

1. はじめに

3月22日に公表された平成28年地価公示では、全国の全用途平均で、8年ぶりに上昇へ転じた。大阪の商業地では年間4割超、名古屋や金沢の商業地でも年間3割以上、地価が高騰した地点が見られた。

訪日外国人観光客の増加に伴う店舗需要の増加や、ホテル用地等の需要を背景に、都市の中心部では地価は上昇し、マンション価格の上昇も見られ、ミニバブル等と言う声も聞こえる。地価の高騰は本物か？バブルなのか？、今回（平成28年3月末）の調査で第150回を迎えた市街地価格指数の調査結果を基に検証した。

バブル崩壊後、地価の低迷が続くが、リーマンショック前の数年間、国内外の不動産投資ファンド等による不動産取得が、都市部における地価の上昇を引き起こした（ファンドバブル）。

ファンドバブル期の東京と他の六大都市を比べると、大阪は3割以下、京都や神戸に至っては、1割以下の水準となり、東京との格差は拡大した。六大都市以外の札幌、仙台、広島、福岡等の主要都市でも、2割以下の水準となり、東京との格差は大きく広がった。

現在、地方都市でも商業地を中心に地価の上昇傾向が見られるが、東京との差は拡大し続けており、東京への一極集中状態にある。

2. 最高価格地の都市間比較

グラフ(I)は、主要都市における最高価格地^(※)の地価水準をバブル期(1986年～1991年)、ファンドバブル期(2006年～2008年)、現在とで東京を100として比較したものである。

市街地価格指数で、六大都市として集計を行っている「東京・大阪・名古屋・横浜・京都・神戸」を見ると、バブル期には東京と比べて、大阪は7割、名古屋等、他の都市でも5割前後の地価水準にあった。

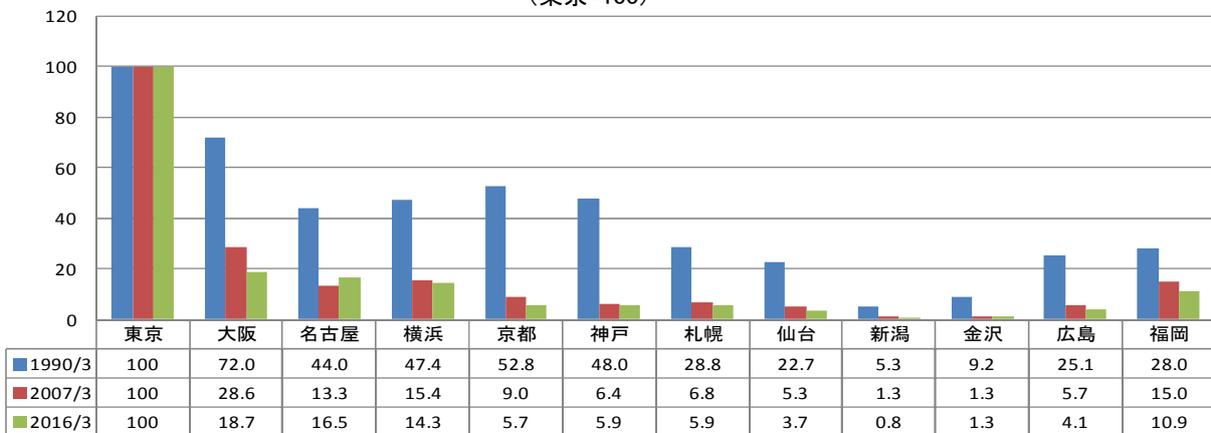
3. 東京区部の市街地価格指数

では、一極集中状態にある東京の地価はどうなっているかを見てみよう。

グラフ(II)は、バブル期から現在までの東京の地価の推移を市街地価格指数(2000年3月末=100)により表したものである。

バブル期、ファンドバブル期、現在までの最高価格地の地価の推移を見ると、ファンドバブル期には、バブル期並みの水準に達していることがわかる。その後、リーマンショックや東日本大震災

グラフ(I) バブル期・ファンドバブル期・現在の地価水準の比較 (東京=100)



出典：日本不動産研究所 市街地価格指数より

(※1) 各都市の中で地価が一番高い地点

最近の地価高騰の実態 ～バブル期との構造の違い～

の影響により下落するが、近年再び上昇へと転じ、ファンDBバブル期の水準を更に上回る水準に達している。東京の最高価格地の指数だけを見れば、バブル期を凌ぐ水準にまで回復したと言える。

だが一方、全用途平均^(※2)の指数を見るとバブル期以降は低下し続け、2000年代に入ってから100を超えたのはファンDBバブル期の2年間のみで、かつバブル期の水準と比べると1/3以下である。その後リーマンショック以降は現在まで100を切る水準に留まったままである。

4. まとめ

近年、訪日外国人は増加し続けており、2015年は1,973.7万人で過去最高を記録した。京都を始めとする地方の観光地には、かつて無いほどの外国人観光客が訪れ、飲食店等店舗の賃貸需要や、ホテル用地の需要増加を背景に、都市中心部における商業地の地価は上昇傾向が続いている。

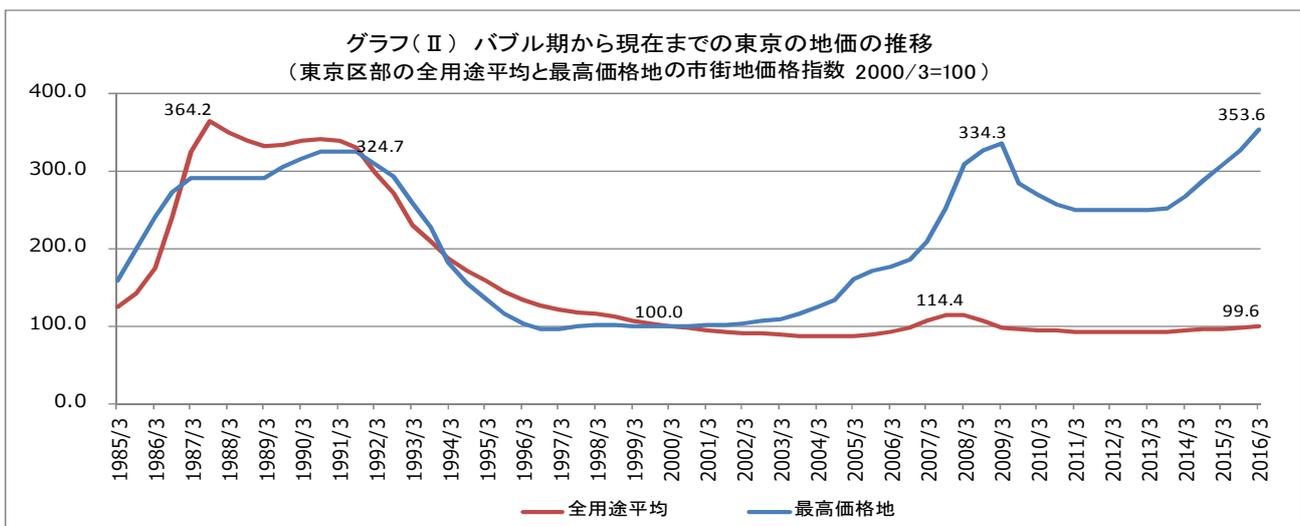
しかしバブル崩壊後、ほとんどの主要都市と東京との地価水準の格差は広がり続け、東京への一極集中状態にある。そして一極集中状態にある東京にのみ注目してみても、最高価格地はバブル期を凌ぐ水準にまで回復したが、全体を見ればバブル期の1/3以下、ファンDBバブル期の水準にさえ

到達していないのが現状である

こうした中で、昨年北陸新幹線が開業した金沢では、バブル崩壊後に東京との格差は拡大するが、ファンDBバブル期以降は格差の拡大に歯止めがかかった。また、リニア中央新幹線の開業が予定されている名古屋では、ファンDBバブル期以降、東京との格差は縮小傾向にある。開業に向けて更に差が縮小するか興味深い。交通インフラの整備に伴い、地方と東京の時間距離は縮まるが、地価水準の格差は今後どう変化するか注目である。

80年代のバブルを振り返って見ると、日本全国至る所で地価の上昇が見られた。一方、現在の地価の上昇は地域による差が大きく、バブルと言うには物足りない。外国人観光客の増加に伴うインバウンド需要や東京オリンピックに向けたホテル需要が見込まれる地域、ファンDB等による投資が見込まれる地域に限定される局地的な上昇である。

政府は地方創生を掲げ、地域活性化に向けた様々な取り組みが行われている。そうした取り組みは、地方都市の地価にどのような影響を与えるか、東京との地価水準の格差は縮まるのか。現在の地価の上昇はいつまで続くか、今後1、2年の動きに注目したい。



出典：日本不動産研究所 市街地価格指数より

(※2) 商業地・住宅地・工業地の平均