1,449	8.8	16.9
" 9月	1,438	7.9	16.6	1,541	9.1	20.3	1,563	7.9	17.3
46年3月	1,523	5.9	14.3	1,662	7.9	17.7	1,667	6.7	15.0
" 9月	1,598	4.9	11.1	1,785	7.4	15.8	1,782	6.9	14.0
47年3月	1,690	5.8	11.0	1,902	6.6	14.4	1,905	6.9	14.3
" 9月	1,812	7.2	13.4	2,074	9.0	16.2	2,057	8.0	15.4
48年3月	2,047	13.0	21.1	2,453	18.3	29.0	2,373	15.4	24.6
" 9月	2,297	12.2	26.8	2,858	16.5	37.8	2,728	15.0	32.6
49年3月	2,442	6.3	19.3	3,094	8.3	26.1	2,921	7.1	23.1
" 9月	2,470	1.1	7.5	3,148	1.7	10.1	2,948	0.9	8.1
50年3月	2,348	△ 4.9	△ 3.8	2,969	△ 5.7	△ 4.0	2,765	△ 6.2	△ 5.3
" 9月	2,353	0.2	△ 4.7	2,985	0.5	△ 5.2	2,766	0.0	△ 6.2
51年3月	2,361	0.3	0.6	3,013	0.9	1.5	2,772	0.2	0.3
" 9月	2,371	0.4	0.8	3,064	1.7	2.6	2,779	0.3	0.5
52年3月	2,387	0.7	1.1	3,132	2.2	3.9	2,794	0.5	0.8
" 9月	2,407	0.8	1.5	3,202	2.2	4.5	2,809	0.5	1.1
53年3月	2,432	1.0	1.9	3,283	2.5	4.8	2,829	0.7	1.3
" 9月	2,464	1.3	2.4	3,388	3.2	5.8	2,862	1.2	1.9

価格推移指数表 (II)

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
1,395	9.1	19.7	1,306	8.8	19.2	昭和45年3月
1,511	8.3	18.1	1,402	7.4	16.8	" 9月
1,614	6.8	15.7	1,485	5.9	13.7	46年3月
1,718	6.4	13.7	1,559	5.0	11.2	" 9月
1,827	6.3	13.2	1,630	4.6	9.8	47年3月
1,976	8.2	15.0	1,747	7.2	12.1	" 9月
2,286	15.7	25.1	1,999	14.4	22.6	48年3月
2,621	14.7	32.6	2,260	13.1	29.4	" 9月
2,812	7.3	23.0	2,395	6.0	19.8	49年3月
2,849	1.3	8.7	2,420	1.0	7.1	" 9月
2,691	△ 5.5	△ 4.3	2,313	△ 4.4	△ 3.4	50年3月
2,697	0.2	△ 5.3	2,318	0.2	△ 4.2	" 9月
2,712	0.6	0.8	2,327	0.4	0.6	51年3月
2,736	0.9	1.4	2,340	0.6	0.9	" 9月
2,770	1.2	2.1	2,358	0.8	1.3	52年3月
2,807	1.3	2.6	2,375	0.7	1.5	" 9月
2,847	1.4	2.8	2,397	0.9	1.7	53年3月
2,902	1.9	3.4	2,426	1.2	2.1	" 9月



第三表 地域別六大都市市街地

年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和30年3月	100	—	—	100	—	—	100	—	—
"  9月	104	4.0	—	108	8.0	—	106	6.0	—
31年3月	116	11.5	16.0	113	4.6	13.0	117	10.4	17.0
"  9月	125	7.8	20.2	130	15.0	20.4	136	16.2	28.3
32年3月	137	9.6	18.1	150	15.4	32.7	160	17.6	36.8
"  9月	152	10.9	21.6	172	14.7	32.3	188	17.5	38.2
33年3月	161	5.9	17.5	191	11.0	27.3	213	13.3	33.1
"  9月	163	1.2	7.2	211	10.5	22.7	240	12.7	27.7
34年3月	173	6.1	7.5	236	11.8	23.6	270	12.5	26.8
"  9月	197	13.9	20.9	269	14.0	27.5	311	15.2	29.6
35年3月	231	17.3	33.5	303	12.6	28.4	361	16.1	33.7
"  9月	291	26.0	47.7	348	14.9	29.4	486	34.6	56.3
36年3月	370	27.1	60.2	436	25.3	43.9	675	38.9	87.0
"  9月	471	27.3	61.9	557	27.8	60.1	915	35.6	88.7
37年3月	500	6.2	35.1	614	10.2	40.8	1,017	11.1	50.7
"  9月	524	4.8	11.3	693	12.9	24.4	1,107	8.8	21.0
38年3月	558	6.5	11.6	763	10.1	24.3	1,192	7.7	17.2
"  9月	598	7.2	14.1	846	10.9	22.1	1,301	9.1	17.5
39年3月	641	7.2	14.9	928	9.7	21.6	1,391	6.9	16.7
"  9月	678	5.8	13.4	998	7.5	18.0	1,465	5.3	12.6
40年3月	696	2.7	8.6	1,038	4.0	11.9	1,514	3.3	8.8
"  9月	703	1.0	3.7	1,050	1.2	5.2	1,516	0.1	3.5
41年3月	711	1.1	2.2	1,075	2.4	3.6	1,516	0.0	0.1
"  9月	716	0.7	1.8	1,107	3.0	5.4	1,520	0.3	0.3
42年3月	747	4.3	5.1	1,146	3.5	6.6	1,554	2.2	2.5
"  9月	774	3.6	8.1	1,210	5.6	9.3	1,602	3.1	5.4
43年3月	798	3.1	6.8	1,288	6.4	12.4	1,660	3.6	6.8
"  9月	846	6.0	9.3	1,395	8.3	15.3	1,742	4.9	8.7
44年3月	915	8.2	14.7	1,525	9.3	18.4	1,869	7.3	12.6
"  9月	988	8.0	16.8	1,676	9.9	20.1	2,017	7.9	15.8

# 価格推移指数表 ( I )

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
100	—	—	100	—	—	昭和30年3月
106	6.0	—	102	2.0	—	" 9月
115	8.5	15.0	103	1.0	3.0	31年3月
130	13.0	22.6	114	10.7	11.8	" 9月
149	14.6	29.6	130	14.0	26.2	32年3月
171	14.8	31.5	139	6.9	21.9	" 9月
188	9.9	26.2	144	3.6	10.8	33年3月
205	9.0	19.9	153	6.3	10.1	" 9月
226	10.2	20.2	159	3.9	10.4	34年3月
257	13.7	25.4	185	16.4	20.9	" 9月
294	14.4	30.1	219	18.4	37.7	35年3月
380	29.3	47.9	262	19.6	41.6	" 9月
494	30.0	68.0	318	21.4	45.2	36年3月
644	30.4	69.5	389	22.3	48.5	" 9月
708	9.9	43.3	430	10.5	35.2	37年3月
778	9.9	20.8	442	2.8	13.6	" 9月
839	7.8	18.5	449	1.6	4.4	38年3月
915	9.1	17.6	465	3.6	5.2	" 9月
986	7.8	17.5	480	3.2	6.9	39年3月
1,047	6.2	14.4	513	6.9	10.3	" 9月
1,082	3.3	9.7	522	1.8	8.8	40年3月
1,090	0.7	4.1	531	1.7	3.5	" 9月
1,101	1.0	1.8	537	1.1	2.9	41年3月
1,114	1.2	2.2	541	0.7	1.9	" 9月
1,149	3.1	4.4	579	7.0	7.8	42年3月
1,196	4.1	7.4	595	2.8	10.0	" 9月
1,249	4.4	8.7	620	4.2	7.1	43年3月
1,328	6.3	11.0	647	4.4	8.7	" 9月
1,437	8.2	15.1	695	7.4	12.1	44年3月
1,560	8.6	17.5	756	8.8	16.8	" 9月

第三表 地域別六大都市市街地

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和45年3月	1,058	15.6	15.6	1,832	9.3	20.1	2,187	8.4	14.5
"    9月	1,114	5.3	12.8	2,012	9.8	20.0	2,378	8.7	11.5
46年3月	1,164	4.5	10.0	2,176	8.2	18.8	2,554	7.4	16.8
"    9月	1,211	4.0	8.7	2,338	7.4	16.2	2,717	6.4	14.3
47年3月	1,271	5.0	9.2	2,504	7.1	15.1	2,866	5.5	12.2
"    9月	1,374	8.1	13.5	2,811	12.3	20.2	3,138	9.5	15.5
48年3月	1,586	15.4	24.8	3,459	23.1	38.1	3,697	17.8	29.0
"    9月	1,767	11.4	28.6	4,005	15.8	42.5	4,192	13.4	33.6
49年3月	1,827	3.4	15.2	4,148	3.6	19.9	4,357	3.9	17.9
"    9月	1,835	0.4	3.8	4,181	0.8	4.4	4,361	0.1	4.0
50年3月	1,691	△ 7.8	△ 7.4	3,836	△ 8.3	△ 7.5	3,963	△ 9.1	△ 9.0
"    9月	1,691	0.0	△ 7.8	3,869	0.9	△ 7.5	3,963	0.0	△ 9.1
51年3月	1,696	0.3	0.3	3,910	1.1	1.9	3,970	0.2	0.2
"    9月	1,705	0.5	0.8	3,992	2.1	3.2	3,981	0.3	0.5
52年3月	1,727	1.3	1.8	4,086	2.4	4.5	3,998	0.4	0.7
"    9月	1,740	0.8	2.1	4,186	2.4	4.9	4,014	0.4	0.8
53年3月	1,765	1.4	2.2	4,300	2.7	5.2	4,043	0.7	1.1
"    9月	1,800	2.0	3.4	4,509	4.9	7.7	4,104	1.5	2.2

# 価格推移指数表 (II)

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
1,692	8.5	17.7	796	5.3	14.5	昭和45年3月
1,835	8.5	17.6	843	5.9	11.5	" 9月
1,965	7.1	16.1	873	3.6	9.7	46年3月
2,088	6.3	13.8	906	3.8	7.5	" 9月
2,213	6.0	12.6	944	4.2	8.1	47年3月
2,441	10.3	16.9	1,002	6.1	10.6	" 9月
2,914	19.4	31.7	1,181	17.9	25.1	48年3月
3,321	14.0	36.1	1,353	14.6	35.0	" 9月
3,444	3.7	18.2	1,400	3.5	18.5	49年3月
3,459	0.4	4.2	1,404	0.3	3.8	" 9月
3,163	△ 8.6	△ 8.2	1,339	△ 4.6	△ 4.4	50年3月
3,174	0.3	△ 8.3	1,339	0.0	△ 4.6	" 9月
3,192	0.6	0.9	1,342	0.2	0.2	51年3月
3,226	1.1	1.6	1,363	1.6	1.8	" 9月
3,270	1.4	2.4	1,380	1.2	2.8	52年3月
3,313	1.3	2.7	1,393	0.9	2.2	" 9月
3,367	1.6	3.0	1,403	0.7	1.7	53年3月
3,461	2.8	4.5	1,428	1.8	2.5	" 9月



第四表 六大都市を除く地域別

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和30年3月	100	—	—	100	—	—	100	—	—
"  9月	106	6.0	—	106	6.0	—	105	5.0	—
31年3月	113	6.6	13.0	114	7.5	14.0	113	7.6	13.0
"  9月	128	13.3	20.8	124	11.4	19.8	127	12.4	21.0
32年3月	146	14.1	29.2	143	12.6	25.4	148	16.5	31.0
"  9月	163	11.6	27.3	159	11.2	25.2	165	11.5	29.9
33年3月	176	8.0	20.5	176	10.7	23.1	179	8.5	20.9
"  9月	194	10.2	19.0	197	11.9	23.9	199	11.2	20.6
34年3月	218	12.4	23.9	218	10.7	23.9	216	8.5	20.7
"  9月	246	12.8	26.8	244	11.9	23.9	253	17.1	27.1
35年3月	284	15.4	30.3	267	9.4	22.5	290	14.6	34.3
"  9月	334	17.6	35.8	309	15.7	26.6	344	18.6	36.0
36年3月	385	15.3	35.6	369	19.4	38.2	437	27.0	50.7
"  9月	445	15.6	33.2	425	15.2	37.5	517	18.3	50.3
37年3月	477	7.2	23.9	463	8.9	25.5	566	9.5	29.5
"  9月	510	6.9	14.6	503	8.6	18.4	620	9.5	19.9
38年3月	561	10.0	17.6	532	5.8	14.9	672	8.4	18.7
"  9月	590	5.2	15.7	563	5.8	11.9	724	7.7	16.8
39年3月	627	6.3	11.8	603	7.1	13.3	795	9.8	18.3
"  9月	680	8.5	15.3	646	7.1	14.7	839	5.5	15.9
40年3月	713	4.9	13.7	692	7.1	14.8	877	4.5	10.3
"  9月	738	3.5	8.5	712	2.9	10.2	895	2.1	6.7
41年3月	761	3.1	6.7	736	3.4	6.4	906	1.2	3.3
"  9月	793	4.2	7.5	766	4.1	7.6	915	1.0	2.2
42年3月	842	6.2	10.6	811	5.9	10.2	949	3.7	4.7
"  9月	895	6.3	12.9	877	8.1	14.5	989	4.2	8.1
43年3月	961	7.4	14.1	947	8.0	16.8	1,051	6.3	10.7
"  9月	1,040	8.2	16.2	1,033	9.1	17.8	1,120	6.6	13.2
44年3月	1,127	8.4	17.3	1,135	9.9	19.9	1,204	7.5	14.6
"  9月	1,245	10.5	19.7	1,263	11.3	22.3	1,293	7.4	15.4

市街地価格推移指数表 ( I )

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
100	—	—	100	—	—	昭和30年3月
106	6.0	—	105	5.0	—	" 9月
113	6.6	13.0	114	8.6	14.0	31年3月
127	12.4	19.8	129	13.2	22.9	" 9月
146	15.0	29.2	143	10.9	25.4	32年3月
162	11.0	27.6	158	10.5	22.5	" 9月
177	9.3	21.2	172	8.9	20.3	33年3月
196	10.7	21.0	186	8.1	17.7	" 9月
217	10.7	22.6	212	14.0	23.3	34年3月
247	13.8	26.0	246	16.0	32.3	" 9月
280	13.4	29.0	286	16.3	34.9	35年3月
328	17.1	32.8	344	20.3	39.8	" 9月
395	20.4	41.1	403	17.2	40.9	36年3月
459	16.2	39.9	472	17.1	37.2	" 9月
498	8.5	26.1	509	7.8	26.3	37年3月
540	8.4	17.6	547	7.5	15.9	" 9月
582	7.8	16.9	588	7.5	15.5	38年3月
619	6.4	14.6	624	6.1	14.1	" 9月
667	7.8	14.6	662	6.1	12.6	39年3月
713	6.9	15.2	695	5.0	11.4	" 9月
753	5.6	12.9	706	1.6	6.6	40年3月
774	2.8	8.6	726	2.8	4.5	" 9月
794	2.6	5.4	751	3.4	6.4	41年3月
818	3.0	5.7	780	3.9	7.4	" 9月
862	5.4	8.6	825	5.8	9.9	42年3月
916	6.3	12.0	890	7.9	14.1	" 9月
981	7.1	13.8	955	7.3	15.8	43年3月
1,060	8.1	15.7	1,030	7.9	15.7	" 9月
1,152	8.7	17.4	1,114	8.2	16.6	44年3月
1,265	9.8	19.3	1,220	9.5	18.4	" 9月

第四表 六大都市を除く地域別

地域別 年次	商業地			住宅地			工業地		
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
昭和45年3月	1,345	8.0	19.3	1,393	10.3	22.7	1,407	8.8	16.9
"  9月	1,453	8.0	16.7	1,520	9.1	20.3	1,516	7.7	17.2
46年3月	1,540	6.0	14.5	1,638	7.8	17.6	1,617	6.7	14.9
"  9月	1,616	4.9	11.2	1,760	7.4	15.8	1,728	6.9	14.0
47年3月	1,709	5.8	11.0	1,874	6.5	14.4	1,849	7.0	14.3
"  9月	1,832	7.2	13.4	2,040	8.9	15.9	1,994	7.8	15.4
48年3月	2,068	12.9	21.0	2,408	18.0	28.5	2,296	15.1	24.2
"  9月	2,321	12.2	26.7	2,806	16.5	37.5	2,642	15.1	32.5
49年3月	2,471	6.5	19.5	3,046	8.6	26.5	2,836	7.3	23.5
"  9月	2,499	1.1	7.7	3,101	1.8	10.5	2,865	1.0	8.4
50年3月	2,379	△4.8	△3.7	2,930	△5.5	△3.8	2,694	△6.0	△5.0
"  9月	2,383	0.2	△4.6	2,945	0.5	△5.0	2,695	0.0	△5.9
51年3月	2,391	0.3	0.5	2,972	0.9	1.4	2,702	0.3	0.3
"  9月	2,401	0.4	0.8	3,022	1.7	2.6	2,708	0.2	0.5
52年3月	2,418	0.7	1.1	3,089	2.2	3.9	2,723	0.6	0.8
"  9月	2,437	0.8	1.5	3,157	2.2	4.5	2,737	0.5	1.1
53年3月	2,462	1.0	1.8	3,236	2.5	4.8	2,757	0.7	1.2
"  9月	2,494	1.3	2.3	3,337	3.1	5.7	2,788	1.1	1.9

# 市街地価格推移指数表 (II)

(昭和30年3月=100)

用途地域別平均			最高価格地			地域別 年次
指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	
1,380	9.1	19.8	1,329	8.9	19.3	昭和45年3月
1,495	8.3	18.2	1,428	7.4	17.0	" 9月
1,597	6.8	15.7	1,513	6.0	13.8	46年3月
1,700	6.4	13.7	1,588	5.0	11.2	" 9月
1,808	6.4	13.2	1,661	4.6	9.8	47年3月
1,953	8.0	14.9	1,781	7.2	12.1	" 9月
2,255	15.5	24.7	2,036	14.3	22.6	48年3月
2,587	14.7	32.5	2,301	13.0	29.2	" 9月
2,781	7.5	23.3	2,440	6.0	19.8	49年3月
2,819	1.4	9.0	2,466	1.1	7.2	" 9月
2,667	△5.4	△4.1	2,357	△4.4	△3.4	50年3月
2,674	0.3	△5.1	2,362	0.2	△4.2	" 9月
2,688	0.5	0.8	2,371	0.4	0.6	51年3月
2,712	0.9	1.4	2,384	0.5	0.9	" 9月
2,746	1.3	2.2	2,402	0.8	1.3	52年3月
2,782	1.3	2.6	2,419	0.7	1.5	" 9月
2,821	1.4	2.7	2,441	0.9	1.6	53年3月
2,874	1.9	3.3	2,470	1.2	2.1	" 9月



