

「平成30年都道府県地価調査」結果について

- 9月18日に国交省が公表した2018年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、住宅地は前年比▲0.3% (前年▲0.6%) と27年連続で下落しているものの、マイナス幅は引続き縮小しており、概ね下げ止まってきています。一方、商業地は、同+1.1% (同+0.5%) と2年連続で上昇し、上昇率が一段と高まっています。工業地も同+0.5% (同±0.0%) と上昇に転じています。
- こうした背景として、住宅地は、雇用・所得環境が改善する中で、住宅ローン低金利の継続もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であることが挙げられます。
- 商業地は、景気回復や良好な資金調達環境の下で、主要都市におけるオフィス空室率の低下と賃料の上昇による収益性の向上、外国人観光客の増加による店舗・ホテル需要の高まり、再開発事業の進展による繁華性の向上等を背景に投資需要が拡大していることが指摘できます。
- 工業地では、三大都市圏やその周辺の、広域的なアクセス性が向上している高速道路インターチェンジ近隣で、インターネット通販の普及等を背景に大型物流施設の建設需要等が引続き旺盛であることが挙げられます。
- 三大都市圏では、住宅地は全体で、前年比+0.7%と前年(+0.4%) に比べ伸び率が再び拡大しています。東京圏(同+1.0%<前年+0.6%>)、名古屋圏(同+0.8%<+0.6%>)は上昇率が高まる一方で、大阪圏は引続き横ばい圏内(同+0.1%<±0.0%>)に止まっています。
- 商業地は、三大都市圏全体で同+4.2%と前年(+3.5%) に比べ、伸び率をさらに高めています。東京圏(同+4.0%<+3.3%>)、大阪圏(同+5.4%<+4.5%>)、名古屋圏(同+3.3%<+2.6%>)いずれも、同様の傾向が窺われます。
- 一方、地方圏は、住宅地、商業地ともに、地方中枢4市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)とその他の地域で一段と格差が広がっています。
- 地方中枢4市は、住宅地が前年比+3.9%、商業地が同+9.2%と前年(各々+2.8%、+7.9%)から伸び率をさらに高め、三大都市圏を大きく上回っています。
- その他の地域は、住宅地が前年比▲0.9%、商業地も同▲0.6%と前年(各々▲1.1%)より伸び率のマイナス幅は縮小していますが、未だに下げ止まっておらず、改善テンポも緩やかで、上述の地方中枢4市とは様相が全く異なります。
- 地価の下落が顕著な都道府県は、住宅地では、秋田(前年比▲2.4%)、三重(同▲2.0%)、福井(同▲1.8%)、山梨(同▲1.8%)、商業地では、秋田(同▲2.6%)、岩手(同▲2.0%)、福井(同▲1.7%)となっています。
- なお、東日本大震災で被害が大きかった福島県では、住宅地が前年比+0.5% (前年+1.0%)、商業地も同+0.2% (同+0.2%) と地価の上昇率は鈍化しています。このほか、沖縄県で地価の上昇が顕著です。住宅地が同+4.0% (同+2.4%)、商業地も同+7.3% (同+4.2%) となっています。
- この間、茨城県では、住宅地は前年比▲0.6%、商業地は同▲0.4%と27年連続でマイナスとなっていますが、その幅は7年連続で縮小(前年各々▲0.8%、▲0.7%)しています。
- 市町村別にみますと、地価が上昇したのは、住宅地では鹿嶋市(前年比+0.6%<前年+0.7%>)のみです。同市では東日本大震災による液状化被害があった低地から利便性のよい高台地域への移転需要が根強い状況にあります。商業地では、つくば市(同+2.1%<+1.1%>)、守谷市(同+1.5%<+0.4%>)、つくばみらい市(同+1.0%<+0.5%>)の3市で地価が上昇しています。人口が集積し繁華性が高まっているつくばエクスプレス沿線の地価上昇が目立ちます。
- 地価下落率が大きいのは、住宅地では、大子町(同▲3.7%<▲4.5%>)、常総市(同▲2.0%<▲2.7%>)、高萩市(同▲1.8%<▲2.6%>)、商業地では、大子町(同▲4.0%<▲4.3%>)、高萩市(同▲1.8%<▲2.4%>)、常陸太田市(同▲1.8%<▲2.0%>)、稲敷市(同▲1.8%<▲2.3%>)と、県北地域と常総市の下落が目立ちます。常総市は、2015年9月の関東・東北豪雨に伴う洪水被害の影響が依然影を落としています。
- なお、茨城県の大きな特徴として、工業地は、同+0.8%と3年連続で地価が上昇(前年+0.8%)していることが挙げられます。圏央道茨城區間の全線開通により、工場立地や物流拠点としての機能が大きく向上し、沿線で需要が高まっています。とくに、五霞の工業地は、前年比+9.1%と全国第2位の上昇率となっています。

(筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎)