

経済情報ピックアップ

3月

◆2014年地価公示の動向について

<全国の動向>

- 3/18日に国交省より2014年1月1日時点の地価公示が公表されました。これによりますと、全国平均は住宅地で前年比▲0.6%、商業地で同▲0.5%と依然として下落しているものの、いずれもマイナス幅は大きく縮小しています（前年：住宅地▲1.6%、商業地▲2.1%）。地価上昇地点（全用途）の割合も、30.9%に大きく増加（前年8.1%）しています（下落は53.8%<同74.2%>）。
- 三大都市圏平均では、住宅地が前年比+0.5%、商業地が同+1.6%といずれも6年振りにプラスに転じています。とくに、東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県では、住宅地、商業地いずれもプラスとなっています。地価上昇地点（全用途）の割合も、51.3%と大幅に増加（前年11.5%）し、下落地点の割合26.5%を上回っています（同58.5%）。
- こうした背景としては、①景況感の改善に伴う住宅需要・不動産投資の拡大、大型再開発事業の実施、②住宅ローン減税施策による需要の下支え、③金利、住宅・ビル建設価格底値感の台頭、④消費税率引上げを控えた駆け込み需要といった要因が挙げられます。また、三大都市圏等、主要都市の中心部では、企業のBCP（事業継続計画）の観点から、耐震性の優れた新築・大規模オフィスに対する需要も拡大しています。
- 一方、地方圏は住宅地が前年比▲1.5%、商業地が同▲2.1%と、下落幅は縮小（前年：▲2.5%、▲3.3%）していますが、依然として大きなマイナスとなっています。上昇地点（全用途）の割合は14.1%と増加しています（前年5.0%）が、下落地点の割合は、76.1%と高くなっています（同88.5%）。都道府県別にみると、住宅地では、秋田、青森、鳥取、和歌山、香川、佐賀、徳島、鹿児島、高知の各県が前年比▲3%以上、商業地では、秋田、鳥取、青森、島根、香川、山口、徳島、高知の各県が同▲4%以上と下落率が大きくなっています。

- また、東日本大震災で被害の大きかった3県は、宮城県では、住宅地が前年比+2.5%（前年+1.4%）、商業地が同+1.7%（0.0%）と、いずれもプラスに転化しています。他の2県も、福島県で住宅地が同+1.2%（▲1.6%）、商業地が同▲0.5%（▲3.2%）、岩手県で住宅地が同▲0.9%（▲2.7%）、商業地が同▲3.5%（▲4.8%）と、プラス転化ないし下落率が大幅に縮小しています。宮城県、岩手県では、津波を免れた高台の地区や被害が軽微であった地区等で被災住民の移転需要、復旧事業者の土地需要等から上昇地点が増加、福島県では、帰還困難区域等の住民による区域外への移転需要等により、同区域周辺地域を中心に上昇地点が増加しています。

<茨城県の動向>

- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲2.5%、商業地が同▲3.2%と22年連続で下落していますが、マイナス幅は大きく縮小（前年：住宅地▲4.0%、商業地▲4.8%）しています。地価が上昇している地点が23地点（住宅地で19地点、商業地で4地点）と6年振りにみられましたが、横ばい地点（住宅地12地点、商業地2地点）と合わせても、住宅地全体の6.2%、商業地全体の5.0%に止まっています。
- 住宅地の上昇地点のうち、10地点がつくば市、6地点が守谷市と殆どつくばエクスプレスの沿線が占めています。最も上昇率が高かったのは、つくば市春日2丁目で+6.9%上昇しています。また、守谷市の住宅地は全体としても+0.6%とプラス転化しています。その他の上昇地点は、古河市、牛久市、潮来市でそれぞれ1地点です。商業地の上昇地点は、つくば市3地点、行方市1地点です。
- 当県の人口10万人以上の都市をみますと、水戸市は住宅地▲3.8%、商業地▲4.6%（前年▲5.5%、▲6.2%）、ひたちなか市は住宅地▲3.3%、商業地▲5.4%（前年▲4.8%、▲6.6%）とマイナス幅は縮小しているものの、県南・県西のつくば市（住宅地▲0.8%、商業地+0.4%）、土浦市（同▲1.9%、▲1.6%）、古河市（同▲0.8%、▲1.0%）、筑西市（同▲1.9%、▲3.4%）と比べると、下落率が大きくなっています。日立市（同▲2.6%、▲2.5%）は、中間程度の下落率となっています。（筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）