

基準地価に見る地域の格差拡大

◆全国の全用途平均でバブル崩壊以降27年ぶりに下落から上昇に

2018年9月に発表された都道府県地価調査（7月1日時点）では、27年ぶりに全体としてプラスに転じた。中身を見れば、大都市圏の宅地、中でも商業地、工業地の上昇が地方圏の下落を上回ったことになる。特に商業地の上昇は、訪日客の急増と豊富な投資マネーによってもたらされた。一方、地方圏の中でも大都市といえる地方四市の上昇が突出しており、その他の地域との格差の拡大が顕著だ。

2018年基準地価・用途別対前年平均変動率(括弧内は昨年度)

(単位：%)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
全国	▲0.3 (▲0.6)	▲0.3 (▲0.8)	1.1 (0.5)	0.5 (0.0)
三大都市圏	0.7 (0.4)	▲1.1 (▲1.1)	4.2 (3.5)	2.1 (1.9)
東京圏	1.0 (0.6)	▲0.9 (▲1.1)	4.0 (3.3)	2.9 (2.9)
大阪圏	0.1 (0.0)	▲1.1 (▲1.2)	5.4 (4.5)	1.7 (1.4)
名古屋圏	0.8 (0.6)	— —	3.3 (2.6)	0.5 (0.3)
地方圏	▲0.8 (▲1.0)	▲0.2 (▲0.7)	▲0.1 (▲0.6)	0.0 (▲0.6)
地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)	3.9 (2.8)	— —	9.2 (7.9) (変動率最高値)	4.1 (3.7)
その他	▲0.9 (▲1.1)	▲0.2 (▲0.7)	▲0.6 (▲1.1)	▲0.1 (▲0.7)

(2018年9月国土交通省発表都道府県地価調査より、ARCにて作成)

◆高齢化、人口減に対応したまちづくりを地価反転のきっかけに

上述のように商業地、工業地の大きな地価上昇は、海外からの投資を含む企業の投資によって進むが、住宅地は住民を確保しなければ需要は生まれない。今回、上表に示される地方四市に限らず、特定の地域の住宅地で地価上昇が進んでいることが注目される。これはその地域のまちづくりがうまく進んでいる証といえる。例えば、外国人との共生でインターナショナルスクールを誘致するなど利便性を高め定住者を増やした北海道ニセコ、倶知安町（29.7%上昇）、新駅周辺の再開発事業で公共施設等をコンパクトに整備した山口県山口市（6.1%）、都市中心部へのアクセスを改善しネットワークを強化した福岡県大野城市（14.9%）、沖縄県那覇市八重瀬町（16.4%）などがある。これらの地価上昇は、高齢化、人口減に対応したコンパクトなまちづくりと交通ネットワークの整備で住民の利便性を高め、魅力のあるまちになったことの結果といえそうだ。 【川口 満】