

2019年地価公示結果の概要

- 国土交通省が3月19日に公表した、2019年1月1日時点の地価公示結果によると、全国平均では、住宅地が前年比+0.6%と2年連続で上昇しました(前年同+0.3%)。一方、商業地は同+2.8%と4年連続の上昇で、前年の+1.9%から上昇率が大幅に拡大しています。
- 三大都市圏平均では、住宅地が前年比+1.0%、商業地が同+5.1%といずれも6年連続で上昇し、商業地を中心に前年から伸びを高めています(前年各々同+0.7%、+3.9%)。
- 圏域別にみると、住宅地、商業地ともに、いずれもプラス幅を拡大していますが、住宅地は、東京圏(前年比+1.3%)、名古屋圏(同+1.2%)に比べ、大阪圏(同+0.3%)が見劣りします。商業地は、東京圏(同+4.7%)、大阪圏(同+6.4%)、名古屋圏(同+4.7%)と大阪圏の伸びが顕著です。
- こうした背景として、住宅地は、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性が高い地域に加え、大型商業施設の周辺、子育て環境が整う文教地区、再開発による街並み整備地域等、住環境の優れた地域を中心に地価の回復が進展していることが指摘できます。
- 一方、商業地は、景気回復、良好な資金調達環境の下、主要都市でのオフィス空室率の低下や賃料上昇による収益性の向上、外国人観光客の増加等による店舗・ホテルの進出意欲の高まり、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性の向上や賑わいの創出等から不動産需要が旺盛になっていることが挙げられます。
- この間、地方圏では二極化傾向が一段と顕著になっています。札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市(地方中枢都市)をみると、住宅地が前年比+4.4%(前年同+3.3%)、商業地が同+9.4%(同+7.9%)と、三大都市圏より伸びを高めています。
- これは、上述の動きが地方中枢都市にまで広がっていることに止まらず、首都圏等の地価水準の高止まりに伴う投資採算の悪化により、むしろ地方中枢都市に旨みを感じ不動産投資先を振り向ける動きが強まっていることが指摘できます。
- 一方、その他の地方圏では、住宅地が前年比▲0.2%と、前年(同▲0.5%)からマイナス幅は縮小していますが、地価は依然低下しています。商業地は同±0.0%と漸く下げ止まりました(前年同▲0.4%)。

- 構造的に人口減少が顕著な地域、その中でも、通勤・通学や買い物が不便な駅から離れた地点で下落率が大きい傾向がみられます。
- なお、地価下落が顕著(前年比で▲1%以上)な都道府県をみると、住宅地では、秋田(同▲1.3%)、和歌山(同▲1.3%)、福井(同▲1.1%)、山梨(同▲1.0%)、三重(同▲1.0%)、愛媛(同▲1.0%)、鹿児島(同▲1.0%)の7県が挙げられます。商業地では、新潟(同▲1.4%)、秋田(同▲1.3%)、島根(同▲1.3%)、岩手(同▲1.2%)、和歌山(同▲1.1%)、鳥取(同▲1.1%)、宮崎(同▲1.0%)、鹿児島(同▲1.0%)の8県が挙げられます。
- 一方、地価が上昇している都道府県は、住宅地では、人口増加が続く沖縄(同+8.5%)、大震災からの復旧・復興が続く福島(同+1.0%)、熊本(同+1.0%)等、商業地では、インバウンド観光客増加に沸く沖縄(同+10.3%)、北海道(同+3.2%)、長崎(同+1.3%)等となっています。
- この間、茨城県の地価は、住宅地が前年比▲0.5%、商業地が同▲0.5%と、いずれも27年連続で下落しているものの、下落幅は7年連続で縮小しています(前年各々同▲0.7%、▲0.7%)。もっとも、上述のその他地方圏の平均(住宅地同▲0.2%、商業地同±0.0%)と比べると、茨城県の下落率は依然として大きい状況にあります。
- 県内で平均地価が上昇している市町村は、住宅地で守谷市(前年比+0.7%)、鹿嶋市(同+0.2%)の2市、商業地で守谷市(同+1.8%)、つくば市(同+1.1%)、神栖市(同+0.8%)、鹿嶋市(同+0.6%)、古河市(同+0.1%)の5市ですが、商業地で3市(神栖市、鹿嶋市、古河市)の地価が上昇に転じました(住宅地は不変)。
- 一方、大子町(住宅地前年比▲3.5%、商業地同▲4.0%)、城里町(同▲2.0%、▲3.0%)、常陸大宮市(同▲2.0%、▲2.4%)、笠間市(同▲1.9%、▲1.2%)、高萩市(同▲1.8%、▲2.5%)、大洗町(同▲1.1%、▲2.4%)といった県北地域、県央山間地域を中心に地価の下落幅が依然として大きい状況が続いています。
- なお、工業地については、前年比+0.7%と2年連続で上昇しています(前年同+0.6%)。圏央道の開通により県西・県南等の沿線エリアの工業団地等で地価の上昇がみられます。

(筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎)