

平成 26 年地価公示にみる地価動向 3

2014 年 7 月 2 日

今回は、前回に引き続き、平成 26 年の地価公示をもとに、地方圏の地価動向を概括したい。地方圏の中の地方ブロックの中心都市であるいわゆる「札仙広福」を含む各都県の状況、来春に北陸新幹線の開業が予定される北陸地方の各県の状況などを順次見てみたい。また、東日本大震災の被災地の状況にも触れてみたい。

まずは、「地方圏」全体の状況を概括したい。

1. 「地方圏」の状況

三大都市圏を除く「地方圏」の平均変動率は、住宅地で△1.5%（前年△2.5%）、商業地で△2.1%（同△3.3%）となり、平成 5 年以来 22 年間マイナスとなっている。ただ、そのマイナスの程度は小さくなっている。地方圏のうち、札幌、仙台、広島、福岡の各都市、東日本大震災の被災地を含む 6 道県（北海道、岩手県、宮城県、福島県、広島県、福岡県）を除く「地方（6 道県を除く）」の状況をみると、平均変動率は、住宅地で約△2.0%（前年約△2.9%）、商業地で約△2.6%（同約△3.6%）となっており、若干ではあるが、マイナスの程度が大きい。しかし、地価の上昇地点も比較的多くみられる地方中核都市の道県等を除いても、下落率の縮小の傾向はみられるところである。

一方、上昇地点の割合をみてみると、「地方圏」全体では、住宅地で約 15%、商業地で約 13%であり、前年の住宅地の約 6%、商業地の約 4%と比較して上昇地点の割合が高まってきている。「地方圏」のうち、「地方（6 道県を除く）」では、住宅地・商業地ともに約 7%（前年は、住宅地・商業地ともに約 2%）が上昇となっており、割合は高まってはいるものの、その程度は小さいことは否めない。

なお、全国の都道府県で全ての地点が下落となっているのは、住宅地では、秋田県、鳥取県、島根県の 3 県、商業地では、秋田県、島根県、四国 4 県、佐賀県、宮崎県の 8 県である。前年は住宅地で 9 県、商業地で 18 県であったのに比較すると、その減少の傾向が顕著である。また、沖縄県では、住宅地、商業地ともに、平均変動率がプラスに転じている。

2. 「地方ブロック都市（札仙広福）」を含む道県の状況

次に、「地方圏」の中でも、各地方ブロックの経済・社会の中心であるいわゆる「札仙広福」の各地の状況をみてみたい。この 4 つの政令指定都市の平均変動率は、以下のとおりであり、市平均でみると、広島市の住宅地を除くとプラスに転換又はプラスの程度が拡大していることが分かる。ただ、広島市でもほぼ横ばいの水準近くに回復している。なお、これらの 4 都市を含む各道県単位では、仙台市を含む宮城県で住宅地、商業地ともにプラスとなっていることを除くと、引き続き、マイナスとなっている。

	公示年	札幌市	仙台市	広島市	福岡市	4都市平均	東京都区部	大阪市	名古屋市
住宅地	26	1.2	3.1	△ 0.4	1.8	1.4	1.8	0.1	2.6
	25	△ 1.2	1.6	△ 1.5	0.7	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.6	0.4
商業地	26	1.6	3.4	0.4	2.9	2.0	2.7	3.6	3.7
	25	△ 1.1	1.3	△ 1.6	0.7	△ 0.3	△ 0.4	△ 0.1	△ 0.3

① 札幌市及び北海道の状況

札幌市の住宅地の平均変動率は、先述の通り、プラスに転じた。リーマンショック前の平成20年以來のプラスである。上昇地点の割合も、過半を超え（約53%）ている。2年前は1地点のみ、昨年は5%強であったことと比較すると、広く上昇へ転じてきている。下落の地点も約12%と限定的になっている。区単位でみると、昨年は、札幌駅の南側に広がる市中心の中央区のみが+0.5%のプラスであったところ、今年は、中央区の+3.5%に加え、隣接する西区（+3.0%）、豊平区（+1.5%）、手稲区（+2.8%）などでプラスに転じている。最も上昇率の高かったのは、地下鉄東西線の沿線にある「札幌中央-21（中央区北2条西）」で、旺盛なマンション需要を背景に、+8.3%の上昇となっている。また、円山公園に近い住宅地でも、「札幌中央-1（中央区大通西）」「札幌中央-12（中央区南4条西）」で各々+6.5%（前年+2.6%）、+7.1%（同+1.6%）と上昇率も高まり、比較的高い値となっている。なお、市内の最高価格地は、同様に、円山地区にある「札幌中央-23（中央区大通西）」であり、評価額は24.8万円/㎡である（本年の新規設置）。一方、北区、厚別区では、数は少なくなっているとは言え、下落の地点が比較的多くみられる。特に、北区の北丘珠にある地点では、△7.9%（前年△10.6%）と縮小しているとはいえ、高い下落率を示している（道内住宅地で2番目に高い）。この他、厚別区、白石区の郊外でも△5%台の下落率の地点もある。

続いて、商業地では、住宅地と同様に6年振りにプラスに転じている。上昇地点の割合も、住宅地よりも高く、6割を超えている（約61%）。2年前は1地点のみ、昨年は8%弱であったことからすると、上昇地点が大幅に増えてきている。区単位でみると、住宅地と同様に、昨年若干のプラスであった中央区が+3.1%と最も高く、西区（+2.8%）、豊平区（+1.6%）、手稲区（+2.5%）などを中心にプラスに転じている。引き続きマイナスとなっているのは、△0.6%の南区のみである（前年△3.2%）。住宅地と同様に、地下鉄東西線の沿線にある地点では、マンション需要も強く、上昇率の高い地点がみられる。例えば、西18丁目駅の南に位置する「札幌中央5-28（中央区南2条西）」は+7.0%（前年+1.9%）と上昇率も高まり、道内で最も高い上昇率となっている。この他にも、西28丁目駅の周辺の地点などで、+5%台以上の上昇地点が複数みられている。商業の中心である札幌駅の南側、駅前通や大通の地区では、上昇率が高まったり、横ばいから上昇に転じる地点がみられている。道内商業地の最高価格地は、札幌駅に近い「札幌中央5-34（中央区北4条西）」と大通駅に近い「札幌中央5-1（中央区南1条西）」の248万円/㎡であり、ともに上昇率は+3.8%と昨年より高まっている。また、すすきの駅周辺の地区（「札幌中央5-2（中央区南6条西）」など）では、前年のマイナスから横ばいとなっている。札幌駅の北側では、再開発ビルの計画や高層住宅の建設も進んでいるところであるが、前年のマイナス・横ばいからプラスに転じている地点が目立つ。「札幌東5-6（東区北8条東）」では前年の横ばいから+4.0%の上昇となっており、他の地点でも+2%台、+3%台の上昇地点が目に見える。駅の北側で最も評価額の高い「札幌北5-7（北区北7条）」は、昨年道内で最も高い上昇率（+4.0%）を示した地点であるが、本年も+4.4%とやや上昇の程度が高まっている。また、手稲区でも前年のマイナスからプラスに転じている地点が多いが、特に、面積規模もある程度ある地点、例えば、手稲駅や区役所近くの「手稲5-4（手稲区前田1条）」や幹線道路沿いの「手稲5-7（手稲区富丘3条）」は、各々+6.0%（前年△1.8%）、+5.9%（同△2.3%）と比較的高めの上昇率に転じている。南区では、地下鉄南北線の沿線に近い1地点が+1.1%の上昇、1地点が横ばいに転じているが、他の地点は引き続き下落している。但し、下落率は小さく、△1%未満の地点も多くみられる。

北海道全体としては、平均変動率は、住宅地で△1.0%、商業地で△1.3%であり、札幌市分を除いて

概算してみると、住宅地で△約 2.0%、商業地で△約 3.3%となる。札幌市以外の道内では、住宅地で見ると、旭川市、函館市など主要な都市は、横ばい地点も増加し、下落率も縮小しているが、過疎化が進む地方都市では、引き続き下落している地点が多い。上昇地点も、旭川市の 2 地点の他、根室市、倶知安町で各 1 地点みられるのみである。なお、回復の動きのみられる旭川市においても、交通条件の不利な遠隔地の高台等で比較的高い下落率を示しており、旭川市内の地点が△8.9%（前年△11.8%）で道内で最大の下落率となっている（昨年は留萌市内の地点が最大であった）。商業地では、ほとんどの地点で下落率は昨年よりも小さくなっているが、紋別、留萌などでは、大きな下落となっている地点もみられる。紋別市内の地点は、商業の中心が移っていることもあり、縮小はしているものの昨年に引き続き、道内で最も高い下落率（△9.5%）となっている。釧路市では、本年、半分弱の地点が横ばいとなり、市の平均変動率も△1.5%と前年より 2%ポイント改善している。函館市では、函館駅前の地点（「函館 5-4（函館市若松町）」）が市内で唯一横ばいの地点である。2 年前までの 3 年間は連続 2 桁のマイナス、その後、昨年は△4.7%下落し、本年は横ばいとなった。下落の傾向が落ち着いてきている。

② 仙台市の状況

仙台市の住宅地の平均変動率は、昨年+1.6%のプラスに転じ、本年も+3.0%とさらに上昇の程度が高まっている。上昇地点の割合は、2 年前の 1 割強（約 12%）から、昨年は約 84%と大きく高まり、本年は約 94%となっている。横ばいは 5 地点、下落は 7 地点のみと極めて限定的である。区単位でも、昨年、全ての区でプラスになっていたが、本年も各区の上昇率は高まった。特に、若林区では、開業予定の地下鉄東西線の駅の周辺地域で需要が旺盛であるなどで、+4.7%（前年+2.7%）と高めの上昇率となっており、また、泉区でも全体として需要が上向きで+3.8%（同+1.6%）となっている。その他、都心の青葉区や宮城野区などでも+3.0%、+2.6%と昨年より上昇率がやや高い。仙台市内で最も上昇率の高かったのは、太白区の八木山本町にある「太白-14」であり、+11.4%の上昇である（昨年新規）。その周辺の松が丘でも、昨年最も上昇率の高かった「太白-34」が本年も+10.9%（昨年+8.1%）と更に上昇率が高まっている。新駅にも近く、地下鉄開業による利便性向上の期待が押し上げているものと思料される。市内（県内）の最高価格地である青葉区錦町にある「仙台青葉-3」（評価額 23.7 万円/m²）も+4.9%（前年+1.8%）となるなど都心部の良好な住宅地への需要も強い。

商業地についても、平均変動率は、昨年+1.3%のプラスに転じ、本年も+3.4%とさらに上昇の程度が高まっている。上昇地点の割合は、2 年前には宮城野区内の 1 地点のみであったが、昨年は約 61%と大きく高まり、本年は約 90%となっている。下落している地点はない。区単位でも、昨年は太白区、泉区でマイナスであったが、本年は、これらも含め全ての区でプラスとなっており、その上昇率も高まった。市内でそして県内で最も上昇率の高かったのは、仙台駅の東側に位置する「宮城野 5-8（宮城野区榴岡）」であり、昨年の横ばいから+9.0%と大きく上昇した。リーマンショック後の 21 年から 3 年連続して下落率が 2 桁となるなど 4 年連続して大きく下落していたが、その後の反転の動きが顕著となった。駅東側の商業施設の充実、地下鉄新駅、背後のマンション地区の人口増などが要因として挙げられている。宮城野区ではほとんどの地点が昨年よりも上昇率が高くなっている。青葉区内にあり、県内及び市内の最高価格地である仙台駅西口に位置する「仙台青葉 5-1（青葉区中央）」（評価額 210 万円/m²）も、昨年の△1.9%の下落から本年は+1.9%の上昇に転じた。青葉区でも多くの地点で上昇率が高まっている。

なお、仙台市内の工業地は、物流関係のニーズが高く、宮城野区や若林区の地点で高い上昇率となっている。若林区内にある「若林 9-1 (若林区卸町)」は、23 年まで下落を続けてきたが、その後、横ばいから上昇に転じ、本年は+9.6%の上昇で、全国・工業地の上位 1 位となっている。また、昨年新規に置かれた宮城野区の「宮城野 9-3 (宮城野区港)」も+8.1%と同じく上位 2 位である。

なお、仙台市以外の宮城県の市町村の状況は、別途、4. で述べる。

③ 広島市及び広島県の状況

広島市の住宅地の平均変動率は引き続きマイナスではあるものの、 $\Delta 0.4\%$ と横ばいに近づいている。上昇地点の割合も、2 年前はなく、昨年は約 3%であったのに対し、本年は約 1/4 (26%) と高まっている。しかし、下落している地点も、少なくなってきたとはいえ全体の半分強 (約 56%) を占めており、他の 3 都市との違いが明確である。区単位でみると、中区、南区、東区で+1%未満ではあるが、プラスになっているが、他の区では引き続きマイナスである。ただ、マイナスの値は小さくなっている。中区では、広島駅に近い「広島中-10 (中区上幟町)」が+6.0%と高めの上昇率となっている (昨年新規) 他は、横ばいとなった地点が多い。南区では、利便性のよい平坦地で上昇地点がみられる。東区では、広島駅に近い地点を中心に上昇地点がみられる。「広島東-7 (東区光が丘)」や「広島東-17 (東区光が丘)」では、各々+8.3%、+5.0%と前年の横ばい又は下落から高めの上昇に転じている。なお、前者の地点は、県内及び市内で最も上昇率の高い地点である。一方、安佐北区、安芸区では、駅に近い平坦な土地では市況は比較的堅調であるが、高台、古い団地のある地域では市況は弱く下落が継続している。中には、下落率の拡大している地点もみられる。

商業地については、平均変動率が、平成 20 年以来のプラスに転じた。上昇地点の割合も、2 年前はなく、昨年は約 3%であったのに対し、本年は約 1/3 (34%) と高まっている。区単位でみると、東区、中区、安佐南区で前年のマイナスからプラスに転じている。特に、東区では+3.1% (前年 $\Delta 0.8\%$) の上昇率となっている。他の区では引き続きマイナスではあるものの、その値は小さくなっている。しかし、安佐北区や安芸区の変動率は、各々 $\Delta 1.7\%$ (同 $\Delta 1.8\%$)、 $\Delta 1.8\%$ (同 $\Delta 2.0\%$) であり、昨年のもとの差異は極めて小さい。最も上昇率の高かった東区では、広島駅の北口に近い 2 地点で大きく上昇となっており、一方で、郊外の地点では引き続き下落となっている地点も 2 地点みられる。駅の北口近くの地点では、「広島東 5-1 (東区光町)」で+9.2% (同 0.0%)、「広島東 5-4 (東区東蟹屋町)」で+8.3% (同 0.0%) となっている。広島駅周辺の開発動向から市況が強まっているということであり、県内商業地の上昇率の上位 1 位と 2 位、地方圏の商業地としても上位 4 位と 10 位である。中区では、多くの地点が上昇又は横ばいとなっており、下落の地点が少なくなっている。八丁堀を中心に上昇地点が広くみられる。同区内では、新天地にある「広島中 5-6」が+7.2%の上昇 (昨年新規) で最も上昇率が高い。県内の最高価格地である八丁堀の「広島中 5-1」 (評価額 197 万円/m²) は昨年の横ばいから+2.6%の上昇に転じているが、八丁堀交差点 (相生通り) の北側はその南側に比べて動向はやや弱く、横ばいの地点も複数みられる。なお、区の西側や南側に位置する地点では、引き続き下落している。一方、安佐北区では、3 地点全てで昨年と同程度の下落が継続しており、安芸区でも全 3 地点のうち山陽本線沿いの 2 地点で昨年と同程度の下落が続いている。

広島県全体としては、平均変動率は、住宅地で $\Delta 1.9\%$ 、商業地で $\Delta 1.8\%$ であり、広島市分を除いて概算してみると、住宅地で Δ 約 3.0%、商業地で Δ 約 3.6%となる。広島市以外の県内の主要な都市では、住宅地、商業地ともに、マイナスではあるものの縮小している。ただ、尾道市や三原市の商業地・

住宅地など、縮小の幅が小さい都市もみられる。広島市以外の地点は、ほとんどの地点で下落となっているが、このような中、商業地では呉市内に 1 地点、住宅地では呉市、廿日市市、そして広島市の東に隣接する府中町や海田町で併せて 7 地点上昇地点がみられる。横ばいの地点も廿日市市の住宅地で前年の 1 地点から 6 地点に増えている。なお、県内で下落率の最も高かったのは、引き続き、江田島市内の住宅地と商業地であり、共に△10%前後の大幅な下落が続いている。

④ 福岡市及び福岡県の状況

福岡市の住宅地は、昨年、平成 20 年以來のプラスに転じていたが、本年はさらに上昇の程度が高まっている。上昇地点の割合も、2 年前でも約 15%、昨年が 4 割弱（約 39%）と高まっていたが、本年は 3/4 近く（約 74%）、極めて高い値となっている。東京都区部、横浜市、川崎市、名古屋市といった大都市圏の主要都市には及ばないもののそれらに次ぐ上昇地点の広がりである。区単位でみると、昨年プラスとなっていた早良区、中央区、西区以外の各区でも本年はプラスに転じている。中央区、早良区が各々+3.4%、+3.3%と高めの上昇率となっており、一方、東区、博多区では、各々+0.5%、+0.9%と他と比較して低めの上昇率となっている。早良区では、+5%台、+6%台の上昇率となった地点も多くみられる。天神や博多などの都心へのアクセスも容易な地下鉄（空港線・七隈線）の沿線など良好で利便性の高い地点で強含んでいる。本年、市内（県内）で最も上昇率の高かったのは、地下鉄空港線・西新駅に近い「早良-31（早良区西新）」で、+6.8%の上昇である、昨年の上昇率+10.1%よりも小さくなったとはいえ、高い上昇率が続いている。昨年、+10.7%と上昇率が県内及び市内で最も高かった同・藤崎駅に近い「早良-27（早良区高取）」は本年も+5.8%となり、3 年連続で上昇している。いずれの地点も地積の大きいところである。利便性もよく、マンション需要の強さが市況に反映しているものと思われる。中央区でも+3%台の上昇率のところが多くみられる。その中では、地下鉄七隈線の六本松駅や空港線の赤坂駅に近い地点で、高めの上昇率のところのみられる。例えば、六本松駅や大濠公園に近い「福岡中央-10（中央区草香江）」では+5.8%と昨年よりも上昇率もやや高まっている。横ばいの地点は、東区、博多区などで広くみられるが、ほとんどが昨年の下落から横ばいとなった地点である。また、城南区では福岡都市高速の周辺、その南側の郊外に向けて広く横ばいの地点がみられる。このように強含む動きが広くみられる中ではあるが、一部の地点では、下落が続いている地点もみられる。早良区などでも郊外にある地点では△2%、△3%台の下落のところもあり、下落率の拡大している地点もみられる。

商業地については、昨年、平成 20 年以來のプラスに転じていたが、本年はさらに上昇の程度が高まっており、住宅地よりも高い。上昇地点の割合も、2 年前でも約 15%、昨年が 1/3 強（約 36%）と高まっていたが、本年は 8 割以上（約 81%）と極めて高い値となっている。なお、県内で上昇している地点は、久留米市内の 2 地点を除くと、全て福岡市内のものである。区単位でみると、西区を除き、マイナスからプラスに転じたり、プラスの値が高まっている。西区でも△0.5%と下落の程度も縮小し、横ばいに近い。消費者マインドの好転、マンション素地としてのニーズ、首都圏の収益物件との比較による投資意欲の回復など福岡市の市況は強い。九州新幹線の開業以降、九州の中心としての地位が更に高まっているものと思料される。区単位では、博多区が+4.6%（前年+1.8%）と最も高く、次いで中央区の+3.1%（同+0.5%）となっている。博多区内にある JR 博多駅を中心とした地点で引き続き高い上昇率となっている。一方、中央区でも天神地区やその周辺を中心に上昇に転じる地点が広くみられる。市内（県内）で最も上昇率の高かったのは、博多駅前（博多口）に近い「博多 5-1（博多区博

多駅前」(評価額 271 万円/㎡)で+10.2%と昨年の上昇率+6.0%よりも高まっている。リーマンショック以降の 21 年、22 年と 2 桁の下落となっていたが、九州新幹線の開業直前の平成 23 年にプラスに転じて以降、4 年連続してプラスとなっており、かつ、その程度も高まっている。博多口のみならず筑紫口の方に置かれている地点も含め、周辺では上昇率が+5%台以上の地点が多く、昨年よりも上昇率も高くなっている。一方、天神地区のある中央区は、市内及び県内の最高価格地である「福岡中央 5-9 (中央区天神)」(評価額 592 万円/㎡)があり、変動率は+2.4%となっている。21 年、22 年と 2 桁の下落の後、3 年間横ばいが続いていたが、本年にプラスに転じている。他の天神地区にある地点の上昇率も横ばいから+1%台、+2%台の上昇となっている。博多駅周辺に比べるとその上昇の程度は弱い。

福岡県全体としては、平均変動率は、住宅地で△0.3%、商業地で△0.6%であり、福岡市分を除いて概算してみると、住宅地で△約 1.2%、商業地で△約 2.4%となる。福岡市以外の県内の主要な都市では、住宅地では、北九州市が平均変動率は△1.6%と引き続き、マイナスではあるものの縮小し、市内の 4 地点が上昇(昨年はなし)となっている。しかし、最も高いところでも+0.6%の上昇率である。また、同市内にある県内で最も高い下落率となった地点では、下落率はやや拡大(本年△5.9%、前年△5.5%)している。久留米市では平均変動率が昨年の△1.5%から横ばいとなっており、上昇地点も増え、全体の 1/3 を占めるようになってきている。大牟田市は、下落幅は縮小しているが、引き続き、大きめの値となっている(本年△3.4%、前年△3.8%)。また、全ての地点で引き続き下落となっている。なお、福岡市の周辺の都市(春日市、大野城市、新宮町など)では上昇地点が比較的多くみられるようになってきている。商業地では、北九州市では横ばいの地点が 1 つ増え 2 地点となっているが、上昇地点はない。平均変動率もやや縮小しているが、△2.2%(前年△2.8%)と引き続きマイナスである。久留米市では、上昇地点が 1 つ増え、2 地点となっている。そのうち、西鉄久留米駅に近い地点では+3.2%と 2 年連続して上昇となっている。同市の平均変動率も縮小し、本年は△0.5%と横ばいに近くなっている(昨年は△2.4%)。大牟田市では全地点が下落であり、平均変動率も△3.8%と昨年(△4.3%)よりやや縮小している程度である。また、小郡市内の西鉄小郡駅の近くにある地点が、県内・商業地で最大の下落率となっており、下落率も拡大(本年△6.7%、前年△5.3%)している。駅前ではあるが、店舗需要が芳しくないとのことである。

⑤ 経済力の強い東京圏、大阪圏、名古屋圏に対し、その他の地方圏の活力は弱いと言われる。戦後、このような国土の経済構造が構築されてきた中で、地方圏の中でもブロックの中核的な都市がどのように伸びていくのか、そして、そのブロック自体がどう活力を回復していくのか、ということは注目に値する事柄である。しかし、平成 18 年頃から始まったいわゆるミニバブル期には、これらの中核的な都市でも、地価が大幅に上昇した後、リーマンショックの後には、逆に、大幅な地価の下落が生じた。地域社会への影響も少なくなかったであろう。資産価格の代表選手の一つである地価の動向は、マクロ経済活動や地域の営みに対し影響を相互に及ぼし合うものである一方、土地の稼得することの出来る収益が将来どうなるか、また、代替資産の価格・収益はどうか(それも国内に止まらず)といった人々によって相違し得る将来への見立て、期待に左右されて価格が形成される面があり、動きが不安定になるリスクを内在しているのではないかと考える。地価の回復傾向が見え始めている地方のブロック都市の状況には目を離せない。

3. 北陸新幹線の延伸が予定されている長野、新潟、富山、石川の各県の状況

来年の春には北陸新幹線の延伸が予定されている。九州新幹線の開業は、福岡、熊本、鹿児島を中心に少なからず影響を与えた。開業前ではあるが、北陸新幹線の延伸の予定されている各県の状況をみてみたい。北陸新幹線は、現在の終点である長野県長野市（長野駅）から北上し、同県飯山市（飯山駅）、新潟県上越市（上越妙高駅）、同県糸魚川市（糸魚川駅）、富山県黒部市（黒部宇奈月駅）、同県富山市（富山駅）、同県高岡市（新高岡駅）を經由して、石川県金沢市（金沢駅）までが、来年春に開業する予定となっている。その沿線にある長野、新潟、富山、石川の各県の平均変動率をみると、以下のようになっており、いずれも下落率は縮小している¹。この中では、富山県の下落率が最も低い。

		(単位:%)			
	公示年	長野	新潟	富山	石川
住宅地	26	△ 2.3	△ 2.0	△ 0.7	△ 1.9
	25	△ 2.9	△ 2.5	△ 1.6	△ 3.0
商業地	26	△ 3.2	△ 3.1	△ 1.0	△ 2.8
	25	△ 3.9	△ 3.9	△ 2.0	△ 4.0

① 長野県の状況

長野県では、別荘地として人気の高い軽井沢町を除くと、本年の地価公示では、住宅地で上昇の地点が長野市内で1地点出てきている（「長野-10（長野市若里）」の+1.9%）。しかし、商業地では、軽井沢町の横ばいの1地点を除き全ての地点が下落となっている。長野市全体では、住宅地△1.9%（前年△2.8%）、商業地△2.4%（同△3.1%）となっており、ほとんどの地点で下落率は縮小している。長野市内にある県内・商業地の最高価格地である「長野 5-2（長野市大字南長野）」（評価額 35.9 万円/m²）は、駅ビルの建替え工事に伴って駅西口の回遊性が低下したとの指摘があるが、△4.3%と同市平均（△2.4%）を大きく上回る下落率となっている。飯山市では、住宅地で△1.9%（同△2.1%）、1地点のみの商業地では△4.8%（同地点は昨年も△4.8%）の下落であり、現時点では、弱い動きが続いている。住宅地では新駅周辺に分譲区画の売れ残りなど需給の状況は弱いとのことである。なお、スキーなどの観光地である野沢温泉村や白馬村では、地元経済は弱く、土地需要も減退傾向が続く中、外国人による物件取得の取引（需要）もみられるとのことである。

② 新潟県の状況

新潟県では、本年の地価公示では、住宅地、商業地ともに上昇地点がみられた。ただ、これらは全て新潟市内の地点である。横ばいの地点も、住宅地では増え、また、商業地でも見られるようになったが、燕市内の商業地1地点を除き、全て新潟市内の地点である。

上越市の状況をみると、住宅地では△2.3%（前年△2.5%）と若干下落率が縮小した程度であり、商業地では△3.4%（同△4.0%）と弱めの感を拭えない。この中において、本年は、住宅地で1地点横ばいの地点が現れている。この地点（「上越-3（上越市大和）」）は、現 JR 脇野田駅（その西方すぐに新幹線・在来線の駅が開業）に比較的近い位置にあり、従来より下落率も低めに推移していたところである。

糸魚川市では、住宅地△2.4%（同△2.4%）、商業地△3.5%（同△4.1%）と上越市と同様の状況である。従来と同様に、全ての地点が下落となっている。同駅に比較的近い「糸魚川-1（糸魚川市新鉄）」「糸魚川 5-1（糸魚川市大町）」では下落率は、各々△1.3%、△4.0%と昨年よりもやや縮小しているところではある。ただ、商業地の方の下落率は比較的高く、住宅地との価格差が縮まってきている。

¹ 1. の「地方（6 道県を除く）」の平均と比較すると、住宅地では、新潟・富山・石川は下落率が小さく、商業地では、富山・石川が小さくなっている。

③ 富山県の状況

富山県では、住宅地では、上昇、横ばいの地点も増えてきており、商業地では本年の地価公示では上昇となる地点が2地点現れるとともに、横ばいの地点も増えている。

黒部市では、住宅地 $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.8\%$ ）、商業地 $\Delta 1.2\%$ （同 $\Delta 2.3\%$ ）となっており、下落率の縮小がみられる。特に住宅地では、昨年は4地点の全てで下落であったが、本年は上昇と横ばいの地点が各1地点みられた。市役所の移転、大規模SCの新設の予定地などに近い地点とのことである。富山地铁・宇奈月温泉駅の近くにある商業地では下落率は着実に縮小し、本年は $\Delta 0.8\%$ （同 $\Delta 1.7\%$ ）と横ばいに近くなっている。

富山市の状況をみってみる。富山市では、住宅地 $\Delta 0.3\%$ （同 $\Delta 1.1\%$ ）、商業地 $\Delta 0.6\%$ （同 $\Delta 1.5\%$ ）となっており、富山市では住宅地を中心に、横ばい、上昇地点が増えている。住宅地では、半数の地点が上昇又は横ばいとなった（昨年は2割弱であった）。富山市の住宅地の最高価格地である「富山-39（富山市舟橋南町）」では、 $+3.0\%$ （同年 $+1.5\%$ ）と2年連続で上昇し、市内で最も高い上昇率となっている。また、神通川の東側にあり、富山駅の西方又は南西方に位置する「富山-4（富山市芝園町）」「富山-35（富山市神通町）」は3年連続で上昇となっている。富山駅の南側に位置する市内の中心地区では横ばいの地点も広くみられる一方で、同駅の北側から富山湾にかけての地域や市の南東部の郊外の住宅地では縮小しつつも下落が継続している。商業地では、26年地価公示で上昇地点が2地点現れると共に、横ばいの地点も増え、全体の半数強（52%）が、上昇又は横ばいとなった（昨年は27%）。市内の街中や郊外の路線型商業の地域で横ばいの地点が広範に見られる。また、上昇となったのは、富山駅の南側に位置し、飲食店需要の強い商業地で県内・市内で2番目に高い評価額である「富山5-15（富山市桜町）」で $+2.6\%$ 、再開発の活発化している中心街区の周辺の「富山5-7（富山市太田口通り）」で $+3.1\%$ と昨年の横ばいから上昇に転じている。

高岡市内には、新高岡駅が設置される予定であり、北陸本線の通る高岡駅の南側約1.5kmの地点に当たる（城端線に新設）。いわば、同市内に拠点となる鉄道駅が2カ所になるということである。高岡市では、住宅地 $\Delta 0.7\%$ （同 $\Delta 1.9\%$ ）、商業地 $\Delta 1.2\%$ （同 $\Delta 2.2\%$ ）となっており、住宅地を中心に横ばい地点が増えており、上昇地点も1地点増加し、上昇又は横ばいの地点が住宅地では3割強（32%）を占めている（昨年は7%）。商業地でも横ばいの地点が若干増えているが、上昇地点はない。住宅地で上昇となっているのは、新高岡駅に比較的近い「高岡-10（高岡市京田）」で $+4.3\%$ の上昇。3年連続しての上昇であり、引き続き、県内で最も高い上昇率となっている。また、今回、高岡駅から北に延びる氷見線沿線の「高岡-24（高岡市能町南）」が昨年の下落（ $\Delta 1.3\%$ ）から $+1.6\%$ の上昇に転じている。ただ、高岡駅にも近い旧市街では、引き続き下落している。市内商業地で最も評価額の高い「高岡5-1（高岡市宮脇町）」で $\Delta 3.4\%$ （同 $\Delta 4.8\%$ ）、2番目に高い「高岡5-6（高岡市新横町）」で $\Delta 3.7\%$ （同 $\Delta 4.4\%$ ）と弱い市況が続いている。中心市街地の市況がやや強くなっている富山市とはやや様相を異にしている。

④ 石川県の状況

続いて、石川県である。金沢市では、在来線の金沢駅に新幹線が併設される予定である。金沢駅周辺を中心に地価の上昇地点が目にとまる。石川県全体では、住宅地を中心に、上昇、横ばいの地点が増えており、上昇地点のほとんどは金沢市に集中しているが、本年は津幡町に加え、野々市市、小松市でも上昇地点が現れた。商業地で上昇している地点は全て金沢市内であり、昨年の3地点から6地

点に増えている。金沢市内の商業地をみてみると、まずは、金沢駅の西口に面する「金沢 5-13（金沢市広岡）」の動向が目止まる。同地点の上昇率は+11.4%と昨年の+5.2%よりも格段に上昇率が高まっている。本年、全国・全用途の上昇率の上位 8 位である。新幹線の開業と駅西口の整備、そして民間の開発プロジェクトも目白押しで市況は強い。一方、同駅の東口側においては、昨年、+6.3%と高い上昇率を示した県内最高価格地の「金沢 5-4（金沢市本町）」（評価額 62.5 万円/m²）では、本年は若干上昇率は低くなったものの+5.9%と比較的高い。その他にも、香林坊や武蔵町の地点などで上昇地点がみられている。ただ、「金沢 5-1」は市内の繁華街の片町にある地点であるが、△1.1%（前年△3.3%）と、引き続き、空き店舗も目立つなど市況は弱い。なお、この地点は、地価の高騰の見られた平成 4 年の地価公示では、570 万円/m²の評価額となっており、現在の最高価格地である「金沢 5-4」の当時の評価額 315 万円/m²の約 1.8 倍の水準であったが、20 年に価格が逆転し、広がってきている。住宅地では、市街地の中心地への需要の増加から、広く上昇地点がみられるなど全体の半数強（53%）の地点で上昇又は横ばいとなっている（昨年は 19%）。昨年、上昇率が最も高かった市内の最高価格地である「金沢-2（金沢市彦山町）」がやや低くはなったものの本年も+3.1%（前年+4.9%）と 3 年連続の上昇となっている。この他、金沢駅の西口に近い「金沢-4（金沢市西念）」が+3.7%と最も高い上昇率となるなど、市内の 3 地点で 3%台の上昇率となっている。ただ、郊外の住宅地では引き続き、△5%台以上の下落率となっている地点も散見される。

金沢市内以外では、隣接する野々市市の住宅地で上昇・横ばいの地点が増え、平均変動率も+0.2%とプラスに転じている（前年△1.3%）。人口動態も強含む若年層にも人気のある地域とのことである。一方、輪島市、七尾市などの能登地方は、住宅地、商業地ともに引き続き、市況は弱い。有料道路の無料化で交通量も格段に増加したとのことであり、観光面からの下支えに期待したい。

⑤ 新幹線の開業は、移動時間の短縮効果を通じて、地域経済への影響には大きいものがある。首都圏等からの観光や商業の流れがどう変わるのか、という大きな構造的な部分もあろうし、一方で、地域内での流れにも影響をする可能性も大であらう（現在、在来線特急で富山と金沢間は 40 分弱であるが、これも相当な時間短縮となろう）。九州新幹線の開業によるインパクトには高いものがあった中、北陸方面の状況の変化にも注目したい。

4. 東日本大震災の被災県の状況

東日本大震災の被災地 3 県の平均変動率は、以下のようになっており、住宅地では、岩手県が△0.9%と昨年（△2.7%）より縮小しているもののマイナスであり、宮城県が+2.5%と昨年（+1.4%）よりプラスが拡大し、福島県では+1.2%と昨年のマイナス（△1.6%）からプラスに転じている。商業地では、岩手県で△3.5%と昨年（△4.8%）よりは縮小しているものの比較的大きなマイナスである一方、宮城県は+1.7%（前年 0.0%）、福島県も横ばいに近い△0.5%（前年△3.2%）とやや強含む状況にある。以下、順次、3 県の状況を概括する。

公示年	住宅地				商業地				(単位:%)
	岩手県	宮城県	福島県	全国	岩手県	宮城県	福島県	全国	
26	△ 0.9	2.5	1.2	△ 0.6	△ 3.5	1.7	△ 0.5	△ 0.5	
25	△ 2.7	1.4	△ 1.6	△ 1.6	△ 4.8	0.0	△ 3.2	△ 2.1	
24	△ 4.8	△ 0.7	△ 6.2	△ 2.3	△ 7.0	△ 3.9	△ 7.2	△ 3.1	
23	△ 4.9	△ 2.9	△ 3.4	△ 2.7	△ 7.6	△ 6.5	△ 4.3	△ 3.8	

① 岩手県の状況

岩手県内では、2年前は上昇・横ばいの地点は、住宅地・商業地ともになく、全ての地点が下落であった。昨年は住宅地で約12%に相当する数の地点で、商業地では同じく約6%で上昇地点が現れた。本年もやや上昇地点の割合は高まっている（住宅地で約18%、商業地で約8%）。住宅地では横ばいの地点もやや増え、下落地点の割合は昨年の約83%から本年は約68%に低下している。一方、商業地では下落地点の割合は昨年の約89%に対し、本年は約85%と余り変わらない。この点、他の2県に比しても特徴的である。なお、県庁所在市である盛岡市では、本年になって住宅地で上昇となる地点が現れた（同市内の約1/6で上昇）が、商業地では2地点が横ばいとなった他は全て下落となっている。

住宅地の状況を中心にみても。被害の大きかった沿岸市町村では、宮古市、大船渡市、陸前高田市で、全ての地点が上昇し、平均変動率も前年のものよりも高くなっている²。釜石市や野田村でも高くなっているが、前年の上昇率との差異は小さい。一方、大槌町は大幅なプラスから横ばいに転じ、山田町では上昇率が縮小している。久慈市では、縮小しているものの、引き続き、マイナスとなっている。上昇しているところは、被災された方々の移転需要の強さが要因として挙げられている。幾つかの市町村の状況をみても。宮古市では、震災後の24年まで下落しており、その後、1年又は2年間高めの上昇率となっている。なお、26年の価格水準は、各々、21年から23年頃の水準に近いものとなっている。大槌町では、昨年、移転需要や復旧・復興関係者の宿舎需要といった新規需要が集中し、平均で+10.5%の大幅な上昇となったが、本年は3地点とも横ばいとなっている。町内の3地点全てが震災後に選定替えして設けられた地点であり、震災前との比較は難しいが、26年で最も高い価格（2.83万円/㎡）の地点と比較的近い距離に置かれていた地点の20年前後の価格水準に近い。大船渡市でも24年まで下落が続き、その後、2年間高めの上昇率となっている。価格水準としては18年前後のものに近いが、盛駅（BRT）よりも内陸部にある地点では、上回っている。ただ、大船渡駅（BRT）の近くにある地点の価格（3.78万円/㎡）と比較すると低めのもの（2.91万円/㎡）ではある。また、市内の商業地2地点で平均+7.4%と高めの上昇率となっている。これらの地点は盛駅の周辺に震災後設けられた地点であり、その前の状況（従前は、大船渡駅周辺に置かれていた）との比較は出来ない。浸水被害の比較的少なかった地域の希少性から強含む動きとなっているとのことである。陸前高田市では、3地点中の2地点は震災後に選定替えをして設けられた地点であり、この2年間、上昇が続いている。残りの1地点は震災前から設けられていた地点（同市高田町の既成市街地）で、24年まで下落が続き、その後、上昇に転じている。ここは、26年時点で市内で最も高い価格（2.04万円/㎡）の地点であるが、22年頃の価格に近い水準になっている。市街が被災し、周辺の地域への需要の移転がみられているということであろう。

② 宮城県の状況

宮城県では、震災後の2年前から仙台市や石巻市を中心に住宅地に上昇地点がみられ（約18%）、昨年、大幅に増え（約68%）、本年はさらに増えている（約78%）。一方、商業地では、2年前にはほとんど上昇地点はなく（2地点のみ）、その後、昨年約42%、本年は約62%と順次、増えてきている。

住宅地の状況を中心にみても。被害の大きかった沿岸市町村では、石巻市、女川町、名取市、塩釜市などで前年よりも平均変動率は高まっている。ただ、上昇の程度には高低があり、石巻市、女川

² 沿岸市町村の平均変動率は、以下の国交省発表資料を参照（岩手県以外の2県についても同様）。
<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2014/48.html>

町が+5%台、+4%台であるのに対し、名取市、塩釜市は+1%台の後半である。一方、七ヶ浜町、亶理町、気仙沼市、南三陸町ではプラスではあるが、前年よりも縮小している。また、山元町、多賀城市は同程度の上昇率であり、松島町は縮小しているもののマイナスとなっている。幾つかの市町村の状況を北から順にみている。岩手県に接する気仙沼市では、継続4地点のうち、1地点が横ばいである一方、上昇3地点は+2%台から+6%台の上昇となっており、地点により差異がみられる（なお、前年の変動率と比べると、昨年新規におかれた地点を除く3地点のうち、1地点は引き続き横ばい、2地点は上昇率がやや低下）。市の中心に近かった南気仙沼駅（気仙沼線）の近くの地点は24年に大幅に下落した後、横ばいで推移する一方、気仙沼駅（気仙沼線と大船渡線）の近くの地点の上昇率が目に止まる。ただ、震災前は南気仙沼駅の近く地点が市内で最も高い価格の地点であったが、この21・22年頃の価格に近い水準である。昨年、気仙沼線はBRTによって営業を再開したが、それまでは、大船渡線のみ営業であった。同じ市内においても被災の状況等に応じてニーズの変化があるものと思料される。南三陸町では、震災後選定替えして設けられた2地点のみであるが、上昇率は1地点は昨年と同じ、もう1地点はやや低下している。立地が相違するので一概に比較は出来ないが、震災前に置かれていた地点の価格水準（23年の平均約3.1万円/㎡）よりは低めの価格水準（平均約2.0万円/㎡）である。石巻市は、県内で仙台市に次ぐ規模の都市である。昨年までは下落している地点もみられたが、本年は、下落地点はなくなった。昨年に引き続き、ほとんどの地点で上昇となっているが、上昇率の高まっている地点と低くなっている地点とはほぼ半々である。特に高い上昇率となったのは、「石巻-17（石巻市須江字しらさぎ台）」の+15.1%で、3年連続して全国1位の上昇率となった。ただ、上昇率自体は低下してきている。従来は、市の郊外という立地から市況が弱かったが、震災後、高台にあることもあって、価格も低下してきていた区画整理された宅地への需要が高まったところである。高速道路周辺に立地してきている商業施設にも比較的近い。郊外でも駅に近く価格も割安であった地域の地点や高速道路のインター周辺に集積する商業施設に近い地点は利便性もよく、市況は強含む動きであった。ただ、全体として市況は落ち着きをみせ、物件取得に慎重な買主も増えつつあるとのことである。なお、津波被害の甚大であった沿岸にあった地点は、震災後に選定替えとなっており、評価はされていない。商業地では、横ばいの1地点を除き、他の全ての地点で上昇となっている。従来は、石巻駅の駅前にある地点が最も価格の高いところであったが、下落が続き、震災前の23年に高速道路のインター近くの蛇田地区にある商業地に抜かれた。この2年間、駅前の地点は数%の上昇が続き、両者の価格差は縮まって来ている。特に、震災によって地域経済・社会がダメージを受け、大きく地価が下落した商業地において、その後、地価が回復してくるということは、地域の繁华性、経済活動が戻っているという側面からみることもできるであろう。また、女川町では、上昇率が高まっているが、特に、石巻線の浦宿駅から約1.2kmの距離にある丘陵地の住宅地域での上昇が目立つ（本年+9.9%）。震災前まで長年下落してきた地点であるが、その評価額（26年で2.1万円/㎡）は、この3年間の上昇によって平成17年頃の価格水準に近くなっている。石巻線は同駅までしか復旧・開通（25年3月）していない。本来の終点である女川駅の近くに置かれていた地点の震災前の価格水準（23年で2.51万円/㎡）よりはやや低めである。県南の亶理町では住宅地は2地点あるが、1地点は昨年新規に置かれた地点である。もう一つの地点は、同町の役場にも近く市街地に震災前から置かれていた地点であるが、本年も昨年と同じ+6.5%の高めの上昇率となり、3.3万円/㎡の評価額となっている。なお、これは震災前の21年の評価額と同じ水準となっている。

③ 福島県の状況

福島県内では、2年前は、岩手県と同様に、住宅地、商業地ともに全ての地点が下落であった。昨年は住宅地で約14%に相当する数の地点で上昇地点が現れたが、商業地では2地点が横ばいである他は全て下落していた。本年は、いわき市、郡山市を中心に上昇地点の割合が相当に高まっている（住宅地で約51%、商業地でも約30%）。昨年あたりから地価の上昇範囲が広がってきている。

いわき市では、住宅地、商業地ともに、上昇地点が増えてきている。平均変動率も住宅地で+4.0%（前年+0.7%）に続き、商業地でも+1.4%（同△2.0%）とプラスに転じている。ほぼ全ての地点で上昇率が高まるか、マイナスから横ばい又は上昇に転じている。被災者の方々の需要が浜通りの主要都市であるいわき市に集中しており、特に、いわき駅があり、市の中心地である平地区や平から小名浜に向かう道路沿い（鹿島街道）の住宅団地で高い上昇率となっている。平地区では+5%台、+6%台の地点も広くみられる。同地区にある市内で最も高い価格（6.45万円/㎡）の地点（「いわき-7（いわき市平）」）では、+7.9%の上昇となり、震災後の大幅な下落（24年は△7.6%）を補うような形で、価格水準も22・23年頃のものに近いものとなっている。同市中央台鹿島にある地点（「いわき-27」）では、24年まで下落が続いていたが、昨年続き今年も+11.6%の2桁の上昇が続き、全国・全用途で上位3位となっている。なお、こちらは18・19年頃の価格水準に近い水準となっている。この他にも、市内の3地点で10%以上の上昇となっており、その一つが、昨年県内で最も上昇率が高かった泉もえぎ台にある地点（「いわき-51」）であり、今年も+11.2%と2桁の上昇が続き、全国・住宅地の上位7位となっている（昨年は同じく6位）。泉駅の南西方1.5kmに位置する新興住宅地にある地点である。この他にも、泉駅周辺の地域では+5%台以上の上昇地点が広くみられる。また、小名浜地域でも+5%台以上となっている地点が多い。商業地は、昨年は横ばいの1地点を除いて下落であったが、今年も横ばいの1地点を除いて上昇となっている。いわき駅の南側にあり市役所にも近い平地区の地点（「いわき5-3（いわき市平）」）では、昨年の横ばいから今年も+5.1%と市内及び県内で最も高い上昇率となり、震災前の23年とほぼ同じ水準に戻っている。その他の地点では、+1%未満、+1%台の上昇地点がほとんどである。福島県の北部の新地町、相馬市、南相馬市でも、住宅地では下落から上昇に転じている地点が多い。商業地では下落地点が多いが、マイナスの幅は縮小している。いわき市の北に隣接する広野町に置かれている住宅地では横ばいと若干のマイナスとなっている（24年は公示しておらず、前年の変動率はない）。

④ 被災地では、復旧・復興の進展に伴い生活環境や経済活動のための機能が回復しつつあり、移転需要等から土地を求める動きが強くなる中、被災前の市街地が浸水等で被害を受けるなどして、従来需要の弱かった周辺の地域に需要が向かっている状況にあったものと思われる。震災後の地価が大幅な下落から上昇してきていることは、地域の機能の回復しつつある証左であろうと考えることもできよう。ただ、土地の価格は外生的な要因や将来期待の持たれようにより左右され、また、個性が強いものであることから、生活の再建や地域の社会・経済基盤の再整備を円滑に行っていくためには、土地市場が混乱するような動きがないか引き続き目を光らせるとともに、適切に土地市場の動向・情報を社会に提供していく必要がある。

（注）1. 地価公示では、個々の評価地点にナンバーを付けている。区市町村の名称を付けて、その後に商業地であれば「5」を付けて、その後に順次番号を振っている。なお、住宅地では「5」に相当するものがない。よって、

例えば、「木更津・26」は、木更津市内の「住宅地」の地点を表し、「大阪北 5・28」は、大阪市北区の「商業地」の地点を表す。なお、工業地は上記の「5」に相当するところが「9」となっている。

2. 市区町村によっては、対象となる評価地点（前年からの継続地点）の数が少ない又は対象がないところもあることに留意。

(参考)

地価公示の個別の地点の情報（地図上の位置情報を含む）については、①国土交通省 HP の土地総合情報ライブラリーから確認することができる。また、②（公社）東京都不動産鑑定士協会（稲野邊俊会長）の HP でも、地図上で全国の各地点の情報を把握することが出来る。各地点の時系列の価格情報が一覧でみることもでき、わかり易い。

（国土交通省 HP に掲載されている「分科会等で検討した地価公示価格形成要因等の概要」の内容も参考とさせて頂いた。なお、本稿の意見に亘る部分は前号までのものも含め、当方の私見であることはご留意願いたい。）

(姫野 和弘)