

経済情報ピックアップ

3月

◆2016年地価公示結果の概要について

<全国の動向>

- 国交省が3月22日に公表しました2016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、商業地が前年比+0.9%と、8年振りに上昇に転じています（前年：同0.0%）。一方、住宅地は同▲0.2%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（同▲0.4%）。この間、地価上昇地点数（全用途）の割合は35.0%に増加（同32.9%）し、下落地点数は45.2%と減少しています（同48.5%）。
- 三大都市圏平均では、住宅地が前年比+0.5%、商業地が同+2.9%と、いずれも3年連続で上昇しています。本年は、商業地の上昇率が顕著に高いのが特徴的です（同前年+1.8%）。
- 地価上昇地点の割合でも、住宅地が45.6%と前年（47.0%）に比べ低下している一方で、商業地は72.6%と前年（69.1%）から一段と上昇しています。
- こうした背景として、商業地については、1)外国人観光客の増加等を背景に、大都市の中心部では、店舗・ホテル等の需要が旺盛であるほか、オフィスの空室率も低下しており、大規模再開発が相次いでいること、2)郊外では、アウトレット等の商業施設や大型物流施設の建設需要が旺盛であること、3)異次元の金融緩和が続いており、大手不動産や不動産投資信託（REIT）業者の資金調達環境が良好であること、4)この結果、不動産への投資意欲が旺盛であることが挙げられます。
- 住宅地については、金融緩和の継続による低金利や、住宅ローン減税等の施策による需要支えはあるものの、大都市では、1)マンション価格が建設作業員の件費や資材価格の高騰から上昇を続けており、ここにきて購入を見合わせる動きがみられること、2)相続対策により増加していたアパート建設等の需要が一服してきていること、また、3)高層マンション購入による相続税の節税（販売価格の割に不動産評価額が低いことを狙ったもの）に当局が歯止めをかけるとの見方が広がっていること等が影を落としていると考えられます。

- 一方、地方圏は住宅地が前年比▲0.7%、商業地が同▲0.5%と、下落幅は一段と縮小（前年：同▲1.1%、▲1.4%）しています。上昇地点（全用途）の割合も、21.0%と上昇しています（同17.5%）が、下落地点の割合は、63.9%と依然高い水準となっています（同69.3%）。
- こうした中で、地方においては二極化傾向が顕著となってきています。すなわち、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市（地方中枢都市）をみてみますと、住宅地が前年比+2.3%（前年：同+1.5%）、商業地が同+5.7%（同+2.7%）と、三大都市圏よりも高い伸びを示しています。大都市圏中心部の再開発や不動産投資の活発化が地方の中核都市にまで拡がりを見せています。
- その一方で、それ以外の地方圏では、住宅地で同▲1.0%（同▲1.3%）、商業地で同▲1.3%（同▲1.8%）と下落傾向が続いています。
- とくに、秋田（住宅地：前年比▲3.5%、商業地：同▲4.2%）、鹿児島（同▲2.3%、▲2.7%）など、構造的に人口減少が顕著な地域で地価の下落率が大きい傾向があります。

<茨城県の動向>

- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲1.2%、商業地が同▲1.6%と、24年連続で下落しているものの、下落幅は引続き縮小（前年：住宅地同▲1.6%、商業地同▲2.1%）しています。
 - もっとも、上述の地方圏の平均と比べますと下落率が大きくなっています。
 - 前年に比べて平均地価が上昇している市町村は、住宅地で守谷市（同+0.1%）のみ、商業地で守谷市（同+0.3%）とつくば市（同+0.1%）となっています。また、土浦市、鹿嶋市がそれぞれ、住宅地同▲0.1%、商業地同▲0.2%とほぼ下げ止まっています。つくばエクスプレス沿線地域に加え、相対的に地価が割安な県南地域のJR常磐線沿線で地価の上昇が目立っています。
 - その一方で、常総市が住宅地前年比▲6.3%、商業地同▲5.3%と前年の下落率に比べマイナス幅が大きく拡大しています（前年：同▲1.2%、▲2.1%）。下妻市（同▲1.7%、▲2.5%）でも同様の傾向が窺われます（前年：同▲1.3%、同▲2.0%）。昨年9月の関東・東北豪雨に伴う浸水被害によるダメージが地価に強く残っていると云えます。
- （筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）