

# 基準地価と県内総生産との関係について

2015年10月2日

9月16日に国土交通省から公表された、7月1日現在の各都道府県地価調査結果における住宅地価格指数（東京都=100）（y：図表の①）と最新の平成24年度県内総生産（名目：単位10億円）（x：図表の②）との相関をクロスセクションデータで単純に比較して、直線回帰を試みたものである。

これによると、以下の通り、各都道府県の住宅地の基準地価は、当該都道府県の県内総生産を説明変数として、相当程度の説明力を持って説明できることがわかる。

$$y = 0.001044x + 4.243$$

(17.52)      (3.97)

R（相関係数）=0.9339（ ）内は t-value）、標準偏差=5.92

（図表1）基準地価格指数と県内総生産

都道府県名	① 基準地価格指数 （東京=100）	② 県内総生産 （10億円）	③ ②/91909 （東京=100）	④ ①/③	（参考） 可住地面積比率 （%）
北海道	5.6	18124	19.7	0.3	26.2
青森県	5.2	4472	4.9	1.1	33.3
岩手県	7.6	4381	4.8	1.6	<u>24.3</u>
宮城県	10.5	8356	9.1	1.2	43.0
秋田県	4.4	3502	3.8	1.2	27.6
山形県	5.9	3690	4.0	1.5	30.6
福島県	6.9	6807	7.4	0.9	30.6
茨城県	10.1	11642	12.7	0.8	65.2
栃木県	10.3	7738	8.4	1.2	46.0
群馬県	9.5	7564	8.2	1.2	36.1
埼玉県	32.6	20374	22.2	1.5	67.6
千葉県	22.1	19132	20.8	1.1	67.6
東京都	100	91909	100.0	1.0	63.8
神奈川県	53.6	30258	32.9	1.6	60.4
新潟県	8.2	8687	9.5	0.9	35.6
富山県	9.4	4384	4.8	2.0	43.6
石川県	12.8	4426	4.8	2.7	33.0
福井県	9.7	3090	3.4	2.9	25.4

山梨県	8	3138	3.4	2.3	<u>21.3</u>
長野県	7.9	7686	8.4	0.9	<u>24.5</u>
岐阜県	10.4	7136	7.8	1.3	<u>20.2</u>
静岡県	20.6	15485	16.8	1.2	35.1
愛知県	30.2	34359	37.4	0.8	57.3
三重県	9.6	7348	8.0	1.2	35.0
滋賀県	14.3	5769	6.3	2.3	32.1
京都府	31.6	9847	10.7	2.9	25.0
大阪府	45.4	36843	40.1	1.1	69.4
兵庫県	31.1	18273	19.9	1.6	32.8
奈良県	16.2	3499	3.8	4.3	<u>23.0</u>
和歌山県	10.7	3573	3.9	2.8	<u>23.2</u>
鳥取県	6.2	1478	1.6	3.9	26.0
島根県	6.8	2342	2.5	2.7	<u>18.7</u>
岡山県	9	7065	7.7	1.2	31.1
広島県	16	10854	11.8	1.4	26.6
山口県	7.9	5693	6.2	1.3	28.6
徳島県	9.4	2839	3.1	3.0	<u>24.6</u>
香川県	10.2	3764	4.1	2.5	52.9
愛媛県	11.7	4716	5.1	2.3	29.4
高知県	9.7	2160	2.4	4.1	<u>16.4</u>
福岡県	13.8	17912	19.5	0.7	55.1
佐賀県	6.2	2644	2.9	2.2	54.9
長崎県	7.3	4403	4.8	1.5	39.5
熊本県	8.6	5640	6.1	1.4	37.1
大分県	7.7	4199	4.6	1.7	27.9
宮崎県	7.6	3531	3.8	2.0	<u>23.7</u>
鹿児島県	8.6	5347	5.8	1.5	35.5
沖縄県	14.1	3807	4.1	3.4	51.0

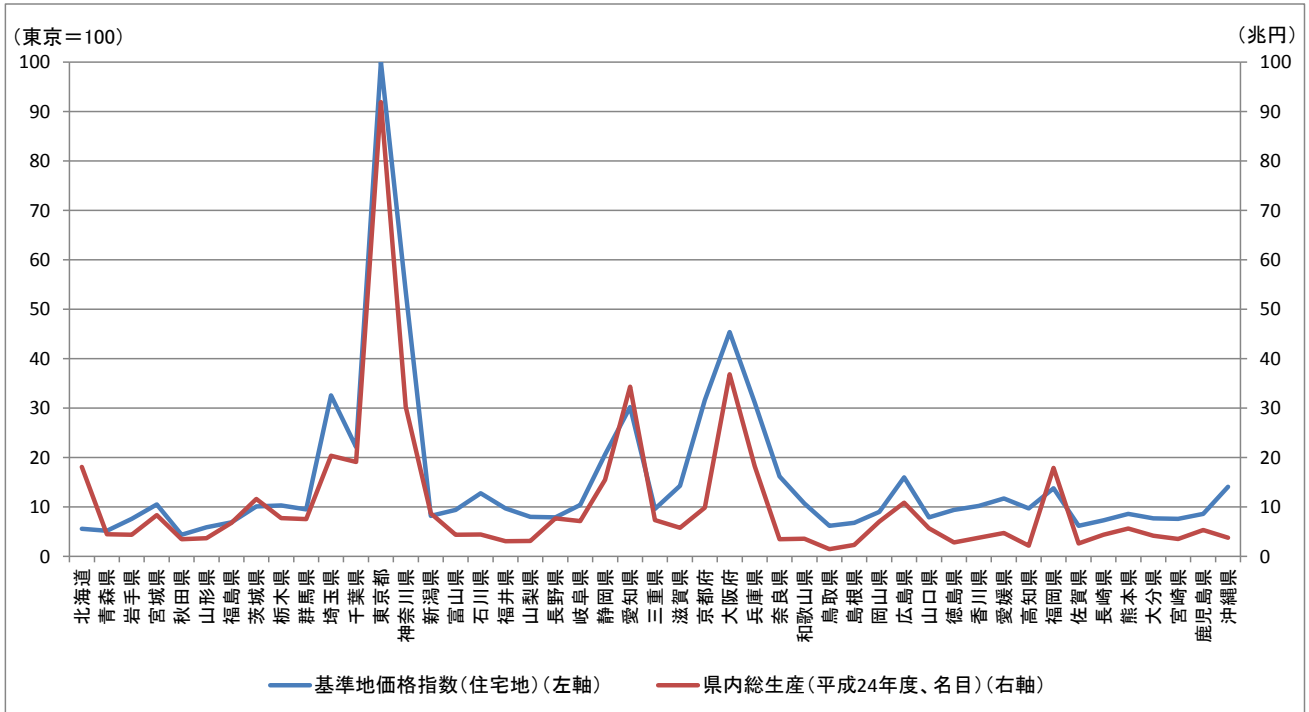
出所：国土交通省「2015年基準地価」、内閣府「県民所得統計」（平成24年度）、総務省「全国都道府県市区町村別面積調」（平成13年）

（注）1. 東京都（指数=100）の住宅地の㎡あたり単価は32万3800円である。

2. アンダーラインは、可住地面積割合が25%以下の9都道府県。

上記図表 1 中①（基準地価格指数）と②（県内総生産）をグラフ化したもの（県内総生産については兆円単位）が以下の図表 2 である。

（図表 2）基準地価格指数と県内総生産



次に、県内総生産に対する住宅地価格の都道府県ごとの相対比率（④=①/③）をいずれも東京都を 100 とした指数でみると（図表 1 の④で表示）、大都市圏では、県内総生産への企業の寄与額が大きいために 1～2 程度の低い値になる傾向があるのに対し、北海道、東北を除く地方圏では 2～3 程度を中心とした相対的に高い値を示しているが、これは、地方圏での県内総生産の水準が総じて低いことに加え、可住地面積の多寡が住宅地の希少性を通じて住宅地価格に影響しているためと考えられる。現にこの④の値が 3 を超える、福井 (25.4%)、山梨 (21.3%)、奈良 (23.0%)、和歌山 (23.2)、鳥取 (26.0%)、徳島 (24.6%)、高知 (16.4%)、沖縄 (51.0%) の各県の県土面積に占める可住地面積比率は、沖縄県を除き、いずれも全国ワーストテンに入る 25% 程度以下である（( ) は、各県の県土面積に占める可住地面積の割合を示す）。もっとも、沖縄は、可住地面積のかなりの部分が基地用地になってという特殊要因があるため、事情が異なることに留意が必要である。なお、東北地方は震災復興投資が他地域に比べかさ上げされている状況の中で、住宅地需要が引き続く人口減により総じて減退していることから平均的な地方圏よりも数値が小さく、また、北海道は札幌一極集中が進み、公共投資依存した経済構造が続く中、引き続き人口減少と小さい人口規模 (500 万人) に比して、可住地面積が飛びぬけて大きい (北海道の可住地面積 219 万 ha は国土全体の可住地面積 1213 万 ha の 18%) ため、④の値は全国でも際立って低い値になっている。

（荒井 俊行）