

2018年「地価公示」結果の概要について

- 国土交通省が3月27日に公表した2018年1月1日時点の地価公示結果をみますと、全国平均で、住宅地が前年比+0.3%と10年振りに上昇しました(前年0.0%)。商業地は同+1.9%と3年連続の上昇で、前年(+1.4%)から上昇率が拡大しています。平均地価上昇率がプラスの都道府県は、住宅地で14、商業地で21と前年(各々9、16)からともに大きく増加しています。
- このうち、三大都市圏平均をみますと、住宅地が前年比+0.7%、商業地が同+3.9%といずれも5年連続で上昇しています。
- 住宅地は前年(+0.5%)から伸びをやや高めており、圏域別にみても、東京圏(+1.0%←+0.7%)、名古屋圏(+0.8%←+0.6%)、大阪圏(+0.1%←-0.0%)と横ばいであった大阪圏もプラスに転じています。
- 商業地は前年(+3.3%)から伸びを大きく高めています。東京圏(+3.7%←+3.1%)、大阪圏(+4.7%←+4.1%)、名古屋圏(+3.3%←+2.5%)いずれも大きく伸長しています。
- 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、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進んでいることが指摘できます。
- これを最寄り駅等からの距離別の平均変動率で見ますと、三大都市圏では、2km未満の住宅地の地価が上昇、地方圏では、1km未満の住宅地の地価が上昇していることが分かります。
- 一方、商業地は、良好な資金調達環境の下、1)外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、2)都市中心部における再開発等の進展による繁華性の向上、3)主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上等から不動産需要が旺盛であることが挙げられます。
- この間、地方圏は、住宅地が前年比▲0.1%と前年(▲0.4%)から下落率は一段と縮小し、地価は概ね下げ止まっています。商業地は同+0.5%と26年振りに上昇に転じています(前年▲0.1%)。
- こうした中、地方では二極化傾向が一段と顕著になっています。札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市(地方中枢都市)では、住宅地が前年比+3.3%(前年+2.8%)、商業地が同+7.9%(同+6.9%)と三大都市圏より引続きかなり高い伸

- びを示しています。これは、上述の動きが地方中枢都市にまで広がっていることに起因しています。
- それ以外の地方圏では、住宅地で前年比▲0.5%(前年▲0.8%)、商業地で同▲0.4%(同▲0.9%)とマイナス幅は縮小しているものの、引続き下落しています。とくに、構造的に人口減少が顕著な地域で下落率が大きい傾向にあります。
- 地価下落が顕著(下落率1.5%以上)な都道府県をみますと、住宅地では、秋田(前年比▲1.8%)、和歌山(同▲1.5%)、商業地では、秋田(同▲1.9%)、岩手(同▲1.7%)、新潟(同▲1.7%)、鳥取(同▲1.7%)、島根(同▲1.5%)となっています。
- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲0.7%、商業地が同▲0.7%と26年連続で下落しているものの、下落率は6年連続で縮小しています(前年：住宅地同▲0.9%、商業地同▲1.0%)。もっとも、地方中枢4都市を除く地方圏の平均と比べますと、茨城県の下落率が依然大きい状況にあります。
- 茨城県内で前年に比べ地価が上昇している市町村は、住宅地で守谷市(前年比+0.6%)、鹿嶋市(同+0.3%)、商業地で守谷市(同+1.5%)、つくば市(同+1.2%)に止まっています。
- 一方、地価下落率が大きい(下落率2%以上)市町村は、大子町(住宅地▲3.4%、商業地▲4.4%)、高萩市(同▲2.4%、▲2.5%)、城里町(同▲2.0%、▲3.4%)、常陸大宮市(住宅地▲2.2%)、笠間市(同▲2.0%)、常陸太田市(商業地▲2.8%)、大洗町(同▲2.6%)と県北地域、県央山間地域が目立ちます。
- こうした地域では、住宅地は人口減少に加え、地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱く、商業地も出店需要が見られないといった構造要因が影を落としています。
- この間、常総市は住宅地前年比▲3.2%、商業地同▲2.3%と前年に比べマイナス幅が大きく拡大しました(前年▲1.1%、▲1.2%)。2015年9月の関東・東北豪雨以降、周辺自治体への人口流出が止まらず、回復しつつあった宅地・商業地需要が再び弱まっています。
- なお、茨城県の工業地は、前年比+0.6%とプラスに転じています(前年▲1.1%)。とくに、圏央道の開通により交通アクセスが向上した県西エリアの五霞町では、同+11.0%と工業地では全国1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)