

経済情報ピックアップ

9月

◆「平成29年都道府県地価調査」結果について

- 国土交通省が9月19日に公表した、2017年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、住宅地で前年比▲0.6%（前年▲0.8%）と引続きマイナス幅は縮小し、下げ止まりつつあります。一方、商業地では、同+0.5%（同±0.0%）と上昇に転じています。工業地も同±0.0%（同▲0.5%）と漸く下げ止まりました。
- 三大都市圏では、住宅地は、全体で前年比+0.4%と前年と同じ伸び率（同+0.4%）で、いずれの都市圏も地価上昇に頭打ち傾向がみられます。
一方、商業地は、同+3.5%と前年（同+2.9%）に比べ、伸び率をさらに高めています。とくに、東京圏、大阪圏でその傾向が顕著となっています。
- こうした背景として、住宅地は、①日銀の「長短金利操作付き量的・質的緩和」政策による住宅ローン低金利の継続、②住宅ローン減税等住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果、③株価上昇による資産効果が挙げられます。
- 商業地は、①主要都市中心部での再開発の進展、②外国人観光客をはじめとする来街者の増加による店舗・ホテル需要の高まり、③オフィス空室率の改善と首都圏等での賃料持ち直しによる物件の収益性向上、④良好な資金調達環境と不動産投資意欲の高さ等の要因が指摘できます。
- 工業地では、三大都市圏やその周辺エリアで、インターネット通販の普及等を背景に、高速道路インターチェンジ近隣で大型物流施設の建設需要等が旺盛であることが挙げられます。
- 一方、地方圏は、住宅地、商業地ともに、地方中枢4市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）とその他の地域で一段と格差が広がっています。
- 地方中枢4市は、住宅地が同+2.8%、商業地が同+7.9%と前年（各々同+2.5%、+6.7%）から伸びを高め、三大都市圏を上回っています。再開発等の動きが地方中枢都市にまで広がっていません。
- その他の地域は、住宅地、商業地ともに同▲1.1%と前年（各々同▲1.4%、▲1.5%）よりマイナス幅は縮小していますが、下落が続いています。
- 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▲2.9%）、愛媛

（同▲2.5%）、三重（同▲2.4%）、山梨（同▲2.1%）、鹿児島（同▲2.0%）、商業地では、秋田（同▲3.1%）、愛媛（同▲2.4%）、鹿児島（同▲2.3%）、岩手（同▲2.2%）、三重（同▲2.0%）です。構造的に人口減少が顕著な地域で下落率が大きくなる傾向があります。

- この間、茨城県では、住宅地は前年比▲0.8%、商業地は同▲0.7%と26年連続で下落しているものの、下落幅は6年連続で縮小しています（前年：住宅地同▲1.1%、商業地同▲1.2%）。上述の地方中枢4市以外の地方圏より下落幅が小さくなっています。
- 茨城県内で前年に比べ地価が上昇している市町村は、住宅地では、鹿嶋市（前年比+0.7%<前年同±0.0%>）のみです。東日本大震災で液状化被害があった低地から、利便性の良い高台への住宅の移転需要が引き続き続いています。
- 商業地では、つくば市（同+1.1%<+0.5%>）、つくばみらい市（同+0.5%<+0.1%>）、守谷市（同+0.4%<±0.0%>）です。人口が集積し繁華性が高まっているTX沿線の地価上昇が目立つほか、鹿嶋市、行方市、鉾田市といった鹿行地域の地価の下げ止まりが顕著となっています。
- 一方、地価下落率の大きな市町村は、住宅地では、大子町（同▲4.5%<▲4.5%>）、常総市（同▲2.7%<▲3.6%>）、高萩市（同▲2.6%<▲3.4%>）、商業地では、大子町（同▲4.3%<▲4.1%>）、常総市（同▲2.7%<▲4.5%>）、高萩市（同▲2.4%<▲3.3%>）がそれぞれワースト3です。とくに、県北地域と常総市の下落が目立ちます。常総市は、一昨年9月の関東・東北豪雨に伴う洪水被害の影響が依然影を落としています。
- なお、茨城県の大きな特徴として、工業地は、前年比+0.8%と前年（同+0.2%）から2年連続で地価が上昇していることが挙げられます。上昇が顕著なのは、県西地域の五霞町と古河市の工業団地です。
- いずれも圏央道の茨城区間の全線開通により、工場立地や物流拠点としての機能が大きく向上し、需要が高まっていることが指摘できます。五霞の工業地は、前年比+17.9%と前年に続き工業地で全国第1位の上昇率となっています。

（筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）