

# 経済情報ピックアップ

## 3月

### ◆2017年地価公示結果の概要

- 国土交通省が3月21日に公表した、2017年1月1日時点の地価公示結果をみますと、全国平均では、住宅地が前年比0.0%とリーマンショック直前の2008年以来9年振りに下げ止まりました（前年▲0.2%）。商業地は同+1.4%と2年連続の上昇で、前年の+0.9%から上昇幅を拡大しています。
- 三大都市圏平均では、住宅地が前年比+0.5%、商業地が同+3.3%と、いずれも4年連続で上昇しています。
- ただ、三大都市圏の住宅地上昇率は前年の+0.5%から横ばいに止まっています。東京圏では+0.7%と前年（+0.6%）から上昇幅を拡大していますが、大阪圏（0.0%←+0.1%）、名古屋圏（+0.6%←+0.8%）では上昇幅が縮小しています。
- 三大都市圏の商業地上昇率は前年の+2.9%から拡大しています。東京圏（+3.1%←+2.7%）、大阪圏（+4.1%←+3.3%）は拡大していますが、名古屋圏（+2.5%←+2.7%）が縮小しています。
- こうした背景として、住宅地は、日銀の金融緩和策による低金利や、住宅ローン減税等の施策による需要下支え効果はあるものの、三大都市圏の中心部では、マンション価格の高騰からマンション販売が鈍っている点が指摘できます。
- 商業地は、外国人観光客の増加持続等による店舗・ホテル等の需要の高まり、再開発事業の進展、オフィスの空室率の低下による物件の収益性の向上が地価上昇の背景として挙げられます。
- 一方、地方圏は住宅地が前年比▲0.4%、商業地が同▲0.1%と下落幅は一段と縮小（前年▲0.7%、▲0.5%）していますが、25年連続の下落となっています。
- こうした中、地方では二極化傾向が一段と顕著になっています。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）をみますと、住宅地が前年比+2.8%（前年+2.3%）、商業地が同+6.9%（同+5.7%）と、三大都市圏より高い伸びを示しています。これは、再開発事業や不動産投資の活発化が地方の中枢都市にまで広がってきていることに起因しています。
- もっとも、それ以外の地方圏では、住宅地で前年

比▲0.8%（前年▲1.0%）、商業地で同▲0.9%（同▲1.3%）と引続き下落しています。とくに、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にあります。

- 一方、通勤・通学や買い物等が便利な駅からの徒歩圏内にある地点が上昇（ないしマイナス幅縮小）する一方で、駅から離れた不便な地点が下落するという二極化も進展しています。
- 地価下落が顕著（下落率2%以上）な都道府県は、住宅地では、秋田（前年比▲2.7%）、鹿児島（同▲2.0%）、商業地では、秋田（同▲3.2%）、鹿児島（同▲2.2%）、新潟（同▲2.1%）、鳥取（同▲2.0%）となっています。
- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲0.9%、商業地が同▲1.0%と25年連続で下落しているものの、下落幅は5年連続で縮小しています（前年：住宅地同▲1.2%、商業地同▲1.6%）。
- もっとも、上述の地方中枢4都市を除く地方圏の平均（住宅地▲0.8%、商業地▲0.9%）と比べますと、依然下落率が大きい状況にあります。
- 茨城県内で前年に比べ地価が上昇している市町村は、住宅地で鹿嶋市（前年比+0.3%）、守谷市（同+0.2%）、商業地では守谷市（同+0.1%）のみとなっています。なお、前年商業地で地価が上昇（同+0.1%）していた、つくば市は同▲0.2%と下落に転じています。
- 一方、地価下落率が大きい（下落率3%以上）市町村は、住宅地では、大子町（前年比▲4.1%）、常陸大宮市（同▲3.1%）、商業地では、大子町（▲4.7%）、城里町（同▲4.6%）、常陸太田市（同▲3.0%）と、県北、県央山間地域が目立ちます。
- こうした地域では、住宅地は、人口減少に加え地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱く、商業地は、購買力の低下から出店需要が鈍いといった構造問題が影を落としています。
- この間、常総市は、住宅地が前年比▲1.1%、商業地が同▲1.2%と低下幅が縮小（前年同▲6.3%、▲5.3%）し、2015年9月の関東・東北豪雨に伴う浸水被害前の下落率に概ね復しています。
- このほか、工業地については、県南地区を中心に、首都圏に近い立地、圏央道の開通等から、物流拠点としての需要がみられています。

（筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）