

このレポートは、住宅市場の把握に欠かせない各種データや経済指標により親しみを感じていただくためのものです。気軽にお読みいただければ幸いです。

平成24年地価調査の結果が示すもの

～求められるのは鳥の目か？虫の目か？～

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinjuuken.co.jp

9月19日に国土交通省から平成24年地価調査の発表があった。マスコミでも大きく報じられたのでご覧になった方も多いのではなかろうか。

この調査は昨年7月以降1年間の地価変動を示したものである。全国レベルの今回の結果は、下落傾向だが下落率は縮小、上昇・横ばい地点も増加。不動産市場は回復傾向だが、円高・欧州債務危機等の不透明感も有りという内容であった。底打ち傾向が鮮明になったということが、海外の多様な影響はあるものの製造業を中心に企業業績もそれほど悪くないこと、住宅ローン減税や低金利等が反映してのことだろう。その中でも名古屋圏の住宅地は横ばいから上昇傾向、商業地が横ばい傾向という全国の中でも良い評価となった。これらは少し離れて上空から鳥の目を見た結果だが、鳥の目では名古屋はむしろ良く見えるようだ。

では名古屋圏をもう少し細かく見てみるとどうだろうか。表1をご覧いただきたい。地価調査資料を基に、愛知県、三重県、岐阜県の主要市区の地価動向をまとめた表だ。これを見ると愛三岐3県の地価が横ばいと上昇の傾向が見られるといっても、それは名古屋市内が中心であることがわかる。

理由としてはまず地下鉄駅の新設や区画整理事業の進展等が宅地・分譲マンション用地の取得や商業地需要を押し上げていることがあげられる。さらに名古屋駅周辺（中村区）でのビル建設が進んでいること等も考えられる。

それ以外では、刈谷市・豊田市・安城市といったリーマンショック以降の製造業回復が報じられる三河エリアで上昇が顕著だ。このエリアでは製造業従業員の宅地取得も旺盛で、人口増に伴い商業地としても評価されてきている。一方で液状化等が心配される名古屋市南部エリアや海岸部等は下落傾向が目立つ。

このように虫の目で見ると鳥の目を見た時のように楽観的ではいられないことがわかる。図1-1（住宅地）、図1-2（商業地）は国交省の資料だが地図で価格の上下を色分けしているのでさらにわかりやすい。

ここまで地価を鳥と虫の両方の目で眺めてきた。景気や経済等の激しい変動と、エリアの持つ事情が複雑に絡み合い展開する地価を見る場合、もはやどちらの目が良いとは言えないことがわかる。一昔前のように地価が底打ちすれば、あとは単純に上昇へとはならないのだ。今では鳥の目、虫の目の両方の目でその都度見極めることが要求されているのだろう。

鳥、虫、そしてもちろん人、なんと忙しい時代になったことか。

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。

●表1／平成24年地価調査(平成24年7月1日現在)
愛知県、岐阜県、三重県の住宅地・商業地の地価変動率

(変動率、単位：%)

県名	市区名	住宅地		商業地	
		平成24年	参考/ 平成23年	平成24年	参考/ 平成23年
		変動率	変動率	変動率	変動率
愛知県	名古屋市	0.0	△ 0.1	△ 0.4	△ 1.2
	千種区	0.7	0.2	△ 0.7	△ 0.8
	東区	0.9	0.0	△ 0.2	△ 1.6
	北区	△ 0.2	△ 0.1	△ 1.0	△ 1.3
	西区	△ 0.9	△ 0.7	△ 1.7	△ 1.6
	中村区	△ 0.1	△ 0.3	0.5	△ 1.3
	中区	--	--	△ 1.0	△ 3.2
	昭和区	0.0	0.0	△ 0.2	0.0
	瑞穂区	0.0	0.0	△ 0.4	△ 0.5
	熱田区	0.0	0.0	0.4	0.2
	中川区	△ 1.4	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.9
	港区	△ 1.8	△ 1.8	△ 1.1	△ 1.5
	南区	△ 0.5	△ 1.4	△ 0.8	△ 1.3
	守山区	0.0	0.0	△ 0.2	△ 0.3
	緑区	1.1	1.0	1.4	2.5
	名東区	0.2	0.0	△ 0.2	△ 1.2
	天白区	0.2	0.0	1.4	△ 0.2
	岡崎市	0.8	△ 0.1	0.2	△ 0.5
	一宮市	△ 0.3	△ 1.0	△ 0.6	△ 1.4
	瀬戸市	△ 0.2	△ 1.1	△ 0.9	△ 1.5
	半田市	△ 0.5	△ 0.7	△ 1.5	△ 1.6
	春日井市	0.1	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.5
	刈谷市	3.0	0.0	1.8	0.0
	豊田市	0.6	△ 0.2	0.3	△ 0.1
	安城市	2.6	0.2	1.1	0.0
	西尾市	△ 1.0	△ 1.0	△ 0.9	△ 1.1
	江南市	0.3	△ 0.3	0.3	△ 0.1
	小牧市	0.0	△ 0.3	0.0	△ 0.5
稲沢市	△ 0.6	△ 1.5	△ 0.6	△ 1.7	
東海市	△ 0.9	△ 1.3	△ 0.3	△ 1.7	
豊橋市	△ 0.2	△ 0.4	△ 0.1	△ 0.2	
豊川市	△ 0.2	△ 0.8	0.0	△ 0.7	
岐阜県	岐阜市	△ 1.8	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.8
	大垣市	△ 2.7	△ 2.2	△ 2.2	△ 2.2
	多治見市	△ 2.7	△ 2.3	△ 0.4	△ 0.6
	各務原市	△ 1.5	△ 1.4	△ 0.9	△ 1.5
三重県	四日市市	△ 1.8	△ 2.0	△ 1.6	△ 1.8
	桑名市	△ 1.8	△ 2.3	△ 1.4	△ 2.0
	津市	△ 1.8	△ 1.9	△ 1.9	△ 2.5
	伊勢市	△ 3.6	△ 3.5	△ 2.1	△ 1.7
	松阪市	△ 3.8	△ 3.5	△ 3.6	△ 3.6
鈴鹿市	△ 2.3	△ 2.3	△ 3.0	△ 3.1	

※上表は土地総合情報ライブラリー(国土交通省)平成24年都道府県地価調査の表9と表11から
東新住建(株)住宅市場研究室が作成しました

・第9表 名古屋圏の人口10万以上の市の対前年平均変動率

(<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/09.html>)

・第11表 地方圏(三大都市圏を除く地域)の人口10万以上の市の対前年平均変動率

(<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/11.html>)

(注) 平成23年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成23年調査の地点から再集計しました

図1-1/名古屋圏住宅地の地価動向(平成24年地価調査)

※土地総合情報ライブラリー 平成24年都道府県地価調査資料より抜粋
http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/30_5.html

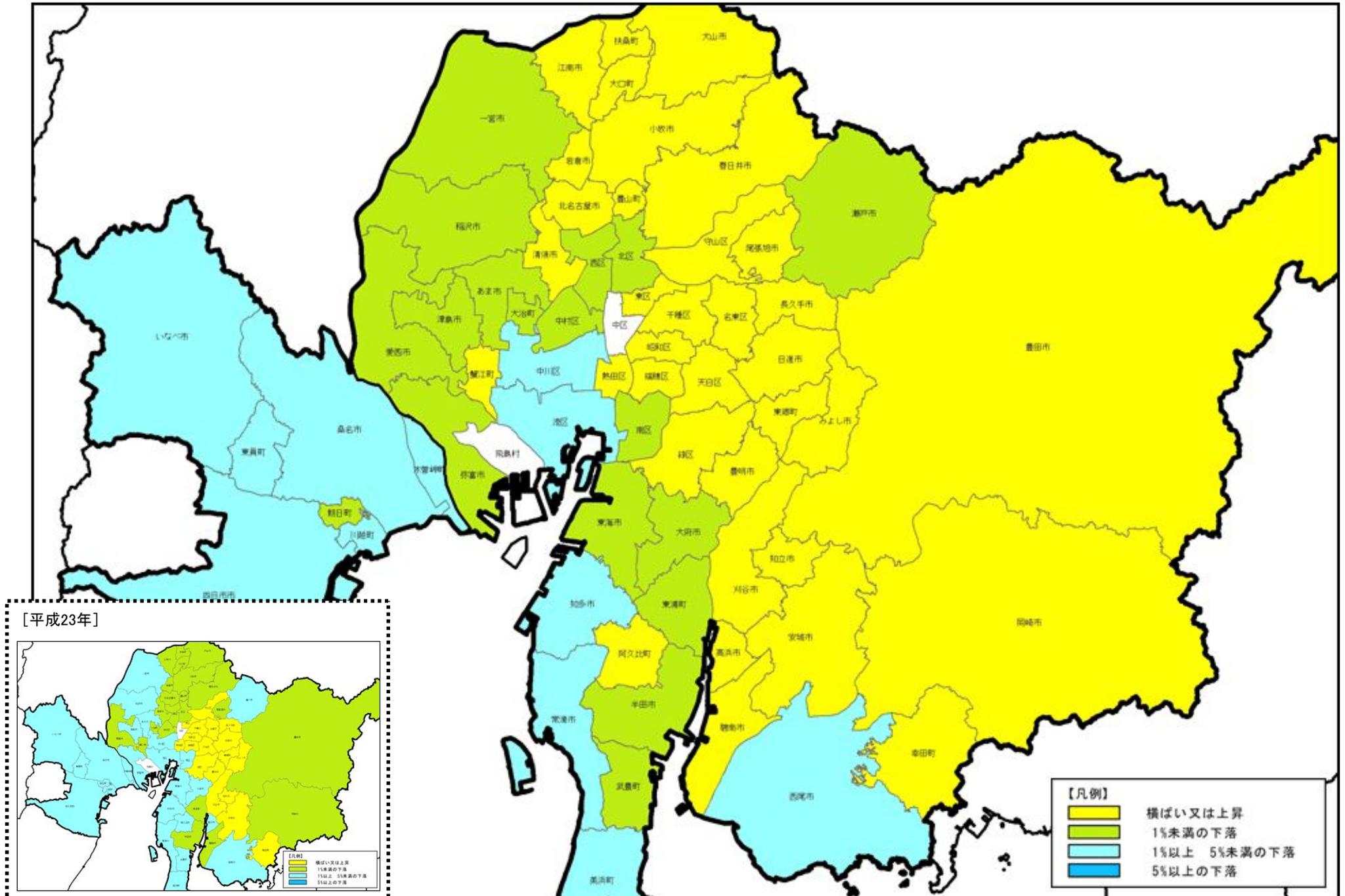


図1-2/名古屋圏商業地の地価動向(平成24年地価調査)

※土地総合情報ライブラリー 平成24年都道府県地価調査資料より抜粋
http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/30_6.html

