

(全体像)

9 月 18 日に国土交通省から、平成 29 年 7 月以降の 1 年間の地価動向が公表された。全国・全用途平均で平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じたことが大きな特徴である。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している一方、商業地は 2 年連続で上昇し、上昇基調を強めている。工業地は昨年横ばいから 27 年ぶりに上昇に転じた。圏域別に見ると、三大都市圏では、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地は 4 年ぶりに横ばいから上昇に転じた。工業地も総じて上昇基調を強めている。地方圏をみると、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示しているが、地方圏のその他の地域においては全ての用途で依然下落が続いている（図表 1）。

(図表 1) 平成 30 年都道府県地価調査、圏域別用途別対前年変動率 (%)

	住宅地	商業地
東京圏	1.0	4.0
大阪圏	0.1	5.4
名古屋圏	0.8	3.3
三大都市圏	0.7	4.2
地方圏	△0.8	△0.1
地方圏(地方四市)	3.9	9.2
地方圏(その他)	△0.9	△0.6
全国	△0.3	1.1

(注) 1. 国土交通省「都道府県地価調査」による。  
2. 地方四市は、札幌、仙台、広島、福岡の各市。

(都道府県別の住宅地価格の変動率と人口増減率との関係)

ここで、都道府県別の平成 29 年 7 月 1 日から平成 30 年 7 月 1 日までの住宅地の地価増減率が、平成 28 年 10 月 1 日から平成 29 年 10 月 1 日までの総務省「住民基本台帳人口」による人口増減率とどの程度の相関を持つかを検証してみよう（平成 29 年～30 年の人口増減に関する公的データがないので、1 年前の人口増減を今年の都道府県地価調査の住宅地増減率と比較することになる）。

47 都道府県の人口増減率と地価増減率をクロスセクションデータとして示すと図表 2 の通りである。人口増減率と地価増減率の間には右上がりの正の関係があることが推察される。ただ人口増減率 0.26%増の沖縄県の住宅地価格上昇率が 4%、人口増加率 0.73%の東京都の住宅地価格上昇率が 2.4%、人口増減率マイナス 0.29%減で住宅地価格上昇率 0.9%の宮城県、同じく人口増減率マイナス 0.97%で住宅地価格上昇率が 0.5%の福島県のような、特異な性格を持つ都県や震災復興途上の県では、人口増減以外の地価形成要因が働くため、トレンドの動きからはやや離れた数値を示すものも含まれる。

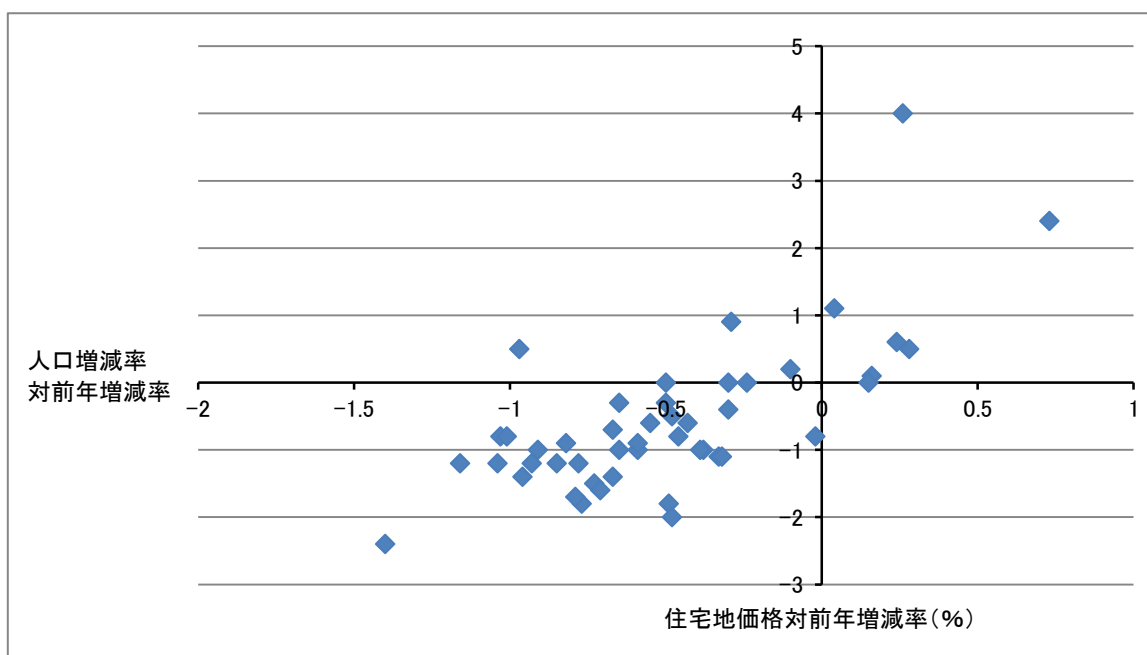
両者の関係を 47 都道府県のデータにより、クロスセクションの直線回帰で推計すると住宅地価格増減率 (Y) と人口増減率 (X) は

$$Y = 0.341 + 1.84X \quad (\text{相関係数} = 0.709, \text{標準偏差} = 0.798, ( ) \text{は } t \text{ 値})$$

$$(1.9) \quad (6.7)$$

となり、各都道府県における人口増減率が住宅地価格の増減率と大きな関連性を持っていることが確認できる。

(図表 2) 都道府県別に見た住宅地価格増減率 (%) (30 年 7 月/29 年 7 月) と  
人口増減率 (%) (29 年 10 月/28 年 10 月)



- (注) 1. 住宅地価格上昇率は国土交通省「都道府県地価調査」、人口増減率は総務省「住民基本台帳人口」による。  
2. 人口増減には自然増減数の他、社会増減数を含む。

	人口増減率 (%)	住宅地価格増減率 (%)
北海道	-0.59	-1
青森県	-1.16	-1.2
岩手県	-1.04	-1.2
宮城県	-0.29	0.9
秋田県	-1.4	-2.4
山形県	-1.03	-0.8
福島県	-0.97	0.5
茨城県	-0.43	-0.6
栃木県	-0.46	-0.8
群馬県	-0.38	-1
埼玉県	0.28	0.5
千葉県	0.16	0.1
東京都	0.73	2.4
神奈川県	0.15	0
新潟県	-0.85	-1.2

	人口増減率 (%)	住宅地価格増減率 (%)
富山県	-0.5	-0.3
石川県	-0.3	-0.4
福井県	-0.49	-1.8
山梨県	-0.77	-1.8
長野県	-0.59	-0.9
岐阜県	-0.67	-1.4
静岡県	-0.33	-1.1
愛知県	0.24	0.6
三重県	-0.48	-2
滋賀県	-0.02	-0.8
京都府	-0.24	0
大阪府	-0.1	0.2
兵庫県	-0.32	-1.1
奈良県	-0.65	-1
和歌山県	-0.96	-1.4
鳥取県	-0.78	-1.2
島根県	-0.73	-1.5
岡山県	-0.39	-1
広島県	-0.3	0
山口県	-0.82	-0.9
徳島県	-0.91	-1
香川県	-0.48	-0.5
愛媛県	-0.79	-1.7
高知県	-1.01	-0.8
福岡県	0.04	1.1
佐賀県	-0.55	-0.6
長崎県	-0.93	-1.2
熊本県	-0.5	0
大分県	-0.65	-0.3
宮崎県	-0.67	-0.7
鹿児島県	-0.71	-1.6
沖縄県	0.26	4

(荒井 俊行)