

経済情報ピックアップ

3月

◆2015年地価公示結果の概要

- 国交省が3月18日に公表しました2015年1月1日時点の地価公示結果によりますと、全国平均では、住宅地が前年比▲0.4%と依然として下落しているものの、マイナス幅は縮小しています（前年▲0.6%）。一方、商業地が同0.0%の横ばいとなっており、7年振りに下げ止まっています（同▲0.5%）。地価上昇地点数（全用途）の割合は32.9%に増加（同30.9%）する一方、下落地点数は48.5%と半分を割り込みました（同53.8%）。
- 三大都市圏平均では、住宅地が前年比+0.4%、商業地が同+1.8%といずれも2年連続で上昇しています。ただ、商業地の上昇率が高まる（前年+1.6%）一方で、住宅地の上昇率はやや低下（同+0.5%）しています。
- こうした背景としては、住宅地については、消費税引上げに伴う駆け込み需要の反動が顕現化しているものの、1)量的・質的金融緩和の継続による低金利や、2)住宅ローン減税等の施策により住宅需要が下支えられていること、3)株価上昇による資産効果から需要が増加していること、4)相続税の見直しに備えた相続対策によりアパート等への需要が増加していることが挙げられます。
- 一方、商業地は、1)金融緩和の継続により、資金調達環境が良好であること、2)商業地をマンション用地として利用する動きが広範化していること、3)大都市の中心部等では、オフィス需要が好調で賃料の改善が見られ、投資用不動産への需要が強まっていることが挙げられます。
- 一方、地方圏は住宅地が前年比▲1.1%、商業地が同▲1.4%と、下落幅は縮小（前年▲1.5%、▲2.1%）してはいますが、依然大きなマイナスとなっています。上昇地点（全用途）の割合も17.5%と増加しています（同14.1%）が、下落地点の割合は、69.3%と高い水準となっています（同76.1%）。
- 都道府県別にみますと、住宅地では、秋田（▲4.2%）、青森（▲2.9%）、鳥取（▲2.8%）、鹿児島（▲2.8%）、和歌山（▲2.6%）が、商業地では、

秋田（▲5.0%）、鳥取（▲3.6%）、島根（▲3.3%）、鹿児島（▲3.3%）、佐賀（▲3.2%）が、ワースト5となっています。一方、沖縄県は住宅地（+0.6%）、商業地（+0.8%）ともに2年連続で上昇しており、他地域とは状況が異なっています。

- 東日本大震災で被害の大きかった東北3県をみますと、宮城県では、住宅地が前年比+2.3%（前年+2.5%）、商業地が+2.3%（同+1.7%）、福島県では、住宅地が同+2.9%（同+1.2%）、商業地が同+0.8%（同▲0.5%）と、いずれも上昇しています。また、岩手県でも、住宅地が同▲0.4%（同▲0.9%）、商業地が▲2.2%（同▲3.5%）と、下落率が大幅に縮小しています。
 - 宮城県、岩手県では、高台の地区等において、被災住民の移転需要は根強いものの、郊外の小規模分譲地、災害公営住宅の供給増加、土地区画整理事業の進捗により、沿岸市町村では、上昇率が昨年に比べ低下しています。
 - 一方、福島県では、帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要等により、周辺地域の住宅地を中心に上昇地点が増加しています。
 - この間、茨城県では、住宅地が前年比▲1.6%、商業地が▲2.1%と、23年連続で下落しているものの、下落幅は引き続き縮小（前年：住宅地▲2.5%、商業地▲3.2%）しています。地価が上昇している地点が22地点（住宅地で20地点、商業地で2地点）と、昨年に比べ1地点減少しています。上昇地点（全用途）の割合も3.4%と地方圏の平均と比べ大きく下回っています。もっとも、横ばい地点が45（住宅地31地点、商業地13地点、工業地1地点）と前年の14地点に比べ大きく増加しています。
 - 住宅地の20上昇地点のうち、つくば市7地点、守谷市7地点と、つくばエクスプレスの沿線が7割を占めています（商業地の上昇2地点もつくば市）が、前年に比べ拡がりが出てきています。
 - 平均地価が上昇している市町村は、住宅地で守谷市、商業地でつくば市のみとなっています。水戸市、ひたちなか市をはじめ、県北・県央地域では、住宅地、商業地ともにマイナス幅は縮小しているものの、県南・県西地域に比べ下落率が大きくなっています。
- （筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）