

三大都市の住宅地価は上昇ペースが若干鈍化(2015年地価公示)

～地価の回復傾向は大都市から地方へ波及～

2015年3月25日

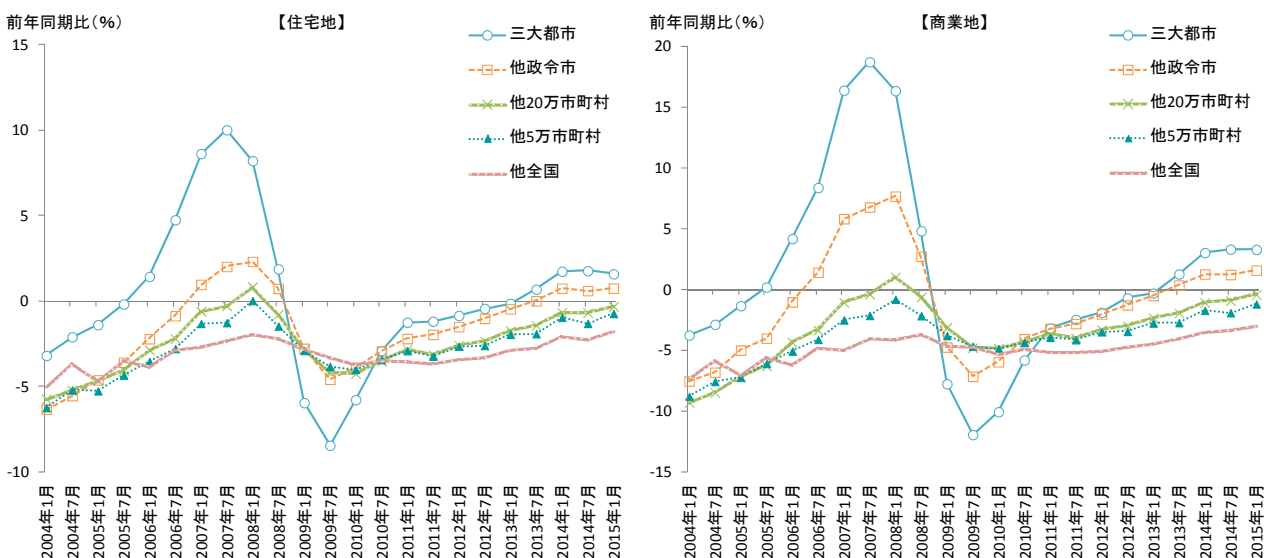
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 竹本 遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: takemoto@smtri.jp

- 今月18日に公表された2015年地価公示では、①大都市における住宅地価の上昇ペース鈍化と商業地価の上昇ペース加速、および、②地価回復の地方への波及、の2点が確認された。
- ただし、大都市における住宅地価の上昇ペース鈍化は、名古屋市の地価上昇率が縮小したことの影響が大きく、東京23区と大阪市では上昇率が若干ながら拡大しており、大都市部の住宅地価の上昇が踊り場を迎えているとまでは言えない結果である。
- 地方部では住宅地・商業地ともに、地価下落率のマイナス幅が縮小し、大都市で先行した地価の回復傾向が地方にも波及している様子が示された。
- なお、東京23区の商業地では、不動産取引価格情報によると、取引実勢地価の上昇が踊り場を迎えた可能性がうかがわれたものの、地価公示における鑑定評価では上昇ペースの拡大が示され、東京23区の商業地における地価の上昇基調が、足元でも維持されている公算が強まった。

図表1 都市規模別にみた地価変動率の推移(左:住宅地、右:商業地)



注) 1. 各年1月の数値は、2015年地価公示の各調査地点における前年比(各年1月1日時点)の単純平均。
 2. 各年7月の数値は、2014年都道府県地価調査の各調査地点における前年比(各年7月1日時点)の単純平均。
 3. 三大都市は、東京23区・大阪市・名古屋市を指す。他政令市は、大阪市・名古屋市以外の政令指定都市を指す。
 4. 他20万市町村は、政令指定市以外で人口が20万人以上の市町村。
 5. 他5万市町村は、人口が5万人以上、20万人未満の市町村。
 6. 他全国は、人口が5万人未満の市町村。
 7. 人口の基準は、2014年1月1日時点の住民基本台帳人口。

出所) 国土交通省「国土数値情報(地価公示データ、都道府県地価調査データ)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

2015 年地価公示における注目点

今月 18 日に平成 27 年 (2015 年) 地価公示が公表された。今回の地価公示において注目されたのは、①大都市部における地価の上昇ペースが加速したのか／鈍化したのか、および、②大都市部の地価回復が地方都市に波及したのか／大都市と地方で地価の二極化が進んだのか、の 2 点であった。

三大都市の住宅地価は上昇ペースが若干鈍化

まず、①については、三大都市 (東京 23 区、大阪市、名古屋市) の住宅地における地価上昇ペースは前年比 +1.6% と、同一調査地点の 2014 年地価公示における同 +1.7% から若干ながら鈍化した (図表 1)。ただし、これは名古屋市の地価上昇率が縮小したことの影響が大きく、東京 23 区と大阪市では上昇率が若干ながら拡大しており、大都市部の住宅地価の上昇が踊り場を迎えているとまでは言えない結果である。

一方、三大都市の商業地では、地価上昇率が前年比 +3.3% と、同一調査地点の 2014 年地価公示における同 +3.0% に比べてやや加速した。

三大都市を除く政令指定都市では、住宅地価は前年比 +0.8% と、2014 年と同じペースで地価上昇が続いており、商業地価は前年比 +1.6% (2014 年は同 +1.3%) と小幅ながら上昇率が拡大した。

地価の回復傾向は地方にも波及している

次に、②について、政令指定都市以外の地方部では、住宅地・商業地ともに、地価下落率のマイナス幅が縮小した。住宅地価は、人口 20 万人以上の市町村 (東京 23 区および政令指定都市を除く) で前年比 -0.3%、人口 5 万人～20 万人の市町村では同 -0.7%、人口 5 万人未満の市町村でも同 -1.8% と、地価の下落は続いたものの、2014 年に比べてそれぞれ下落ペースは緩やかになり、大都市で先行した地価の回復傾向が地方にも波及している様子が示された。

人口 20 万人以上の市町村の中では、福島県の郡山市やいわき市で地価上昇ペースの拡大が住宅地・商業地ともにみられた。郡山市は、住宅需要が旺盛で土地不足感が広がっているほか、復興関連の事業所や公的機関の入居により駅前ビルの空室率が低下、ホテルの稼働率も高いとされる。いわき市では、原発事故による被災者の需要が集中している上、津波と地震の被災者の需要や一般の住宅需要も重なっており、背後の住宅地価の上昇に伴い商業地価も上昇している模様である。他には、北陸新幹線の開業に伴い、駅周辺の開発プロジェクトが進んでいる石川県金沢市や富山県富山市でも、商業地の地価上昇ペースが拡大した。

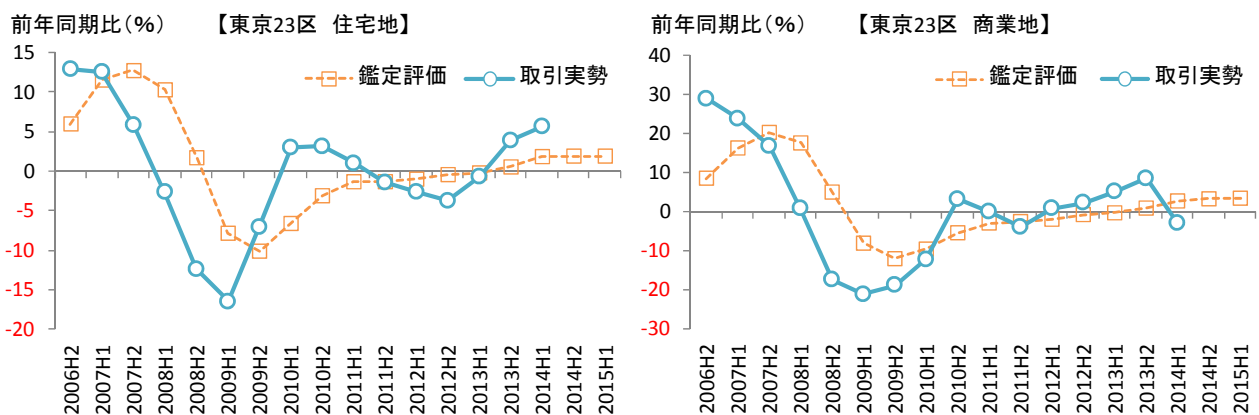
人口 5 万人～20 万人の市町村では、仙台北部道路が全線開通して利便性が増したこともあり、住宅地需要が強いとされる宮城県富谷町の住宅地や、駅前で大規模商業施設の開業や改装が続く東京都立川市の商業地において、地価上昇の加速がみられた。また、千葉県君津市では、住宅地・商業地ともに宅地の供給が少なくなってきたことで、地価上昇ペースが拡大している。一方、滋賀県高島市などでは、人口の減少や商業集積の低下により商業地価の下落が加速しているほか、北海道岩見沢市など住宅地の下落が加速している地域も少ないながら残っている。

東京 23 区の商業地における取引実勢地価は、上昇基調が維持されている公算強まる

以上のように、2015 年地価公示では、①大都市における住宅地価の上昇ペース鈍化と商業地価の上昇ペース加速、および、②地価回復の地方への波及、の 2 点が確認された。なお、実際の取引価格である「不動産取引価格情報」に基づいて推計した取引実勢地価と比較すると、東京 23 区の住宅地では取引実勢地価が上昇幅を拡大させており、2015 年地価公示(鑑定評価)による地価上昇ペースの拡大と整合的といえる(図表 2)。

一方、商業地では、取引実勢地価の上昇が踊り場を迎えた可能性がうかがわれていたものの、地価公示における鑑定評価では上昇ペースの拡大が示された¹⁾。商業地は土地取引件数が相対的に少ない用途であることから、取引実勢地価は推計値が上下双方に振れやすいことを勘案すると、2015 年地価公示の結果は、東京 23 区の商業地における地価の上昇基調が足元でも維持されていることを示唆していると言えよう。

図表 2 東京 23 区の取引実勢地価と鑑定評価の推移



- 注) 1. 鑑定評価の H1 は 2015 年地価公示の各調査地点における前年比(各年 1 月 1 日時点)の単純平均。
 2. 鑑定評価の H2 は 2014 年都道府県地価調査の各調査地点における前年比(各年 7 月 1 日時点)の単純平均。
 3. 取引実勢の H1 は各年 1-3 月期と 4-6 月期の取引、H2 は各年 7-9 月期と 10-12 月期の取引が対象。
 4. 各取引時点の不動産取引価格情報は今後データ数が追加される可能性があるため、特に公表されている最新の取引時点については、次の公表以降大きくデータ数が追加されることがある。そのため、取引実勢価格の推計結果も過去に遡って修正されることがある。
 出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」「国土数値情報(地価公示データ、都道府県地価調査データ)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

1) 取引実勢価格については、2014 年 11 月 5 日付の当社レポート「[商業地やプライム住宅地で地価上昇が踊り場を迎えた可能性](#)」を参照。

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。