

ショートコメント vol.68 (2017年3月29日)

テーマ：商業地価と住宅地価の見過ごせないギャップ
～賃上げペースの鈍化でさらに拡大する懸念も～

●2017年の公示地価について

2017年の公示地価が発表となり、全国的には全用途平均で0.4%の上昇となった。昨年(+0.1%)に続く上昇で、名古屋圏を除く三大都市圏のほか、地方四市(札幌、仙台、広島、福岡)でも上昇幅が拡大した。

低金利による追い風や、インバウンド関連での活発な投資などに支えられ、地価上昇の動きが都市部を中心に広がっている。

●三大都市圏の比較

ただし、三大都市圏の動きをみると、大阪圏はほかの都市圏とは少し傾向が異なる。

図表1、2は、三大都市圏の商業地および住宅地の地価動向であるが、商業地には似たような動きがみられ、大きな違いはない。どの地域も4年連続の上昇となっており、直近は大阪圏の伸びが東京圏、名古屋圏を上回っている。

その一方、住宅地では大阪圏の伸びの弱さが目立つ。東京圏、名古屋圏が4年連続の上昇となったのに対し、大阪圏はほぼ横ばいの動きが続いている。2017年はプラスマイナスゼロ%であり、商業地の4.1%上昇に比べると、かなりの開きがある。

これは地価の計測地点に占める、上昇地点の割合にも表れている(図表3)。商業地については三大都市圏で大きな差はみられないが、住宅地では大阪圏の水準が明らかに低い。

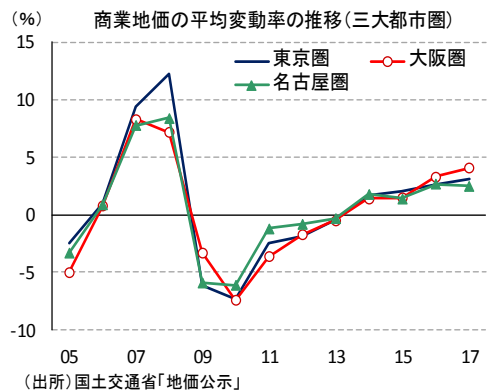
●今後の注目点

確かに、ここ数年の住宅需要をみても、中間層の所得回復の遅れのほか、景気の先行き不透明感などが悪材料となり、停滞した状況が続いている。実のところ、近畿圏の住宅地価が横ばいで推移していることに大きな違和感はない。

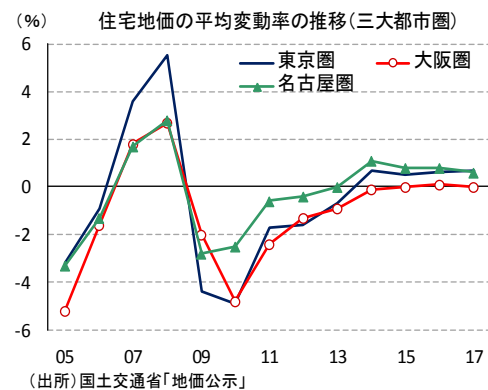
今、大阪圏の地価動向に関しては、もっぱら商業地の上昇に注目が集まっている。今年の前年別の地価上昇率において、商業地の全国トップ5を大阪が占めるなど、話題性にも事欠かない。ただし、住宅地の現状を鑑みると、商業地価の動きを景気のパロメーターと受け取ることは、やや無理があろう。

今春の賃上げが昨年の実績を下回る懸念があるなか、仮に住宅需要のベースが低下すれば、住宅地価にも悪影響が出かねない。今後も、商業地と住宅地との地価のギャップには注意が必要とみられる。

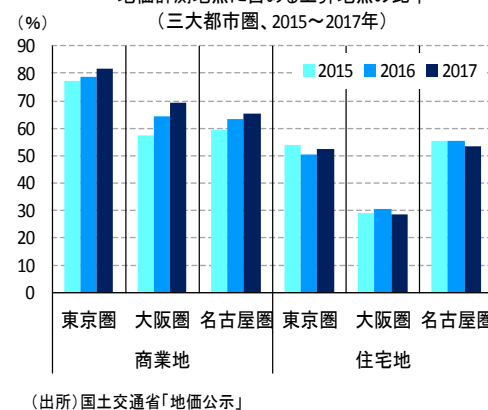
【図表1】



【図表2】



【図表3】



本件照会先:大阪本社 荒木秀之
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。