

地方圏に広がる地価上昇の背景

<要旨>

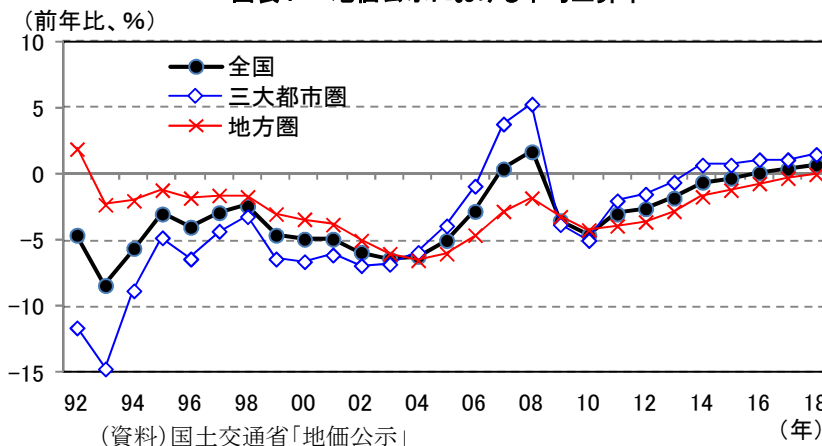
ここ3年間の地価上昇局面の特徴をリーマン・ショック前と比較すると、東京・大阪・名古屋の三大都市圏で地価が上昇する地点が減った一方、その他の地方圏で地価上昇地点が増えたという違いがある。背景には、地方圏での景気回復の他、日銀の金融緩和策の下での銀行貸出増加、インバウンド需要増加といったマクロ的な要因がある。

ただし地方圏の中でも地価の動きには格差があり、今なお下落を続けているところも多い。長い目で見ると、今後も地価は国内景気循環に沿って上下するだろうが、日本の人口減少と少子高齢化の進行が避けられないため、景気回復時にその恩恵で地価が上昇する範囲は徐々に狭くなっていくと思われる。

1. 都市・地方間の格差縮小

国土交通省が3月に公表した地価公示によると、2018年の地価上昇率は全国・全用途平均で前年比+0.7%となった。全体の平均上昇率はリーマン・ショック前の2008年につけたピークである同+1.7%よりは低いものの、2016年から2018年まで(以下ではこの期間を「今回」とする)3年連続のプラスとなり、前回の2007～2008年に亘る2年間の地価上昇局面(以下「前回」とする)より長くなった(図表1)。

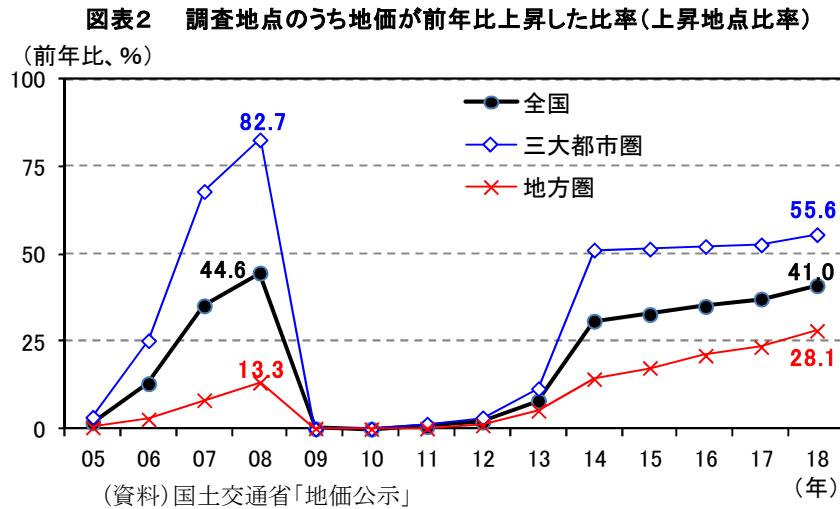
図表1 地価公示における平均上昇率



今回の結果で特徴的な動きとして、地方圏(全用途平均)の上昇率が前年比0%と、26年ぶりにマイナスを脱したことが挙げられる。住宅地は同▲0.1%となおマイナスながら下落率縮小の流れが続いており、商業地と工業地はそれぞれ同+0.5%、同+0.2%とプラスに転じた。

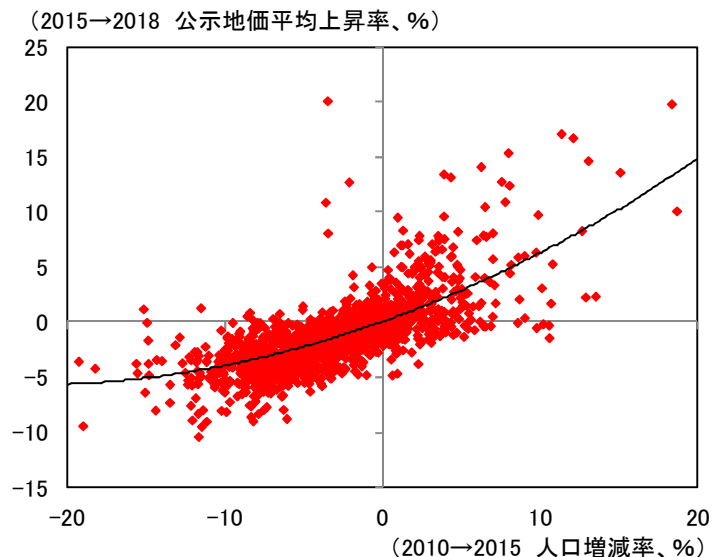
リーマン・ショック前と比較すると、都市圏と地方圏の上昇率格差が縮小していることも足元の動きの特徴となっている。2008年には三大都市圏が全用途平均で前年比+5.3%と明確なプラスであったのに対して、地方圏は同▲1.8%と大きな差があったが、2018年は、三大都市圏の全用途平均が同+1.5%、地方圏は既述の通り同0%である。三大都市圏の上昇率が控え目になったこともあって、都市と地方の格差が縮小している。

同じ動きは、調査地点毎の地価上昇・下落を見ても確認できる。地価公示における調査地点のうち、前年比で上昇した調査地点の割合(以下では「上昇地点比率」とする)を全国平均・三大都市圏・地方圏それぞれで見ると、全国平均では2008年が44.6%、2018年が41.0%とほぼ同じ数値だが、三大都市圏はそれぞれ82.7%から55.6%に大きく下がったのに対して、地方圏は13.3%から28.1%まで上昇している(図表2)。



人口要因が地価に影響を与えることは、市区町村毎に今回の地価上昇率と人口増減の関係をプロットした時に、両者に正の相関があることから確認できる(図表3)。2000年代から現在、将来を通じて、人口減少と少子高齢化が進む日本の人口動態は、都市圏・地方圏を問わず地価に対してマイナス要因となる。

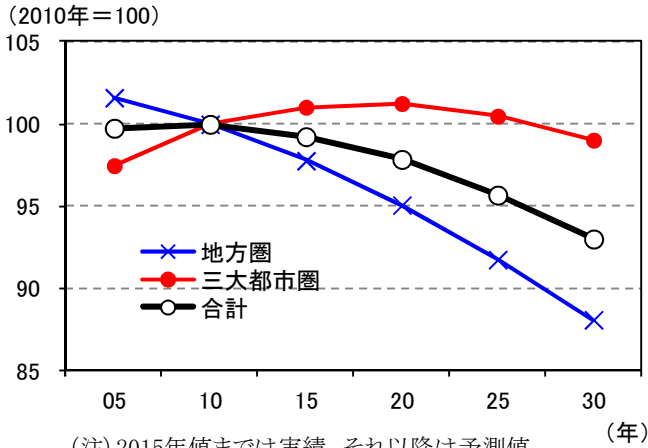
図表3 人口増減率と公示地価平均上昇率の関係(市区町村別)



三大都市圏・地方圏の人口動態を、過去の実績から将来予測まで見ると、三大都市圏・地方圏を問わず人口は減少し、65歳以上の割合は上昇していく。そして人口減少と少子高齢化は都市圏より地方圏で速く進むため、地方圏にとっては都市圏に比べるとより大きな地価に対するマイナ

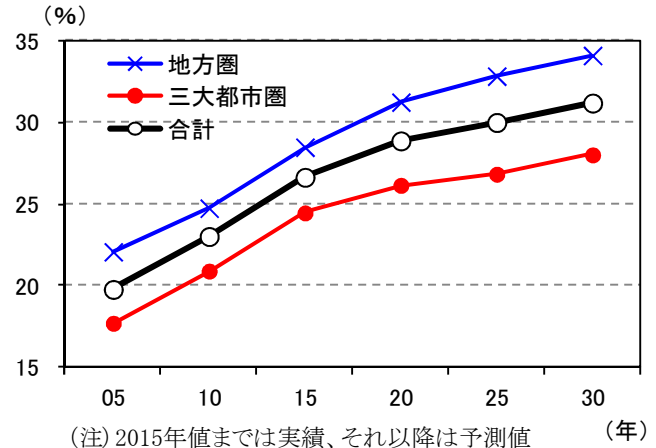
ス要因が働いていることになる(図表4, 5)。にもかかわらず、リーマン・ショック前と異なり、足元で地方圏の地価が上がるケースが増えたのは何故か。リーマン・ショック前と比較して、どういった環境変化が地方圏の地価上昇をもたらしたのか。次節で、いくつかの観点から検証していく。

図表4 三大都市圏・地方圏の人口推移



(注) 2015年値までは実績、それ以降は予測値
(資料) 国勢調査、人口問題研究所

図表5 三大都市圏・地方圏の65歳以上人口比率



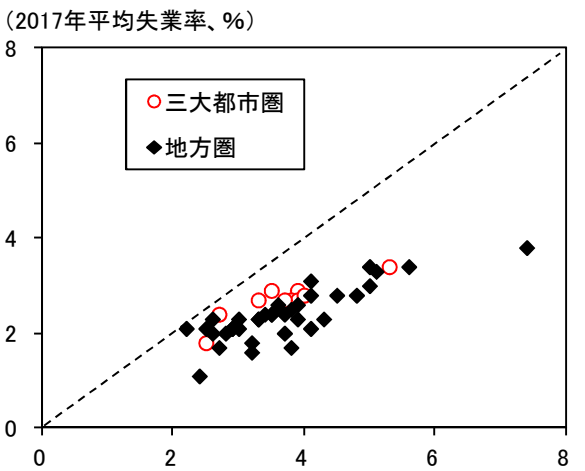
(注) 2015年値までは実績、それ以降は予測値
(資料) 国勢調査、人口問題研究所

2. 地方圏の地価上昇をもたらしたマクロ環境変化～リーマン・ショック前との比較～

(1) 景気回復が地方圏でも進み、それを実感しやすくなっている

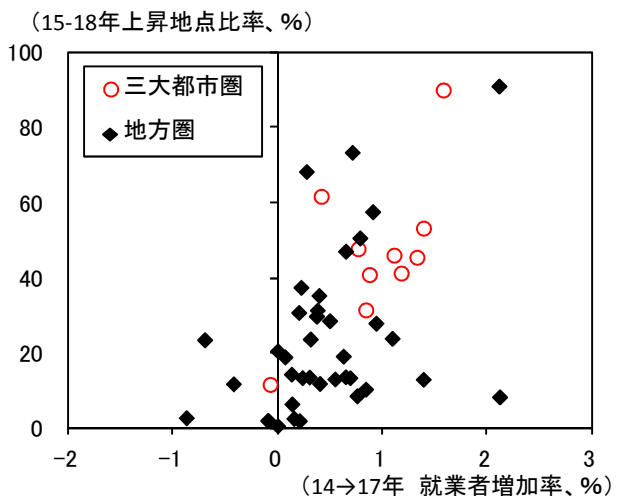
わが国の失業率は、前回局面では全国平均で見て4%前後で推移していたが、今回局面では3%を下回っている。失業率の低下は三大都市圏でも地方圏¹でも生じており、2007年と2017年それぞれの失業率は例外なく今回局面の方が低い(図表6)。この動きは、今回局面では地方圏でも景気回復が進んでおり、およびそのことを人々が実感しやすいことを示唆する。今回における就業者数増減率と上昇地点比率の関係を都道府県単位で見ると、三大都市圏だけではなく地方圏でも、就業者の増加率が高いところで上昇地点比率も高いという関係が見て取れる(図表7)。

図表6 2007・2017年失業率比較(都道府県別)



(資料) 総務省「労働力調査」(2007年平均失業率、%)

図表7 就業者伸び率と上昇地点比率の関係(都道府県別)



(資料) 総務省「労働力調査」

¹ 本稿では、都道府県を三大都市圏と地方圏に分ける場合、三大都市圏は埼玉・千葉・東京・神奈川・大阪・京都・奈良・兵庫・愛知・三重の10都府県とする。

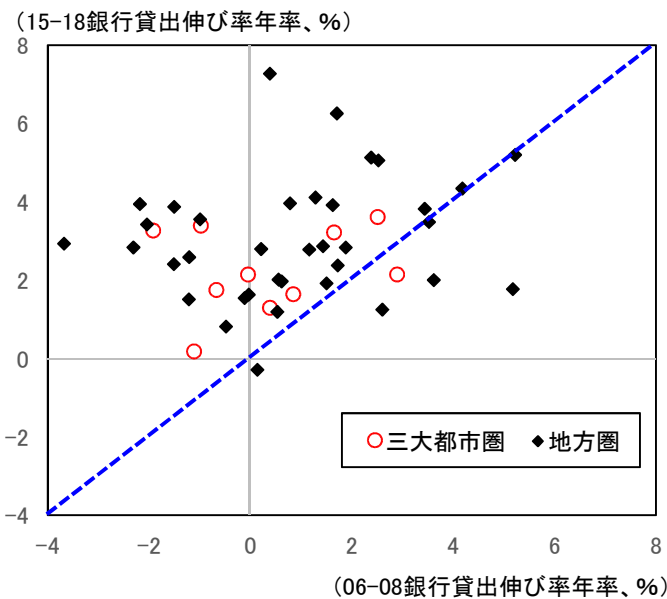
但し地価の動きに格差があり、就業者が増えても上昇地点比率がゼロに近いところがある。地方圏でも、地価の動きに二極化が生じていることが窺える。

(2) 地方圏での銀行貸出増加

前回局面と比べて今回は銀行貸出が伸びていることも、地価上昇のケースが増える要因になっていると見る。前回と今回における都道府県別の銀行貸出伸び率を見ると、前回局面では比較的多かった貸出減少の都道府県が減り、今回は殆どで増加している(図表8)。前回局面で貸出が増えていたところでも、今回の伸び率がより高くなっていることがわかる。

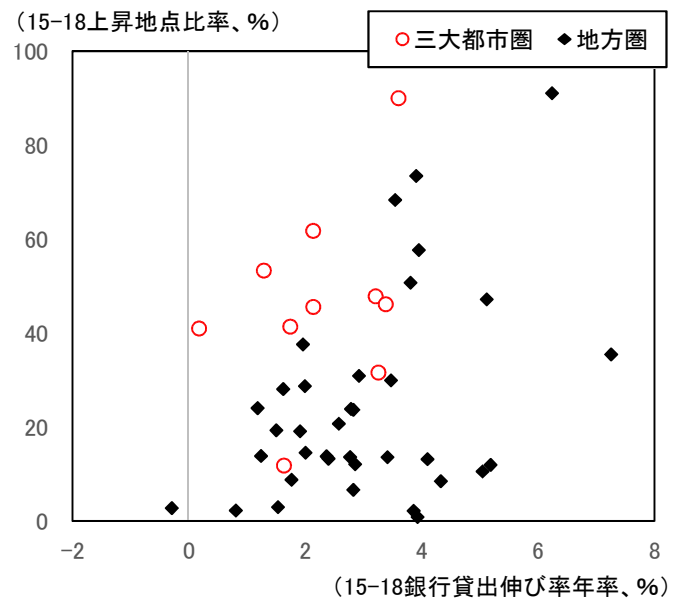
そして今回局面における銀行貸出伸び率と、上昇地点比率の関係を見たのが図表9である。地方圏においては格差があり、高い貸出し伸び率でも上昇地点比率が低いところはあるものの、全体としては三大都市圏と合わせて、銀行貸出伸び率が高いところで上昇地点比率が高いという関係が見て取れる。日本銀行の異次元緩和やマイナス金利政策が続く中で銀行が貸出を増やし、その一部が不動産部門に流入して地価を押し上げるケースが地方圏でも出ていると見られる。

図表8 前回と今回の銀行貸出伸び率比較 (都道府県別)



(資料)国土交通省、日本銀行

図表9 銀行貸出伸び率と上昇地点比率の関係 (都道府県別)



(資料)国土交通省、日本銀行

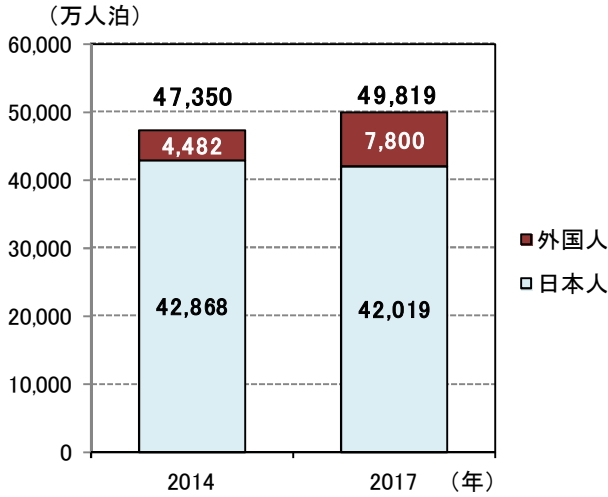
(3) インバウンド需要の増加

訪日外国人客は、2014年の1,341万人から、2017年には2,869万人まで、3年間で2倍以上に増えた。2007～2008年の830万人前後からは、3倍以上になる。これによるインバウンド需要増加も、地価に影響を及ぼしているという見方がある。2018年の公示地価において、住宅地・商業地ともに上昇率が最も高かった調査地点が、人口減少が続く北海道の倶知安町であったことは、このことを象徴するものと言えよう。

これを、全国レベルのデータで確認する。観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、国内のホテル・旅館等の延べ宿泊数は2014年の47,350万人泊から、2017年に49,819万人泊まで増加した。この増加をもたらしたのは専ら外国人で、日本人宿泊が849万人泊減少する中で、外国人の宿泊

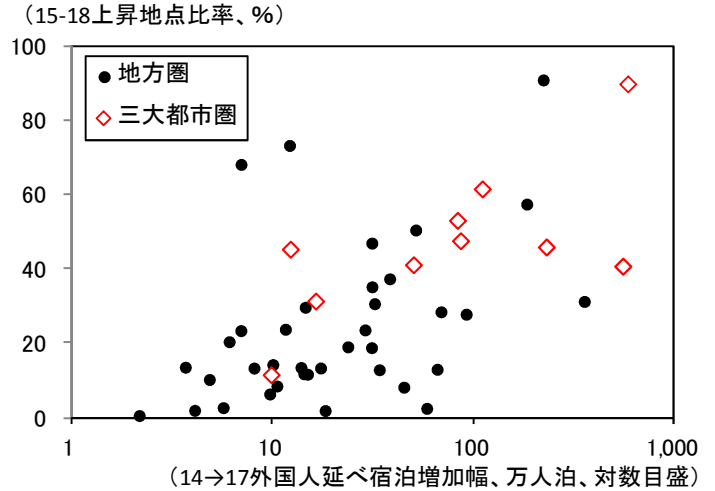
が3,318万人泊増加した(図表10)。この増加分を都道府県別に分けて、今回における上昇地点比率との関係を見たのが図表11である。都市圏・地方圏を問わず、外国人宿泊の増加が地価上昇をもたらしている可能性が示唆される。

図表10 国内延べ宿泊数の推移



(資料)観光庁「宿泊旅行統計調査」

図表11 国内延べ宿泊数増加幅と上昇地点比率の関係 (都道府県別)



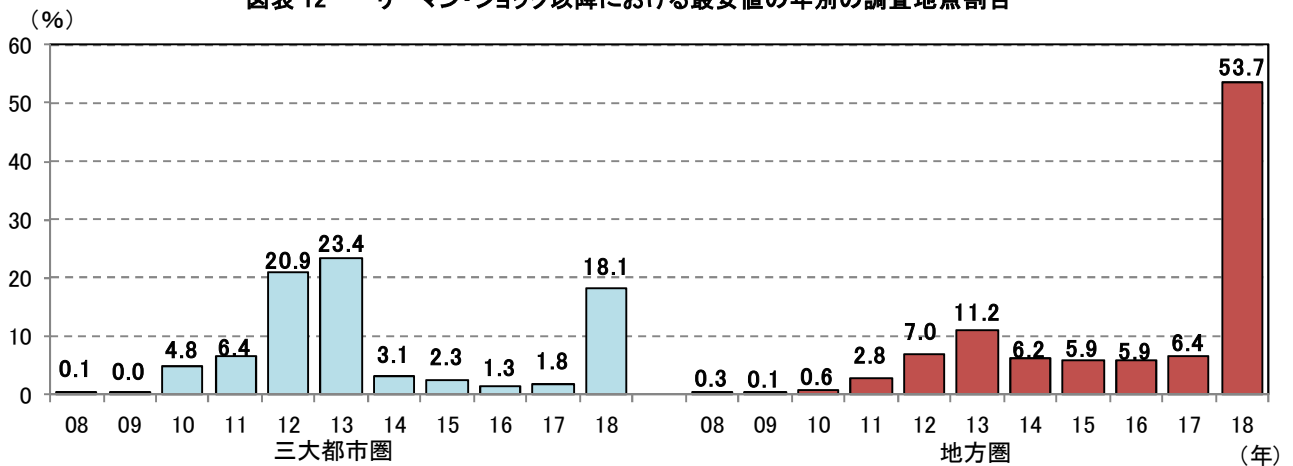
(資料)国土交通省、観光庁

3. 地方圏で残る地価の格差、将来的な地方圏の地価の動き

以上、ここ数年の地価上昇局面において、リーマン・ショック前の時期と異なって地方圏で地価上昇のケースが増えた理由を考察してきた。結果、国内景気、金融緩和、外需の増加といったプラス要因が地方圏でも地価を押し上げたというのが本稿の結論である。

ただし既に見たように、都道府県の中には上昇地点比率が低いままのところもあり、地方圏の中でも格差は歴然と存在している。足元まで下落が続いているところも多い。2008年から2018年度まで継続して地価が示されている調査地点をピックアップして、同期間内で最も土地が安い年別に調査地点数をカウントすると、2018年が最安値、すなわちリーマン・ショック後足元まで下落が続いている調査地点があり、その比率は三大都市圏では2割弱であるのに対して、地方圏では全体の5割を超える(図表12)。

図表12 リーマン・ショック以降における最安値の年別の調査地点割合



(注)2008年から2018年まで継続して地価が示されている調査地点について、最も地価が安い年の比率を示したもの。

同じ価格が複数年続いた場合は、最初の年でカウントしている。

(資料)国土交通省「地価公示」

このことは、全国平均で地価がプラスになる局面があったとしても、その恩恵を受けない地域が相当程度残ることを示している。この先の地価の動きを長い目で見ると、今の景気回復期間が終われば、都市圏・地方圏を問わず地価は再び下落するだろう。その後、景気が回復局面に入れば、再び全国の地価が平均ペースで上昇に転じるタイミングが来よう。但し、日本で人口減少と少子高齢化が進む以上(前掲図表4, 5)、景気循環を経るたびに、回復期に地価が上昇する範囲は徐々に狭くなっていくと考えられる。

(経済調査チーム 花田 普 : Hanada_Hiroshi2@smtb.jp)

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。