

都市のコンパクト性と地価の二極化

～コンパクト性の高い都市ほど二極化によって中心部の地価が支えられている傾向～

2013年10月17日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 竹本 遼太

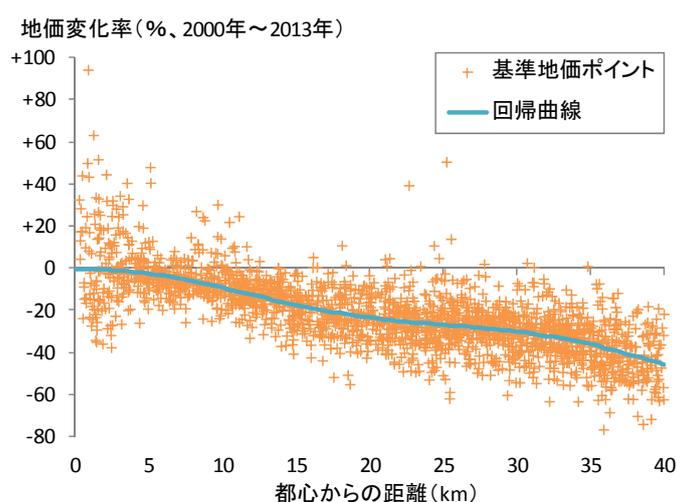
日本の代表的な都市を対象に地価と人口分布の関係を分析したところ、都市のコンパクト性が高いほど、都市中心部と周辺部の地価の二極化を通じて中心部の地価が支えられている傾向が確認された。本稿の分析結果からは、都市中心部の地価上昇のカギを握るのは、都市のコンパクト化であることが示唆される。

東京圏でも中心部と周辺部で地価は二極化傾向

少子高齢化に伴う人口減少により、国内不動産の総需要は減少が予想されるなか、需要を集められる地域とそれ以外の地域で地価変化が二極化する可能性が考えられる¹⁾。需要を集められる地域として、東京や大阪、名古屋といった大都市圏では、引き続き人口流入が見込まれることから地価はなお上昇するという見方も多い。

ただし、先日公表された平成25年都道府県地価調査(調査時点は各年7月1日)をもとに、2000年から2013年にかけての東京都市圏における地価の変化率を計算すると、都心(東京駅・新宿駅・渋谷駅を都心と想定)に近い調査地点では2000年時よりも地価が上昇している場所が多い一方、都心から離れるにつれて地価の下落傾向が強くなる様子が確認される(図表1)。東京のような大都市圏であっても、都市の中心部と周辺部における地価の二極化傾向は生じていると言えよう。

図表1 東京都心からの距離と地価変化率の関係(2000年～2013年)



注) 都心からの距離は、東京駅、新宿駅、渋谷駅までの最短直線距離を表す。
出所) 国土交通省「国土数値情報(都道府県地価調査データ)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

1) 高齢化と地価の関係については、当社レポート「[取引価格情報を用いた地価の実勢トレンドと土地需要の地域差に関する分析](#)(2013年2月)」も参照されたい。

現役世代では都心部での人口増加と周辺部での人口減少(都市のコンパクト化)が進んでいる

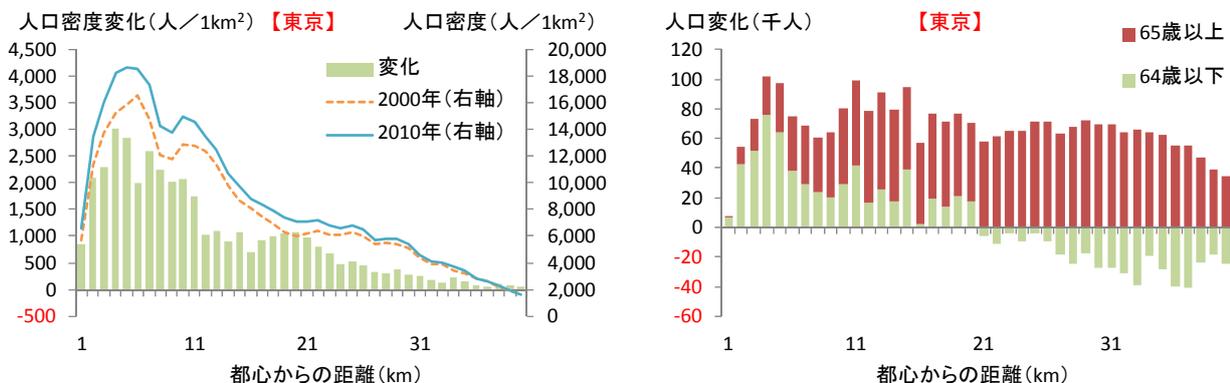
東京都心から離れた周辺部では人口が減少しているため地価に下落圧力がかかっているかと言えば、そのようなことはなく、東京都市圏は、日本の中で人口が周辺部でも増加している数少ない都市である。東京都市圏における人口を2000年時点と2010年時点で比較すると、都心部はもとより都心から40km離れた周辺地域においても人口密度は増加している(図表2左)。

ただし、人口密度の増加度合いは、都心に近い地域(都心から4km~5km)の方が大きく、居住地選択における都心選好の高さがうかがわれる。

さらに、2000年から2010年における人口変化を年齢別(64歳以下と65歳以上の別)にみると、64歳以下の現役世代は、都心から20km以内の地域では人口が増加している一方、都心から20km超の地域では減少している。都心近郊では、現役世代の大都市・都心集中によって、少子高齢化の影響(新生児の増加よりも、64歳以下の人が歳を取って65歳以上になることによる64歳以下人口の減少が多い状態)が抑えられていることが示唆される。

現役世代を中心に都心部への人口集中が進んでいることは、広い意味で都市のコンパクト化と捉えられよう。都市がコンパクトになることで、中心部と周辺部の不動産需要の格差が生じ、地価の二極化につながっている可能性がある。

図表2 東京都心からの距離と人口密度(左図)、年齢別人口変化(右図)の関係



注) 右図の人口変化は2000年から2010年の人口増減を表す。

出所) 総務省「平成22年国勢調査」、「平成12年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

コンパクト性の高い都市ほど二極化によって中心部の地価が支えられている傾向

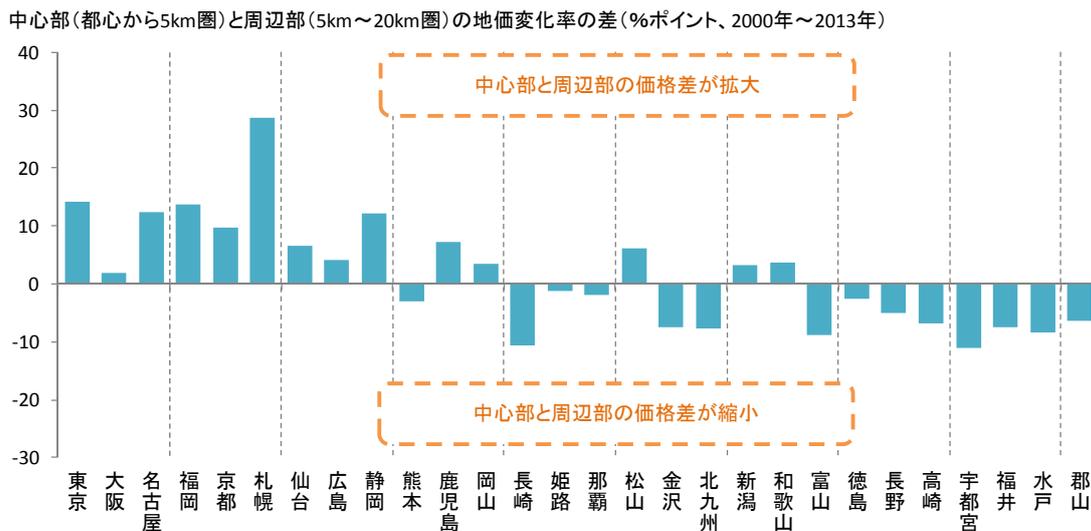
日本の代表的な都市を対象に、各都市圏における中心部と周辺部の地価格差を把握したところ、都市のコンパクト性が高いほど、中心部と周辺部の二極化を通じて、中心部の地価が周辺部より高く上昇する傾向がみられる。

以下の分析では、日本の代表的な都市として地価(平成25年地価公示ベース)の高い28都市を対象とした²⁾。なお、都市圏の重複を避けるために、例えば、神奈川県や千葉県、埼玉県の主要都市は東京圏に含まれるものとして、分析対象から除外した。

2) 平米単価30万円以上の調査地点を対象とした。

図表3は各都市における中心部(都心から5km以内)と周辺部(都心から5km超、20km以内)の地価の変化率(2000年から2013年の変化率)を計算し、その格差をみたものである。中心部の地価変化率が周辺部より高い都市圏ではプラスの値(中心部と周辺部の価格差拡大=二極化の進行)に、中心部の地価変化率が周辺部より低い都市圏ではマイナスの値(中心部と周辺部の価格差縮小)となる。中心部と周辺部の二極化が進んでいることで、中心部の地価が支えられている(周辺部よりは上昇している、または周辺部ほどは下落していない)都市は、東京・大阪・名古屋をはじめとする大都市である。一方、郡山・水戸・福井といった都市では中心部の地価が周辺部の水準に接近する形で下落している状況が生じている。

図表3 各都市における中心部と周辺部の地価変化格差



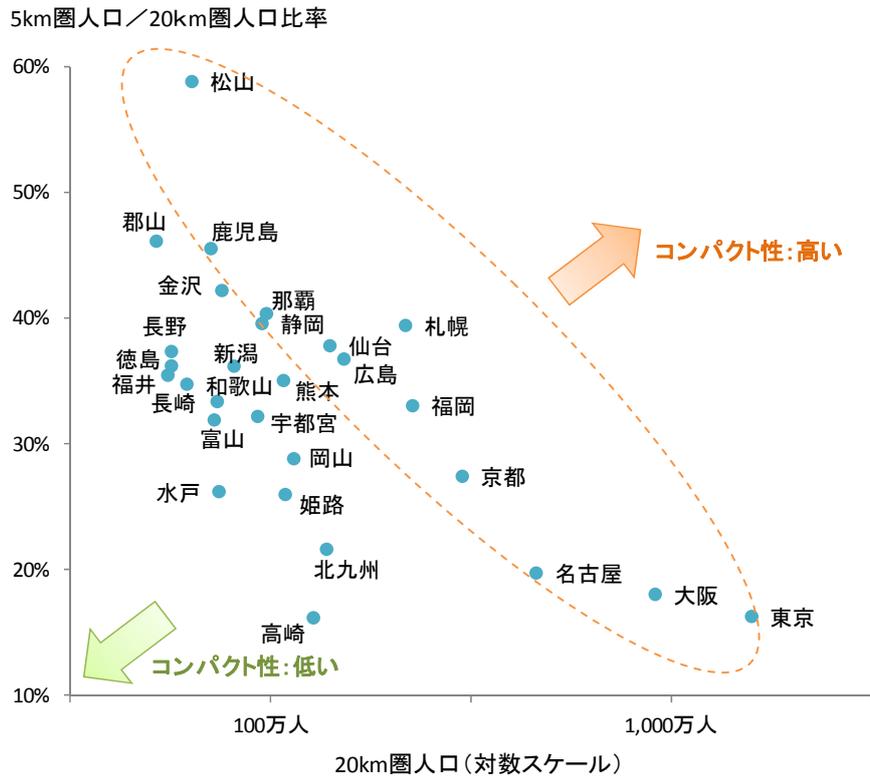
注) 1. 各都市の都心は地価(平成25年地価公示ベース)の最も高い調査地点付近の鉄道駅としている。
 2. 中心部、周辺部それぞれについて、時系列比較可能な各調査地点の地価変化率の単純平均をもとに差を計算した。
 出所) 国土交通省「国土数値情報(都道府県地価調査データ)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表4は都市の20km圏人口と中心部(都心から5km圏内)への人口集中比率の関係をみたものである。一般的には、20km圏人口規模が大きいほど中心部の人口比率は低くなる傾向にあるが、図表4の中で右上方向に位置する都市、すなわち、①20km圏人口が同程度の他都市に比べて中心部人口比率が高い松山や鹿児島などの都市(図表5左)や、②中心部人口比率が同程度の他都市に比べて20km圏人口が多い京都、福岡、札幌、仙台などの都市(図表5右)は、コンパクト性が高いと言える。

図表3において地価の二極化がみられる都市(東京、大阪、名古屋、福岡、京都、札幌、仙台、広島、静岡、鹿児島、岡山、松山、新潟、和歌山)は、図表4において概ね右上方向に位置していることから、都市のコンパクト性が高いほど二極化によって中心部の地価が周辺部より高く上昇する関係が示唆される。

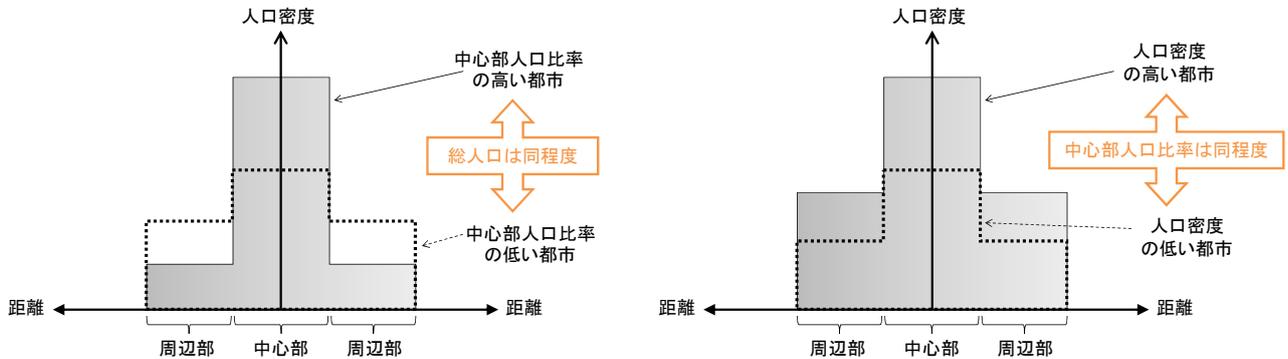
一方、水戸や福井、高崎、富山といった都市は、20km圏人口が相対的に少ないにもかかわらず、中心部人口比率が低く、コンパクト性の低い都市であると解釈できる。なお、水戸と高崎に関しては、2000年から2010年にかけては中心部の人口増加もみられ、都市のコンパクト化が進んでいると解釈できるが、他都市と比較したコンパクト性は2010年においてもなお低いと捉えられる(図表8、図表9)。

図表 4 都市圏の人口規模と中心部人口比率の関係



注) 横軸の人口は対数スケールに変換している(一目盛りは $\sqrt{10}$ 倍に相当)。
出所) 総務省「平成 22 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 5 コンパクト性の高い都市のイメージ

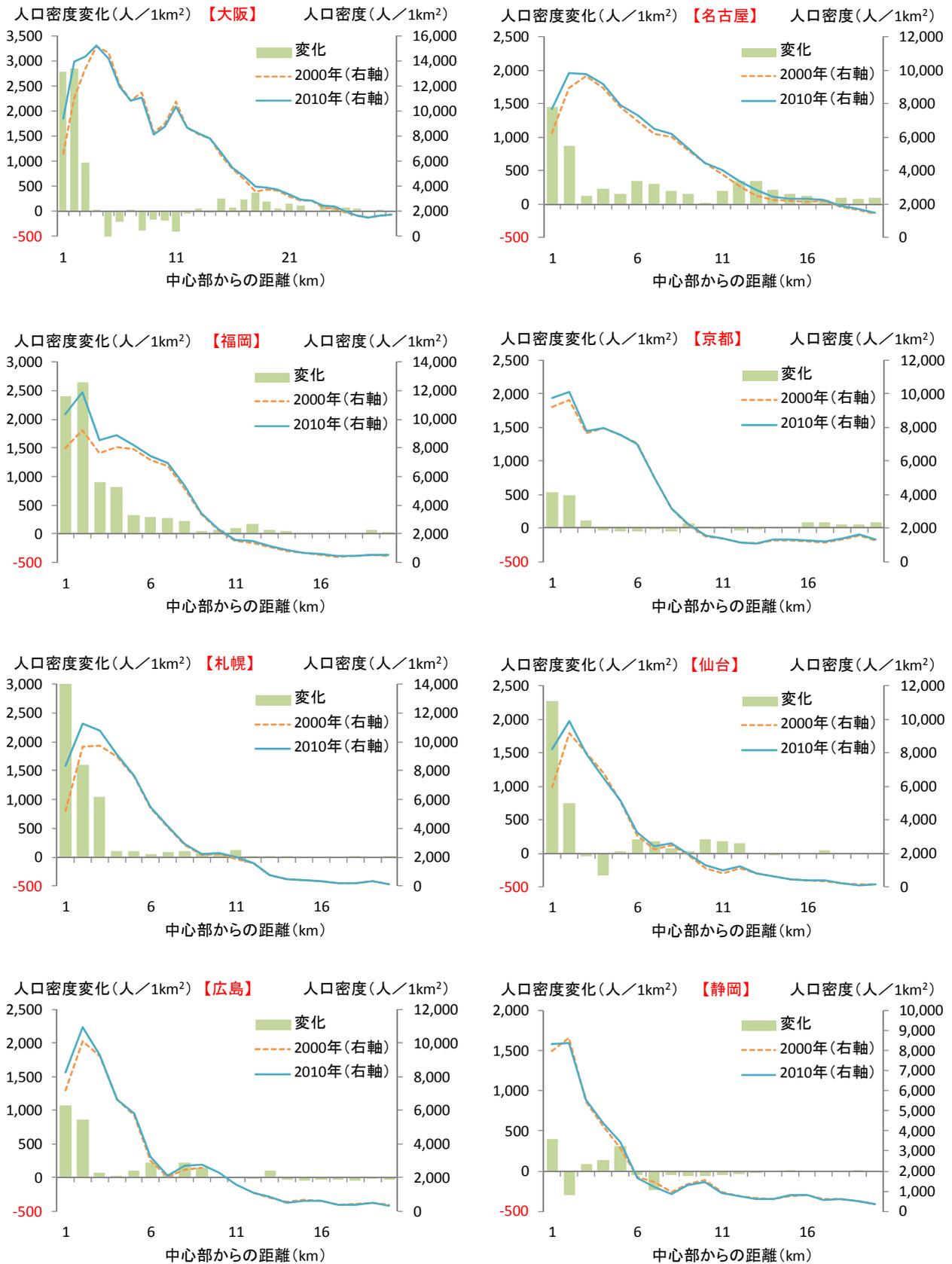


出所) 三井住友トラスト基礎研究所

都市のコンパクト化の進展が中心部の地価上昇のカギを握る可能性

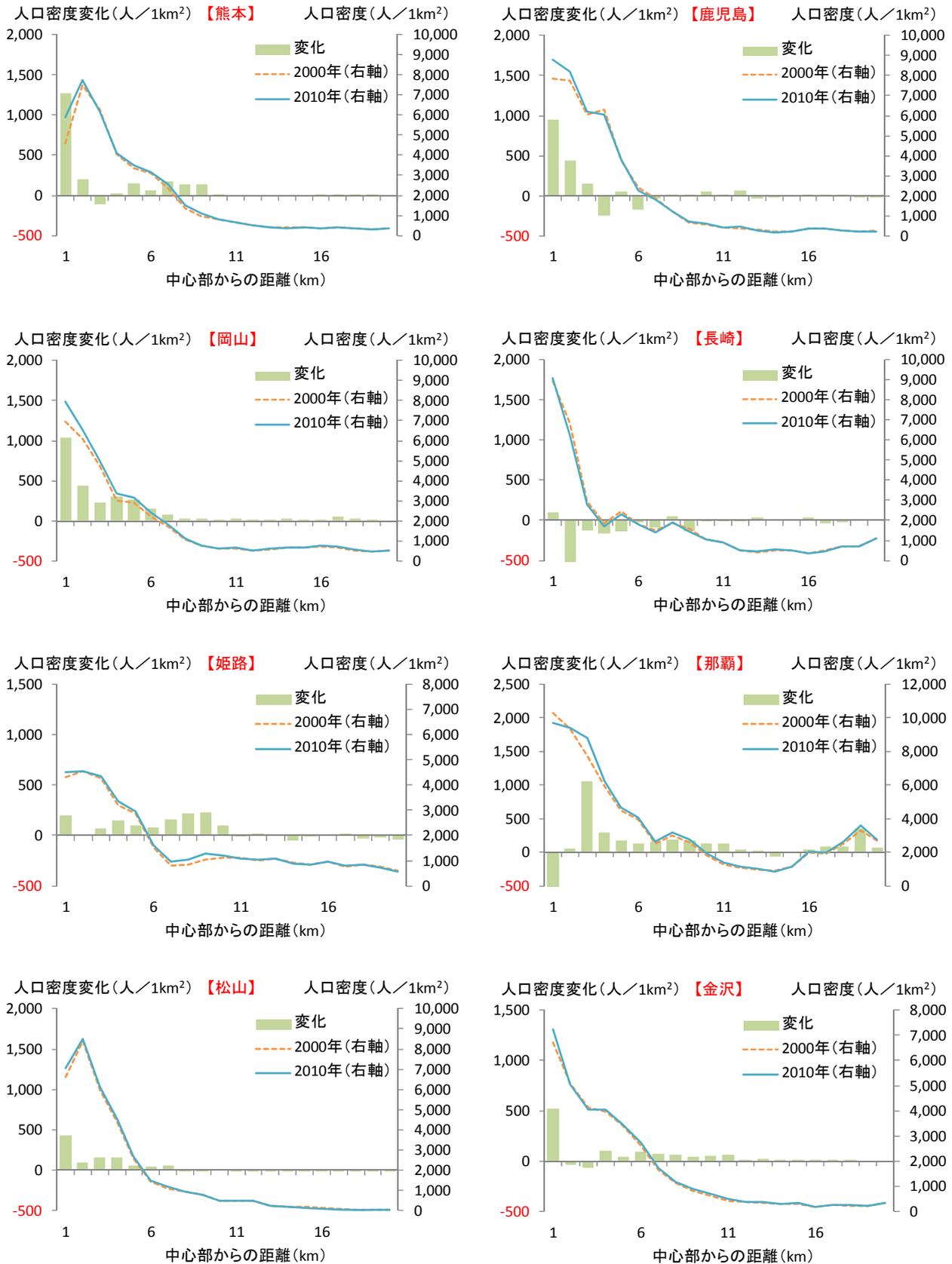
少子高齢化に伴う人口減少により、全国的には不動産需要の縮小を通じた地価の下落が予想されるが、各都市圏の中心部では人口の都心集中により地価が上昇する可能性もある。平成 25 年都道府県地価調査では 5 年ぶりに 3 大都市圏の地価上昇が確認されたが、本稿の分析結果からは、都市中心部の地価上昇の持続および広がりのカギを握るのは都市のコンパクト化であることが示唆される。

図表6 東京以外の各都市における都心からの距離と人口密度の関係(1)



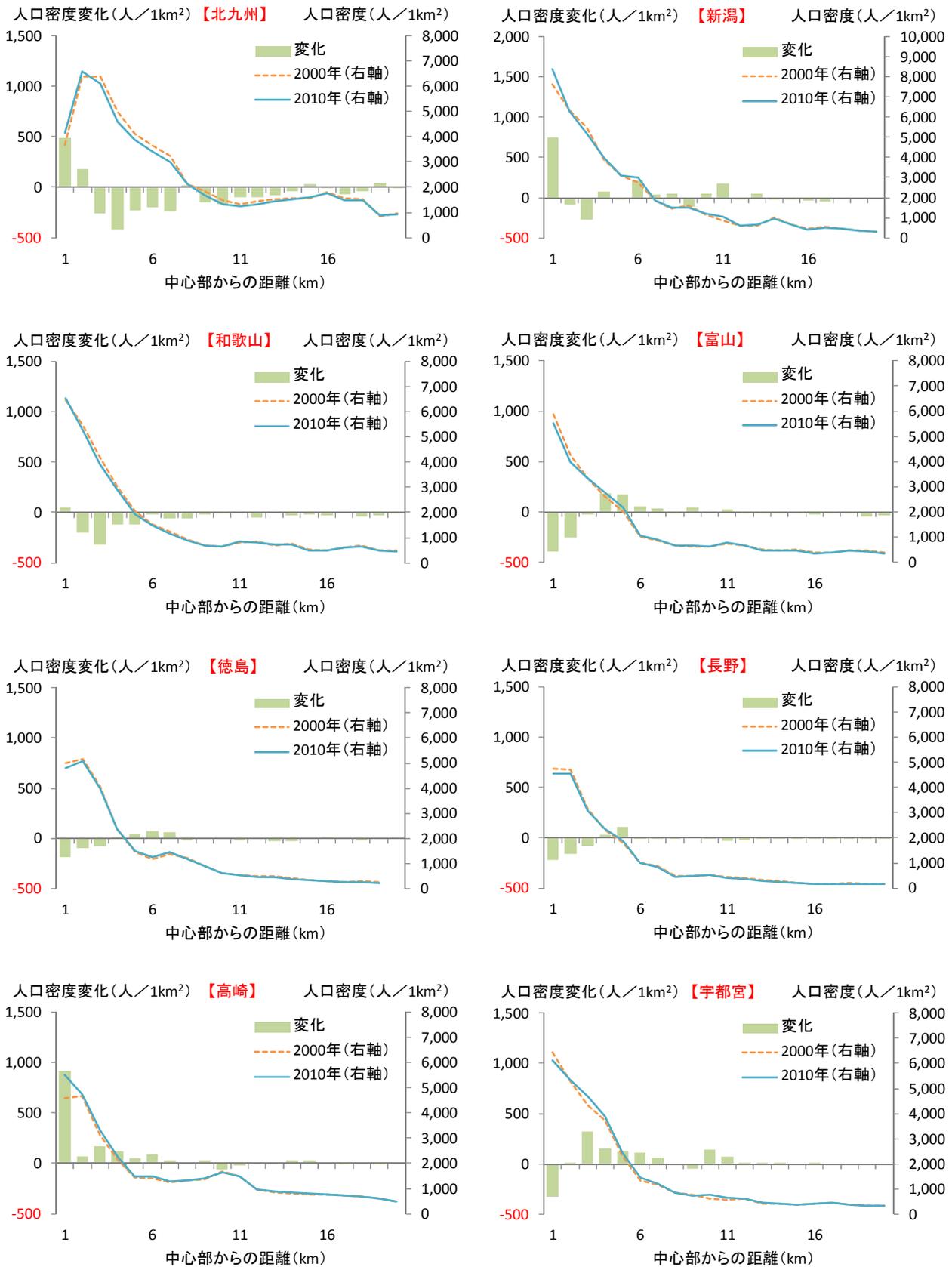
出所) 総務省「平成 22 年国勢調査」、「平成 12 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表7 東京以外の各都市における都心からの距離と人口密度の関係(2)



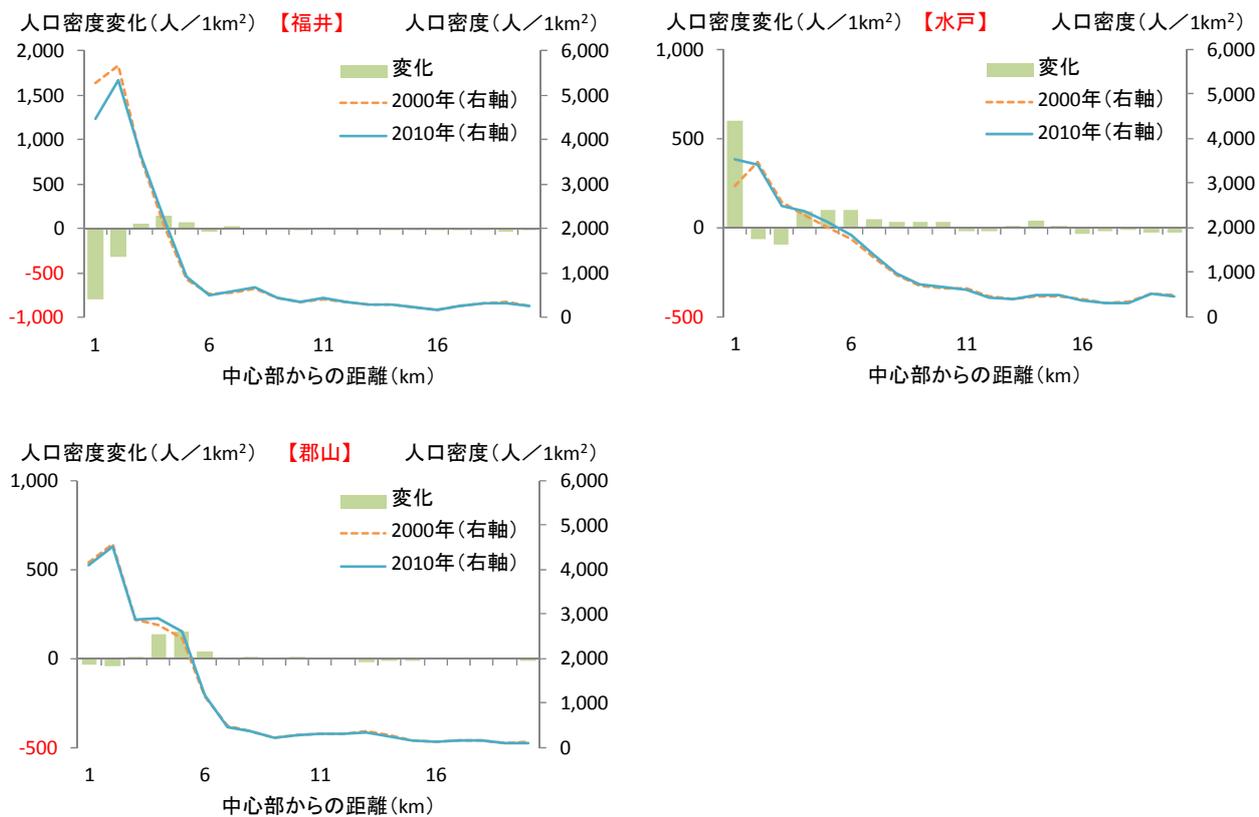
出所) 総務省「平成 22 年国勢調査」、「平成 12 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 8 東京以外の各都市における都心からの距離と人口密度の関係(3)



出所) 総務省「平成 22 年国勢調査」、「平成 12 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 9 東京以外の各都市における都心からの距離と人口密度の関係(4)



出所 総務省「平成 22 年国勢調査」、「平成 12 年国勢調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。