

## 「令和元年都道府県地価調査」結果について

- 9月19日に国交省が公表した2019年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、全国平均は住宅地で前年比▲0.1%（前年▲0.3%）と28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、概ね下げ止まっています。一方、商業地では、同+1.7%（同+1.1%）と3年連続で上昇し、上昇率が2年連続で拡大しています。工業地も、同+1.0%（同+0.5%）と2年連続の上昇となり、上昇率も拡大しています。
- こうした背景として、住宅地は、雇用・所得環境の改善が続く中、住宅ローンの低金利継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、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、高水準の企業収益が続く中、(1)主要都市でオフィスビルの需要堅調、空室率低下・賃料上昇がみられること、(2)内外訪問客の増加や再開発事業等により利便性・繁華性の向上がみられる地域で店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛であること、(3)こうした状況下、投資家の不動産投資意欲が旺盛であること、が指摘できます。
- 工業地は、インターネット通販の普及・拡大等を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた地域での物流施設建設や工場建設需要が増加してい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+0.9%と前年(+0.7%)に比べ上昇率が拡大しています。もっとも、東京圏(前年比+1.1%<前年+1.0%>)、大阪圏(同+0.3%<+0.1%>)、名古屋圏(同+1.0%<+0.8%>)ともに拡大テンポは鈍化しています。商業地は、三大都市圏全体で同+5.2%と前年(+4.2%)に比べ伸び率を大きく高めています。東京圏(同+4.9%<+4.0%>)、大阪圏(同+6.8%<+5.4%>)、名古屋圏(同+3.8%<+3.3%>)ともに同様の傾向にあります。
- 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)とその他の地域で格差が益々広がっています。地方中枢4市は、住宅地が前年比+4.9%、商業地が同+10.3%と前年(それぞれ+3.9%、+9.2%)から伸びをさらに高め、三大都市圏を大きく上回っています。その他の地域は、住宅地が同▲0.7%、商業地も同▲0.2%と前年(それぞれ▲0.9%、▲0.6%)に比べ低下幅は縮小していますが、未だに下げ止まっていない状況にあります。
- 地価の下落が著しい都道府県は、住宅地では、秋田(前年比▲2.0%)、福井(同▲1.6%)、三重(同▲1.5%)、愛媛(同▲1.5%)、商業地では、秋田(同▲2.1%)、岩手(同▲1.6%)、福井(同▲1.5%)、徳島(同▲1.5%)となっています。
- 地価上昇が顕著なのは沖縄で、住宅地が前年比+6.3%（前年+4.0%）、商業地は同+12.0%（同+7.3%）と、ともに全国1位の上昇率です。
- この間、茨城県では、住宅地は前年比▲0.4%、商業地は同▲0.2%と28年連続で低下していますが、その幅は8年連続で縮小(前年住宅地▲0.6%、商業地▲0.4%)しています。一方、工業地は、同+1.3%と4年連続で地価が上昇し前年(+0.8%)より上昇率が拡大しています。工業地の上昇は圏央道沿線に集中していますが、県西地域に加え県南地域にも広がっています。
- 市町村別にみますと、住宅地で地価が上昇したのは、鹿嶋市(前年比+0.4%<前年+0.6%>)、つくばみらい市(同+0.2%<▲0.6%>)、ひたちなか市(同+0.1%<▲0.2%>)、守谷市(同+0.1%<▲0.2%>)、牛久市(同+0.1%<▲0.2%>)の5市です(前年は鹿嶋市のみ)。
- つくばエクスプレス沿線に加え、割安感が出ている常磐線沿線にも需要が広がっています。鹿嶋市は東日本大震災における液状化被害等が少なかった高台への移転需要が引続き旺盛です。
- 下落率が大きいのは、住宅地では、大子町(同▲2.6%<▲3.7%>)、利根町(同▲1.8%<▲1.1%>)、美浦村(同▲1.5%<▲1.0%>)がワースト3となっています。
- 一方、商業地では、つくば市(同+2.1%<+2.1%>)、守谷市(同+1.6%<+1.5%>)、つくばみらい市(同+0.7%<+1.0%>)、鹿嶋市(同+0.6%<±0.0%>)の4市で上昇しています。
- 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引続き目立ちます。
- 下落率が大きいのは、大子町(同▲2.4%<▲4.0%>)、稲敷市(同▲1.8%<▲1.8%>)、大洗町(同▲1.8%<—>)がワースト3です。
- この間、常総市は、住宅地(同▲0.9%<▲2.0%>)、商業地(同▲0.1%<▲1.4%>)ともに、マイナス幅が大きく縮小しています。2015年9月の洪水被害の影響がようやく払拭されつつあります。

(筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎)