

下げ止まりつつある地価

田口 さつき

地価の現状

3月23日に国土交通省から地価公示が発表された。この地価公示で示される公示価格は、公の機関が調査した地価というだけでなく、相続税、固定資産税等の課税価格の算定基準という面を持っている。

06年の公示価格は、全国平均で前年比▲2.8%と15年連続の下落となった(図1)。用途別では、住宅地、商業地がともに同▲2.7%であった。

しかし、04年からマイナス幅が縮小しており、05年の前年比▲5.0%から大きく改善している。

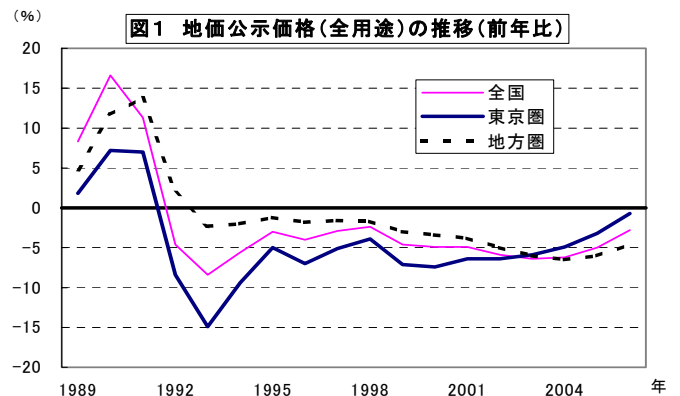
また、地域別では、3大都市圏は前年比▲0.9%となり下げ止まりつつある。なかでも東京圏の地価は、同▲0.7%と前年比ゼロ水準に接近している。

一方、地方圏は前年比▲4.6%とマイナス幅はいまだ大きい。ただし、地方圏も2年連続でマイナス幅を縮小させている。

ここで、更に都道府県別に状況を見てみよう。なお、ここでは住宅地のデータを使うこととする。

47都道府県中、前年比プラスとなったのは東京都のみであったが、3大都市圏、及び太平洋側の15府県で前年比▲3%内にマイナス幅が収まってきた(図2)。前年比▲5%超下落したのは、主に東北地域、山梨、長野など内陸部であるが、そのほとんどの県が昨年に比べマイナス幅を縮小させている。

なお、46道府県では、37道府県でマイナ



国土交通省「地価公示」より農林中金総合研究所作成

ス幅が縮小している。これら県では04年前後に底入れし、現在マイナス幅を縮小させ、下げ止まる兆しを見せている。

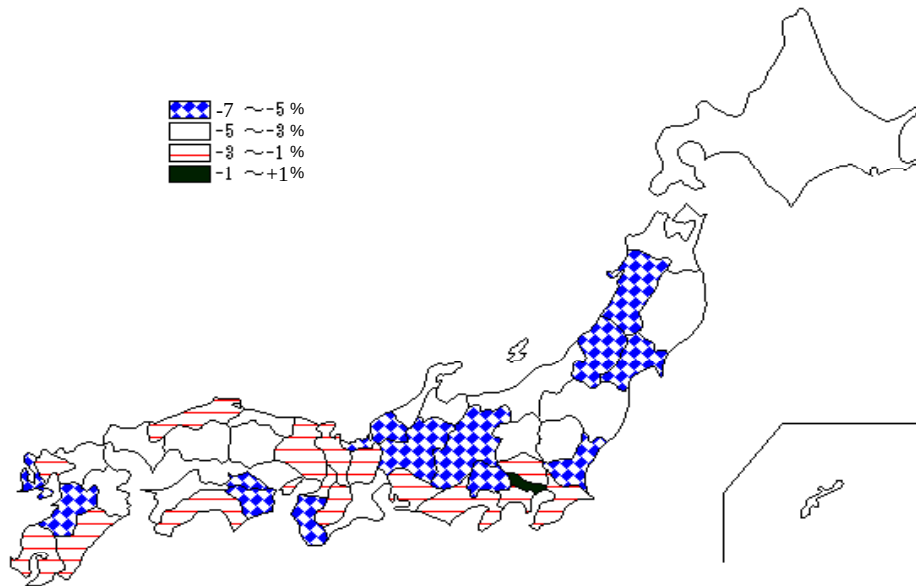
逆に、マイナス幅が拡大したのは、9県であり、主に、東北、四国、九州に分布している。これら9県は、もともと人口密度が相対的に低いところに90年代から人口減少が重なり、一層人口密度が低下している。また、地域経済の回復は他の地域と比べ遅い状況にある。

しかし、マイナス幅の拡大は、最大でも前年比▲0.6%ptと、小幅にとどまっている。また、これらの県の多くは、90年代後半まで前年比プラスで推移しており、従って地価がマイナス局面入りしたのも他地域に比べ遅いという共通点がある。そして、これらの県の属する地域でも鉱工業生産指数などから経済が拡大局面に入ってきている。そのため、これらの県でも地価が下げ止まってくるものと期待される。

地価の先行きは

地価の動きは、80年代後半から都市圏が

図2 地価公示〈住宅平均価格 対05年比〉



国土交通省「地価公示」から農中総研作成

地方圏に先行して動いていることを考えると、地方圏のマイナス幅は今後も縮小していく可能性が高い。地価が2桁以上の上昇をした年、下落に転じた年などを比較すると、都市圏の中でも東京圏の動きが最もはやく、地方圏に4年ほど先行している。その東京圏は01年から6年連続でマイナス幅が縮小している。

また、多くの都道府県で地価の調整が進み、土地バブルが始まる直前の85年前後の水準に低下している。これらを踏まえると、地方圏も今後は下げ止まり感がでてくると期待される。

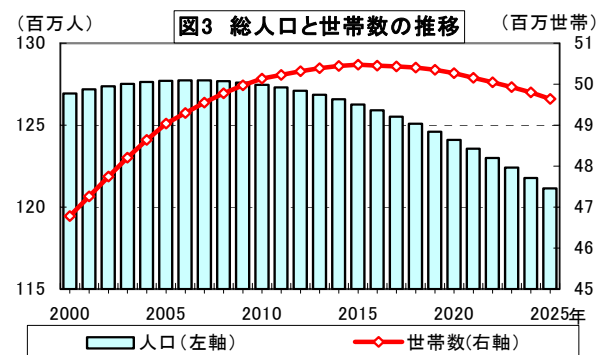
ただし理論的には、地価は適正な価格に向っていくものであり、(長期でみた場合の)適正な地価は地代の現在割引価値であり、地代と金利が地価の形成の基礎となる。

その地代に影響するのは、①土地の利用者数、②土地の生産性などである。

土地の利用者数であるが、少子化が進んでいることにより、住宅や宅地に対する需要は頭打ちになる可能性がある。国立社会保障人口問題研究所の推計では、人口は06

年から、世帯数は16年から減少する見通しである(図3)。総務省発表の「人口推計」では、すでに05年から総人口はほぼ横ばいとなっており、地価の上昇要因となることは期待し難い。特に人口流出が止まらない地域では、地価の改善は非常に緩やかとなる可能性があり、その動向には注意が必要だ。

また、土地の生産性は、経済成長自体だけでなく、土地利用技術や人口密度などが影響するとみられる。また、容積率の緩和や定期借地権の創設など、制度的変化が土地の生産性を高めることに寄与する可能性



国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」「日本の将来推計人口」より農中総研作成

がある。06年3月期から減損会計が導入されるが、これに備えた企業の土地の売却が地価下落の一因となっているとみられていた。しかしそれも一巡し、今後は企業に収益性を考慮した土地の活用を促し、土地の生産性を上昇させると期待される。

地方圏に関しては、現在、産学連携や外国人観光客誘致など民間主導の地域経済活性化の気運が高まっており、これが土地の生産性を上昇させる可能性があり注目される。

金利については、06年3月に日銀は当座預金の量的緩和政策を解除し、金融市場調節の操作目標を無担保コールレート（オーバーナイト物）に戻した。当面は無担保コールレートをゼロ金利に据え置くとみられるが、今後経済が拡大するにつれ、上げが行われ、長期金利などに波及し上昇させる可能性があり、今後の推移を注視したい。

以上、地価をめぐる要因などをみてきたが、現状では地価は実需に基づいており、マイナス要因も当面は大きな影響をもたないとみられる。基本的には、地方圏も景気が上向いているため、地価の下げ止まりがおこると予想する。