

平成26年地価公示(平成26年1月1日時点) 全国の動向

(1) 1年間の地価

- 全国平均では依然として下落しているものの、下落率の縮小傾向が継続。
- 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換。
- 上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加。特に三大都市圏では約半数の地点で上昇。一方、地方圏は8割弱で下落。

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	26公示	7,102 (30.9%)	3,536 (15.3%)	12,379 (53.8%)
	25公示	2,008 (8.1%)	4,372 (17.7%)	18,355 (74.2%)
	24公示	546 (2.1%)	1,846 (7.3%)	23,025 (90.6%)
三大都市圏	26公示	5,310 (51.3%)	2,298 (22.2%)	2,746 (26.5%)
	25公示	1,549 (11.5%)	3,532 (30.0%)	6,873 (58.5%)
	24公示	413 (3.4%)	1,400 (11.5%)	10,295 (85.1%)
地方圏	26公示	1,792 (14.1%)	1,238 (9.8%)	9,633 (76.1%)
	25公示	659 (5.0%)	840 (6.5%)	11,482 (88.5%)
	24公示	133 (1.0%)	446 (3.4%)	12,730 (95.6%)

	(単位:%)	住宅地					商業地				
		22公示	23公示	24公示	25公示	26公示	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全国		▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5
三大都市圏		▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6
東京圏		▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7
大阪圏		▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4
名古屋圏		▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	1.1	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8
地方圏		▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1

前年よりも下落率縮小・上昇へ転換

前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

(2) 半年毎の地価

- 三大都市圏は1年を通して上昇。
- 地方圏は後半に下落率縮小。

※ 都道府県地価調査との共通地点約1,600地点で調査

	(単位:%)	住宅地		商業地	
		26公示		26公示	
		前半	後半	前半	後半
【前半】 1月～6月	全国	0.1	0.3	0.1	0.4
	三大都市圏	0.5	0.6	0.9	1.3
【後半】 7月～12月	東京圏	0.6	0.6	0.8	1.2
	大阪圏	0.1	0.2	0.9	1.4
	名古屋圏	1.2	1.2	1.1	1.3
	地方圏	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.8	▲ 0.5

(3) 背景

用途	動向	考えられる要因
住宅地	下落率縮小 三大都市圏では上昇に転換	<ul style="list-style-type: none"> 低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え 景況感の改善による住宅需要の拡大
商業地	下落率縮小 三大都市圏では上昇に転換	<ul style="list-style-type: none"> 低金利や景況感の改善、不動産投資意欲の回復 堅調な住宅需要を背景に、商業地をマンション用地として利用する動き 主要都市の中心部等における消費動向の回復やオフィスの空室率の改善 主要都市の中心部において、BCP(事業継続計画)等の観点から、耐震性に優れた新築・大規模オフィスに対する需要が拡大

岩手県・宮城県における動向

- 岩手県全体では、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小。
- 宮城県全体では、上昇地点の割合が増加し、住宅地で8割弱、商業地が6割強となった。
- 津波を免れた高台の地区等において、被災住民の移転需要や復旧事業関係者の土地需要などから上昇地点が増加。
- 津波による浸水が軽微だった地区においても、復旧事業等の進展により需要の回復が見られ、上昇及び横這いの地点が増加。

被災3県における調査結果の概要

福島県における動向

- 福島県全体では、上昇・横ばいの地点が大幅に増加し、住宅地の変動率が上昇に転じ、商業地の下落率も大幅縮小。
- 帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要の高まり等により、周辺地域の住宅地を中心に上昇地点が増加。

	住宅地				商業地					
	変動率(%)	上昇	横ばい	下落	変動率(%)	上昇	横ばい	下落		
岩手県	H26	▲ 0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	H26	▲ 3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
	H25	▲ 2.7	16地点 (12.4%)	6地点 (4.7%)	107地点 (82.9%)	H25	▲ 4.8	3地点 (5.7%)	3地点 (5.7%)	47地点 (88.6%)
	H24	▲ 4.8			113地点 (100.0%)	H24	▲ 7.0			45地点 (100.0%)
宮城県	H26	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	H26	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
	H25	1.4	256地点 (67.5%)	46地点 (12.1%)	77地点 (20.3%)	H25	0.0	57地点 (41.9%)	13地点 (9.6%)	66地点 (48.5%)
	H24	▲ 0.7	64地点 (17.7%)	57地点 (15.8%)	240地点 (66.5%)	H24	▲ 3.9	2地点 (1.7%)	6地点 (5.3%)	106地点 (93.0%)
福島県	H26	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	H26	▲ 0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)
	H25	▲ 1.6	38地点 (13.6%)	16地点 (5.7%)	226地点 (80.7%)	H25	▲ 3.2		2地点 (2.2%)	91地点 (97.8%)
	H24	▲ 6.2			261地点 (100.0%)	H24	▲ 7.2			92地点 (100.0%)

【参考】平成26年地価公示 上昇率上位5地点の動向

- 全国・全用途の上昇率上位5地点のうち、3地点は被災地に所在。
- 被災地における上昇は、いずれも震災後の移転需要によるもの。
- 第2位の中村5-11(愛知県名古屋市)の上昇は、開発計画等を背景とした名駅地区の将来期待によるもの。
- 第5位の幸5-2(神奈川県川崎市)の上昇は、企業のオフィスビルの開設等による昼間人口の増加により、商業地として魅力が高まっていることによるもの。

図 上昇率上位5地点(全国・全用途)

標準地番号	都道府県	所在地	平成23年 (円/㎡)	平成24年 (円/㎡)	平成25年 (円/㎡)	平成26年 (円/㎡)	変動要因
石巻-17 (住宅)	宮城県	石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3	14,000 (-0.7%)	22,500 (60.7%)	27,800 (23.6%)	32,000 (15.1%)	石巻市街に比較的近い高台の住宅地で、被災者の移転需要が引き続き旺盛。分譲地の在庫が残り少なくなりつつあることから、需要が競合している。
中村5-11 (商業)	愛知県	名古屋市市中村区椿町1501番外	1,800,000 (0.0%)	1,730,000 (-3.9%)	1,750,000 (1.2%)	1,960,000 (12.0%)	名古屋駅周辺は複数の大型再開発が進捗中であるなど、更なる発展が期待されることから需要が高まり、地価の上昇につながっている。
いわき-27 (住宅)	福島県	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	41,100 (-5.1%)	39,700 (-3.4%)	43,900 (10.6%)	49,000 (11.6%)	当地区はいわき市のニュータウンであり、市中心部と比較して値頃感があることに加え、鹿島街道の沿道施設が充実していることから、被災者の移転需要が集中している。
石巻-18 (住宅)	宮城県	石巻市新栄1丁目14番3	17,800 (-7.3%)	23,000 (29.2%)	26,100 (13.5%)	29,100 (11.5%)	津波による被害のあった地区ではあるが、石巻市の中心部と比較して値頃感があることから、市内の復興が進む中で移転需要が継続している。
幸5-2 (商業)	神奈川県	川崎市幸区大宮町14番5	747,000 (0.3%)	755,000 (1.1%)	845,000 (11.9%)	942,000 (11.5%)	企業のオフィスビルが開設したことにより昼間人口が大幅に増加したことに加え、周辺の大型商業施設も好調で集客数が増加していることから、商業地としての魅力が高まっている。