

第6節 三大都市圏では下げ止まりの兆候もみられる地価動向

1. 大都市圏では下げ止まり、地方圏では下落が続く

全国の地価の状況を公示地価の動きから概観する（第2-1-6(1)図）。

80年代中ごろから始まった地価上昇は、90年に入って上昇率に鈍化傾向が見え始め、92年には全国及び三大都市圏¹⁹で下落に転じた。地方圏²⁰も1年遅れの93年に下落に転じ、以降、90年代は三大都市圏でも地方圏でも下落傾向が続いた。

2003年になって三大都市圏の下落幅が地方圏のそれを下回り、2004年も同様の傾向が続いている。三大都市圏の地価は依然として下落が続いているものの、その傾向には歯止めがかかってきたと言える。一方で、地方圏は93年以降下落が続いており、下落幅が際立って拡大しているわけではないが、依然としてじわじわと下落している状況には変化がない。

2. 上昇し始めた地点もみられる大都市圏

三大都市圏をさらに詳しくみるとどうか（第2-1-6(2)図）。

東京圏、名古屋圏、大阪圏はいずれも92年に入って下落傾向に転じた。中でも大阪圏は下落率が最も高く、92年から5年連続で前年比二けた減を示した。この傾向は現在でも変わっておらず、大阪圏はおおむね三大都市圏平均を下回って推移している。

こうした中、近年、地価の上昇し始めている地点がある（第2-1-6(3)表）。東京圏の丸の内三丁目、神宮前一丁目、港南二丁目をみると、2000年代になってから地価が上昇している。前の2地点は、大規模商業ビルが相次いでオープンしている地域や海外高級ブランドの路面店等が集積している地域であり、高度の商業集積が進んだ結果とも言える。後の1地点は、駅周辺の再開発に伴い大企業のオフィスが移転されたり、以前は工場や物流倉庫だったが撤退が相次ぎ、その空き地に超高層マンションが相次いで開発されている地域である。名古屋圏や大阪圏をみても、都市再生緊急整備地域に指定されている地域は、いずれも地価が上昇に転じているか、若しくは下げ止まりの傾向がみられている。

3. 依然として下落傾向にある地方圏

一方で、地方圏は、93年以降地価が下落し続けており、その傾向は2000年代に入って、むしろ強まってきている（第2-1-6(4)図）。

¹⁹ ここでいう三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏であり、東京圏とは首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域、大阪圏とは近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域を指す。

²⁰ 三大都市圏以外の地域を指す。

人口別にみると、50万都市地域では、90年代半ばから後半にかけて下落率が10%近辺で推移していたが、2001年以降下げ幅に若干の改善がみられ、2004年は8.0%減と下落幅が一けたまで回復してきている。30万都市地域では、93年以降下落が続いており、2003年、2004年には下げ幅が10%を上回った。その他の地域でも、93年以降下落が続いており、下落幅は年々拡大し、2004年には8.5%減となった。以上から、比較的人口規模の大きい道県の都市では、地価の下落傾向に若干の改善がみられるものの、それ以外の都市では、いまだに下げ止まってない状況である。

県庁所在地別にみると(第2-1-6(5)図)、2004年1月1日現在で、最も下落率が高かったのは水戸市の16.8%減、2番目は甲府市の16.5%減、3番目は宇都宮市の14.7%減と東京近郊の都市が続いている。これらの都市がいまだに大きく下落している原因は、全国的な郊外型大型商業施設の新設などの影響による中心市街地の空洞化に加え、都心回帰の影響も受けていることが考えられる。