

地価公示データにみる平成期の地価動向

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 鑑定評価指導室長
元・土地総合研究所 主任研究員 村上 威夫
むらかみ たけお

はじめに

天皇の退位等に関する皇室典範特例法が平成31年4月30日に施行されることが決まり、まもなく平成の時代が終わる。折しも、地価公示法に基づき昭和45年に開始された地価公示は、節目となる50回目の結果公表を平成31年3月に控えている。また、去る平成30年9月には、平成期の最後となる平成30年都道府県地価調査の結果が公表されたところである。

本稿では、このような節目の時期を迎えたことを踏まえて、平成期の約30年間の地価動向を、地価公示の結果をもとに振り返り、その特徴を概観する。また、近年の地価動向の傾向として言及されることの多い、「地価の二極化・多極化」及び住宅地における「快適性重視から利便性重視へ」という地価動向の傾向変化を、地価公示の個別地点データを用いて検証する。

1. 平成期の地価動向の概観

平成期をその地価動向によって大まかに区分すると、以下の4つの時期に区分されると考えられる。

- ①全国的な地価高騰が見られた、いわゆるバブル期と呼ばれる、昭和末期から平成3年頃にかけての時期
- ②全国的な地価下落が10年以上に渡って続いた、平成4年頃から平成15年頃までの時期

- ③地価下落傾向が反転し、三大都市圏を中心にミニバブルとも呼ばれる地価上昇が見られた、平成16年頃から平成20年頃までの時期
- ④短い調整期間を経て、地価下落傾向が再び反転し、全国的にゆるやかな地価上昇が見られ始めた、平成21年以降の時期

本稿では、以上の4つの時期をそれぞれ、①バブル期、②地価低迷期、③ミニバブル期、④近年のゆるやかな地価上昇期、と便宜的に名付けて、それぞれの時期の地価動向の特徴を分析する。

図1及び図2は、平成期の圏域別¹の平均地価変動率²を表したものである。以下では、バブル期初期の地価上昇も含めて把握するため、昭和末期(昭和57年以降)も分析の対象に含めている。

(1) バブル期(昭和末期～平成3年頃)

昭和58年の地価公示では、東京の都心三区における商業地の対前年平均地価変動率が8.7%となり、上昇幅が前年を下回った。この年を「底」として、昭和59年以降、まず、東京都心の商業地において地価上昇幅が拡大した。その後、地価上昇

¹ 地価公示における圏域は、首都圏整備法等に基づく政策区域に応じて、市町村の単位で区分している。都道府県別に区分されたものではないことに注意が必要である。

² 地価公示における平均変動率は、前年から継続する標準地(継続地点)ごとの地価変動率(前年価格と当年価格の差分を当年価格で除したもの)を同一地域内について単純平均したものである。

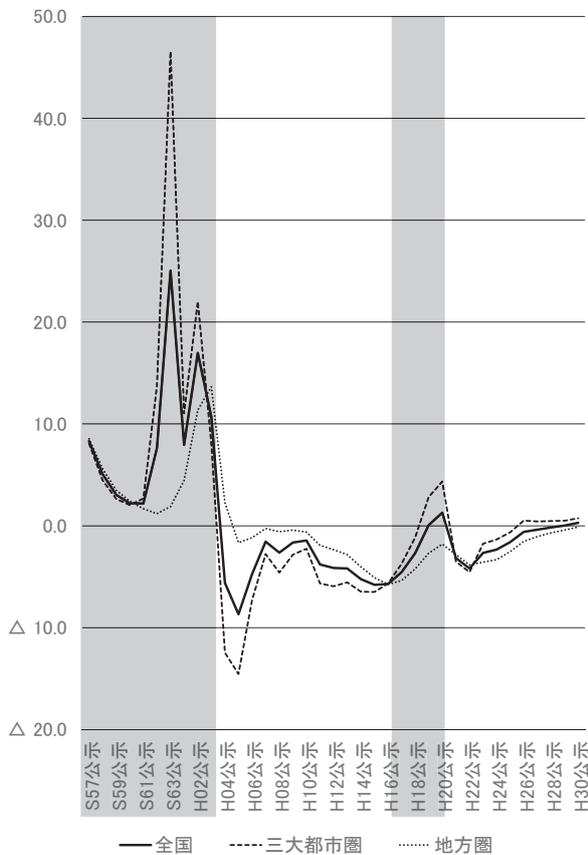


図 1 : 圏域別平均変動率 (%) (住宅地)

は住宅地へと波及し、さらに東京圏以外の全国へと波及した。

具体的には、都心三区では、昭和 59 年から昭和 63 年にかけて、商業地の対前年平均変動率が 21.8%、30.5%、53.6%、50.0%、12.9%と変化したのに対して、同時期の住宅地の対前年平均変動率は 10.9%、18.1%、37.9%、79.1%、14.1%と変化しており、ピーク期が商業地よりも 1 年遅れたことが分かる。

一方、全国的な波及についてみると、東京圏では、商業地の対前年平均変動率のピークが昭和 63 年の 61.1%であるのに対して、大阪圏及び名古屋圏では、2 年後の平成 2 年にそれぞれ 46.3%、22.4%のピークを示した。三大都市圏以外の地方圏では、ピークの時期はさらに遅れ、さらに 1 年後の平成 3 年に商業地のピーク 16.3%を示している。

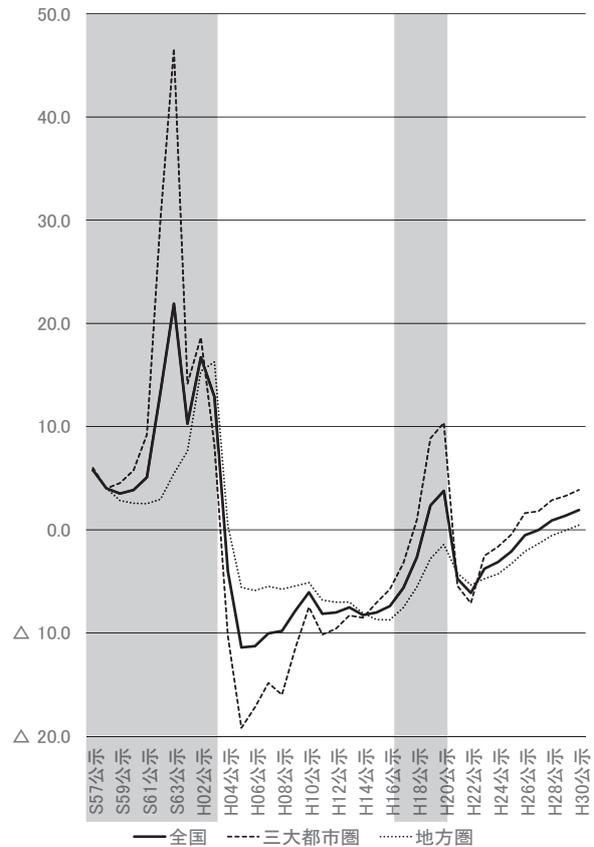


図 2 : 圏域別平均変動率 (%) (商業地)

このように、地価の上昇傾向が、時間差を置きながら商業地から住宅地へ、東京圏から全国へと波及したことが、バブル期の地価動向の特徴である。

(2) 地価低迷期 (平成 4 年頃～15 年頃)

三大都市圏の平均変動率は、平成 4 年にいっせいに前年比マイナスとなり、地方圏の平均変動率も平成 5 年にはマイナスとなった。とりわけ平成 4 年頃から数年間の間は、三大都市圏を中心に△10%を超える大きな下落を経験したが、その後も地価は回復せず、平成 15 年頃に至るまで、下落幅の縮小と拡大が繰り返される、「底」の見えない長い低迷期を経験した。

この時期の地価動向の特徴として、地方圏では期の後半のほうが下落率が大きいことが挙げられる。バブル崩壊直後の平成 5 年頃に大きな下落率

を記録した大都市圏とは異なる傾向となっている。特に住宅地は、平成5年から平成10年までの間の平均変動率が $\Delta 0.3\%$ から $\Delta 1.7\%$ の間にとどまっていたのに対して、平成11年以降は毎年下落幅を拡大し、平成16年には $\Delta 5.7\%$ 下落した。商業地についても、期の後半のほうが下落率が大きい。

この背景として、平成9年のアジア通貨危機や、その後の平成9年から平成10年にかけての大手金融機関の相次ぐ経営危機などを契機として、それまで顕在化していなかった地方圏における地価下落が明らかな事象として現れたと考えられる。

(3) ミニバブル期（平成16年頃～20年頃）

バブル崩壊後、長らく下落傾向にあった地価は、都心三区の住宅地の平均変動率が平成16年に16年ぶりに上昇に転じたことを端緒として、三大都市圏を中心に回復が進んだ。平成20年のピーク時には、三大都市圏の住宅地の平均変動率が 4.3% 、商業地の平均変動率が 10.4% を記録した。また、三大都市圏が押し上げる形で、全国の平均変動率も、住宅地、商業地ともに平成19年に16年ぶりに上昇に転じ、平成20年にはそれぞれ 1.3% 、 3.8% とピークに達した。

一方で、この時期の地価上昇は地方圏にはあまり波及しなかった。地方圏の地価下落率は、平成20年に住宅地で $\Delta 1.8\%$ 、商業地で $\Delta 1.4\%$ にまで縮小したものの、上昇に転じることはなかった。

このように、三大都市圏を中心に地価が回復する一方で、地方圏の地価は下げ止まらず、「大都市圏」対「地方圏」の地価の二極化傾向が現れたのがこの時期の特徴だった。

(4) 近年のゆるやかな地価上昇期（平成21年頃以降）

平成20年9月に起きたいわゆるリーマンショックの影響を受け、平成21年以降の地価は全国的に下落傾向に転じたが、翌年の平成22年を「底」として、三大都市圏、地方圏ともに地価の下落傾向は比較的短期間に反転した。

その後、平成25年に都心三区の住宅地の平均変

動率がわずかに上昇に転じたのを端緒として、三大都市圏の住宅地の平均変動率が平成26年に上昇に転じた。その後も三大都市圏の地価上昇幅はゆるやかに拡大を続け、直近の平成30年には、住宅地が 0.7% 、商業地が 3.9% の上昇を示している。

一方で、地方圏においても地価下落幅は平成23年以降縮小を続け、平成30年には、住宅地の地価変動率が $\Delta 0.1\%$ とほぼ横ばいの水準に達している。商業地については、平成30年に 0.5% とわずかな上昇を記録したが、これは、平成4年以来、実に26年ぶりの上昇である。

このように、近年の地価上昇は、ミニバブル期と異なり、地方圏にも波及している点が特徴である。

2. 地価の二極化・個別化傾向

バブル崩壊後の地価を特徴づけるキーワードとして、地価の「二極化」や「多極化」傾向、ひいては地価の「個別化」傾向がある³。本節では、地価公示の個別地点データをもとに、実際にこれらの傾向が強まっているかどうかを検証する。

(1) 地価上昇地点割合の変化

図3は、前年から継続する地価公示標準地（以下、「継続地点」と呼ぶ。）に占める地価上昇地点の割合を示したものである。集計対象とした標準地は、住宅地、商業地、工業地等の全ての用途（ただし現況林地を除く。以下、単に「全用途」と呼ぶ。）である。

図から明らかなおおり、バブル期の期中及びミニバブル期前後の時期は、三大都市圏と地方圏の地価傾向が類似し、かつ、各圏域内の個別地点の地価動向も類似していた。すなわち、バブル期の地価上昇期には、いずれの圏域でもほとんどの地点が地価上昇し、逆にミニバブル期前後の地価下落期には、いずれの圏域でもほとんどの地点の地価が横ばい又は下落していた。

³ 例えば、植村・佐藤(2000)及びみずほ総合研究所(2005)では、当時の地価動向について「二極化・多極化」や「二極化・個別化」傾向が強まっていると分析している。

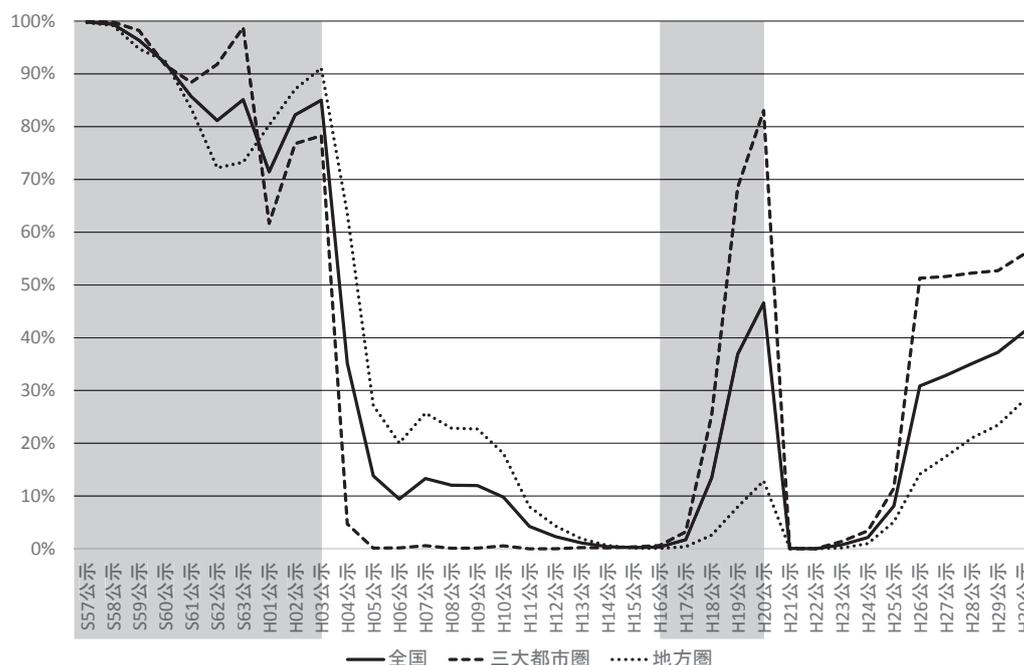


図3：総地点数に占める地価上昇地点数の割合（全用途）

一方、地価低迷期の前半（平成4年頃～10年頃）とミニバブル期の地価上昇局面（平成19年頃～20年頃）には、三大都市圏と地方圏の地価動向は相反傾向にあるものの、各圏域内の個別地点の地価動向は類似していた。すなわち、前者の時期には、三大都市圏ではほとんど全ての地点が下落していたのに対して、地方圏では2割程度の地点は引き続き上昇しており、逆にミニバブル期には、三大都市圏では多くの地点が上昇していたにもかかわらず、地方圏の上昇はわずかな地点にとどまった。

これらに対して、近年のゆるやかな地価上昇期（平成21年頃以降）の傾向は、上述のいずれのパターンとも異なっている。すなわち、三大都市圏、地方圏ともに、上昇地点の割合は徐々に高まっているものの、その割合は三大都市圏においても5割を若干上回る程度であり、半分近くの地点は依然として下落又は横ばいの状態にある。地方圏においても同様であり、上昇地点数割合は三大都市圏よりもやや低いが、足下の平成30年では3割近くの地点が上昇している。

以上のことから、地価の二極化・個別化傾向を、圏域別の地価上昇地点割合の変化という観点から

みた場合、①バブル期の期中及びミニバブル期後の地価下落期には、二極化・個別化傾向はあまり見られなかったこと、②地価低迷期の前半及びミニバブル期の地価上昇局面では、「大都市圏」対「地方圏」の二極化傾向が顕著だったこと、③近年は「大都市圏」対「地方圏」の二極化傾向は弱まり、各圏域内における地点ごとの二極化・個別化傾向が強まっていること、の3点が指摘できる。

なお、地方圏においてバブル期の後も地価上昇地点が多く見られたことは興味深い事象である。表1は、全用途の地価上昇地点割合を都道府県別に集計したものであるが、これを見ると、地方圏の中でも地方中枢都市から離れた、秋田、山形、新潟、長野、鳥取、島根、岡山、山口、徳島、佐賀、長崎、熊本、沖縄などの各県では、平成6年以降でも半数以上の地点が地価上昇した年があったことが分かる。

（2）地価水準と地価変動率の相関性の変化

次に、地価の二極化・個別化傾向を別の角度から検討するため、地価水準と地価変動率の相関性を分析する。一般に、地価水準が高く市場性の高

表 1：都道府県別地価上昇地点数の割合（全用途）

凡例：●（8割以上）と○（2割未満）の間で5段階表示

| | S57公示 | S58公示 | S59公示 | S60公示 | S61公示 | S62公示 | S63公示 | H01公示 | H02公示 | H03公示 | H04公示 | H05公示 | H06公示 | H07公示 | H08公示 | H09公示 | H10公示 | H11公示 | H12公示 | H13公示 | H14公示 | H15公示 | H16公示 | H17公示 | H18公示 | H19公示 | H20公示 | H21公示 | H22公示 | H23公示 | H24公示 | H25公示 | H26公示 | H27公示 | H28公示 | H29公示 | H30公示 | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| 北海道 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 青森県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 岩手県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 宮城県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 秋田県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 山形県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 福島県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 茨城県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 栃木県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 群馬県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 埼玉県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 千葉県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 東京都 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 神奈川県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 新潟県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 富山県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 石川県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 福井県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 山梨県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 長野県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 岐阜県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 静岡県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 愛知県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 三重県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 滋賀県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 京都府 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 大阪府 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 兵庫県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 奈良県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 和歌山県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 鳥取県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 島根県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 岡山県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 広島県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 山口県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 徳島県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 香川県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 愛媛県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高知県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 福岡県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 佐賀県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 長崎県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 熊本県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 大分県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 宮崎県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 鹿児島県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 沖縄県 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 全国 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

い地域ほど、地価上昇や下落の影響を受けやすい傾向にあるが、地価の上昇局面や下落局面において、同様の価格水準の土地がいずれも同様の変動率で上昇・下落しているかどうかは、地価の個別化傾向を評価する一つの尺度になると考えられる。

ここでは、坂本（2018）の手法を参考に、地価と地価変動率の相関係数及びそれをもとに算出した個別化指数を用いて分析する。ここで、相関係数 ρ は

$$\rho = \frac{\sigma_{P\Delta P}}{\sigma_P \sigma_{\Delta P}}$$

と定義される。ただし、 $\sigma_{P\Delta P}$ は地価と地価変動率の共分散、 σ_P 及び $\sigma_{\Delta P}$ はそれぞれ地価及び地価変動率の標準偏差である。個別化指数 I は、相関係数 ρ の絶対値を用いて

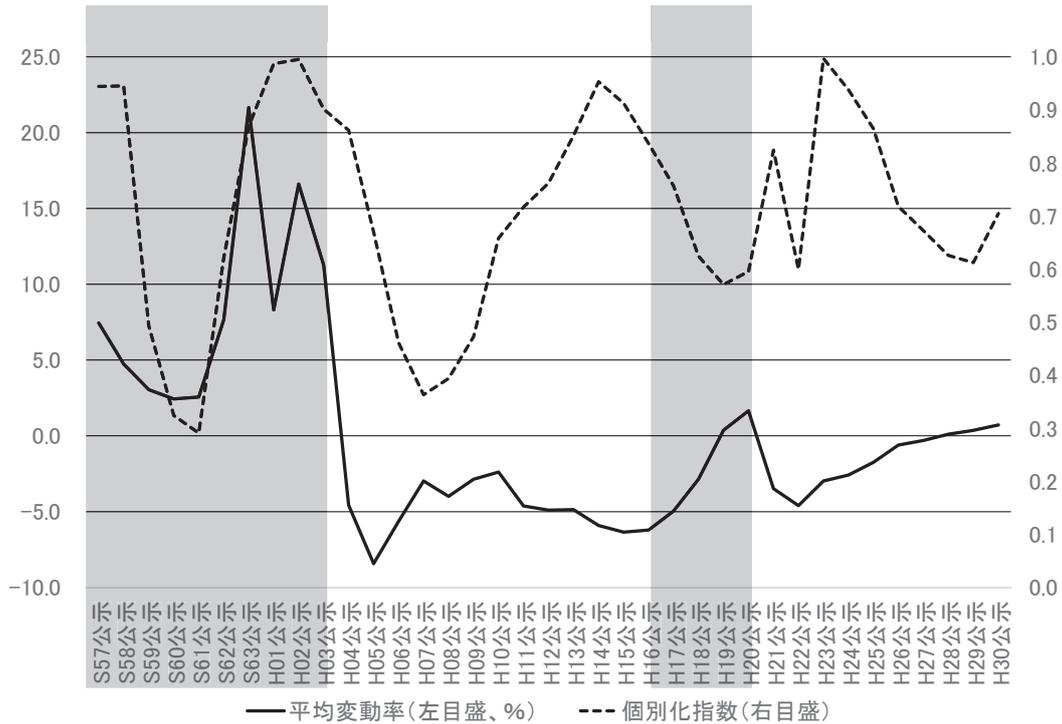


図4：平均変動率と個別化指数（全用途）

個別化指数はむしろ大きくなっている。

以上のことから、地価の個別化傾向を、地価水準と地価変動率の相関性という観点から見ると、①地価の個別化傾向は、地価動向の局面が変化する時期に強まる傾向があること、②平成期を通して、個別化傾向が強い時期と弱い時期が循環的に観察されていること、③一方で、平成の後半期には個別化傾向が顕著に弱まった時期はなく、全体的な傾向としては、個別化傾向が強まっていると考えられること、の3点が指摘できる。

3. 快適性重視から利便性重視へ

「二極化」や「個別化」と並ぶ、最近の地価動向を表すもう一つのキーワードが「利便性重視」である。平成30年地価公示では、東京都区部の中でも、荒川区や北区など北東部の住商混在地域で上昇幅の拡大が目立ち、その背景として近年の利便性の改善が挙げられている。また、近年、居住地の選択にあたって、都心指向や最寄り駅からの距離重視の傾向が強まっているとされ、その背景として、共働き世帯の増加や高齢化などが挙げら

れている（例えば、牧野（2017）、長嶋（2017））。

本節では、地価公示の個別地点データをもとに、利便性の高い住宅地とそうでない住宅地の間で、また、住環境が良い住宅地とそうでない住宅地の間で、それぞれ地価動向に変化が見られるかどうかを検証する。

（1）住宅地の利便性と地価上昇との関係

住宅地の利便性を決める要素には、都心部や最寄り駅への近接性、店舗等の生活利便施設の充実度など、さまざまなものがあるが、ここでは、地価公示データに含まれ、かつ、客観的条件として相互比較が容易な、最寄り駅等からの距離⁴と地価上昇率との関係を分析する。

図5は、地価公示の住宅地の継続地点を、最寄り駅等からの距離の階級区分⁵別に集計し、区分ご

⁴ 地価公示の官報公示事項の一つである「標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況」に記載された距離であり、基本的には最寄りの鉄道駅からの道路距離を示している。ただし、沖縄県等の島しょの一部では、鉄道の代わりに最寄りのバス停留所を起点としている場合がある。

⁵ 階級区分は、区分ごとの継続地点数が大きく偏らない

との平均変動率を求めたものである。駅への近接性の重要度は都市部と地方部で異なると考えられることから、ここでは、三大都市圏と地方圏の別により集計を行った。また、図が煩雑になることを避けるため、直近の平成30年を含む10年ごとの変動率を図示している。

図から読み取れるとおり、地価上昇期にあたる昭和63年、平成20年及び平成30年には、駅に近い地点ほどおおむね地価上昇率が大きいという傾向が見られる。逆に、地価下落期にあたる平成10年には、駅に近い地点ほど地価下落率が大きい傾向にある。

一方で、平成30年に特有の特徴として、三大都市圏及び地方圏のいずれについても、駅から近い

階級区分は地価が上昇しているが、駅から遠い階級区分では下落している点が挙げられる。このような傾向は近年に特有のものであり、三大都市圏では平成26年以降の各年、地方圏においても平成29年及び30年の2年間のみ観察された。

以上のことから、交通利便性と地価上昇との関係について、①駅から近い地点ほど時期による地価変動の幅が大きいこと⁶、②近年は、最寄り駅等からの距離による地価の二極化傾向が見られ、駅から近い地点のみが上昇傾向にあること、③以上の二つの傾向は、大都市圏のみならず地方圏においても観察されること、の3点が指摘できる。

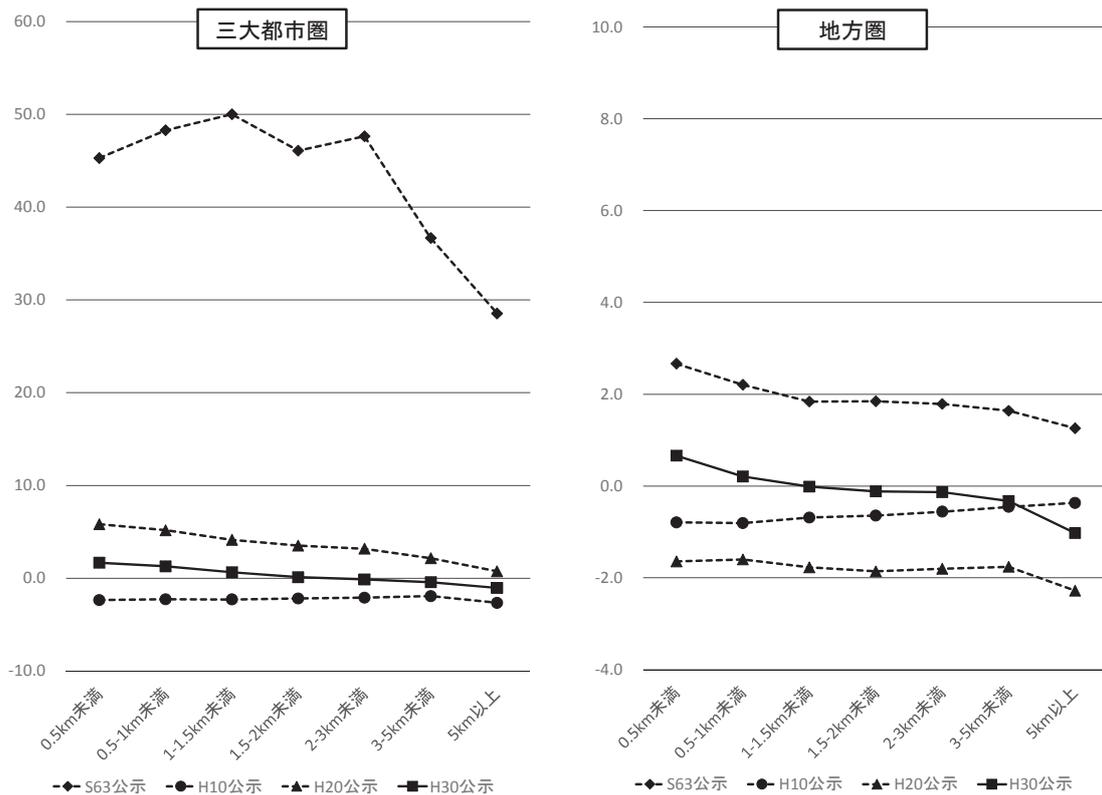


図5：最寄り駅等からの距離別平均変動率（%）（住宅地）

ように設定した。平成30年地価公示について、階級区分ごとの継続地点数は次表のとおりである。

| 距離階級 | 0.5km | 0.5-1km | 1-1.5km | 1.5-2km | 2-3km | 3-5km | 5km~ |
|-------|-------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|
| 三大都市圏 | 1,331 | 2,792 | 1,840 | 1,068 | 939 | 570 | 251 |
| 地方圏 | 913 | 1,695 | 1,471 | 1,106 | 1,520 | 1,368 | 1,322 |
| 全国計 | 2,244 | 4,487 | 3,311 | 2,174 | 2,459 | 1,938 | 1,573 |

⁶ 昭和57年から平成30年までの期間を対象に、距離階級別の地価変動率の標本標準偏差を集計すると次表のとおりであり、概ね本文の記述を裏付ける結果となっている。

| 距離階級 | 0.5km | 0.5-1km | 1-1.5km | 1.5-2km | 2-3km | 3-5km | 5km~ |
|------|-------|---------|---------|---------|-------|-------|------|
| 標準偏差 | 10.9 | 11.0 | 9.7 | 8.8 | 8.3 | 7.4 | 5.4 |

(2) 住環境の良さと地価上昇との関係

住宅地の住環境の良さを決める要素は、利便性以上に複雑であるが、ここでは、都市計画法上の用途地域指定と、地価公示鑑定評価員（不動産鑑定士）が判定した周辺の土地利用の現況をもとに分析する。

(用途地域による地価変動率の差異)

図6は、全国の住宅地の継続地点のうち、都市計画法上の用途地域が指定されている地点⁷について、用途地域の大分類（低専系用途、中専系用途、住居系用途、商業・準工業系用途）⁸別の平均変動率を求め、全体の平均変動率との差異をポイント（パーセントポイント）として表したものである。昭和63年は用途地域の大分類別の差異がきわめて大きいため、縦軸へのプロットを一部省略している。また、「商業・準工業系用途」は、該地点数が大幅に増えた平成25年地価公示以降の値のみをプロットしている⁹。

これによると、バブル期には、まず昭和63年頃に低専系用途の住宅地が相対的に大きく上昇したことが分かる。また、低専系用途の住宅地は、バブル期の後、長期に渡って相対的に大きい下落を示してきたが、ミニバブル期の平成20年頃には再び大きく上昇した。

これに対して、近年のゆるやかな地価上昇期の特徴は、低専系用途の住宅地の上昇率と、それ以外の用途の住宅地の上昇率に差異がほとんどない

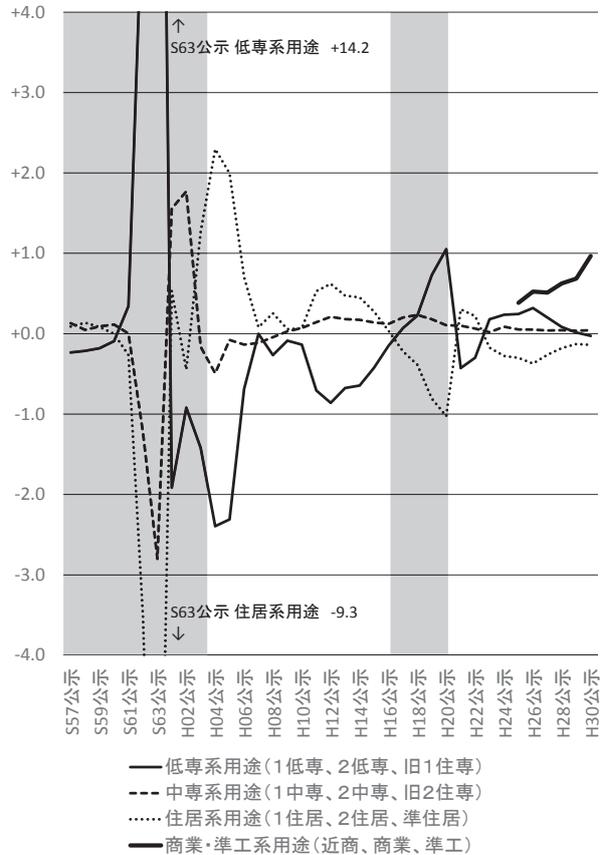


図6：平均変動率（%）の用途地域による差異（住宅地）

ことである。また、平成25年以降についてみると、店舗等の立地も可能な商業・準工業系用途の上昇幅の拡大が著しいことが分かる。

(「閑静さ」による地価変動率の差異)

都市計画上の用途地域指定と実際の住環境の良好性は必ずしも一致しない場合もあると考えられることから、別の試みとして、地価公示データに含まれる属性情報から「閑静な」住宅地を定義づけ、それらの地点の平均変動率の全体との差異を分析したものが図7である。

具体的には、地価公示鑑定評価員が個別地点ごとに判定した「標準地の周辺の土地利用の現況」の記載内容¹⁰に、「閑静」、「整然」、「区画整理」又は「高級」のいずれかのキーワードが含まれる地

⁷ 用途地域が指定されている地点の割合は、住宅地の継続地点全体の9割~10割程度である。例えば平成30年地価公示では、住宅地の継続地点18,186地点のうち15,961地点（全体の87.8%）に用途地域が指定されている。

⁸ それぞれの大分類に含まれる用途地域名は図6の凡例を参照のこと（例：「1低専」：第1種低層住居専用地域）。なお、例えば平成30年地価公示についてみると、用途地域指定された住宅地の継続地点15,961地点の内訳は次の通りである。低専系用途：5,045地点、中専系用途：4,373地点、住居系用途：5,773地点、商業・工業系用途764地点。このほかに工業地域に指定された標準地6地点が存在するが、図からは省略している。

⁹ 平成25年地価公示より用途区分が見直され、従来「準工業地」に分類されていた標準地が住宅地、商業地又は工業地に振り分けられた。これに伴い、同年より準工業地域等に指定された住宅地の標準地が増加している。

¹⁰ 住宅地の場合、例えば次のような記載がなされる：「一般住宅等が立ち並ぶ区画整然とした住宅地域」、「中規模一般住宅が多い郊外の閑静な新興住宅地域」、「一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域」。

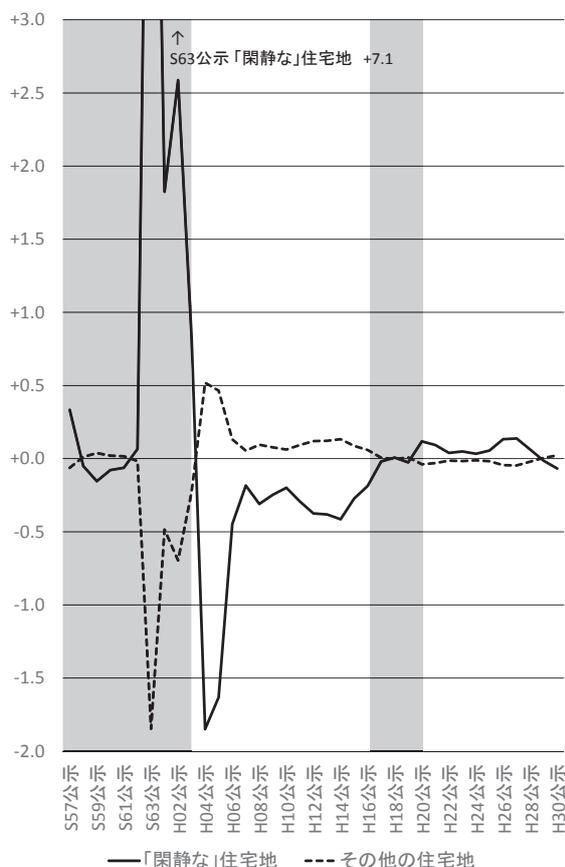


図7：平均変動率（%）の「閑静さ」による差異（用途地域の指定された住宅地）

点を抽出し、それらの地点とその他の地点のそれぞれの平均変動率の全体の変動率との差異をポイントとして表している。なお、集計対象は、全国の住宅地の標準地のうち、図6と同様、都市計画上の用途地域指定がなされた地点である¹¹。また、バブル期の昭和63年については縦軸へのプロットを一部省略している。

これによると、バブル期には「閑静な」住宅地のほうがその他の住宅地よりも大きく上昇してい

¹¹ 「閑静な」住宅地に含まれる標準地は、例えば平成30年地価公示についてみると、15,961地点のうち3,916地点、全体に占める割合は24.5%である。図6の大分類用途地域別の地点数及び各区分の総継続地点に占める割合は次の表の通り。低専系のほうが割合は大きい、中専系や住居系等にも一定の割合で「閑静な」住宅地が含まれることが分かる。

| 用途地域 | 低専系 | 中専系 | 住居系 | 商業・準工系 |
|------|---------|---------|---------|--------|
| 地点数 | 2,117 | 1,043 | 730 | 25 |
| (割合) | (42.0%) | (23.9%) | (12.6%) | (3.3%) |

ることが分かる。また、ミニバブル期の平成20年及び近年のゆるやかな地価上昇期にも、「閑静な」住宅地のほうがその他の住宅地よりも下落率又は上昇率がやや大きい、その差は0.1ポイント程度とわずかであり、足元の平成30年地価公示では、むしろその他の住宅地のほうがわずかに上昇率が大きくなっている。

以上のことから、住環境の良さと地価上昇の関係について、①バブル期及びミニバブル期には、住環境の良い住宅地のほうが高い上昇率を示すという傾向が見られたが、近年のゆるやかな地価上昇期にはその傾向は見られないこと、②近年はむしろ商業・準工系の用途地域に指定された住宅地において地価上昇が著しいこと、の2点が指摘できる。近年、都心部等の住商混在地域におけるマンション立地が全国的に見られ、従来は必ずしも住宅地として評価されていなかった地域の選好性が強まっていることが、このような変化の背景にあると考えられる。

おわりに

平成期の地価動向を振り返るとき、ともすればバブル期の急激な地価高騰とその後の長期にわたる地価下落に目を奪われがちであるが、本稿で分析を試みたとおり、地価の二極化・個別化傾向が時期によって見られることや、住宅地における快適性や利便性の重視傾向に変化が見られることなど、興味深い質的な変化を内包していることが分かる。

地価公示の個別地点データは、毎年数万地点のオーダーで生成され、しかも過去50年間にわたって同一の形式で入手することのできる貴重な統計資料である¹²。本稿では、時間の制約もあり、ご

¹² 本稿の分析には、昭和57年から平成30年までの地価公示の地点データ約86.8万地点分（1年あたり平均2.3万地点分）を使用した。なお、例えば平成30年地価公示についてみると、標準地26,000地点のうち、本稿の分析に使用したのは25,705地点である。使用しなかった295地点の内訳は次の通り。現況林地（用途転換の可能性を持つ林地で、首都圏の近郊整備地帯等、三大都市圏にのみ設定。）：56地点、平成30年に選定替され

く限られた分析しか行えなかったが、人口統計など他のデータと組合せた分析など、引き続き分析を深めていくことが望まれる。

なお、地価公示及び都道府県地価調査に係る個別地点データとしては、オープンデータである国土数値情報¹³が利用可能であるが、一般財団法人土地情報センター刊行の地価データ時系列検索システム CD-ROM も有用である。同センターのデータは、制度開始の昭和 45 年以降のすべての個別地点データが同一のデータレイアウトに整理されており、時系列での分析に適している。

最後に、本稿中の考察に係る記述は、筆者の個人的見解であり、所属機関とは無関係であることを付言する。

参考文献

- 植村修一・佐藤嘉子 (2000)、「最近の地価形成の特徴について」、『日銀調査月報』、2000 年 10 月号
- 坂本圭 (2018)、「大分市における地価の二極化に関する実証的研究～地価の二極化は本当に進んでいるのか?～」、一般社団法人日本不動産鑑定士協会連合会奨励賞受賞論文、近日公表
- 長嶋修 (2017)、「不動産格差」、日経プレミアシリーズ、日本経済新聞社、2017 年 5 月
- 牧野知弘 (2017)、「マイホーム価値革命～2022 年「不動産」の常識が変わる～」、NHK 出版新書、NHK 出版、2017 年 6 月
- みずほ総合研究所 (2005)、「最近の不動産市場の動向と今後の注目点～過熱する不動産投資市場の行方は～」、『みずほレポート』、2005 年 6 月 16 日発行

た地点（従前の標準地が、点検の結果、標準地としての適切性を欠くと判断され、新たに振り替えて設置された地点。前年からの地価変動率が把握できない。）：227 地点、福島原発事故の影響により調査を休止している福島県内の地点：12 地点。

¹³ <http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>