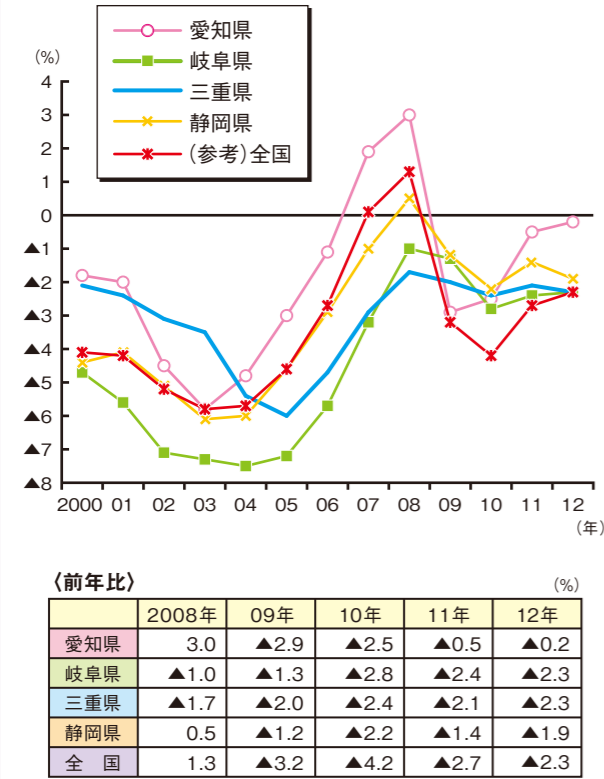


データでみる中部のすがた

東海エリアにおける住宅地価格のトレンドと東日本大震災後の動向

図表1 東海4県の公示地価(住宅地、前年比、各年1月1日時点)



(資料) 国土交通省「地価公示」を基に三重銀総研作成

図表2 都道府県別にみた2012年の公示地価(住宅地、対2007年比)

順位	都道府県	対2007年比	順位	都道府県	対2007年比
1	愛知県	▲3.2	26	長野県	▲15.4
2	神奈川県	▲4.7	27	鹿児島県	▲15.5
3	静岡県	▲6.1	28	北海道	▲15.8
4	滋賀県	▲6.1	29	佐賀県	▲16.5
5	東京都	▲6.8	30	栃木県	▲16.7
6	兵庫県	▲7.0	31	大分県	▲16.9
7	沖縄県	▲7.8	32	福島県	▲17.6
8	宮崎県	▲7.9	33	長崎県	▲17.9
9	大阪府	▲8.2	34	富山県	▲18.1
10	京都府	▲8.7	35	和歌山県	▲19.0
11	千葉県	▲8.9	36	石川県	▲19.3
12	埼玉県	▲9.3	37	鳥取県	▲19.5
13	岐阜県	▲9.4	38	山形県	▲19.6
14	岡山県	▲9.5	39	岩手県	▲19.6
15	奈良県	▲10.0	40	茨城県	▲19.6
16	三重県	▲10.1	41	山口県	▲21.0
17	宮城県	▲10.4	42	秋田県	▲21.5
18	新潟県	▲10.9	43	青森県	▲22.4
19	島根県	▲11.7	44	福井県	▲22.6
20	福岡県	▲11.7	45	香川県	▲24.9
21	山梨県	▲12.9	46	高知県	▲27.1
22	愛媛県	▲12.9	47	徳島県	▲27.6
23	広島県	▲13.5		(参考) 全国	▲10.7
24	群馬県	▲13.7			
25	熊本県	▲14.0			

(資料) 国土交通省「地価公示」を基に三重銀総研作成

図表3 調査地点別にみた東海4県の公示地価(住宅地、前年比)

上昇に転じた、もしくは上昇幅が拡大した地点(変動幅の上位10地点) (%)		2011年	2012年	変動幅
		(①)	(②)	(②-①)
愛知県	名古屋市名東区上社2丁目45番	0.0	5.2	5.2
愛知県	名古屋市東区白壁3-27-8	5.1	9.8	4.6
愛知県	名古屋市東区徳川町809番	▲2.1	2.2	4.3
愛知県	名古屋市緑区大清水3丁目909番	▲1.0	2.9	3.8
愛知県	名古屋市東区白壁3-18-24	▲2.2	1.5	3.7
愛知県	刈谷市今岡町宮丘53番	0.0	3.2	3.2
愛知県	安城市住吉町荒曾根152番10	0.8	3.9	3.1
愛知県	安城市緑町1丁目12番5	0.8	3.9	3.1
愛知県	安城市三河安城本町1丁目17番3	0.8	3.8	3.1
愛知県	名古屋市緑区大高台2丁目1022番	▲0.8	2.2	3.0

下落に転じた、もしくは下落幅が拡大した地点(変動幅の上位10地点) (%)		2011年	2012年	変動幅
		(①)	(②)	(②-①)
静岡県	牧之原市地頭方字大籠1182番13	▲2.1	▲8.7	▲6.6
静岡県	焼津市石津港町19番14外	▲1.9	▲8.1	▲6.2
静岡県	静岡市清水区三保字宮道1874番6	▲3.7	▲9.8	▲6.1
愛知県	田原市神戸町大坪32番4	4.9	▲1.1	▲6.0
静岡県	静岡市清水区折戸1-13-8	▲3.0	▲8.2	▲5.2
静岡県	沼津市下香貫字汐入2225番4外	▲0.5	▲5.5	▲5.0
静岡県	焼津市浜当目2-8-26	▲3.1	▲8.1	▲5.0
静岡県	静岡市駿河区高松3274番	▲1.7	▲6.4	▲4.7
静岡県	御前崎市池新田字落合5557番5外	▲1.4	▲6.1	▲4.6
三重県	松阪市町平尾町字高洲901番3外	▲1.6	▲6.1	▲4.5

(資料) 国土交通省「地価公示」を基に三重銀総研作成
(注) 2010年以降の地価データがある調査地点を対象に集計。

図表4 中部地方整備局の防災まちづくり支援事業例(2011年11月時点)

テーマ	目的	支援事業例
災害情報の提供	災害時の情報伝達手段の充実	○ハザードマップ等の整備 ○携帯電話による防災情報提供(愛知県岡崎市、三重県伊勢市)
防災拠点の整備	災害時の活動拠点の整備、充実	○防災公園(愛知県名古屋市、三重県志摩市) ○拠点施設の耐震化(愛知県東海市、三重県度会町)
避難地・避難路等の整備	災害時の住民避難場所の確保、充実	○避難所(岐阜県北方町、静岡県焼津市) ○備蓄倉庫(愛知県豊川市、三重県紀宝町) ○防災用トイレ(愛知県岡崎市) ○医療施設(三重県尾鷲市)
道路等インフラの整備、耐震化	減災、災害時のルートの確保	○橋梁の耐震化(静岡県富士市) ○下水道の耐震化(静岡県浜松市)
建築物の耐震化	災害時の拠点の確保、人的被害の低減	○公営住宅、公共施設、民間建築物等の耐震化
復旧・復興対策	復旧から復興期の支援施策	○応急仮設住宅、災害公営住宅 等
防災訓練、防災教育等	日頃からの防災力の向上	○防災ワークショップ(静岡県焼津市) ○ボランティアコーディネーター育成講座(愛知県豊川市) ○体験学習型防災センター(愛知県東海市)

(資料) 国土交通省中部地方整備局HP
(注) カッコ内は、支援先市町村の一例。

1. 東海4県における住宅地価格の推移

- 2012年3月22日、国土交通省より「平成24年地価公示」が発表され、東海エリアにおける住宅地価格の現状が明らかになりました。
- 東海4県における住宅地の公示価格(以下、「公示価格」とする)の推移をみると(図表1)、2012年1月1日時点において、当エリアの中核都市である名古屋市を始めとする愛知県(前年比▲0.2%)に持ち直しの兆しがみられるものの、その他の県では、岐阜県(同▲2.3%)や三重県(同▲2.3%)がそれぞれ20年連続の下落となっています。さらに、静岡県(同▲1.9%)では、2011年(同▲1.4%)から下落幅が0.5ポイント拡大しマイナス基調が一段と強まるなど、各県における下落ペースの格差が鮮明なものとなりました。
- もっとも、東海エリアにおける公示価格の下落傾向は、他のエリアと比べ緩やかと言えます。すなわち、2012年の公示価格を5年前と比較すると(図表2)、都道府県別では、愛知県が全国で最も小さい下落となっているほか、他の3県についても全国平均より小幅なマイナスとなっています。この背景には、完全失業率が他のエリアと比べ低い水準にあることなど、当エリアの雇用環境が比較的好調であり、就業者の土地購入需要が底堅いことなどが挙げられます。

2. 東日本大震災後における東海エリアの住宅地価格

- このように、当エリアの公示価格が、緩やかながらも下落トレンドを辿るなか、今回の地価公示では、東日本大震災をきっかけに沿岸部の住宅地需要が大きく落ち込みました。
- すなわち、調査地点別に公示価格の前年比をみると(図表3)、2012年は、住宅需要の底堅い名古屋市や安城市、刈谷市でプラスに転じた、もしくはプラス幅が拡大した地点が多くみられた一方、震災を受け、東海・東南海地震に伴う津波への警戒感が強まったことなどから、下落の勢いが加速した上位10地点全てが沿岸部となりました。こうした状況を踏まえると、今後の住宅地価格においては、その土地の災害に対する安全性が大きく影響すると想定されます。
- 当エリアでは、国土交通省中部地方整備局が防災まちづくり支援を実施しているほか(図表4)、2011年10月に国・地方自治体・学識経験者・地元経済団体などを委員として設立された「東海・東南海・南海地震対策中部圏戦略会議」が、優先的課題の一つとして「災害に強いまちづくり」を選定するなど、防災強化に向けた都市計画への取り組みが進んでいます。このように、沿岸部などの災害に弱い地域の守りを固め、安心して暮らせるまちづくりを実施していくことが、地価下落の加速を緩和させるうえで、必要条件の一つになると考えられます。

畑中 純一