

地価の地域間の格差（ばらつき）について

（都道府県地価調査の結果を基に）

総括研究理事 姫野 和弘

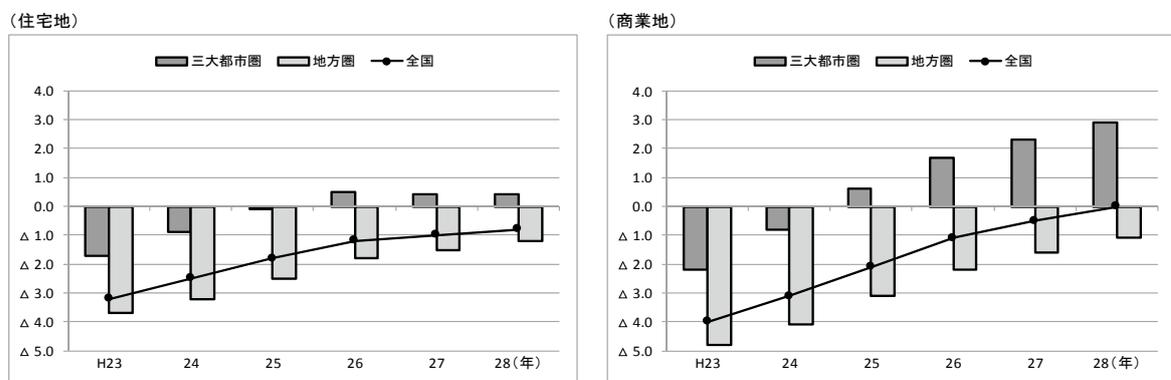
毎年、3月には地価公示、9月には都道府県地価調査の結果が公表され、新聞紙面を賑わす。本来の正常価格としての取引上の目安や課税の均衡を図るための標準的な土地の価格水準を示すという役割に加え、不動産という経済に関係の深いストックの価格の動向を示すものとして多く取り上げられる。最近では、「地価の下落傾向が底を打ち、大都市では上昇に転じ、地方でも下落幅が縮小すると共に、上昇する地点が地方にも順次拡大し、地価の局面が強含みに転じた」ことが関心を引き、その際には、大都市と地方の地価動向の差異等から「二極化」「地域間格差」という点で注目されるケースも少なくない。昨年9月に公表された最近の地価動向である平成28年都道府県地価調査でも、こういった言葉が見出しの一部に掲載されていた。そこで、

ここでは、都道府県地価調査の結果を活用して、その地価の水準から、地域間の「価格差」の変化を確認する試みを行いたい。

(1)平成28年都道府県地価調査の結果の概括

国土交通省が取りまとめ公表した資料によると、最近の1年間の地価動向は、三大都市圏では「住宅地は前年並みの上昇、商業地は総じて上昇基調を強め」、一方で地方圏では「地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇、その他の地域では下落幅が縮小」と概括されている。地価の平均変動率を見て、プラスとマイナスが入り混じることからして、「二極化」「格差」という面は否定できないものであろう（図-1参照）。

【図-1】都道府県地価調査の平均変動率の推移（単位：％）



（参考）平成28年都道府県地価調査の概要（国土交通省HPより）
<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2016/09/pdf1.pdf>

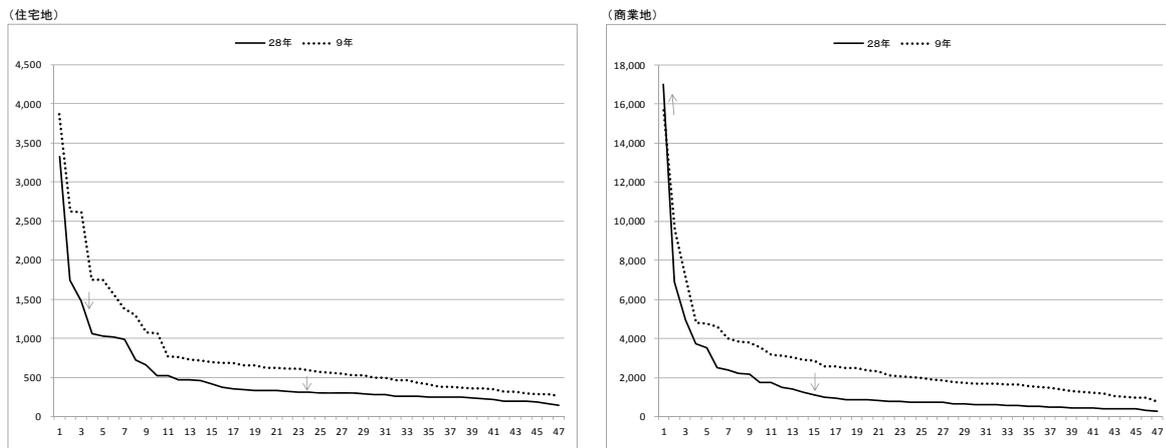
(2)都道府県間の地価水準の格差

① 都道府県地価調査や地価公示では、平均変動率（前年からの継続地点についての変動率を単純平均したもの）が注目されるが、ここでは、地価の「水準」に注目したい。都道府県地価調査では、住宅地、商業地という用途の区分毎に、都道府県毎の平均価格が算定されている。もちろん、東京都などの大都市圏に所在するところの平均価格は高く、地方圏に所在するところの平均価格は低く出ている。その都道府県間の差異を見るために、平成9年、平成28年の2か年について、平均価格の高い都道府県からその値を順番（降順）に並べたグラフを作成して見た。これを見ると、商業地では、グラフの左の方にある価格帯の最上位の方で平成28年は平成9年に比べて上方にシフトする一方、その他では下方にシフトしており、この両年では、価格の開きが拡大しているように見える。一方、住宅地では、価格帯の最上位の方も含めて全体として下方にシフトしており、開き自体が

拡大しているかどうかは明らかではない（図-2参照）。

② 次に、都道府県毎の平均価格の「ばらつき」が大きくなっているのか小さくなっているのかをみるために、「変動係数」というものを試算してみる。変動係数は、データの値のばらつきの程度を見る方法の一つであり、標準偏差（平均値からの各値のかい離の程度を評価するもの）を平均値で割って算定される比較的単純なものである（データをエクセルに入れるという労力を惜しまなければ、エクセルでも容易に計算可能）。この変動係数によって「ばらつき」の程度を評価しようとする試みとしては、内閣府（経済社会総合研究所）が毎年公表している「県民経済計算」において、変動係数によって「1人当たりの県民所得における都道府県間のばらつき」が算定され、これが拡大しているのか縮小しているのかを数字で確認することができる（なお、直近は平成25年度のものであるが、2年

【図-2】 都道府県毎の平均価格の平成9年と平成28年の比較（単位：百円／㎡）



(注) 単純に平均価格の値が高い順に並べたものであり、各都道府県の順位自体は変化している。また、都道府県地価調査の価格評価の対象となる地点は、毎年、数の多少はあるが、入れ替えられたり、地点数自体が増減しているため、厳密に同じ地点のもので平均価格が出されているものではないが、概ねの傾向を見るには差し支えはないと史料している。

連続して「ばらつき」は縮小している)。
 (参考) 平成25年度県民経済計算 (内閣府HPより)
http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/pdf/gaiyou.pdf

③ この変動係数で、各年の都道府県毎の平均価格のばらつきが拡大しているのか縮小しているのかを長期に亘って見てみる(なお、以下ではこの係数の動きを追って評価しているものであり、指標上の一つの見方に過ぎないことには留意が必要)。

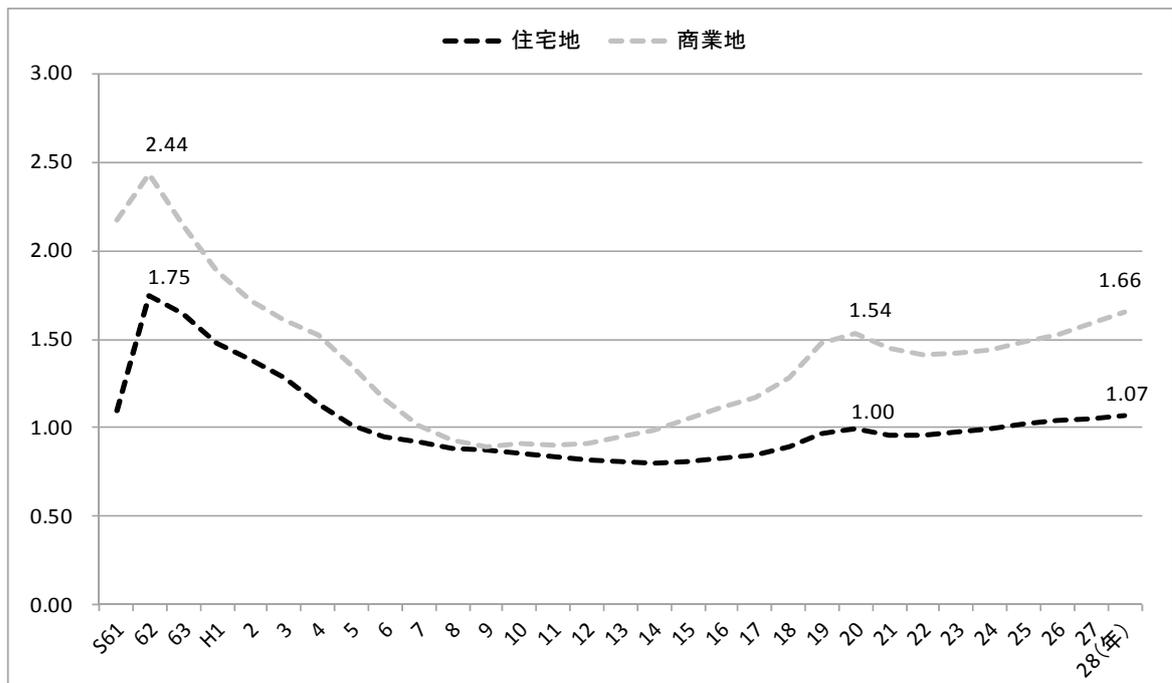
これを概括すると、住宅地、商業地ともに、東京を中心に地価の急激な上昇が始まった昭和62年頃が「ばらつき」のピークにあり、その後、地価上昇の波及や地価の下落と共にばらつきも急速に縮小してきたが、住宅地は平成15年頃を底にして緩やかに拡大してきている。一方、

商業地は、平成9年頃を底にして徐々に拡大してきている。平成9年頃は、住宅地と商業地のばらつきの程度が同じレベルにまで縮小したが、その後、商業地の方が拡大のテンポはやや強い。最近では、平成20年秋のリーマンショックの前までは、住宅地・商業地ともに拡大のテンポがやや強まったが、その後の地価の低迷で、ばらつきの程度もやや縮小していたところ、最近では、大都市を中心に地価の回復傾向が顕著になって以降、特に商業地での拡大のテンポがやや加速している。この点からすると、地域間の格差は拡大していると評価されるであろう(図-3参照)。

(3)ブロック内での地価水準の格差

① 次に、同様の方法で、あるブロック圏内での地価の格差、ばらつきの程度が拡

【図-3】 都道府県毎の平均価格についての変動係数の推移 (住宅地、商業地)



(注) 1. 各年毎に、「変動係数 = 標準偏差 / 平均値」で算定。
 2. なお、平成9年と平成28年の変動係数の値は、各々、住宅地では0.87、1.07、商業地では0.90、1.66であり、いずれも9年より28年の方が大きい(ばらつきは拡大)。

大しているのかどうかを見てみたい。ここでは、地理的にも経済・社会的にも一体感の特に強い九州（7県）を対象として、その動向を見てみる。なお、過去のデータの遡りには一定の制約があるため、ここでは平成9年以降のもので算定している。

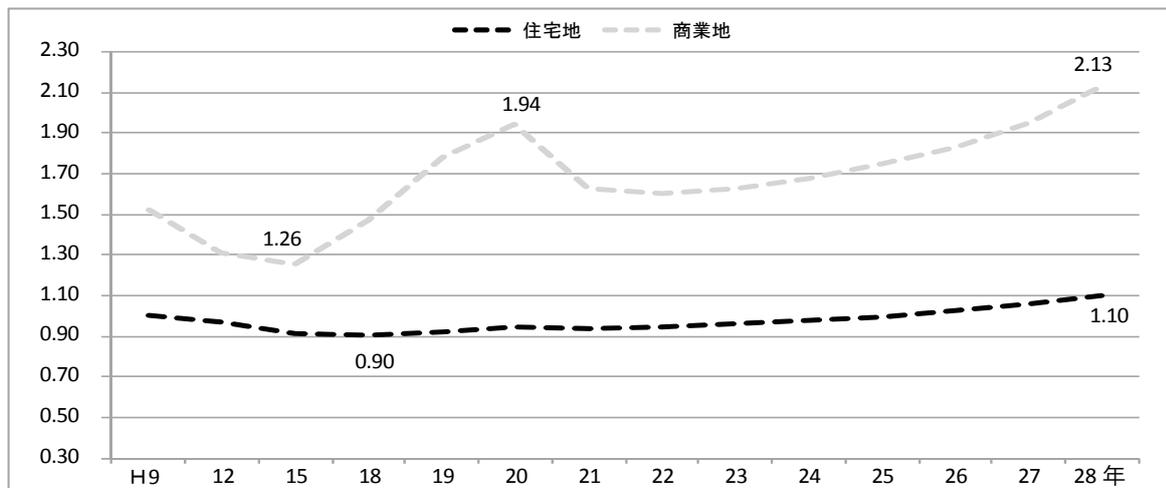
各県の平均価格でみることも考え方としてあると思うが、ここでは、九州内の市町村の平均価格のばらつきの動きを見ることとする。なお、政令市については、従来からある北九州市、福岡市は区単位でみるが、熊本市は過去との比較が簡単ではないので、区単位ではなく市単位で計算している。また、平成18年前後を中心に、九州の各地では市町村合併が盛んに行われたが、ここでの計算の上では、合併前のものも現在の市町村の単位で計算し直している。

これを概括すると、商業地については、平成18年頃から「ばらつき」の程度は拡大し、リーマンショック前の平成20年がピークとなり、その後縮小したが、平成

22年を底にその後、拡大に転じて来ている。これは全国のものと同様の動きである。一方、住宅地では平成18年を底に緩やかに拡大して来ており、リーマンショックの前後でも同様のトレンドにある。ただ、商業地に比べ、ばらつきの程度は小さく、その増減の動きも緩やかである（図-4参照）。

② 最後に、各県単位で、各県内の市町村の平均価格のばらつきを試算し、グラフ化した（中小の市町村では区域内の地点数が住宅地で3前後、商業地で1から2というように少ないところも多く、地点数の削減や配置換えによって平均価格自体が上下に大きく振れたりする可能性もあるので、単純に経年で追い難い点がある。この点、割り引いて見てみる必要があると思料。）。なお、従来あった準工業、調整区域内宅地の2区分が平成25年の地価調査から廃止され、従来、この2区分に分類されていた地点が主として住宅地、商業地に分類変更されたため、市町

【図-4】九州（7県）内の市町村毎の平均価格についての変動係数の推移（住宅地、商業地）



(注) 1. 政令市のうち北九州市と福岡市は区単位で集計。合併市町村については、合併前においても合併後の市町村の単位で平均価格を計算。
 2. 全期間を通して、住宅地と商業地の双方について平均価格が存在する市町村のみで集計。

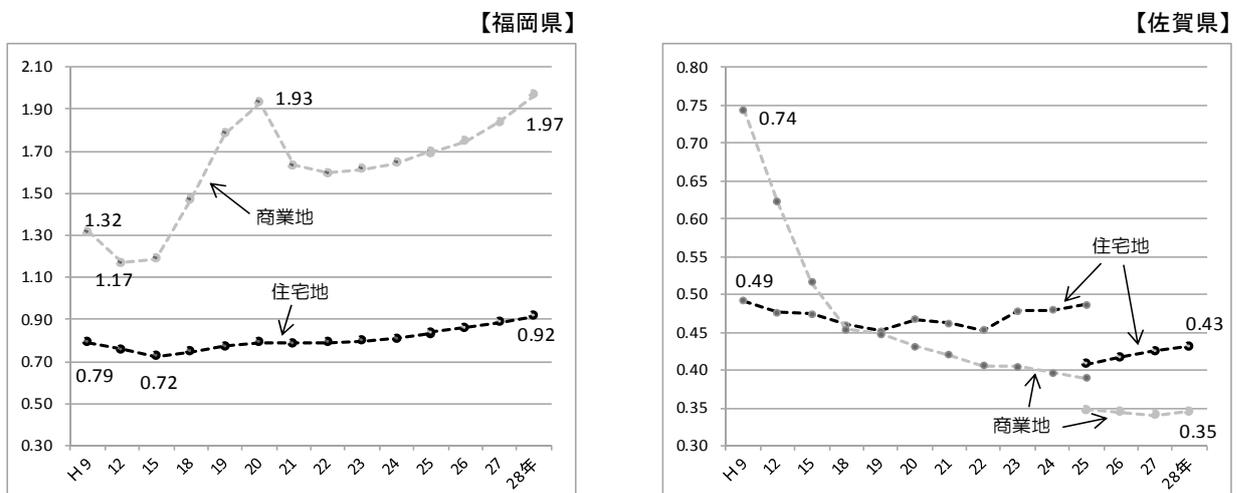
村単位でみるとその平均価格への影響も大きい面もあるので、平成25年の変動係数の算定に当たっては、(a)単純に公表されている平均価格の値を用いるものの他に、(b)前年に準工業、調整区域内宅地に分類されていた地点を除外して算定した値を用いるものの2つを算出し、(b)は平成24年までの折れ線の延長に、(a)は平成26年以降の折れ線に続く形でグラフ化している。

変動係数の変化は、各県毎に個性がみられる。商業地を見ると、人口も多く経済活動の規模も大きい福岡県は九州ブロック全体、全国の推移に似たものとなっており、これに次ぐ規模の長崎県、熊本県、鹿児島県では拡大のトレンドが見られる。いわゆる中小自治体である佐賀県、大分県、宮崎県では、横ばいに近い動きである。住宅地では、いずれの県も緩やかではあるが拡大のトレンドが見られる。なお、(比較に限界はあるが)福岡県、長崎県、熊本県は住宅地よりも商業地の方が「ばらつき」が大きいが、佐賀県、鹿児島県などの他の4県は住宅地より商業地の方が「ばらつき」の程度

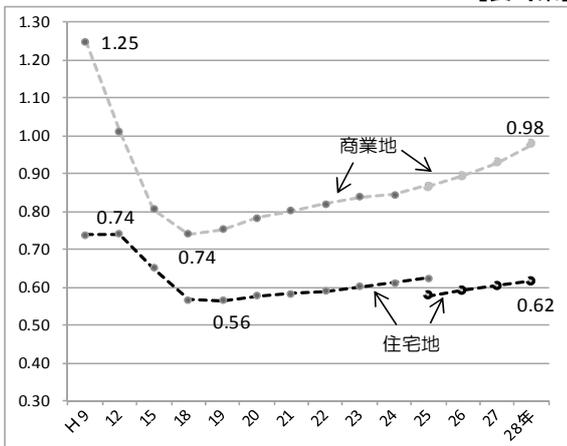
が小さい。経年でみた場合、都市部の地価が上昇に転じ、それ以外の地価が底を打っていない場合には、地価の回復過程においての「ばらつき」も拡大しようが、一方で、中山間地の地価が余り変動しない程度に底値に近く、県庁所在市などの枢要な都市にも勢いに欠けるような状況では、ばらつき、格差の拡大も限定的であるという面もあろうかと思料される(図-5参照)。

いずれにしても、地価調査の結果は、様々な売り買いの事情が反映されがちな不動産取引の生のデータそのものではなく所定の評価手法を通した価格ではあるが、大都市から地方まで全国あまねく、また、個々の地域の数字が継続して公表されるという意味で貴重な情報源であり、強弱の入り混じる昨今は特に、地方の振興、地域の経営の方策を考えるに於いての現状把握の基礎的な資料の一つとして、その活用方策も模索されるべきであろう。

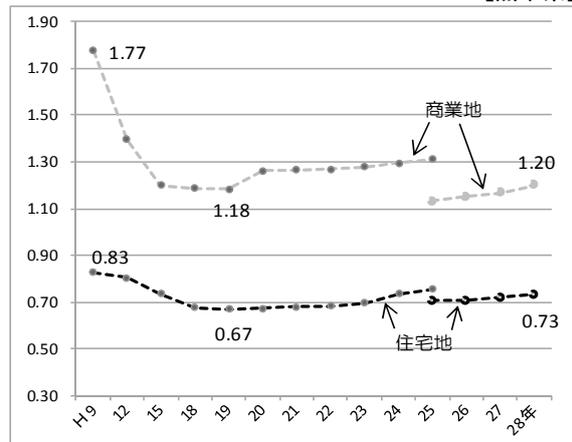
【図-5】 県内の市町村毎の平均価格についての変動係数の推移 (住宅地、商業地)



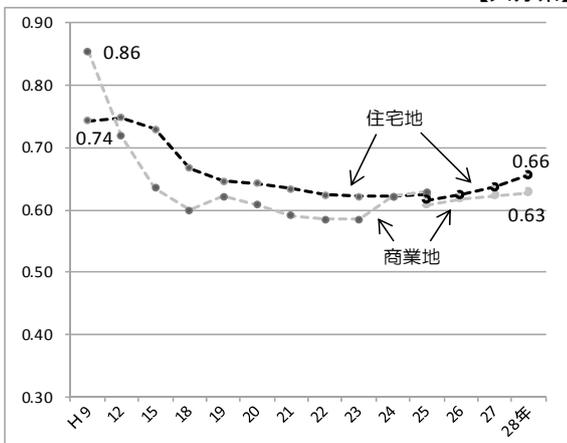
【長崎県】



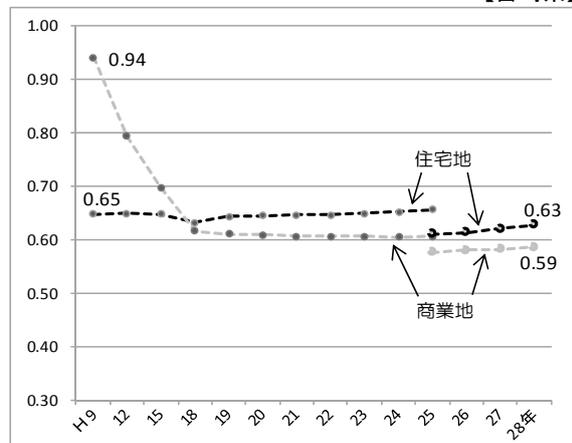
【熊本県】



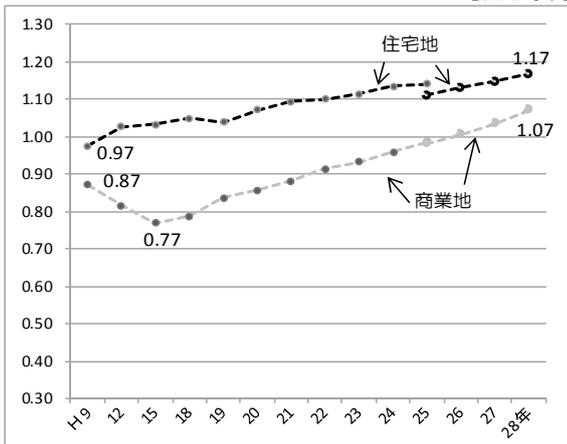
【大分県】



【宮崎県】



【鹿児島県】



2. 市町村合併の状況は、以下の総務省HPを参照。

<http://www.soumu.go.jp/gapei/hensen.html>

(市町村名逆引き一覧(平成11年3月31日時点の市町村名がどう変わるか))

(参考) 地価公示や都道府県地価調査の結果については、以下のサイトが有用であるので、適宜、参照して頂きたい。

- ① 土地総合情報ライブラリー(国交省のHPより)
http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=14078
- ② 土地情報提供サービス((一財)土地情報センターのHPより)
<http://www.lic.or.jp/landinfo/index.html>
- ③ 東京都の地価((公社)東京都不動産鑑定士協会のHPより)
<http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/index/gmap/index.html>

(注) 1. 全期間を通して、住宅地と商業地の双方について平均価格が存在する市町村のみで集計。