

地価公示結果と地域再生

3月18日、国土交通省から地価公示結果が発表された。三大都市圏の地価が上昇傾向であることから、全国平均の地価下落率は縮小や横ばいに向かっているものの、地方圏では下落が継続している地点が数多く存在する。本稿では、今回の地価公示結果を概観し、地価下落が続く地域における、地価変動に関わらない新たな地域再生の方向性について考えることとしたい。

全国の地価公示結果の概要

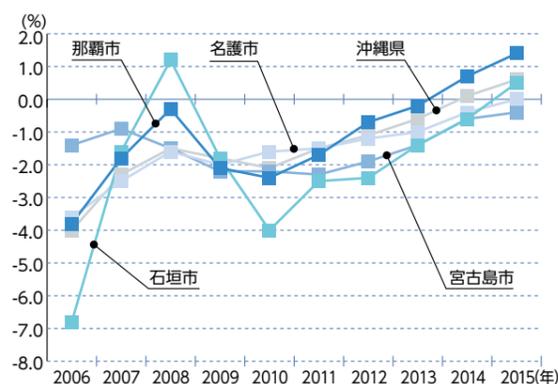
先日発表された2015年1月の地価公示では、全国平均では、住宅地の下落率が縮小し、商業地は横ばいに転換した。三大都市平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続。また、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。都道府県地価調査との共通地点で半年ごとの地価動向を見ると、全国の住宅地は前半0.3%の上昇、後半は0.2%の上昇となった。また、商業地は前半・後半ともに0.5%の上昇だった。上昇地点数の割合は、三大都市圏では、住宅地の5割弱の地点が上昇し、商業地の7割弱の地点が上昇した。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点および横ばい地点は増加しているが、依然として7割弱の地点が下落した。

沖縄の住宅地の地価動向

沖縄県全体の住宅地の地価の平均変動率は、+0.6%と昨年(+0.1%)に引き続き上昇、増加幅も拡大した。市町村ごとに見てみると、那覇市が+1.4%、豊見城市が+1.0%、浦添・石垣・宜野湾の各市が0.4～0.7%など15市町村がプラスとなり、名護、本部、中城が横ばい、宮古島、南城、与那原が下落した。沖縄本島内では、那覇市を中心に那覇市周辺の各市が上昇している様子が見て取れる。マンション需要は底堅く、住宅ローン減税や住まい給付金等により分譲地を含めた需要も堅調であるようだ。離島に目を転じると、石垣市は、新空港周辺地域の地価上昇が顕著

であることがプラスに転じた要因であるとみられる一方、宮古島市では、下落幅は縮小しながらも下落が続いており、伊良部大橋架橋に係る公共工事の効果は限定的であるようだ。

図表1：住宅地地価の平均変動率



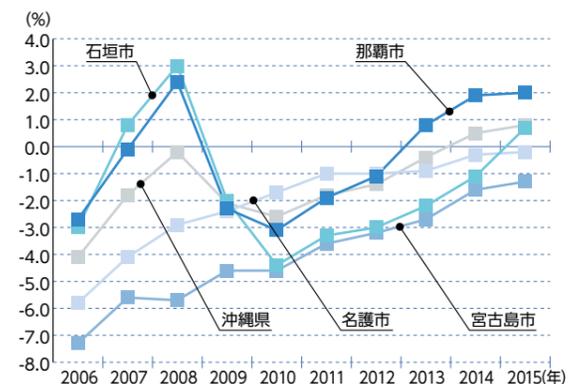
(出所) 国土交通省

沖縄の商業地の地価動向

沖縄県全体の商業地の地価の平均変動率は、+0.8%と昨年(+0.5%)に引き続き上昇、増加幅も拡大した。市町村ごとに見てみると、那覇市が+2.0%、浦添市が+1.5%、北谷町が+1.1%となるなど9市町村がプラスとなり、読谷村が横ばい、名護、宮古島など6市町村が下落した。沖縄本島内では、那覇市が引き続き上昇基調を続けている。円安効果によるインバウンドの観光客増加により、国際通りにはいままで見られなかった家電を取扱う店舗の出店もみられる。那覇市役所のリ

ニューアルも周辺地区への地価上昇の要因となっているようだ。那覇市の上昇継続の影響は住宅地同様、周辺市まで波及しているようだが、昨今の建築費高騰の影響により、さらなる価格上昇への歯止めとなっている可能性があるようだ。一方で、名護市など本島北部地域では下落幅は縮小しているものの下落基調が続いている。

図表2：商業地地価の平均変動率



(出所) 国土交通省

地価下落が続く地方の構造的要因

県内全体としては、緩やかに地価が上昇を続け、上昇幅も拡大するなど地価の上昇傾向が見られる地域が増えてきたが、本島北部や宮古島など一部の地域では、下落幅は縮小しながらも長期の地価下落に歯止めがかかっていない。

一般的に地価形成の要因には、土地の効用、土地の相対的希少性、土地の有効需要が関係するといわれているが、現在の地方における価格下落に影響を与えているのは、人口減や少子高齢化など構造的な要因によるところが大きいものと考えられる。少子高齢化や地方から大都市圏への若者の流出で土地の利用が進まず、このことが地域経済に影を落としている。

しかしながら、このような長期の地価下落が続く地域には、地域再生の道は閉ざされている状態であるといえるのだろうか。

地価変動に関わらない地域再生

例えば、伊江村は、人口約4,500人、高齢化率は県内では高い水準である26%の地域であり、都道府県地価調査によると2013年7月1日価格は全用途平均で▲4.5%下落している状況である。しかし、近年、伊江村は民泊の産業化により

【KRI アウトLOOK：地価公示結果と地域再生】

経済効果をあげていることで注目を浴びている。

伊江村では、修学旅行のスタイルが見学周遊型から体験滞在型へシフトしている動きが契機となり、民泊受け入れを検討することとなった。その後、2003年、テスト的な受け入れを経て本格的な受け入れを開始した。2014年度には、伊江島観光協会とTAMAレンタ企画の2者により300校、延べ57,400人の民泊受入が行われたとみられる。

民泊においては、経費として食材費が必要となるが、受け入れる各家庭は島内で食材を調達するため、島内の商店や農業、水産業への経済効果が現れることとなる。また、民泊は修学旅行の一環として実施されることから引率者の宿泊や事前の下見においては島内の宿泊施設が利用され、宿泊業への経済効果も現れることとなる。さらに、修学旅行で伊江村を訪れた若者が、修学旅行での滞在をきっかけとして、再び旅行で訪れたり、伊江村に移住した事例もあるようだ。地域への人口流入は、結果として土地の利用の活発化につながる。

経済効果が現れる一方で、貨幣価値に換算できない効果も存在する。受入側である住民と宿泊者である学生たちの交流や島民同士の情報共有によるコミュニケーションの深化などが貨幣価値で測れない効果として挙げられる。

まとめ

このように都市開発などによる地価上昇によらない地域の再生手段は確かに存在する。伊江島の例では、民泊が活発化した要因として、受け入れ世帯は、「お客様扱いをせず、自分の子どもが里帰りしてきたつもりで家に入れる」ことを原則として守っているという点がある。そこには、「みんなで同じ場所を巡る修学旅行と違って、民泊では体験する『物語』が子どもによってぜんぜん違う」という魅力があったのだという。地域の魅力は、そこにどんな価値ある施設があるかということによってのみ測られるものではない。地域に根づく一人一人との交流によって見出せる価値もある。それは訪問者と地域の人の間の交流だけではなく、そこに住む人同士の交流においても同様だろう。

少子高齢化・人口減の時代における新たな地域再生の方向性がみえてきたのではないだろうか。

(海邦総研地域経済調査部研究員/堀家盛司)