

平成 26 年地価公示にみる地価動向 1

2014 年 4 月 30 日

平成 26 年 3 月 19 日に、平成 26 年の地価公示が発表された。この地価公示は、昨年 1 年間の地価の動向をみるものとして、「アベノミクス効果はどうか?」、「資産デフレから脱却したのか?」などのマクロ経済的な視点からも、世間の関心を集めたところである。昨年 1 年間においては、不動産市況の回復の動きが見られ、特に、大都市圏では、平成 20 年以來 6 年ぶりに、平均変動率がプラスになるなどの特徴的な動きが見られたところである。一方で、ミニバブルへの懸念や二極化など様々な視点からの指摘も目に付くところである。ここでは、平成 26 年地価公示をもとに、昨年の地価の動向を振り返ってみたい。

1. 平成 26 年 3 月 19 日に、平成 26 年の地価公示が発表された¹。この地価公示は、昨年 1 年間の地価の動向をみるものとして、「アベノミクス効果はどうか?」、「資産デフレから脱却したのか?」などのマクロ経済的な視点からも、マスコミ報道を中心に世間の関心を集めたところである。平成 20 年秋のリーマン・ショック、そして、平成 23 年の東日本大震災などにより日本経済は大きなインパクトを受け、不動産市況もマイナスのトレンドにあった。そのような中、昨年 1 年間においては、不動産市況の回復の動きが見られ、特に、大都市圏では、平成 20 年以來 6 年ぶりに、平均変動率がプラスになるなどの特徴的な動きが見られたところである。
2. 地価公示によって地価変動の状況を、以下のように概括してみる。

○ 平成 20 年以降の地価変動率の推移

【住宅地】 (単位:%)							
公示年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
全国	1.3	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6
三大都市圏	4.3	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5
地方圏	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5
【商業地】 (単位:%)							
公示年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
全国	3.8	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5
三大都市圏	10.4	▲ 5.4	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6
地方圏	▲ 1.4	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1

(注) 地価変動率は、各年で前年と継続する標準地について、前年の価格との対比から変動率を求め、これを単純平均したもの。よって、例えば、地価変動率が 0% ということは、地価が上昇している地点と下落している地点におけるプラスとマイナスの数字(程度)が打ち消しあっている、ということになる。

¹ 毎年、1 月 1 日時点の土地の正常な価格を判定するもので、国土交通省に置かれる土地鑑定委員会(委員長:鎌田薫 大総長)が不動産鑑定士に鑑定評価を求め、判定・公示しているもの。なお、「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」(地価公示法第 2 条第 2 項)とされている。

※ 国土交通省 HP のトップページには「注目のキーワード」の欄があり、そこに「地価」という項目も掲げられており、そこから簡単にアクセス出来るようになっている。<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku>

※ また、以下のように、同省 HP には、英語による情報提供ページも用意されている。
<http://tochi.mlit.go.jp/english/>

(1) 平成 20 年の地価公示は、同年秋に発生したリーマン・ショック前のものであり、三大都市圏の商業地で変動率が+10.4%となるなど、地価の上昇傾向が強まったところである。しかし、リーマン・ショックを受けて翌年(21年)の地価公示では、軒並み変動率はマイナスとなり、その翌年には下落率が拡大したところであった。特に、リーマン・ショック前に地価の上昇が強まっていた三大都市圏で顕著であり、地方圏平均よりも三大都市圏平均の方が下落率は大きくなったところである。その後、東日本大震災の発生による経済の混乱もあり、下落率は縮小しつつあるものの、マイナスの状況が継続していた。しかし、平成 26 年の地価公示では、前述のとおり、三大都市圏の住宅地・商業地ともにプラスに転じるなど地価の回復傾向が見られた。また、地方圏においても、変動率の値はマイナスではあるが、この 4 年程、徐々に小さくなって来ている。なお、三大都市圏・地方圏を合わせた全国平均では、若干のマイナスにはなっているが、その値は住宅地で▲0.6%、商業地で▲0.5%と、ともに 0(横ばい)に近いものとなっているところである。

また、各地点毎に前年の価格に比べて「上がったところ」、「下がったところ」、「横ばいのところ」の地点の数の割合を見てみると、平成 26 年地価公示では、三大都市圏では住宅地で約半分(48.0%)の地点が、商業地は約 2/3(66.4%)の地点で「上昇(=前年比でプラスの地価水準)」となっている。25 年地価公示では、住宅地で約 11%、商業地で約 13%であったので、上昇となる地点の割合が相当に高まったということである。また、地方圏では、25 年地価公示の場合よりは上昇の地点が増えたとはいえ、住宅地で約 15%、商業地で約 13%に止まっており、三大都市圏と比べるとその差異がみてとれる。なお、全国でみると、住宅地は約 30%、商業地は約 36%が「上昇」となっているが、5 割強の地点は「下落」となっている。ただ、25 年地価公示では、住宅地・商業地ともに約 3/4 の地点が「下落」だったので、その割合は相当に小さくなっていると見てとることができる。

○ 上昇・横ばい・下落の地点数の割合(単位:%)									
	住宅地								
	全国			三大都市圏			地方圏		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
26年地価公示	30.0	15.8	54.2	48.0	23.0	29.0	14.8	9.8	75.4
25年地価公示	8.5	18.5	73.0	11.4	30.5	58.1	5.7	6.7	87.6
	商業地								
	全国			三大都市圏			地方圏		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
26年地価公示	35.7	13.2	51.1	66.4	18.2	15.4	13.4	9.6	77.0
25年地価公示	7.8	16.7	75.5	12.9	31.2	55.9	4.0	6.2	89.8

(注)各年の地価公示で、地価を判定している標準地に異動があるところ。よって、前年と当年で継続している地点の総数が毎年の地価公示で変わるの
で、ここでは26年と25年とでの比較ができるよう、「上昇」「横ばい」「下落」の各地点の数ではなく、継続地点の総数に示る割合で示している。

以上のような資産デフレの傾向から回復の動きがみられる要因として推察される事柄としては、低金利、景況感の改善等に伴う不動産投資や住宅需要の増加、地方圏における地域経済の回復傾向がみられること、円安に伴う外国人観光客の増加をはじめとする国内観光地、繁華街での店舗売り上げの増加などが挙げられている(以下、3月20日の国土交通大臣会見をご参照)。

<https://www.mlit.go.jp/report/interview/daijin140320.html>

何といても、三大都市圏において6年ぶりに地価が上昇(プラス)に転じたことが大きく注

目を集めたところである²。

(2) さらに、都道府県単位で地価変動率をみると、

① 住宅地では、宮城県は25年に続きプラスとなっており、都道府県単位でみたときに、2年連続して上昇率が最も大きくなっており、これに、従前より好調さが見えていた愛知県が続いている。愛知県も2年連続でプラスとなっている。また、昨年まではマイナスであったところでも、東京圏の各都県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）でプラス又は0%となっている。また、福島県でも変動率がマイナスからプラスに転じたところである。都市圏での住宅需要の堅調さ、そして、被災地を含む宮城・福島両県での移転需要等をも背景にした住宅需要が、地価変動率をプラスに押し上げている要因かと思われる。なお、これら以外にも、地方圏の中では、沖縄県が若干ではあるがプラスの数字となっていることに目に止まる場所である。

② 商業地においては、住宅地とほぼ同様の動きがみられるが、近畿地方の3府県（大阪府、京都府、滋賀県）でプラスに転じている。なお、兵庫県は県全体としてはまだ若干のマイナスとなっている。

○ 平成26年地価公示における都道府県別の地価変動率（< >は25年地価公示のもの）

*宮城県	…	[住宅地]+2.5%<+1.4%>、[商業地]+1.7%<0.0%>
*福島県	…	[住宅地]+1.2%<▲1.6%>、[商業地]▲0.5%<▲3.2%>
*埼玉県	…	[住宅地]+0.3%<▲1.2%>、[商業地]+0.5%<▲1.2%>
*千葉県	…	[住宅地] 0.0%<▲1.2%>、[商業地]+0.3%<▲1.3%>
*東京都	…	[住宅地]+1.4%<▲0.3%>、[商業地]+2.3%<▲0.4%>
*神奈川県	…	[住宅地]+0.6%<▲0.3%>、[商業地]+1.5%<+0.2%>
*愛知県	…	[住宅地]+1.1%<+0.1%>、[商業地]+1.8%<▲0.2%>
*滋賀県	…	[住宅地]▲0.3%<▲0.9%>、[商業地]+0.4%<▲0.7%>
*京都府	…	[住宅地]▲0.6%<▲1.3%>、[商業地]+1.1%<▲0.6%>
*大阪府	…	[住宅地]▲0.2%<▲0.9%>、[商業地]+1.9%<▲0.5%>
*兵庫県	…	[住宅地]▲0.4%<▲0.9%>、[商業地]▲0.4%<▲1.5%>
*沖縄県	…	[住宅地]+0.1%<▲0.6%>、[商業地]+0.5%<▲0.4%>

③ また、多くの道府県では、26年地価公示では、前年のものよりも値は小さくなっているものの、引き続き、変動率としてはマイナスの値となっている。全都道府県の中で、最も下落率の大きかったのは、住宅地・商業地ともに、秋田県（住宅地:▲4.7%、商業地:▲5.8%）となっており、引き続き、商業地の方が住宅地よりも大きめ下落率となっている。なお、昨年の地価公示で、住宅地・商業地ともに下落率が最も大きかった高知県では、下落の程度が比較的大きく縮小しているところである（住宅地:▲5.8%→▲3.0%、商業地:▲6.8%→▲4.0%）。しかし、北東北、山陰そして四国地方など人口減少・高齢化や地域の経済活動が相対的に弱いところで、地価の下落率が相対的

² なお、平成25年のマクロ経済指標の動きをみると、平成25暦年の名目GDP（国内総生産）は、前年比で+1.0%〔24年は前年比+0.5%〕のプラスの伸びに、また、消費者物価指数（生鮮食料品を除く総合）は、平成25年12月の前年同月比で+1.3%〔24年12月は前年同月比▲0.2%〕のプラスに転じている。

に大きめの値になっている、という状況には変わりがないところである。

3. また、このような地価の動向に関して、マスコミ報道等でどのような視点、切り口の見立てがあったのか、以下、概括して見たい。

新聞報道等における見出しなどをみると、以下のフレーズが目にとまる。

- 地価下げ止まり、脱・資産デフレへ
- アベノミクス効果、五輪効果
- 緩和マネー不動産市場へ
- ミニバブル懸念
- 二極化、地域間格差拡大
- 被災地の生活再建への影響

これまでも下落率が縮小して来ていたとはいえ、変動率がプラスに転じていたのは愛知県等の一部にみられる程度であったところ、今回の地価公示では、三大都市圏平均でプラスの値となったことは、アベノミクス効果、金融緩和の効果等に支えられ資産デフレからの回復の動きをみてとる見方が多いものと思料される。一方では、不動産価格は上昇への期待感が先行して現れやすいことなどから、今後いわゆるバブルに繋がる懸念はないのかとか、被災地の地価の上昇は、地域の経済・社会活動が回復しつつあることを意味するとの見方とともに急激な上昇による被災者の方の生活再建や復興事業の進展への影響が出てこないのか、といった副作用的な面の懸念を示す視点も少なくないと思料される。また、大都市と地方の二極化の動きが顕著になって来ているのではないかと捉え、地域間の経済格差の拡大が進んでいることを示すものではないかとの懸念の声も少なくない状況であろう。

土地・不動産は我々の社会・生活にも密接に関係するものであり、また、地価の変動と経済活動自体にも相互に作用・影響し得るものである。下落一本調子であった地価動向に変化が出てきている中、各種のマクロ経済指標や不動産市況を示すデータと対比しつつ、様々な視点を持って、今後、地価動向を注視していく必要性が高まっているものと考えられる。

今回は、地価の上昇傾向がみられる三大都市圏、そして全体としてはマイナスにはなっているが地域によって様々な動きもみられる地方圏に分けて、特徴的な地域、地点の動きをみてみたい。

(姫野 和弘)