

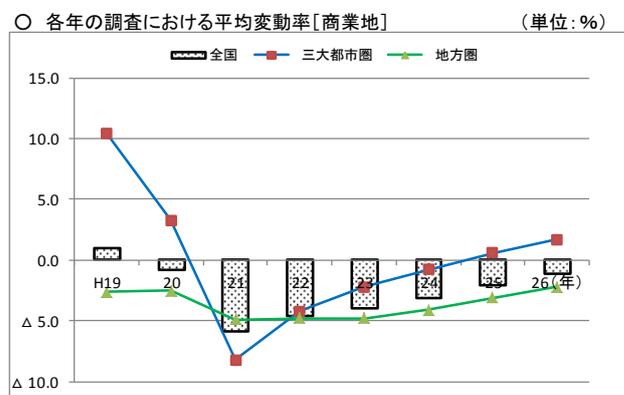
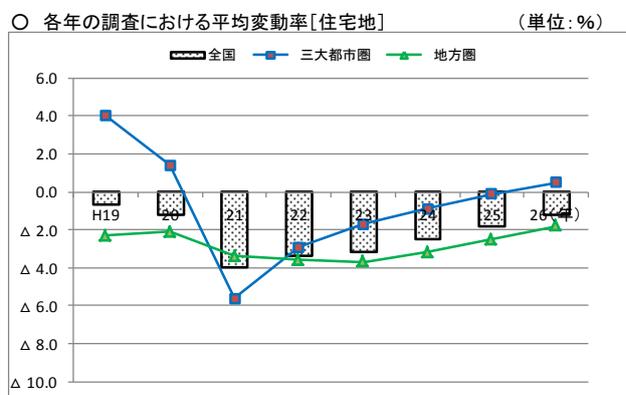
# 26年都道府県地価調査の結果について～地価、バラツキが拡大？

2014年10月31日

毎年、全国47都道府県が実施している都道府県地価調査の結果が9月に公表された。国土交通省が全国集計し、取りまとめの結果を公表すると共に、各都道府県でも管内の状況を中心に取りまとめ公表したものである。都道府県地価調査は、各年の7月1日現在の各基準地の「正常な価格」を判定するものであり、国土交通省の土地鑑定委員会が実施している地価公示とは半年分の時間差を持つものでもあり、両者が補完し合って、地価の情報が提供される制度が定着している。ここでは、地価調査の結果を基にして、最近の地価動向を振り返ると共に、地価動向の二極化が言われる中で地価水準の「ばらつき」の状況について簡単に述べたい（なお、意見に関する部分は当方の私見である。）。

## 1 全体的な地価動向の概要

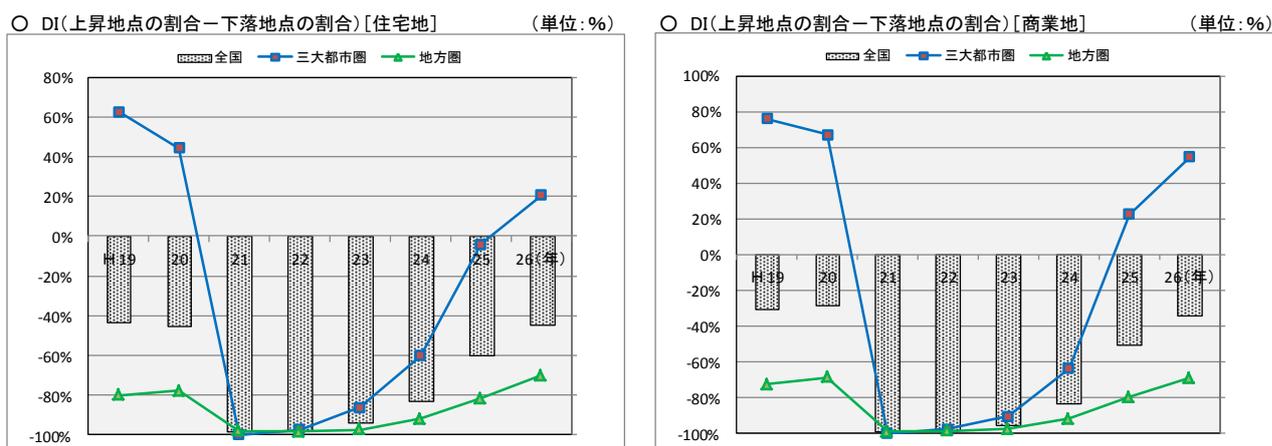
(1) 26年地価調査の結果<sup>1</sup>をみると、平均変動率は、全国・住宅地で $\Delta 1.2\%$ 、全国・商業地で $\Delta 1.1\%$ とマイナスとなっているが、平成22年以降、マイナスの幅の縮小の動きが続いている。また、三大都市圏では、25年調査では商業地が5年振りにプラスに転じていたが、本年も $+1.7\%$ となり、前年の $+0.6\%$ よりも高くなっている。住宅地についても、 $+0.5\%$ となり、6年振りにプラスに転じている。一方、地方圏では、マイナスの幅は縮小してきているが、住宅地で $\Delta 1.8\%$ （前年 $\Delta 2.5\%$ ）、商業地で $\Delta 2.2\%$ （同 $\Delta 3.1\%$ ）であり、下落が継続している。



(2) 前年の価格に比べて「上昇」「横ばい」「下落」した地点数の割合をみると、三大都市圏では、「上昇」となった地点の割合は、住宅地で47%、商業地で68%となり、前年よりも、住宅地で10%ポイント以上、商業地では20%ポイントも増加している。一方、地方圏では、「上昇」地点の割合は、住宅地で9%、商業地で11%であり、前年よりも、3%～5%ポイントの増加に留まっている。なお、以下のグラフは、平成19年調査から26年調査について、各年で前年と比較して「上昇」となった地点の割合(%)から「下落」となった地点の割合(%)を差し引いた一種のDIであるが、リーマン・ショック後に、三大都市圏、地方圏ともほとんどの地点で「下落」となっていた(DIはほぼ $\Delta 100\%$ )<sup>1</sup>が、このところ、三大都市圏のDIが急に回復してきている一方、地方圏の方は緩やかな回復

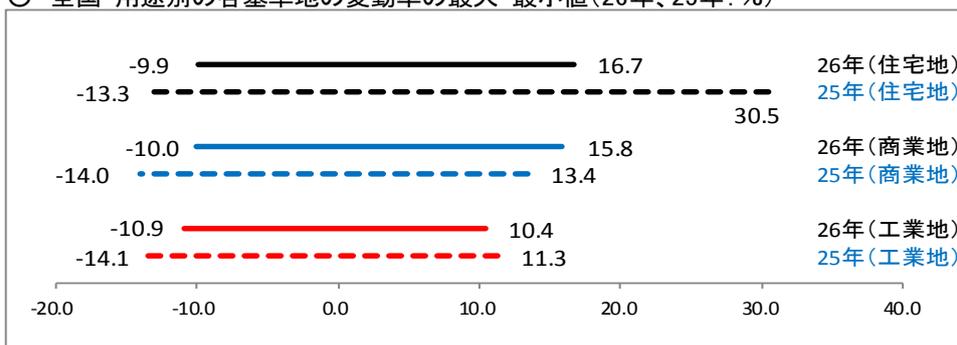
<sup>1</sup> 都道府県地価調査の結果については、以下の国交省HPをご参照（平成8年以降の各年の結果が掲載）。  
<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

状況（但し、リーマン・ショック前のいわゆるミニバブル期のDIの水準には達している）であることが分かる。



(3) 26年調査の用途別の各地点の変動率の幅（上昇率の最大値と下落率の最大値）は、以下の通りであり、この「幅」自体は、25年より26年調査の方が若干、小さくなっている。26年調査で上昇率が最大であったのは、住宅地では宮城県石巻市内、商業地では金沢市内、工業地では船橋市内の地点となっている。

○ 全国・用途別の各基準地の変動率の最大・最小値(26年、25年:%)



(4) 26年の地価調査では、三大都市圏での上昇に転じた動きと共に、地方圏については、多くの地点で下落が続いているとの評価や下落しているとは言え、縮小してきているとの評価が報道等ではなされている。いずれにおいても、26年地価公示と同様に、大都市圏と地方圏の方向性の差異が明確となった点を踏まえ、アベノミクスと絡めて、地方への回復の動きが広がっていくのかに関心が集まっているように見受けられる。

なお、26年の地価調査の発表直後にあった定例の国土交通大臣の記者会見（9月19日）では、地方で引き続き下落が続いており、景気回復が地方に及んでいないとの指摘があるとの問いかけに対して、大臣は、「…全体的に上昇傾向ということは間違いないのですが、三大都市圏と他のところ、また大都市と他のところとの落差というものはやはりあるということ冷静に分析しなくてはいけない…」旨を述べられている。

## 2 特徴的な地域・地点の地価動向

三大都市圏、地方圏の中のブロック中心都市地域、その他の地方圏の順で、特徴的な地価動向を見てみたい<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 個別の基準地の情報や自治体毎の平均価格・変動率等の情報は、26年以前の過去分も含めて、以下の（公社）東京都鑑定士協会のHP

## (1) 三大都市圏

- ① 東京圏では、住宅地・商業地共に、23 区内の各区ともに平均変動率はプラスになっている。特に、千代田区、中央区、港区などでは、3.0%以上の上昇率となっている。個別の地点でも、中央区月島にある地点（中央―2）で全国・住宅地の上位 9 位（被災 3 県分を除くと 1 位）となる+10.8%、中央区銀座にある地点（中央 5―14）で全国・商業地の上位 4 位となる+12.1%と大きく上昇している。オリンピック・パラリンピックの開催地に近いことや外国人観光客などによる消費活動の活発化等を受けての商業需要の堅調さが伺える。千葉県内では、アクアラインによって利便性の高まった木更津市の住宅地が+2.7%と引き続き堅調であると共に、浦安市の住宅地でも+0.4%となり、前年の△2.9%からプラスに転じている。また、船橋市や市川市の首都高湾岸線に近い工業地の地点で昨年に続き、高めの上昇が見られる（「船橋 9―1」は+10.4%で、全国・工業地の上昇率トップ。この 2 年間で 20%の上昇。）。埼玉県や神奈川県でも、都心への利便性の高い沿線の市区を中心に上昇が継続している。また、東京圏・商業地の上昇率のトップは、昨年に引き続き、川崎市中原区の「中原 5―3」であり、+13.3%と昨年とほぼ同じ上昇率となっている。この地点は、この 3 年間で 38%も地価が上昇している。
- ② 大阪圏では、京都市、大阪市の平均変動率が、住宅地で、前年のマイナスからプラスに転じ、また、商業地でもプラスの幅が拡大している。神戸市では、阪神間の地点を中心に強含んでおり、住宅地・商業地共に、プラスの幅が拡大している。奈良県内でも、利便性の高い鉄道沿線を中心に上昇基調が続いている。大阪圏の上昇率の上位の地点は、住宅地では、京阪本線沿線で駅前のショッピングモールがリニューアルした枚方市の楠葉にある地点（枚方―2）が前年の横ばいから+5.8%の上昇に転じ、上昇率が大阪圏のトップとなったが、この他の上位 10 位に入っているのは、神戸市の灘区、東灘区にある地点が占めている。商業地では、JR 環状線・福島駅の北側に位置する「北 5―11」と同・天満駅に近い「北 5―9」が+11.9%で最上位の上昇率となっている。「北 5―9」はこの 3 年間で 25%上昇している。その他の上位には、大阪市の北区や福島区内の地点が多く見られる。大阪市北区の商業地・平均変動率は+8.5%であり、東京都中央区（+6.4%）、名古屋市市中村区（+8.1%）のそれを上回っている。JR 天王寺駅至近の地点（あべのハルカスに近傍の「阿倍野 5―4」）は、地価調査としては本年初めての評価であり、対前年の変動率は出ていない（但し、地価公示との共通地点であり、半年前の公示価格との比較では、+0.9%の上昇に止まっている。）。
- ③ 名古屋圏では、名古屋市を中心に、西三河や尾張地域などで堅調に推移している。ただ、知多地域は総じて下落基調が続いている。また、西三河地域の刈谷市や安城市などでは、上昇率が昨年よりも低くなっている。三重県内では、四日市市や桑名市の住宅地で下落幅は小さくなってきており、また、商業地では、四日市市の平均変動率が若干ではあるがプラスに転じている。名古屋圏の商業地の上昇率のトップは、JR 名古屋駅（桜通口）の東側に位置する「中村 5―1」（県内最高価格地）の+10.6%、次いで、同駅（太閤口）の西側に位置する「中村 5―4」の+10.1%などの中村区の地点が続く。また、JR 金山駅の近くにある地点が名古屋圏・商業地の上位 8 位に入っている。栄やその周辺でも 5%前後の上昇率のところが見られる。
- ④ なお、三大都市圏の商業地の最高価格は、「東京圏」では中央区銀座の「中央 5―13」で 2,260 万円/㎡（上昇率+10.8%）、「大阪圏」では大阪市北区の JR 大阪駅の北口側にある「北 5―2」（グランフロント大阪）で 950 万円/㎡（本年新規。なお、地価公示と共通地点であり、半年前の公示価

や（一財）土地情報センターの HP をご参照。

<http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/index/gmap/index.html>

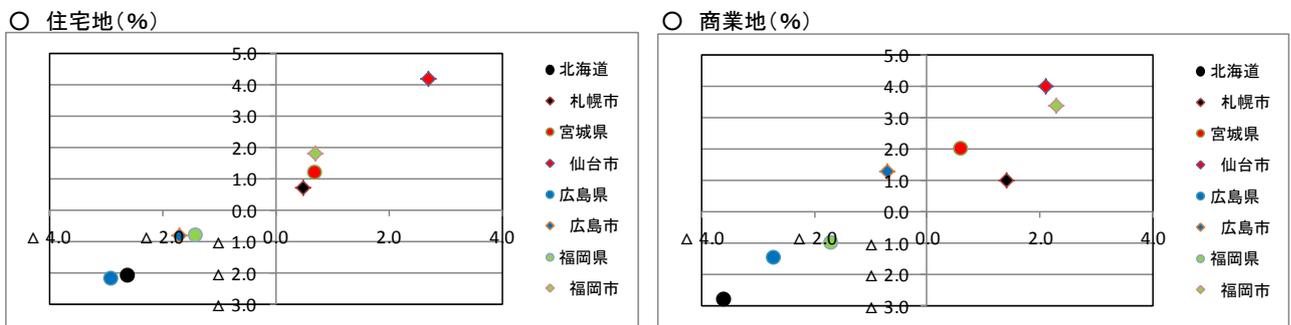
<http://www.lic.or.jp/>

格と比較すると、半年間で+3.8%の上昇)、名古屋圏では、前述の「中村 5-1」で 885 万円/m<sup>2</sup> (+10.6%) となっている。

(2) 地方圏の中のブロック中心都市のある地域

- ① 地方圏の中のブロック中心都市である札幌市、仙台市、広島市、福岡市及びこれらの都市を抱える北海道、宮城県、広島県、福岡県の 25 年と 26 年調査での平均変動率を図示したのが次のグラフである。復興による需要の強い宮城県が前年に引き続きプラスとなり、その幅が拡大しているが、他の 3 道県では、縮小はしているものの、平均変動率はマイナスとなっている。中心都市では、仙台市と福岡市が、住宅地・商業地共に、前年よりもプラスの幅を拡大しているが、札幌市では引き続きプラスではあるものの、住宅地は前年と余り差異はなかいが、商業地では、前年よりも若干縮小している。広島市では、住宅地は縮小しているものの引き続きマイナスであり、一方で商業地はプラスに転じている。

[4 道県・4 都市の 25 年、26 年の平均変動率の変化]



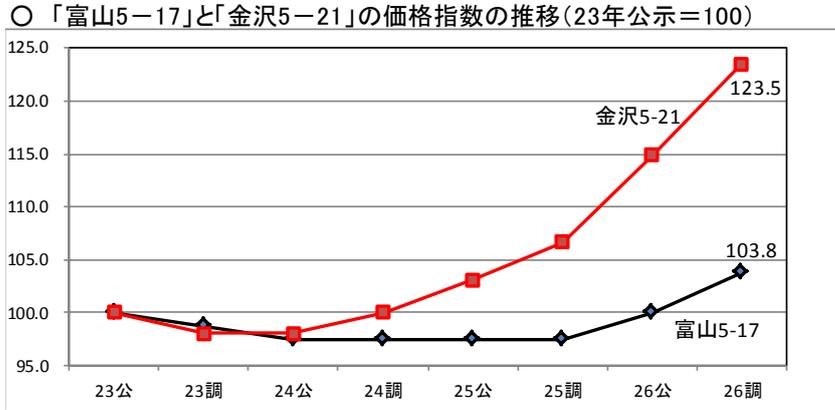
(備考)横軸は25年調査の平均変動率、縦軸は26年調査のそれ。

- ② 仙台市内の商業地では、地方圏・商業地の上昇率 2 位 (「宮城野 5-1」: +12.2%)、3 位 (「宮城野 5-8」: +11.1%) の地点がある。これらは、JR 仙台駅の東口側の近くに位置するところであり、前年よりも上昇率が 2 倍前後まで高まっている (25 年は、各々 +6.2%、+5.3%)。また、福岡市内の商業地では、同じく上位 4 位 (「福岡早良 5-3」: +10.2%) に入る地点がある。ここは、市営地下鉄空港線・西新駅に近いところであり、上昇率が倍以上に高まっている (25 年: +4.8%)。なお、地方圏の上位 10 位には入っていないが、福岡市内では JR 博多駅の周辺の地点で、引き続き、高い上昇率が続いている (同駅の筑紫口 (東側) に面する「博多 5-1」は 4 年間で 24% の上昇)。広島市内の商業地では、同じく上位 5 位 (「東 5-2」: +10.1%) と上位 10 位 (「中 5-4」: +8.4%) に入る地点がある。前者は JR 広島駅 (新幹線口側) に近い地点で 4 年連続の上昇 (4 年間で 23% の上昇)、また、後者は都心の紙屋町の周辺に位置する地点 (県内最高価格地) で 2 年連続の上昇である。これらは、三大都市圏の上昇率の高い地点と余り差異のない程度の高い上昇率となっている。札幌市では、25 年調査では、地方圏・商業地の上位 4 位 (+7.6%) となる地点があったが、26 年調査では、最も上昇率の高い商業地の地点でも +4.3% となっている。昨年、住宅地・商業地共に、高めの上昇率が目立っていたが、それに比べるとやや上昇率は下がっている。

(3) その他の地方圏

- ① (1) (2) 以外の地方圏にある各県も、平均変動率は昨年よりは改善している。その中では、沖縄県が住宅地で +0.3% と昨年の  $\Delta 0.2\%$  から、商業地でも +0.7% と昨年の横ばいからプラスに転じていることが目に付く。同県では、航空路線の拡充やクルーズ船の寄港効果等で国内外の観光客は堅調に推移しており、県内人口の増加もあって消費関連も堅調に推移しているとのことである。
- ② 国交省の発表資料にある主な都市や地点の動向から幾つかピックアップしてみる。

(ア) 来年3月に北陸新幹線の延伸が予定されている富山市では、JR富山駅周辺(南側)の地点(「富山5-17」)は、前年の横ばいから+6.5%の大幅上昇(地価公示との共通地点であり、半年間には、+3.8%上昇とやや加速)に転じ、金沢市内のJR金沢駅の西口の地点(「金沢5-21」)は、+15.8%上昇(同じく、半年間に7.5%の上昇)となり、全国・商業地のトップの上昇率となっている(この3年間で26%の大幅上昇となっている)。

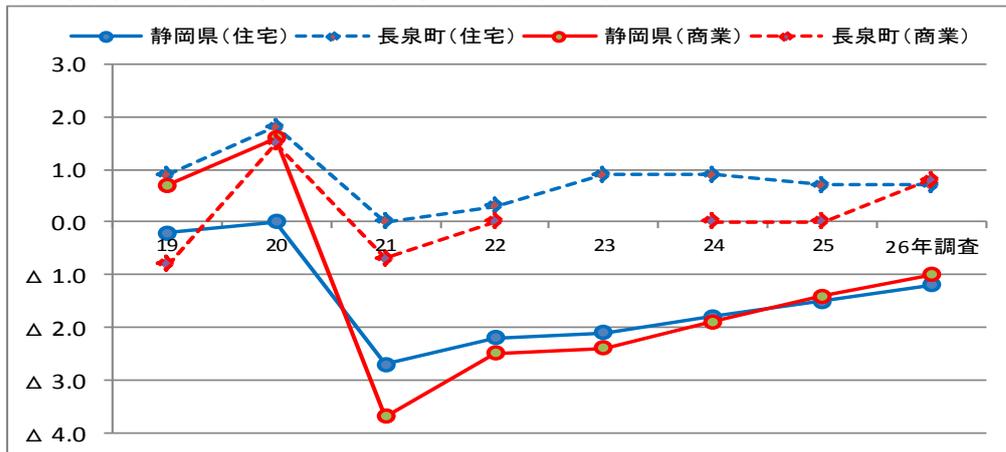


(備考)「富山5-17」:395千円(23公示)⇒410千円(26調査)。

「金沢5-21」:255千円(23公示)⇒315千円(26調査)

(イ) 静岡県長泉町は、交通利便性が高く企業の進出により雇用環境が良好なこと、町の子育て支援策も充実していることから、住宅地の地価は比較的堅調に推移しており、商業地(1地点のみ)も横ばいから上昇に転じている(住宅地:+0.7%、商業地:+0.8%)。なお、有識者からは「…(地方都市が産業誘致を行うのであれば、長泉町のような)医療などの知識集約型産業の誘致を目指すべきではないか。製造業はコスト面で海外に対抗するのが困難であるため、うまくいかないのではないかと考える」旨の発言もあるところである(26.10.2 国交省での会合資料より抜粋)。

○ 静岡県と長泉町の平均変動率の推移(単位:%)



(備考)長泉町の商業地の23年調査では、選定替えによって変動率は出ていない。

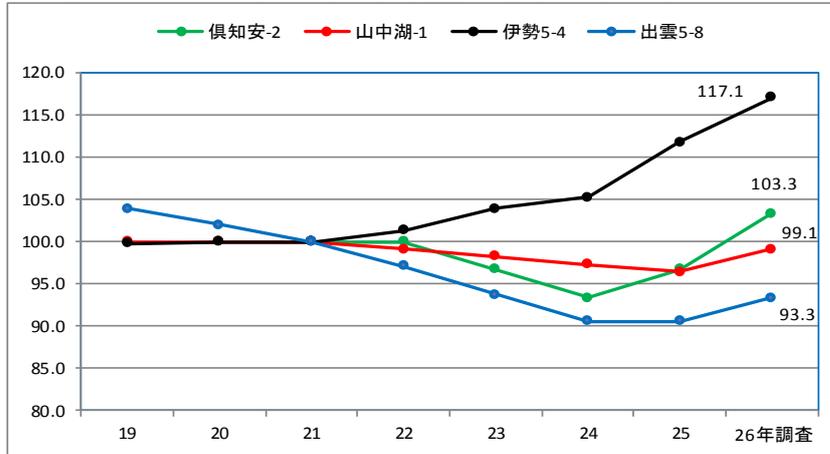
また、地点数が少ないことには留意。

(ウ) 観光・リゾート関係として、北海道倶知安町では、外国人の別荘地需要等が強くなっているとして、「倶知安-2」は+6.9%の上昇となり、昨年の上昇率(+3.6%)よりも高まっており、札幌市内の地点を抑えて、道内でトップの上昇率。また、山梨県山中湖村では、首都圏の需要者を中心に別荘地需要が高まっているとして、「山中湖-1」は+2.8%と昨年の下落(△0.9%)から上昇に転じている。山梨県内で唯一上昇となった地点である。

③ ②(ウ)の他に、観光地の関係では、式年遷宮で賑わいの続く三重県の伊勢神宮、大遷宮で賑わう島

根県の出雲大社に近い商業地でも地価の上昇が見られる。前者としては、伊勢市の「おはらい町」に近い地点である「伊勢5-4」が、5年連続で上昇し、本年は+4.7%となっている<sup>3</sup>。なお、三重県内でトップの上昇率である。また、後者としては、出雲市大社町の神門通りの地点である「出雲5-8」が、横ばいから+3.0%の上昇に転じている<sup>4</sup>。島根県では唯一上昇となった地点である。

○ 観光・リゾート地にある地点の価格指数の推移(平成21年=100)



(備考)「倶知安-2」の地点は、平成21年調査から置かれている地点。

また、和歌山県田辺市の住宅地では、全国・住宅地の下落率下位7位となる地点(「田辺-6」)がある一方、全国・住宅地上昇率上位10位に入る地点(「田辺-7」)もある。前者は海岸に近い低地にあり、平成9年以降下落が続いている。一方、後者は市街地に隣接する高台にあり、平成11年以降下落が続いていたが、24年に横ばいに、25年からは上昇に転じており、26年は+10.7%。特に、この半年間の上昇率は+8.4%と格段に高まっている。

なお、下落率の大きい地点としては、住宅地では、長岡市内や鳥取市内の地点、商業地では、東京都の大島町や呉市内の地点などが挙がっており、全用途で最も下落率の大きかったのは、秋田県にかほ市内の工業地の地点となっている(いずれも△10%程度下落)。

### 3 全国・地域における地価水準の「ばらつき」の動き

(1) 地価の動向は、各地点又は各地域の個別の状況に左右される面が強いと言われる。また、昨今は、大都市圏での地価の回復傾向が顕著になって来ている中、引き続き下落傾向にある地方圏での比較で二極化ということが言われる。ここでは、幾つかのグループに分類して、その地点又は地域間の地価水準又は平均価格について、「ばらつき」の経年での変化の状況を変動係数<sup>5</sup>からみてみた。

(2) 47都道府県(住宅地)の平均価格のばらつきの状況

都道府県毎の平均価格(当該年の各地点の価格の単純平均)の「ばらつき」の程度の推移をみると以下のグラフのようになる。ここでは、平成19年以降の各年とそれ以前は約5年単位(昭和58年、63年、平成5年、10年、15年)で変動係数を算出してみたものである。平成19年以降の推移をみると、住宅地、商業地共に、いわゆるミニバブルの時には、変動係数にみる「ばらつき」

<sup>3</sup> 三重県の26年地価調査の結果の概要は、以下の三重県庁のHPをご参照。

[http://www.pref.mie.lg.jp/SHIGEN/HP/chika/chika14chousa/26chosa\\_gaiyou.pdf](http://www.pref.mie.lg.jp/SHIGEN/HP/chika/chika14chousa/26chosa_gaiyou.pdf)

<sup>4</sup> 島根県の26年地価調査の結果の概要は、以下の島根県庁のHPをご参照。

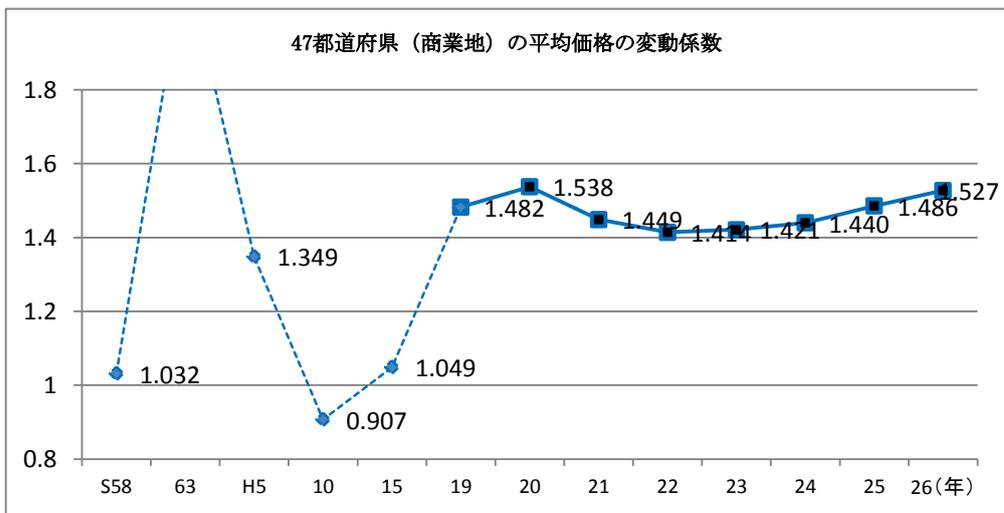
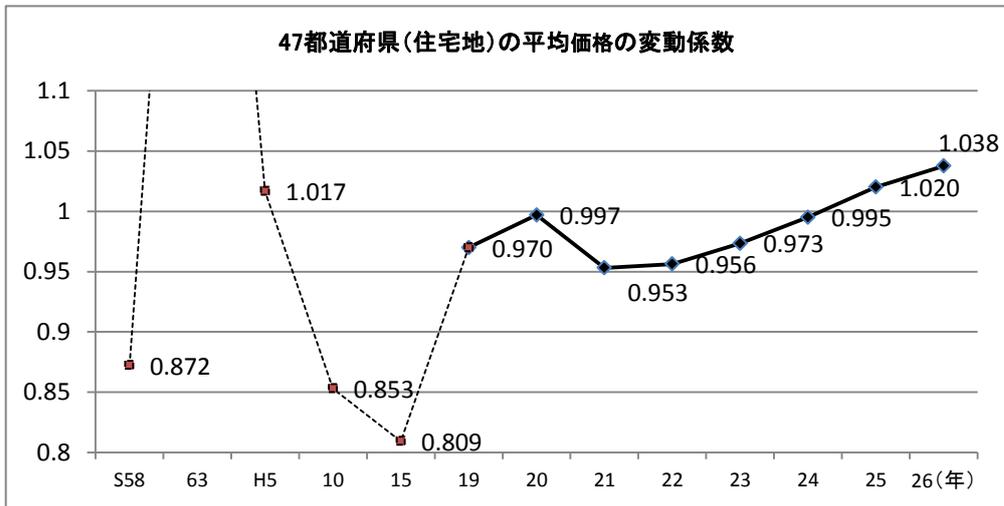
[http://www.pref.shimane.lg.jp/infra/toshi/tochi/chika\\_chousa/h26/h26gaiyou.html](http://www.pref.shimane.lg.jp/infra/toshi/tochi/chika_chousa/h26/h26gaiyou.html)

<sup>5</sup> 「変動係数」は、標準偏差を平均値で除したもの。なお、県民所得の各都道府県間の「ばらつき」を変動係数で見ると、以下の内閣府のHPの情報をご参照(p4に掲載)。

[http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kenmin/files/contents/pdf/gaiyou.pdf](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/pdf/gaiyou.pdf)

は拡がり、その後、リーマン・ショックで大都市の地価が大きく下落したことを受けて、「ばらつき」は縮小した。その後、住宅地では 22 年以降、商業地では 23 年以降、緩やかに「ばらつき」は拡がっていく傾向になっており、住宅地では 25 年以降、20 年のときよりも大きくなっている。一方、商業地の方は、拡大する傾向にあるが、20 年のピーク時よりも拡がりの程度は小さい状況にある。

平成 21 年地価調査では、大都市圏を中心に大きく地価が下落し、その後、下落が続いていても地方圏と大都市圏とでは後者の方が下落率の縮小の程度が小さかったことにもあるように、「ばらつき」は拡大している。



(備考) 1. 昭和 63 年の変動係数は、住宅地で 1.645、商業地で 2.152 と他の年のものと比較して格段に大きい。

2. 47 都道府県の各年の平均価格(住宅地、商業地別)を対象として算出(よって、毎年、基準地の地点替え等が若干行われることに留意)。

長期に見てみると、いわゆる平成のバブル前の昭和 58 年の「ばらつき」の程度は、ここ数年のそれよりも小さく、バブルの頃に拡大した後、バブル崩壊のデフレ経済の状況では、昭和 63 年を下回る程度に「ばらつき」は縮小していたということになる。以上のデータの範囲ではあるが、ここ数年の「ばらつき」、つまり平均価格の格差の緩やかな拡大の傾向は目にとまるものである。

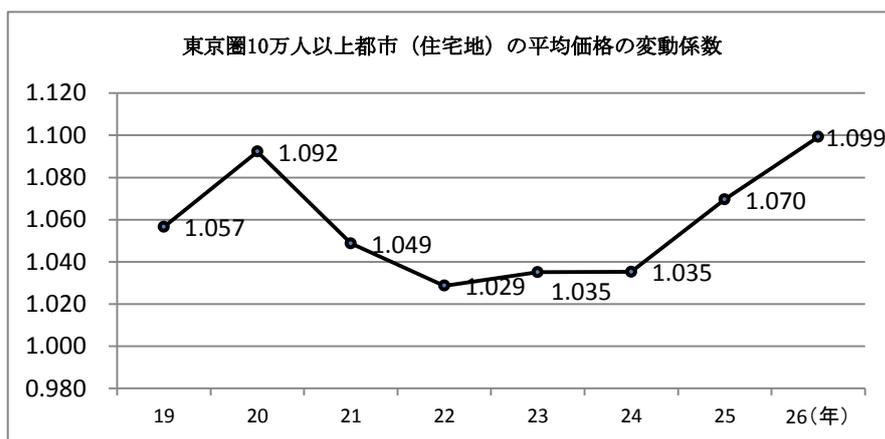
### (3) 東京圏の中堅都市(住宅地)の平均価格のばらつきの状況

次に、住宅地のみではあるが、東京圏内での平均地価の水準によって、地価の「ばらつき」の程度の推移をみしてみる。

国交省が毎年公表する地価調査の資料の中に、東京圏の都の特別区の各区と人口 10 万人以上の市

の住宅地の平均価格が記載された資料がある。これに基づき、平成 19 年以降の各年の変動係数を算定し、グラフにしたものが以下のものである（なお、合併等もあって人口 10 万人を超え新たに対象となる市もあることから、ここでは、19 年から 26 年まで継続的に対象として資料に掲げられている都市のみを取り上げている。）。

ここでも、先のグラフのように、ミニバブルの頃には「ばらつき」が大きく、その後のリーマン・ショックにより地価が下落に転じて、「ばらつき」の程度は縮小し、22 年から 24 年までの 3 年間はほぼ横ばいで推移し、25 年、26 年と地価の回復傾向が出て来る中で、東京圏内でも「ばらつき」の程度が順次拡大している。26 年は、20 年の時よりも拡大していることとなる。

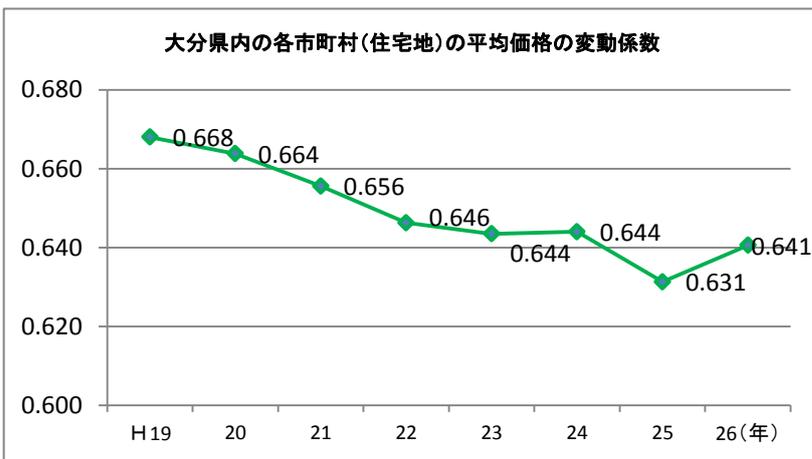
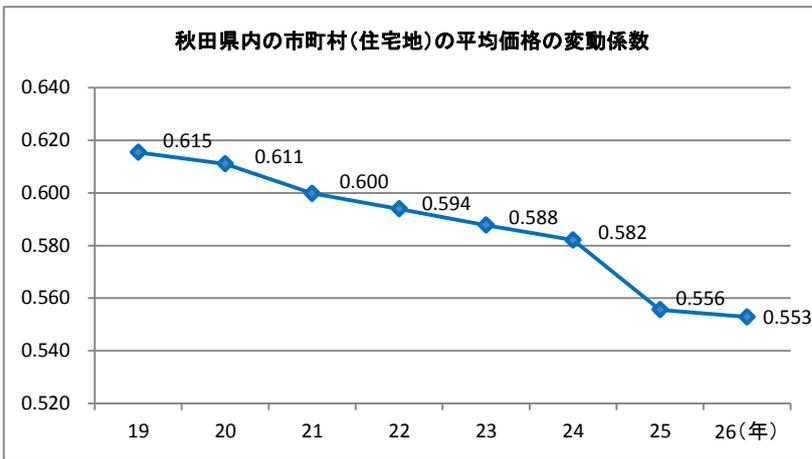


（備考）平成 19 年以降継続して東京圏に区域を有し、人口が 10 万人以上の都市（23 区は各々を 1 つの都市とする）を対象として算出している（毎年、基準地の地点替え等が若干行われることに留意）。

#### （4）地方圏にある県の県内各市町村（住宅地）の平均価格のばらつきの状況

次に地方圏の中で、地価の動向が弱い人口の比較的少ない県を 2 つ（東北の秋田県と九州の大分県）ピックアップして、当該県内の市町村毎の平均価格（住宅地）の「ばらつき」の程度の推移をみる。このうち、秋田県は、県の平均変動率のマイナスが全国で最も大きい県である。

秋田県、大分県共に、19 年以降の大きな流れとしては、「ばらつき」の程度は縮小してきている。地方圏の県においては、県庁所在市とその他の市、町村との地価動向の乖離が注目されそうであるが、少なくとも、この 2 県においては、「ばらつき」、つまり、平均価格の格差は縮小していたこととなる。県庁所在市と雖も、地価の動向は弱く、一方、中小市町村では、地点によっては、価格水準が既に相対的に低くなっており、下落の余地も少ないところも少なくない、というようなことが背景にあるのではないか。地方においても、万遍なく土地需要を高めていくことには限界がある中、地域の経済社会の中心であるはずの県庁所在市に牽引力が乏しいということの表れなのかも知れない。なお、（2）（3）のような、ミニバブルとリーマン・ショックによる影響というものは、ここでは感じられない。

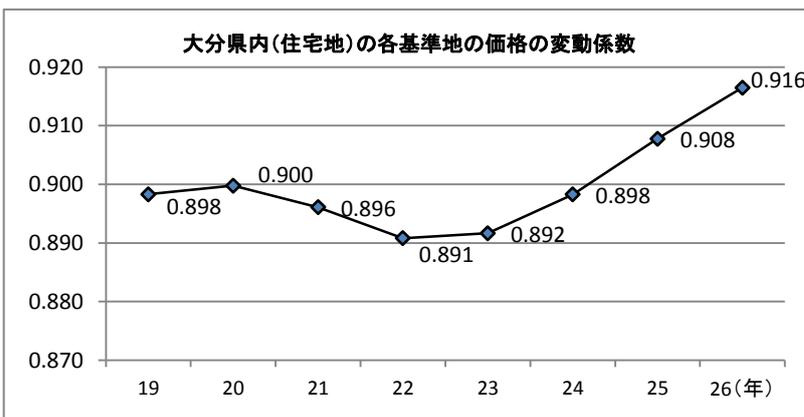


(備考) 秋田県、大分県の各県内の各市町村(住宅地)の平均価格を基に算出(毎年、基準地の地点替え等が若干行われることに留意)。

(5) 地方圏にある県の各基準地(住宅地)の価格のばらつきの状況

(4)では、地方にある県の管内の市区町村の平均価格でみてみたが、基準地の少ない市町村では、選定替えや財政制約による地点数の縮減が平均価格に影響して来やすいということは直観的に感じる場所である。そこで、(5)では、大分県を例にとって、19年から26年にかけて継続している地点に絞って、各地点の価格の「ばらつき」の程度がどう推移しているかをみてみた。

こちらで見ると、20年から22年にかけて「ばらつき」の程度は縮小し、24年以降の3年間は、逆に拡大している。特に、この2~3年は、市町村平均でみたものとは傾向が異なるように感じられる。対象となる地点の相違や、同一市町村の中での地価動向の地点毎の差異、比較的高い価格帯(平均価格への影響の程度は大きくなる)の地点の動向などが影響しているものと思われる。



(備考) 平成 19 年以降、毎年継続している基準地（住宅地）を対象としている。なお、基準地は毎年選定替え等を行っており、ここで対象とした地点の全てが、27 年以降も継続するとは限らない。つまり、計算する対象期間の設定を変えると、対象となる地点数が変化し、当然であるが、長期になればなる程、対象となる地点は減っていき、「全体」の状況を代表しているとは言い難くなる。

(6) 土地の価格形成には、一般的な経済環境の変化の他に、地域毎の状況の変化、そして、個別の要因の変化など多様なものが影響する。一口に「二極化」「格差拡大」と言っても、どういう対象範囲で、そういう状況にあるのかなのかということ定義付けながら、みていく必要がある。土地需要を万遍なく高めていくことは現実的ではないと思料する中、メリハリを付けながら、地域経済に影響の大きいところに力を入れて、地域を牽引していけるのかを各々の地元でよく考えて行くべきであろう。

(姫野 和弘)