

平成31年3月19日に公表された平成31年1月1日現在の住宅地価格の前年比の増減率は、全国平均で0.6%増となり2年連続のプラスとなった。圏域別には三大都市圏は1.0%（東京圏1.3%、大阪圏0.3%、名古屋圏1.2%）で、このところ年々上昇率が高まってきている。他方、地方圏は0.2%増となり、地方圏の対前年比のプラスは平成4年以來27年ぶりのことである（図表1）。

（図表1）地価動向の用途別・圏域別の対前年比の増減率概要（単位：%）

	全用途平均					住宅地					商業地				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全 国	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1
東京圏	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7
大阪圏	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7
地方圏	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0
地方四市	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4
その他	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0

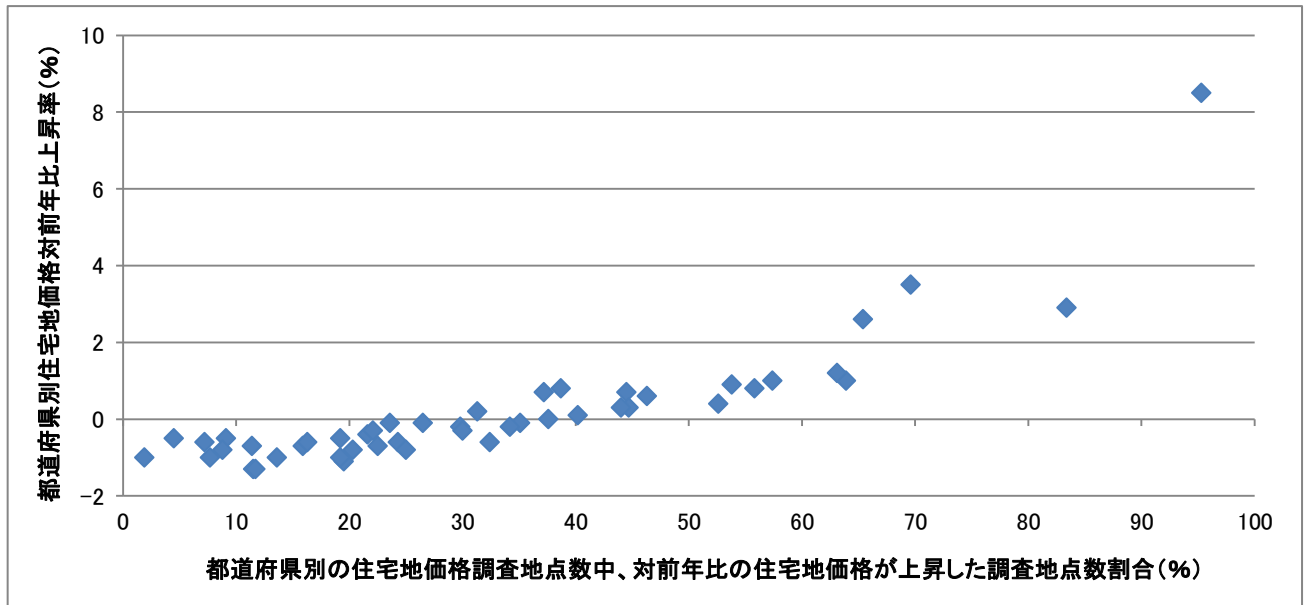
（注）国土交通省「平成31年地価公示」公表資料による。

以下では都道府県別の住宅地の平成31年1月1日現在の価格の対前年比の増減率と、当該都道府県の住宅地価格調査地点の内、前年に比べて地価が上昇した地点数割合との間にどの程度の相関があるかを確認しておこう。一般的に、住宅地価格の上昇圧力が大きい都道府県ほど、住宅地価格調査地点数の中で、前年比の上昇地点数割合が高くなっていると考えるのが常識的であろう。

図表2は、都道府県別に、縦軸に住宅地価格の対前年比の増減率を、横軸に住宅地の調査地点数に占める住宅地価格が対前年比で上昇した地点数割合（以下、「住宅地価格上昇地点数割合」という。）をとると、住宅地価格上昇地点数割合が高いほど、住宅地価格の上昇率も高くなる傾向があることが確認できる。

住宅地価格が平均で2%以上上昇した都県は沖縄県（8.5%）、宮城県（3.5%）、東京都（2.9%）、福岡県（2.6%）の4都県であるが、それぞれの住宅地価格上昇地点数割合は、95.3%、69.6%、83.4%、65.6%といずれも65%を超えている。また、住宅地価格の上昇率が1%超2%未満の県は、愛知県（1.2%）、福島県（1.0%）、熊本県（1.0%）の3県であるが、それぞれの住宅地価格上昇地点数割合は、いずれも63.1%、63.9%、57.4%と50%台後半から60%台前半の高い比率を示している。東京都、愛知県、福岡県、沖縄県は人口等の増加・集中の影響が、宮城県、福島県、熊本県は災害復興関連事業の影響が反映しているとみられる。

(図表 2) 都道府県別住宅地価格増減率と住宅地価格上昇地点数割合の関係



- (注) 1. 国土交通省「平成 31 年地価公示」による (下記参考資料から数値を抽出)。
 2. 全国平均合計の住宅地価格調査地点数 18,046 の内、住宅地価格が上昇した地点数は 7,576 と全体の 42%である (住宅地価格の上昇率は 0.6%)。
 3. 都道府県別住宅地価格対前年比上昇率 (%) (Y)、都道府県別の住宅地価格上昇地点数割合 (%) (X) として、両者の相関を単純な直線回帰式を推計すると、以下のとおりである。

$$Y = -1.93 + 0.064X$$

(-8.4) (10.9)

相関係数=0.852、標準偏差=0.854、()は t 値

(参考資料)

1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

	住宅地					商業地					工業地	
	30公示	31公示	上昇	横ばい	下落	30公示	31公示	上昇	横ばい	下落	30公示	31公示
1 北海道	0.0	▲ 0.7	345	232	350	2.3	▲ 3.2	161	78	113	▲ 0.1	▲ 0.7
2 青森県	▲ 0.7	▲ 0.5	8	75	95	▲ 0.8	▲ 0.5	11	25	31	▲ 0.6	▲ 0.4
3 岩手県	▲ 0.6	▲ 0.4	27	42	56	▲ 1.7	▲ 1.2	9	13	26	1.1	4.9
4 宮城県	2.7	▲ 3.5	284	34	90	4.8	▲ 5.9	94	18	29	3.5	4.8
5 秋田県	▲ 1.8	▲ 1.3	15	27	88	▲ 1.9	▲ 1.3	2	18	33	▲ 2.9	▲ 2.0
6 山形県	▲ 0.3	▲ 0.1	45	17	66	▲ 1.1	▲ 0.9	18	4	39	0.2	0.5
7 福島県	1.4	1.0	198	40	72	0.8	0.8	53	24	24	1.1	0.9
8 茨城県	▲ 0.7	▲ 0.5	48	121	360	▲ 0.7	▲ 0.5	14	30	81	0.6	0.7
9 栃木県	▲ 0.8	▲ 0.7	55	48	243	▲ 0.6	▲ 0.5	29	15	51	▲ 0.2	0.2
10 群馬県	▲ 0.6	▲ 0.6	43	52	168	▲ 0.4	▲ 0.2	25	19	67	▲ 0.3	0.1
11 埼玉県	0.5	0.7	454	321	245	1.2	1.6	126	57	34	3.0	3.0
12 千葉県	0.4	0.6	439	236	274	1.7	2.9	149	30	23	1.8	1.9
13 東京都	2.4	2.9	1394	188	90	5.4	6.8	815	24	1	2.6	3.0
14 神奈川県	0.1	0.3	590	338	393	1.9	2.4	267	44	42	1.9	2.1
15 新潟県	▲ 1.1	▲ 0.8	62	29	215	▲ 1.7	▲ 1.4	18	9	80	▲ 0.5	0.3
16 富山県	▲ 0.4	▲ 0.1	40	51	60	▲ 0.2	▲ 0.2	16	27	27	0.0	0.0
17 石川県	▲ 0.1	0.4	80	14	58	0.7	1.3	26	10	24	0.1	1.4
18 福井県	▲ 1.2	▲ 1.1	17	6	64	▲ 1.0	▲ 0.9	8	8	26	▲ 0.4	▲ 0.3
19 山梨県	▲ 1.2	▲ 1.0	2	14	92	▲ 0.7	▲ 0.6	3	14	37	▲ 0.7	▲ 0.4
20 長野県	▲ 0.5	▲ 0.2	62	50	96	▲ 1.0	▲ 0.7	23	29	58	0.0	0.4
21 岐阜県	▲ 0.7	▲ 0.7	29	53	172	▲ 0.4	▲ 0.5	17	20	62	▲ 0.3	▲ 0.1
22 静岡県	▲ 0.8	▲ 0.7	105	75	286	▲ 0.2	0.0	52	35	71	▲ 0.2	▲ 0.1
23 愛知県	0.7	1.2	808	271	201	3.2	4.6	332	93	48	0.2	0.7
24 三重県	▲ 1.4	▲ 1.0	56	43	192	▲ 1.3	▲ 0.8	29	18	60	▲ 1.3	▲ 0.7
25 滋賀県	▲ 0.7	▲ 0.6	57	26	152	0.3	0.6	40	15	30	0.7	1.0
26 京都府	0.3	0.8	173	135	139	6.5	9.7	109	16	15	2.7	4.7
27 大阪府	0.1	0.2	383	454	386	4.9	6.5	278	60	13	0.7	1.5
28 兵庫県	▲ 0.4	▲ 0.2	303	174	410	1.7	2.4	132	29	47	0.9	1.1
29 奈良県	▲ 0.5	▲ 0.5	60	68	185	0.4	0.9	34	14	25	0.7	1.6
30 和歌山県	▲ 1.5	▲ 1.3	13	6	92	▲ 1.1	▲ 1.1	18	6	36	▲ 1.4	▲ 1.1
31 鳥取県	▲ 1.1	▲ 0.8	22	18	48	▲ 1.7	▲ 1.1	4	6	23	▲ 0.3	0.8
32 島根県	▲ 1.0	▲ 0.8	8	27	56	▲ 1.5	▲ 1.3	2	5	34	▲ 1.0	▲ 0.6
33 岡山県	▲ 0.5	▲ 0.6	89	30	156	0.4	0.7	54	12	41	0.2	1.2
34 広島県	0.6	0.9	240	39	167	2.0	2.7	110	4	39	1.3	1.6
35 山口県	▲ 0.4	0.1	74	37	73	▲ 0.6	▲ 0.3	12	43	35	▲ 1.1	▲ 0.7
36 徳島県	▲ 0.4	▲ 0.3	30	24	46	▲ 0.6	▲ 0.4	5	15	9	▲ 0.4	▲ 0.4
37 香川県	▲ 0.4	▲ 0.1	26	26	58	▲ 0.3	▲ 0.1	17	6	33	▲ 0.6	▲ 0.5
38 愛媛県	▲ 1.2	▲ 1.0	12	19	127	▲ 1.3	▲ 0.8	24	10	47	▲ 0.5	▲ 0.4
39 高知県	▲ 0.8	▲ 0.6	7	25	65	▲ 1.1	▲ 0.8	2	10	32	▲ 0.3	0.8
40 福岡県	1.8	2.6	413	57	160	3.9	4.9	164	25	61	1.9	2.6
41 佐賀県	0.0	0.3	40	14	37	▲ 0.1	0.3	15	5	19	5.5	9.0
42 長崎県	▲ 0.1	0.0	64	26	80	1.3	1.3	40	8	26	▲ 0.7	▲ 0.7
43 熊本県	0.6	1.0	93	42	27	1.9	3.4	40	10	20	1.0	2.0
44 大分県	0.1	0.8	82	32	33	0.2	0.9	48	12	21	▲ 0.7	▲ 0.2
45 宮崎県	▲ 0.5	▲ 0.3	34	57	63	▲ 1.3	▲ 1.0	10	17	39	▲ 0.6	▲ 0.4
46 鹿児島県	▲ 1.4	▲ 1.0	26	37	128	▲ 1.4	▲ 1.0	20	15	56	▲ 1.0	▲ 0.7
47 沖縄県	5.5	8.5	121	6	0	5.6	10.3	56	1	1	14.6	17.8
全 国	0.3	0.6	7,576	3,756	6,714	1.9	2.8	3,531	1,006	1,789	0.8	1.3

赤字 最小と最大の数値 黄色 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等 青 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等 白 前年と変動幅同一

(注) 国土交通省「平成31年地価公示」公表資料による。

(参考) 都道府県別住宅地価格調査地点数中、地価が上昇した地点数の割合(%) (各都道府県ごとの住宅地価格上昇地点数÷(各都道府県における住宅地価格の「上昇」+「横ばい」+「下落」の合計地点数の割合(%))

- 1, 37.2, 2, 4.5, 3, 21.6, 4, 69.6, 5, 11.5, 6, 35.1, 7, 63.9, 8, 9.1, 9, 15.9, 10, 16.3, 11, 44.5, 12, 46.3, 13, 83.4, 14, 44.7, 15, 20.3, 16, 26.5, 17, 52.7, 18, 19.5, 19, 1.9, 20, 29.8, 21, 11.4, 22, 22.5, 23, 63.1, 24, 19.2, 25, 24.3, 26, 38.7, 27, 31.3, 28, 34.2, 29, 19.2, 30, 11.7, 21, 25.0, 32, 8.8, 33, 32.4, 34, 53.8, 35, 40.2, 36, 30.0, 37, 23.6, 38, 7.7, 39, 7.2, 40, 65.6, 41, 44.0, 42, 37.6, 43, 57.4, 44, 55.8, 45, 22.1, 46, 13.6, 47, 95.3

(荒井 俊行)