

ショートコメント vol.104 (2018年4月13日)

テーマ：公示地価にみる商業地と住宅地のトレンドの乖離
 ～消費の鈍さと連動する住宅地価の動向～

●2018年の公示地価

国土交通省から発表された2018年の公示地価については、近年の傾向と同じく、商業地を中心に上昇が続く形となった。

全国の平均地価が前年比で0.7%の上昇となったほか、都市部だけでなく、地方にも上昇の動きが波及した結果、地方圏の商業地が26年ぶりにプラスとなった。また、住宅地でも上昇が確認され、マイナスが続いていた全国の平均価格が10年ぶりにプラスとなった。

このように、上昇傾向が様々な地域や用途に波及するなど、好ましい動きがみられるものの、まだまだ一部への偏りが残っていることも事実である。

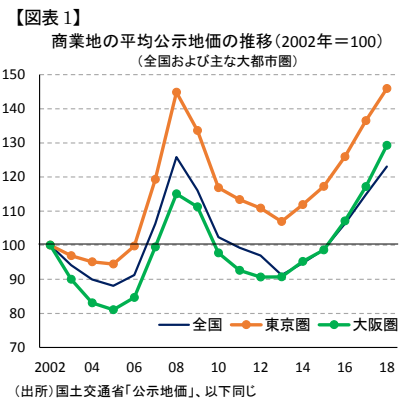
●商業地価と住宅地価の格差

特に、用途でいえば、商業地と住宅地の格差は依然として大きく、そのトレンドの違いが目立つ。

図表1、2は、全国と東京圏、大阪圏の商業地価、住宅地価の推移をみたものがあるが、商業地が明確に上昇している一方、住宅地は非常に動きが鈍い。

2002年を100とした2018年の水準は、図表1の商業地では、全国が120を上回っているほか、東京圏、大阪圏はさらに高くなっている。さらに、東京圏、大阪圏は、直近のピークであった2008年の水準も上回っている。

その一方、図表2の住宅地は、東京圏が辛うじて100を上回っているものの、全国、大阪圏は70～80台と非常に低い。特に、大阪圏は2014年に底打ちした後も上昇の動きは弱く、4年間で3%程度の上昇にとどまっている。



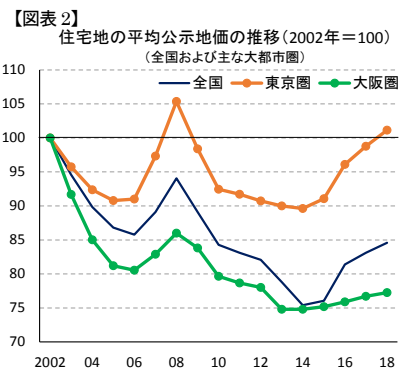
●都市部でも動きの鈍い住宅地価

商業地については、低金利を背景とした投資機運の高まりや、海外からの資金流入のほか、近年のインバウンド市場の好調なども追い風となり、近年は上昇しやすい環境が続いている。

一方、住宅地については、一部で投資を目的とした動きも出てきているものの、基本は実需の動向がカギを握る。いかに低金利が続いていても、将来の見通しを含め、所得が確かな上昇カーブを描かなければ、住宅需要の本格回復にはつながりにくい。

人口の減少が住宅需要にはマイナスにはたらくことを加味すれば、所得環境の改善は必要不可欠といえるが、現状は鈍い動きが続いている。

その結果、地価動向において有利なはずの都市部でさえ、住宅地の価格上昇はおぼつかない。図表3



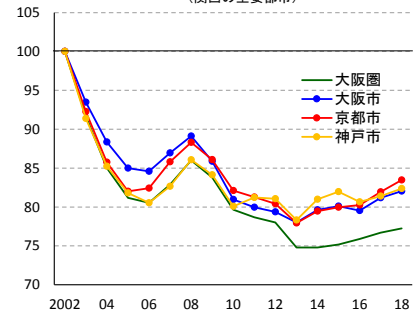
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

は大阪市、京都市、神戸市の平均地価をみたものであるが、上昇の動きは非常に弱い。

今次景気については、個人消費の鈍さが特徴の一つであるが、まさに住宅地価はその特徴を反映している。逆にいえば、仮に住宅地価が力強く上昇するタイミングを迎えれば、それは所得環境の改善を背景とした、消費の本格回復のサインとも判断できよう。

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

【図表 3】
住宅地の平均公示地価の推移(2002年=100)
(関西の主要都市)



※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。