



労働市場のトレンド
未来予測の羅針盤!

連載
第104回

地価から見えてくるもの

武藤泰明の 経営者目線で読む 景気動向



むとう やすあき
武藤 泰明

1955年生まれ。1980年、東京大学大学院修士課程修了。株式会社三菱総合研究所の主席研究員を経て、2006年から早稲田大学スポーツ科学学術院教授。専門はマネジメント。「スポーツファイナンス」(大修館書店)、『人手不足時代の人事戦略』(日本能率協会マネジメントセンター)など著書多数。

9月下旬に、国土交通省から7月1日時点の基準地価が公表された。データの利用者からみると、1月の地価公示とあわせて公表が年2回になり、地価変動が気になる人には便利で、私もその一人である。ただし1月の結果と7月の結果を比べてよいものかどうかはわからない。だから地価変動は半年前の地価公示ではなくて1年前の基準地価と比べることになる。こういう「政府統計の不思議」は、たまにある。少し困るのだが、それでも年1回の調査より変化を早く知ることができる。

私はなぜ頻繁に地価を確認したいのかというと、昔は地価の動きが大きくて単純だったので、あまり確認の必要を感じなかった。ある。バブルで上がり、はじめて下落した。地価に影響を与える経済変化も大きかった。で、新聞やテレビを見ていけば地下変動の理由が分かる。これと比べると、最近地価の変動もその要因も小さくて細かい。それなら

無視してもよいと思われるかもしれないが、変化の「芽」を探すとか、経済の転換点を見つけようとするなら、地価はあいかわらず重要なものである。

ただ、今回の地価は意味合いが少し違うところもある。新型コロナウイルスとその一応の収束という「変動要因と転換点」が分かっている。影響はあったのか、回復したのか等についても確認してみたい。

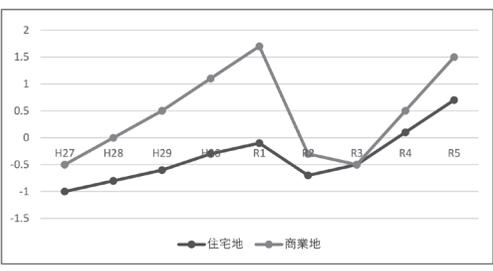
○住宅地は対前年マイナスがトレンド
まず全国だが、商業地はコロナ前に上昇基調だったのがコロナで2年間マイナス、その後上昇に転じて、水準としては今回2年間でコロナ以前まで回復した。これに対して住宅地のほうは、図に示した平成27(2015)年以降ずっとマイナスで、2022、23年がプラスだがこのプラスでもコロナ以前まで回復していない。
解釈としては、住宅地のほうが悩ましい。

表 基準地価の変化率 (%)

	住宅地		商業地	
	2022	2023	2022	2023
北海道	1.8	2.2	0.8	2.2
青森	△0.9	△0.6	△1.0	△0.8
岩手	△0.6	0.1	△1.7	△1.2
宮城	1.3	1.7	2.7	3.9
秋田	△1.1	△0.8	△1.3	△0.7
山形	△0.4	△0.2	△0.7	△0.4
福島	△0.5	△0.3	△0.5	0.1
茨城	0.0	0.3	0.3	0.6
栃木	△0.7	△0.5	△0.8	△0.6
群馬	△1.1	△0.9	△0.8	△0.4
埼玉	0.8	1.5	1.0	2.0
千葉	1.0	2.5	2.0	3.7
東京	1.5	3.0	2.0	4.5
神奈川	0.8	2.1	1.9	4.3
新潟	△1.1	△1.0	△0.9	△0.8
富山	△0.4	△0.4	0.1	0.4
石川	0.9	0.6	△0.3	0.5
福井	△1.2	△0.9	△1.1	△0.8
山梨	△1.2	△1.1	△0.9	△0.6
長野	△0.7	△0.5	△1.0	△0.4
岐阜	△1.2	△0.9	△0.9	0.0
静岡	△0.9	△0.5	△0.6	△0.2
愛知	1.5	2.1	2.3	3.4
三重	△1.0	△0.5	△0.8	△0.1
滋賀	△0.9	△0.4	0.0	0.6
京都	△0.2	0.5	1.4	3.0
大阪	0.4	1.3	1.6	4.3
奈良	△0.1	0.6	0.4	1.7
和歌山	△1.0	△0.8	0.0	0.9
徳島	△1.1	△0.8	△0.9	△0.5
鳥取	△0.9	△0.8	△1.3	△1.1
島根	△1.0	△0.9	△1.1	△1.0
岡山	△0.7	△0.5	0.2	0.7
広島	△0.3	0.0	0.7	1.3
山口	△0.5	△0.3	△0.6	△0.3
徳島	△1.2	△1.1	△1.7	△1.6
香川	△0.8	△0.6	△0.8	△0.5
愛媛	△1.5	△1.4	△1.5	△1.3
高知	△0.7	△0.6	△1.0	△0.8
福岡	2.5	3.3	4.0	5.3
佐賀	0.1	0.5	0.1	1.3
長崎	△0.7	△0.4	△0.4	0.0
熊本	0.2	0.7	0.1	1.7
大分	0.2	0.7	△0.8	△0.4
宮崎	△0.4	△0.2	△0.9	△0.6
鹿児島	△1.3	△1.2	△1.5	△1.3
沖縄	2.7	4.9	1.9	4.8
全国	0.1	0.7	0.5	1.5
三大都市圏	1.0	2.2	1.9	4.0
地方圏	△0.2	0.1	△0.1	0.5

資料：地価調査

図 地価の推移(全国)



注：数値は対前年変化率(%)
資料：地価調査

右の4都市圏の上昇とも係るが、地方では県庁所在都市の地価が上がっている。県内あるいは圏域内で小規模な「一極集中」が起き

ドと呼ぶには弱すぎる。
○トレンドは「都市」「金融緩和」「外資」ではトレンドは何なのかというと、実はコロナ前とあまり変わらない。すなわち・大都市の商業地と住宅地が上昇する。近年は大阪名の三大都市圏に加えて、札幌、仙台、広島、福岡の4都市圏についても上昇が顕著である。

・低金利が不動産投資・住宅ローンの後押ししている。今後の金利上昇はもちろんマイナス要因である。
・地価上昇時によくみられる現象として、とくに都市圏の中心部については、海外資金の流入が地価上昇を加速する。東京のマンション価格が大きく上がっているのが象徴的である。この「都市部の地価上昇」は、コロナ対策の財政出動とこれに伴う「カネ余り」を背景として、先進国に共通してみられる現象になっていることが、これまでとは少し違うと言ってよいだろう。

・加えて、本稿の先月号で説明したとおり、中国から外国資本が逃げている。その行き場の一つが日本の都市部の不動産になっている。これも長期トレンドではなく、短期的な変動要因である。
○地下格差の拡大
さてこのような理解をした上で都道府県単位の地価変動(表)を見るとわかることがあ

コロナと関係なく、ずっとマイナスだったからである。つまり、現在が「新型コロナウイルスのマイナスから立ち直った状態」なのかどうかはよくわからない。もしマイナスが全国のトレンドなのだとなると、そろそろマイナスという「平常運転」に戻ってもおかしくないということである。換言すれば、プラスは続かない。

報道を見ると、新型コロナウイルス関係(訪日客増)以外では地価変動の「材料」がとても少ない。唯一と言ってよいと思われるのは、半導体工場の新設↓周辺住宅地の価格上昇である。一応上昇率の高かった地点を確認すると、上位11地点(10位が2地点ある)のうち9地点が北海道で、都市名は千歳市が5地点、北広島市、恵庭市が各2地点である。念のため商業地の上位10地点は、北海道が6、熊本が3、そして長野県の白馬村であった。熊本も半導体である。でもこれだけではトレンド

る。この表には昨年の調査結果も掲げているが、全体として「プラスはプラスのまま」「マイナスはマイナスのまま」なのである。例外つまりマイナスがプラスに転じたのは岩手県の住宅地、福島県の商業地、石川県の商業地、京都府と兵庫県の住宅地、合計5府県しかない。データ数は都道府県数(47)×2(住宅地と商業地)なので94あるのだが、そのうちの5だということは、大半の都道府県の地価は、プラスにせよマイナスにせよ、傾向に変化がないということになる。

これが意味する事実は単純で、上がるところと下がる場所の地価の格差が広がり続けている。背景となる基本トレンドは都市への経済の集中であり、外国資金の流入がこれを後押ししている。

○真剣な都市政策を
都市への人口と経済の集中は、日本だけのことではない。というより、新興国ではもっとと激しい。世界の人口増のほとんどは、現在、新興国の都市で起きている。
幸い、日本の都市集中はゆっくりしたものである。しかし長い目で見れば起きることは新興国と同じである。過疎に目を向けるなどというのではないが、都市政策が重要だという認識が同時に不可欠なのである。会社も政治も、ゆっくりとした変化に対応する能力が低い。だから会社は「ゆでガエル」になる。政府は過疎が進んでから過疎対策を行う。おそらく同じように、都市政策は都市が荒廃してから検討されることになるのだろう。