

2013年7月8日版

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。

愛知県の土地価格の動向は？

～アベノミクスの影響～

住宅市場研究室 小間 幸一

kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

2013年も6ヶ月が過ぎ、日本の経済や景気の各種指標は回復傾向を示すものが目立ってきている。今回はその中で愛知県の土地に関する動向を追ってみた。

1. 土地取引の件数は増えているか・・・

表1は愛知県の土地売買移転登記件数をグラフ化したものだ。今年に入り2月の件数はやや減少したが、3月、4月と2ヶ月連続で増加している。さらに、前年同月比では1月以降ずっとプラスが継続している。特に1月と4月は前年同月比で13%を超える増加だ。土地取引は確実に活発になっているようだ。

2. 土地価格の動向を公的な指標で追ってみると・・・

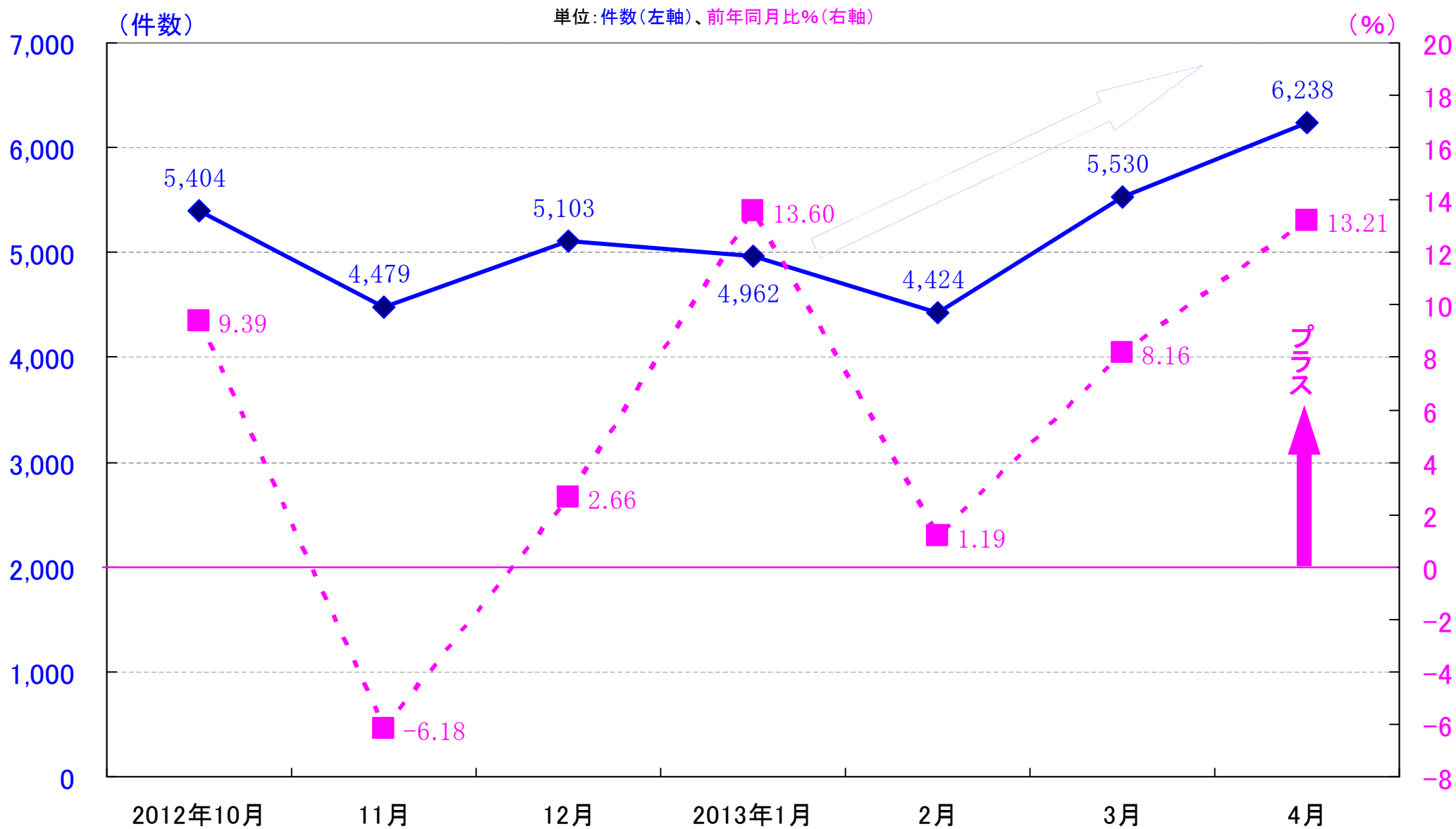
国土交通省では四半期ごとに土地 L00K レポートを公表している。三大都市圏の中で地価動向を把握する必要のある地区を選び、不動産鑑定士が評価するものである。平成25年第一四半期版（平成25年1月1日～4月1日）が最新版だ。ここに掲載されている名古屋圏（全14箇所）を見てみよう。（表2参照）地価上昇が7箇所、横ばいが7箇所だ。先回の平成24年第四四半期版では下落が2箇所あった。しかし今回は下落地区が全く無い。名古屋圏の地価下落傾向はようやく底打ちし、上昇傾向にあることが確認できる。

ここまで土地の取引件数と地価動向のデータを見てきた。「取引件数の増加→地価上昇傾向」の流れは確実にできつつあるようだ。今年に入りアベノミクス効果で景気や経済の回復は底堅いといわれる。それは土地に関しても例外ではないようだ。住宅会社も頭をリセットして、土地価格の上昇傾向という新局面に対応しなければならなくなったといえそうだ。

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。予めご了承ください。

■表1 / 愛知県土地売買移転登記件数



※政府統計の総合窓口(法務省 登記件数)のデータを住宅市場研究室にてグラフ化

http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?toGL08020101_&tstatCode=000001012460&requestSender=dsearch

■表2／土地LOOKレポート(国土交通省)平成25年第1四半期版(平成25年1/1～4/1)に見る名古屋圏14地区の地価の上昇・横ばい・下落の地区数動向

※地区は下記の14箇所

名駅駅前(商業)、太閤口(商業)、名駅北(商業)、栄北(商業)、栄南(商業)、丸の内(商業)、伏見(商業)、大曾根(住宅)、久屋大通駅周辺(商業)、覚王山(住宅)、池下(住宅)、今池(商業)、御器所(住宅)、金山(商業)

四半期	上昇						横ばい		下落						横計					
	6%以上		3%以上 6%未満		0%超 3%未満		0%		0%超 3%未満		3%以上 6%未満		6%以上 9%未満				9%以上 12%未満		12%以上	
19年第4	0	0.0%	6	54.5%	5	45.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11	100.0%
20年第1	0	0.0%	0	0.0%	2	18.2%	8	72.7%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11	100.0%
20年第2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	9.1%	7	63.6%	3	27.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11	100.0%
20年第3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	3	21.4%	8	57.1%	2	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
20年第4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	21.4%	6	42.9%	2	14.3%	3	21.4%	14	100.0%
21年第1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	5	35.7%	2	14.3%	2	14.3%	4	28.6%	14	100.0%
21年第2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	14.3%	5	35.7%	4	28.6%	3	21.4%	0	0.0%	14	100.0%
21年第3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	21.4%	3	21.4%	4	28.6%	3	21.4%	1	7.1%	14	100.0%
21年第4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	28.6%	5	35.7%	4	28.6%	1	7.1%	0	0.0%	14	100.0%
22年第1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	57.1%	6	42.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
22年第2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	28.6%	9	64.3%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
22年第3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	42.9%	7	50.0%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
22年第4	1	7.1%	0	0.0%	3	21.4%	5	35.7%	5	35.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
23年第1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	7	50.0%	7	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
23年第2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	57.1%	6	42.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
23年第3	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	8	57.1%	5	35.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
23年第4	0	0.0%	0	0.0%	5	35.7%	3	21.4%	6	42.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
24年第1	0	0.0%	0	0.0%	4	28.6%	4	28.6%	6	42.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
24年第2	0	0.0%	0	0.0%	6	42.9%	4	28.6%	4	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
24年第3	0	0.0%	0	0.0%	6	42.9%	4	28.6%	4	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
24年第4	0	0.0%	0	0.0%	7	50.0%	5	35.7%	2	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%
25年第1	0	0.0%	0	0.0%	7	50.0%	7	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%

(注2)

※ は各期で最もとく数の多い変動区分、 は2番目に地区数の多い変動区分

注2:1地区を商業地区から住宅地区に変更

※四半期は第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1

※数字は地区数、%はその割合

※土地総合情報ライブラリー(国土交通省)の土地LOOKレポートをもとに住宅市場研究室にて作成

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/05/f671437462ec18edda73357f0c9516d2.pdf>