

# 都市圏で進む地価の格差拡大

## <要旨>

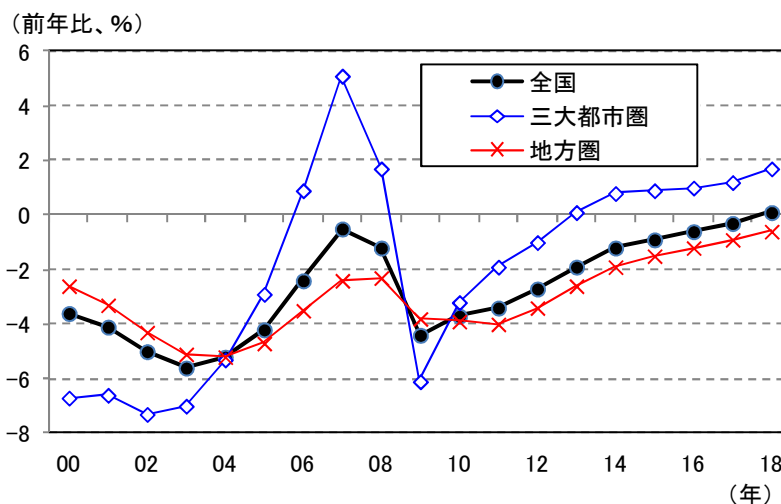
ここ数年の三大都市圏の平均地価上昇率はプラスだが、エリア内の上昇地点の割合は5割強と、8割を超えたリーマン・ショック前より低くなっている。用途別に見ると、商業地ではインバウンド需要増加が下支えになっている一方、住宅地では価格が上昇する地点の割合が大きく低下した。また、リーマン・ショック前は最寄駅からの距離に関わらずほぼ一様に価格が上昇していたのに対して、今回は駅から遠くなると地価上昇地点の割合が下がるといった特徴が出ている。

現状は、都市圏内で地価の動きに関する格差が拡大しており、地価が一様に上昇したリーマン・ショック前に比べると健全な価格形成と言える一方、景気回復期に地価が上昇する範囲が狭まったという面もある。今後、人口減少と少子高齢化は都市圏でも進むため、長い目で見るとこの傾向は徐々に強まっていくと思われる。

## 1. 地価の動きにおける都市・地方間の格差縮小

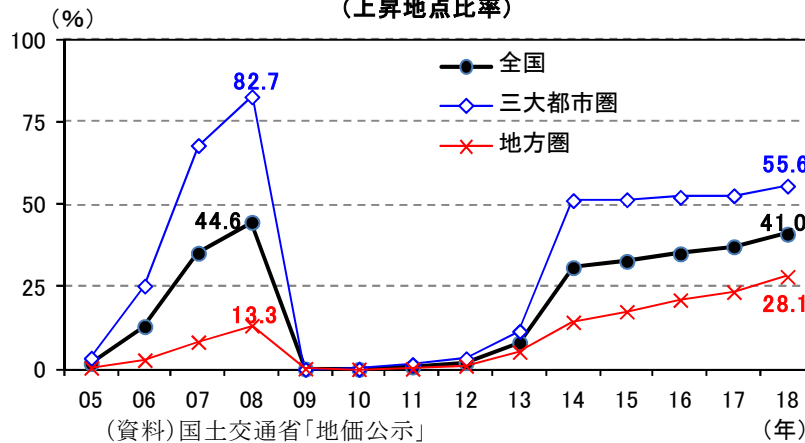
国土交通省が9月に公表した都道府県地価調査によると、2018年の基準地価上昇率は全国・全用途平均で前年比+0.1%と、1991年以来27年ぶりにプラスになった(図表1)。三大都市圏の平均地価が5年連続で前年比上昇し、プラス幅を拡大させる中で、地方圏はまだマイナスながらその幅が縮小した結果である。

図表1 都道府県地価調査における基準地価平均上昇率



地価の平均上昇率が高まっているだけでなく、地価が上昇する土地の範囲も、三大都市圏・地方圏双方で広がっている。現時点で調査対象地点のデータ一覧が利用できる地価公示で、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)を見ると、三大都市圏・地方圏ともに上向いている(次頁図表2)。

図表2 調査地点のうち地価が前年比上昇した地点の比率  
(上昇地点比率)



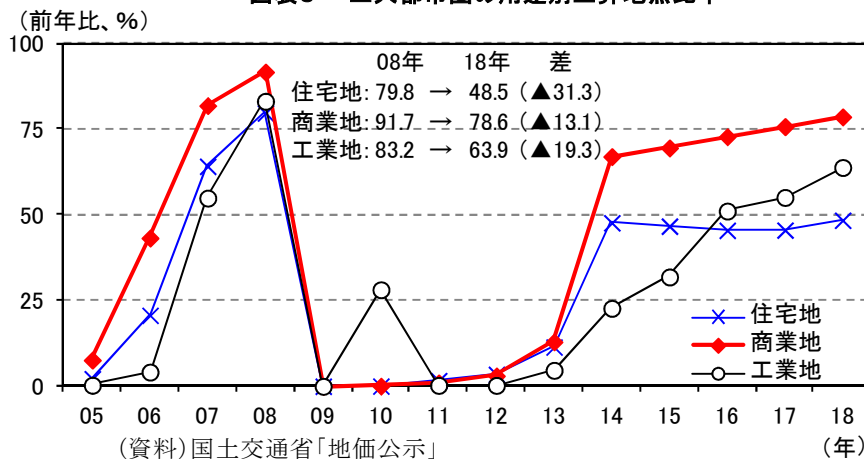
図表2から読み取れる特徴的な動きとして、リーマン・ショック前と比べた場合の、三大都市圏と地方圏の上昇地点比率の動きの相違が挙げられる。すなわち、上昇地点比率を2008年と2018年で比較すると、地方圏は13.3%から28.1%まで上昇して地価が上昇する地点がリーマン・ショック前よりも増えたのに対して、三大都市圏は82.7%から55.6%に大きく低下している。平均地価上昇率、上昇地点比率ともに、三大都市圏と地方圏という大きい括りで見えた場合は、リーマン・ショック前と比べて双方の格差が縮小するという姿になっている。

調査月報2018年7月号「[地方圏に広がる地価上昇の背景](#)」では、リーマン・ショック前の地価上昇期(前回調査月報に合わせて2006～2008年、以下「前回」とする)に比べて、今回の地価上昇局面(2015～2018年、以下「今回」とする)における地方圏の地価が上昇するケースが増えた要因を検証し、①地方でも景気回復が実感しやすくなったこと、②銀行貸出が増えたこと、③インバウンド需要の増加を挙げた。本稿では逆に、今回の三大都市圏における上昇地点比率が、前回よりも低い水準に留まっている点に焦点を当てて、分析を進めていく。

## 2. インバウンド需要増加の下支えが見られる三大都市圏の商業地

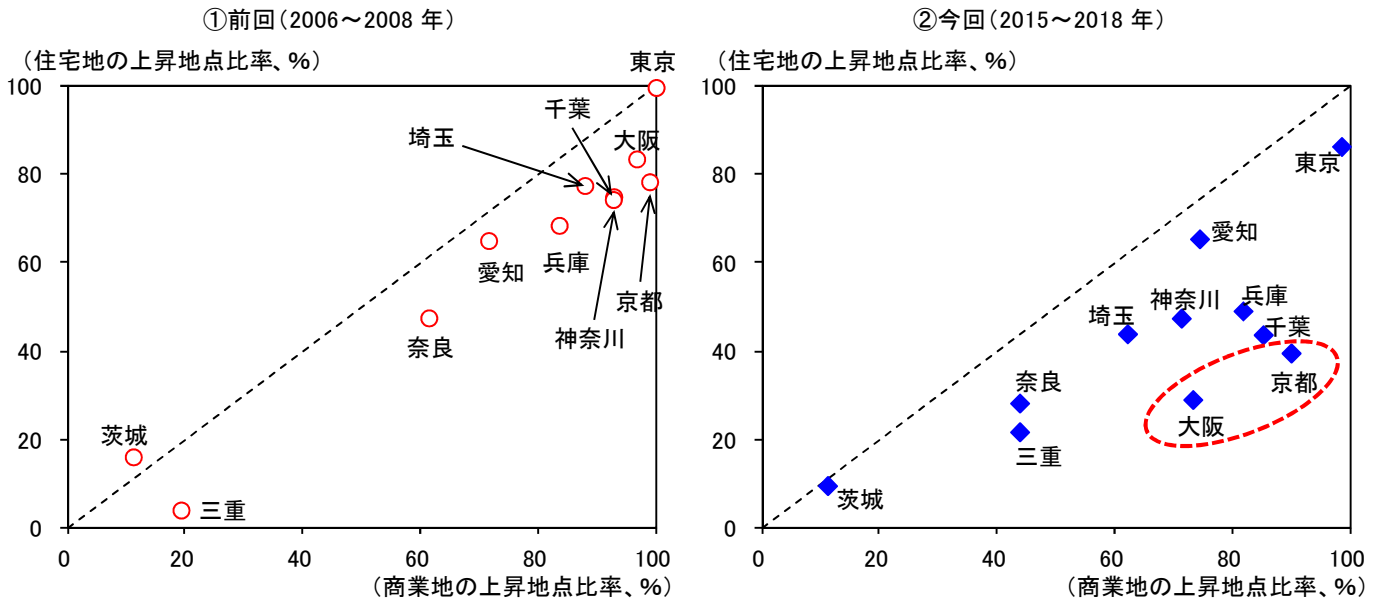
最初に、三大都市圏の地価の動きをやや詳しく見る。用途別の上昇地点比率推移を示した図表3によると、足元2018年と前回のピーク2008年の比較からは、どの用途でも上昇地点比率が低下する中で、商業地の比率がさほど変わらない一方、住宅地の低下幅が大きいという差異が生じていることがわかる。

図表3 三大都市圏の用途別上昇地点比率



三大都市圏の商業地・住宅地の上昇地点比率を都道府県別に見ると、図表4のようになる。前回は、どの都道府県でも商業地と住宅地の上昇地点比率が近かった。これに対して今回は、名古屋圏の愛知・三重は商業地・住宅地ともに前回よりも高いが、関東圏・近畿圏はいずれも商業地に偏っており(商業地の上昇地点比率が高い)、中でも大阪と京都の偏りが大きい。

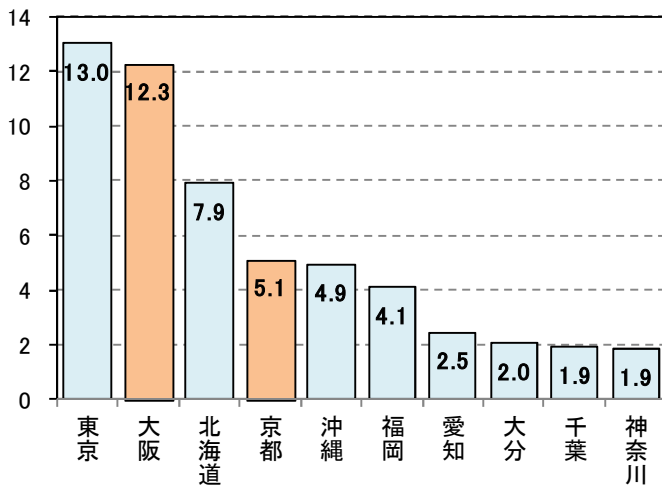
図表4 前回・今回における住宅地・商業地の都道府県別上昇地点比率



(資料)国土交通省「地価公示」

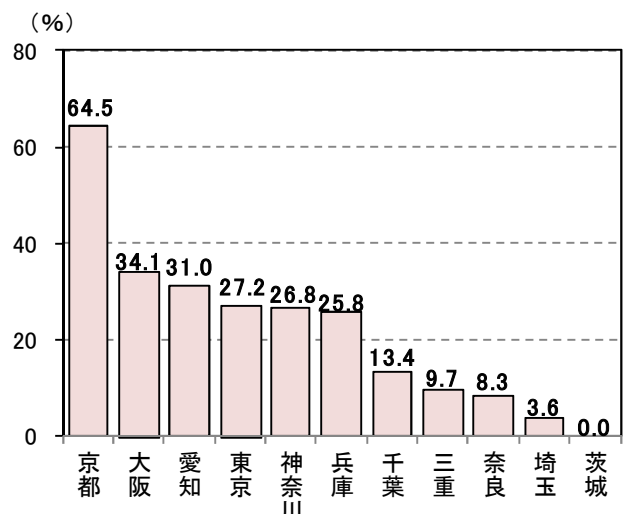
大阪・京都はここ数年の訪日外国人が大幅に増加したエリアであり(図表5)、特に京都は商業地の調査地点のうち、6割を超える地点でリーマン・ショック前のピークを上回っている(図表6)。今回は商業地地価上昇比率がさほど落ちなかった要因として、インバウンド需要の下支えが大きいことが示唆される。

図表5 過去3年の外国人延べ宿泊数増加(2014→2017年、74%増)に対する都道府県別寄与度(寄与度、%ポイント)



(資料)観光庁「宿泊旅行統計調査」

図表6 2018年公示地価がリーマン・ショック前のピークを超えた商業地調査地点の比率(%)

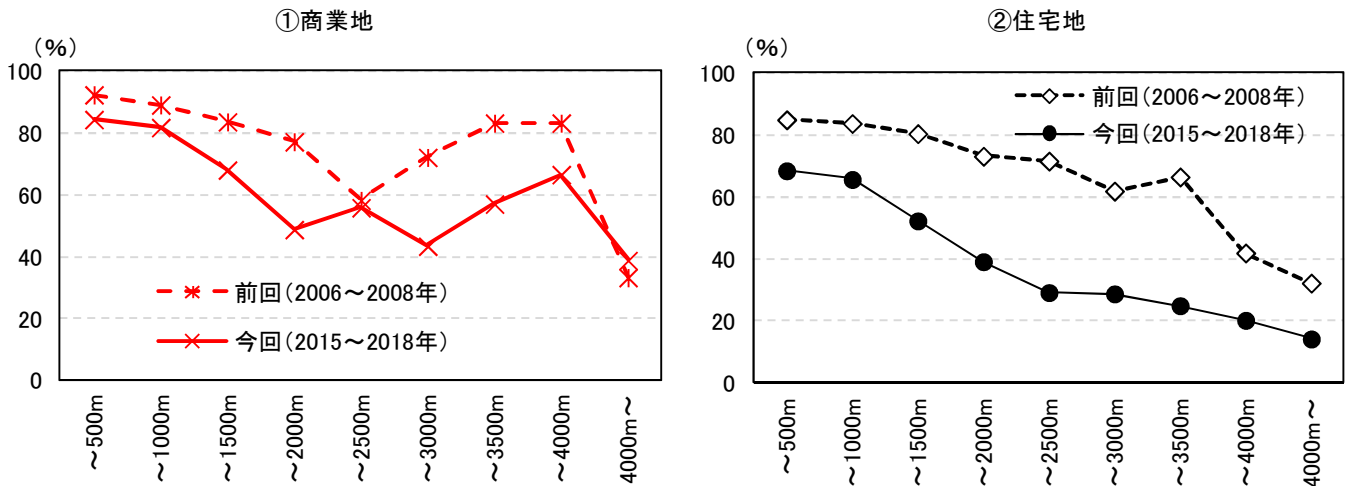


(資料)国土交通省「地価公示」

### 3. 格差拡大が顕著になっている三大都市圏の住宅地

商業地の地価上昇比率を、各調査地点の最寄駅からの距離別に見ると、どの距離帯でも概ね前回と今回は近い数値になっているが、一方の住宅地は駅から離れるとともに顕著に下がっているという差異がある(図表7)。

図表7 三大都市圏における駅からの距離と上昇地点比率

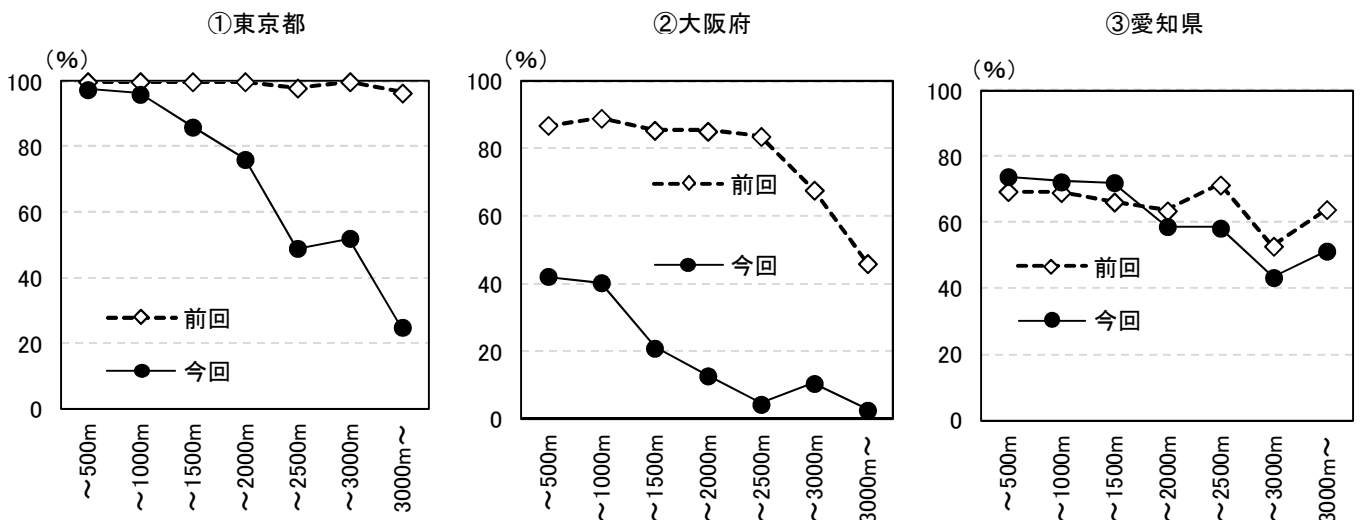


(資料)国土交通省「地価公示」

駅からの距離別の住宅地上昇地点比率について、東京都・大阪府・愛知県の実績を見ると図表8のようになる。前回の東京では、駅からの距離が3,000mを越えてもほぼ全ての調査地点で価格が上昇していたのに対して、今回は駅から1,000mまではほぼ100%の地点で上昇しているが、駅からの距離が長くなるとともに上昇地点比率が明確に低下している(図表8①)。駅からの距離によって、東京都内の住宅地に格差が生じていることがわかる。

そして大阪は、前回は駅からの距離が2,500m程度までは8割前後の調査地点で地価が上昇したが、今回は駅から500m以内の調査地点でも4割程度しか上昇しておらず、しかも2,000mを超えると、価格が上昇した調査地点は殆どない(図表8②)。大阪でも、前回との差が顕著である。

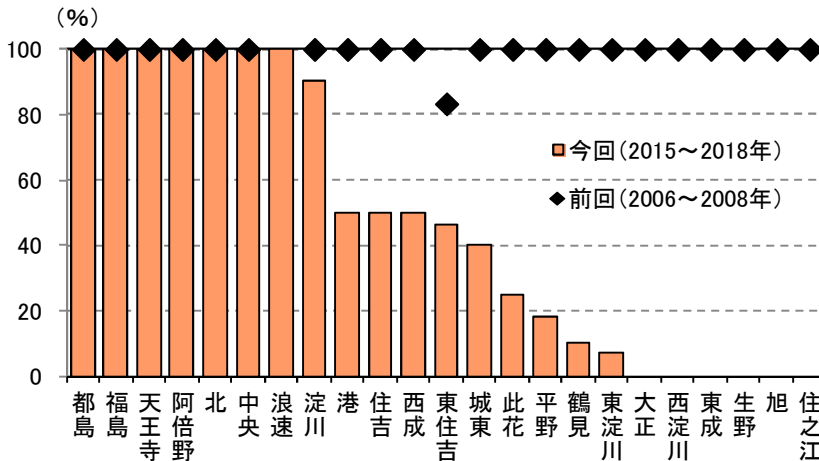
図表8 東京・大阪・愛知における駅からの距離と上昇地点比率(住宅地)



(資料)国土交通省「地価公示」

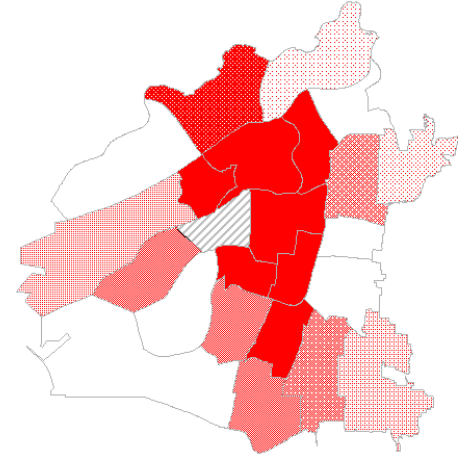
大阪における駅近の住宅地価の動きを更に詳しく見ていく。大阪市内かつ駅からの距離 1,500m 以内の住宅地に限定して、前回と今回の上昇地点比率を区別に見ると、前はほぼ全ての区で 100%であったのに対して、今回は中央区・北区など 100%の区がいくつかある一方で、0%の区も複数あり、地図で見ると 100%の区は市内中央部に集中している(図表9、10)。大阪市の住宅地は、駅からの距離だけでなくエリアでも格差が生じていることがわかる。

図表9 前回と今回の大阪市各区の上昇地点比率(住宅地)



(注) 前回の浪速区と、今回・前回の西区には住宅地の調査地点がない。  
(資料) 国土交通省「地価公示」

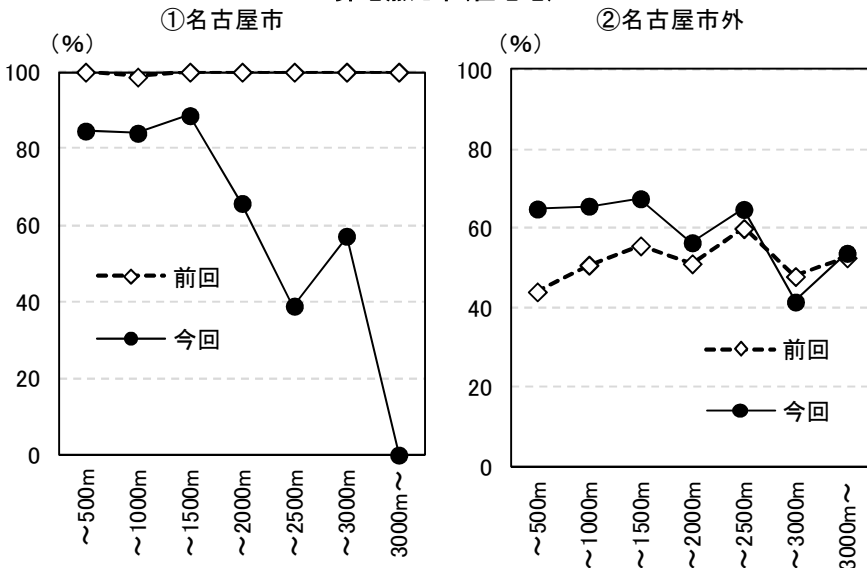
図表10 地図で見た今回の大阪市各区の上昇地点比率(住宅地)



(注) 色が濃いほど高く、白色は0%を示す。  
斜線になっている西区はデータなし。  
(資料) 大阪市地形図、国土交通省「地価公示」

また、前頁図表8に示した愛知の上昇地点比率は東京・大阪に比べると今回も安定しているが、名古屋市に限ると、前は駅からの距離が 3,000m を超えても上昇地点比率はほぼ 100%であったのに対して、今回は距離とともに低下している(図表 11①)。愛知全体の上昇地点比率が安定していたのは、名古屋市外の上昇地点比率が前回より高いという、[前回月報](#)で示した地方圏に特有の動きをしているためであり(図表 11②)、名古屋市内に限れば、駅からの距離による住宅地価の格差が拡大している。更に、駅から 1,500m 以内の調査地点に限った上昇地点比率も(図表 12)、

図表11 名古屋市と名古屋市外における駅からの距離と上昇地点比率(住宅地)



(資料) 国土交通省「地価公示」

図表12 駅から1,500m以内住宅地の上昇地点比率(愛知県)

	前回 (%)		今回 (%)	
名古屋市	99.4	85.2		
千種区	100.0	100.0		
東区	100.0	100.0		
中村区	100.0	100.0		
中区	100.0	100.0		
昭和区	100.0	100.0		
瑞穂区	100.0	100.0		
熱田区	100.0	100.0		
緑区	100.0	100.0		
名東区	100.0	100.0		
天白区	100.0	100.0		
西区	100.0	92.9		
北区	100.0	85.7		
守山区	100.0	85.0		
中川区	93.8	63.2		
南区	100.0	28.6		
港区	100.0	0.0		
名古屋市以外	51.5	66.2		

(資料) 国土交通省「地価公示」

前回は名古屋市ほぼ全ての区で上昇地点比率は100%だったが、今回は中心部から離れた区で上昇地点比率ゼロのところも出ている。名古屋市内において、大阪と同様、駅からの距離とエリア双方に基づく格差が拡大していることがわかる。

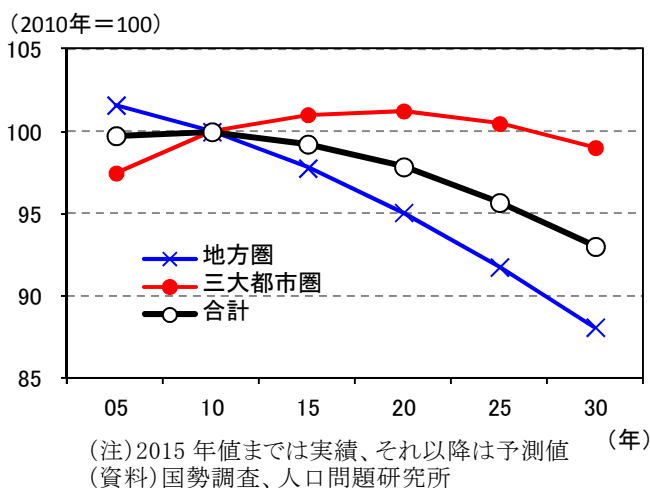
#### 4. 三大都市圏・地方圏の地価展望

以上の分析から、都市圏では東京でも大阪でも名古屋でも、それぞれの内部で格差が拡大し、これによって都市圏全体の上昇地点比率が前回よりも下がっているという姿が明らかになった。近年大幅に増加しているインバウンド需要増加の恩恵を商業地ほど直接的に受けない住宅地では、買い手が前回よりも慎重な姿勢を取っていることが示唆される。

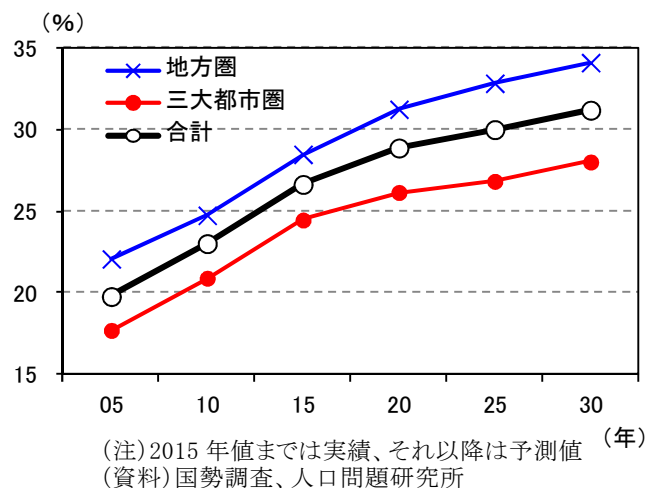
駅からの距離がかなり長くなっても、一様に住宅地価が上昇していた前回に比べると、健全な動きと言えるが、言い換えれば都市圏の内側で格差が拡大しているということでもある。[前回月報](#)で、「今なお価格が下げとまらない調査地点が地方圏では半数を超える」と指摘した通り、地方圏における地価の格差は歴然と残っている上に、本稿で見たように都市圏においても、その内部で格差が拡大している。前掲図表1や図表2からは、都市圏と地方圏の間の地価に関する格差は縮まったように見えるが、地方圏と都市圏それぞれの内側で、格差が拡大しているという姿が浮かび上がる。

将来の人口減と高齢化進行は、地方圏とペースの差はあれ都市圏でも進み、これは地価に対するマイナス要因となる(図表13、14)。この先の景気循環における回復局面で都市圏全体の地価が上昇する局面があったとしても、価格が上がらない土地が都市圏でも徐々に増えていくことが示唆される。景気循環を経るごとに、地価が上昇するエリアが狭くなるのは、地方圏だけでなく都市圏も共通していると考えられる。

図表13 三大都市圏・地方圏の人口推移



図表14 三大都市圏・地方圏の65歳以上人口比率



(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。