

公示地価&住宅着工戸数が示す愛知県市場での2拠点展開の必然性

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

3月に公示地価が国交省から発表された。今年1月1日の土地価格だが全国的に下落傾向が縮小した。土地デフレも一服感というところか。

図1と図1-1をご覧ください。愛知県全体の価格動向を地図上に色分け表示した国交省の資料だ。平成24年と23年を比べると、明らかに横ばい又は上昇傾向の黄色が増えている。名古屋市東部エリアと西三河エリアが目立つ。これと図2「想定される東海・東南海地震連動の震度分布や液状化危険度」を比較しつつ見比べると、被害想定が比較的軽微と思われるエリアで地価上昇傾向、地震被害が比較的強く想定されると思われるエリアで地価下落傾向が見られるといってもよいのではないだろうか。

では、地価上昇や地価下落が顕著な市区町村ではどのような傾向の違いがあるのだろうか？表1は公示地価、人口、住宅着工戸数の市区町村別比較表だ。これを使って公示地価上昇の著しい黄色マーキング（変動率+1%以上）のエリアから見ることにする。

このエリアは東区、緑区、刈谷市、安城市の4市区で、全て名古屋市東部及び西三河エリアだ。4市区の全て（100%）で人口が増加、3市区（75%）で総着工戸数も増加している。地震災害が比較的軽微と思われるエリア→人口増→着工戸数増→公示地価上昇の傾向が見られるようだ。

特に緑区では総着工戸数が661戸増で激増といってもよいだろう。さらに持家（注文住宅）、貸家、分譲戸建、マンションといった個別の着工戸数も全て増加で、特に平成23年の各着工戸数は全て緑色にマーキングされている。数が非常に多いということだ。

ところが東区のみは総着工戸数が減少している。但し減少幅は-11と少なく、個別の着工戸数ではマンションの増加が234と非常に多くなっている。貸家の減少が-215なので、貸家からマンションへとニーズが大きく変化したエリアだ。その意味では着工戸数が減ったというよりも、人口増加によってマンションの着工戸数が激増したエリアといえるだろう。

次に公示地価下落の著しい青マーキングのエリア（変動率-1%以下）を見てみよう。このエリアは図2の地震被害が想定されるエリアが比較的多く含まれていると思われる。青マーキングエリアは全部で15市区町だが、9市区町（60%）で人口減少、10市区町（66%）で総着工戸数が減少している。やはり、地震災害が比較的強く想定されると思われるエリア→人口減→着工戸数減の傾向は緩やかではあるが見られるようだ。

しかし、あくまであくまで緩やかにということだ。なぜならば、6市区町（40%）で人口増、5市区町（34%）では総着工戸数の増加が見られるからだ。しかも、西尾市、常滑市、弥富市の3市では人口や総着工戸数が二つとも増加している状況だ。

今後、これらの市区町が災害対策のインフラの整備等を強力にすすめることで、今以上に安心安全が増すことも考えられる。その結果、地震災害が比較的強く想定されると思われるエリア→人口減→着工戸数減の傾向はより緩やかになり、安心安全なエリア→人口増→着工戸数増の流れに逆転することも充分考えられる。そのようなことを考えるとこれらの市区町が、今もそして今後も一定のパワーを維持することは間違いがないだろう。

ビジネスパーソンにとっては、尾張エリア・沿岸部エリアと名古屋東部エリア・西三河エリアという二大市場を複眼的にとらえて展開する必然性が出てきたといえるのではないだろうか。

複眼市場戦略、ご検討されてはいかがだろうか。

以上

※ 本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

図1／愛知県住宅地
平成24年公示地価変動率
(平成24年1/1現在)

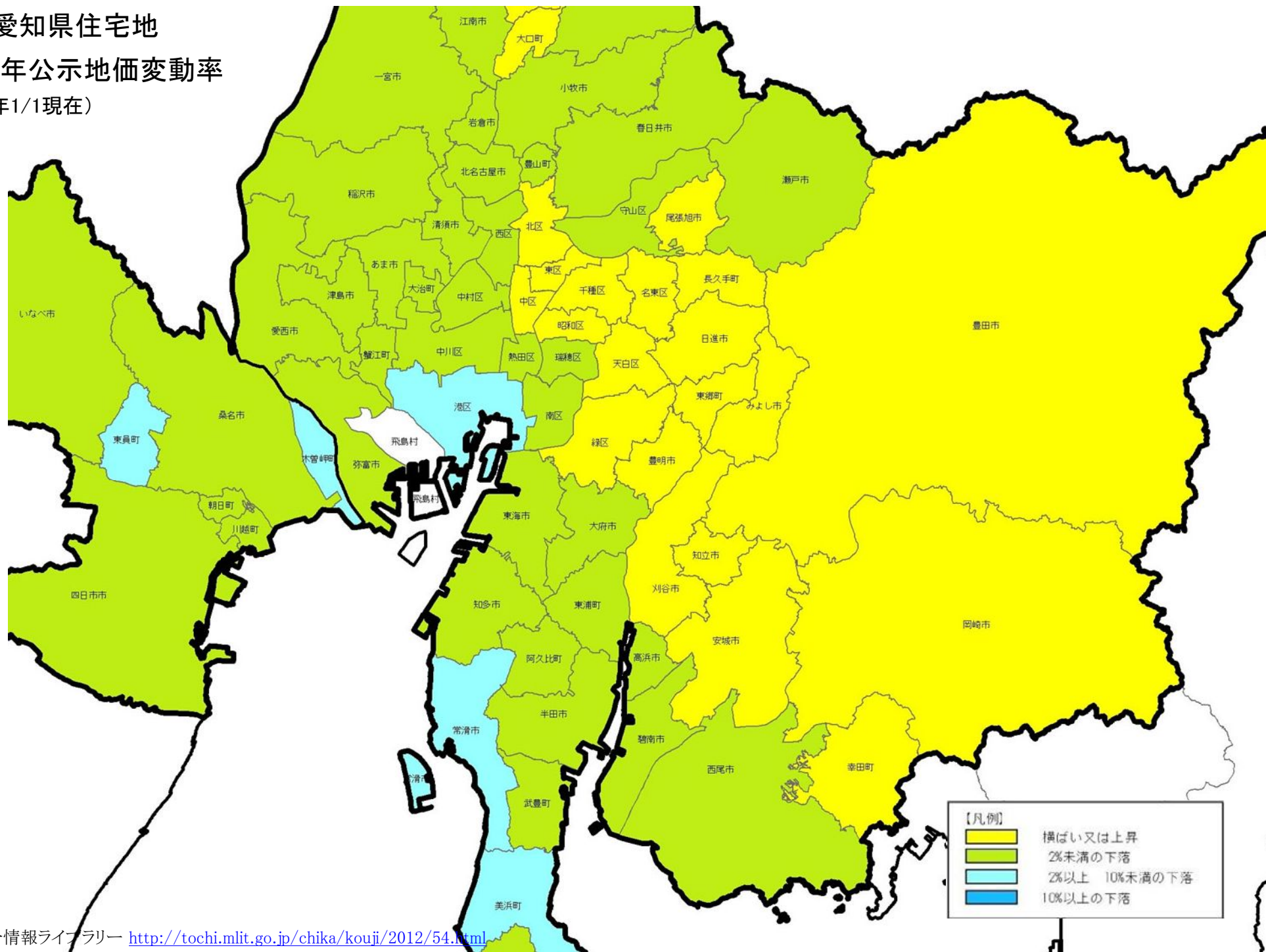
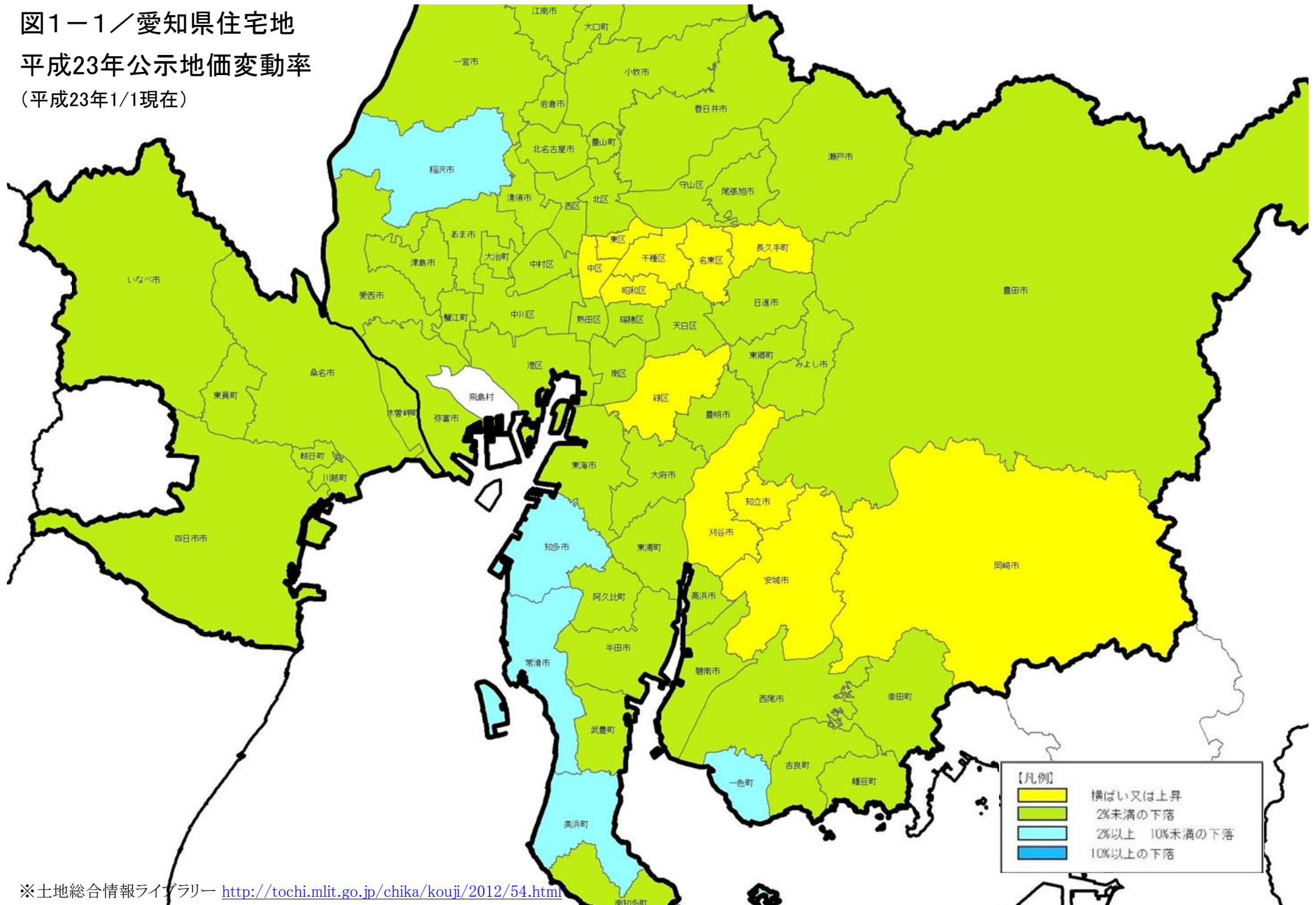


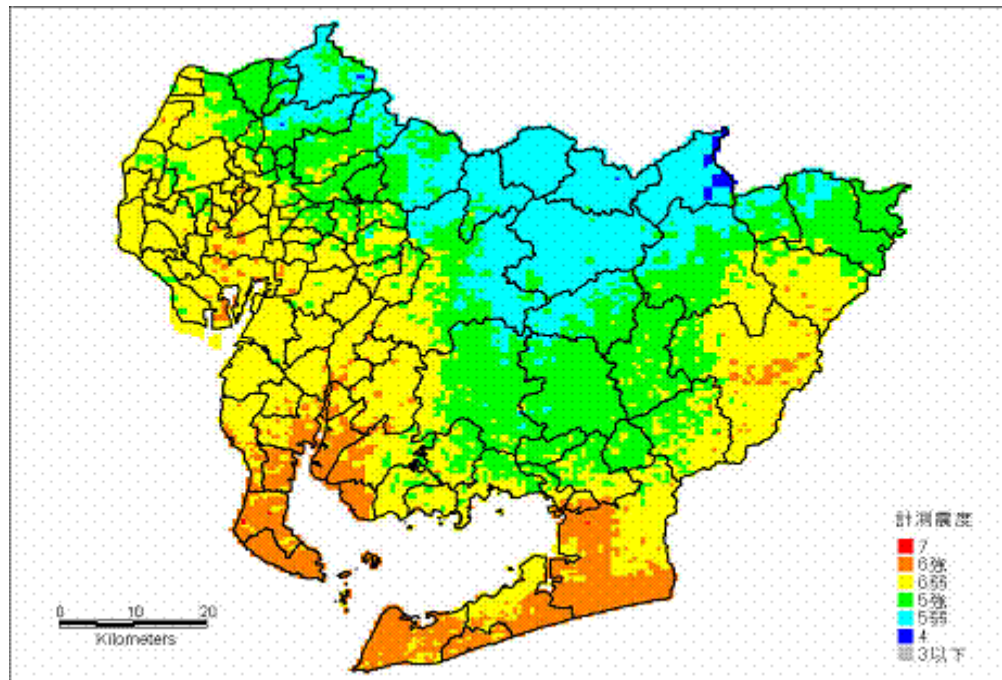
図1-1 / 愛知県住宅地
 平成23年公示地価変動率
 (平成23年1/1現在)



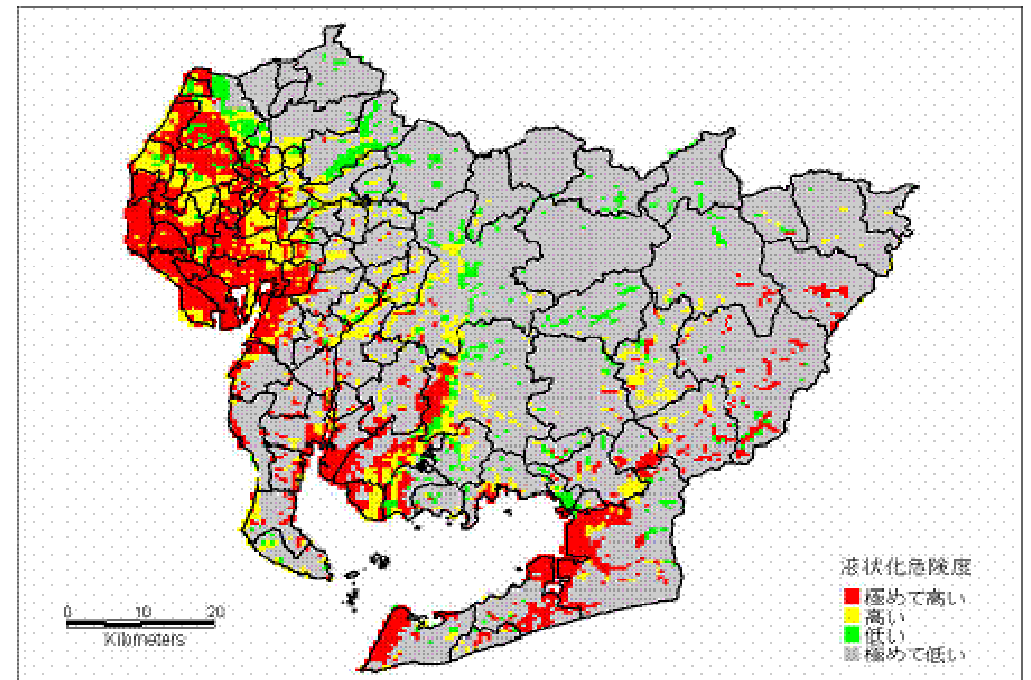
【凡例】	
	横ばい又は上昇
	2%未満の下落
	2%以上 10%未満の下落
	10%以上の下落

図2／想定される東海・東南海地震連動による震度分布と液状化危険度

震度分布



液状化危険度



※愛知県防災局 <http://www.pref.aichi.jp/bousai/rendou/rendou.htm>

