

地方における地価の個別化傾向の検証

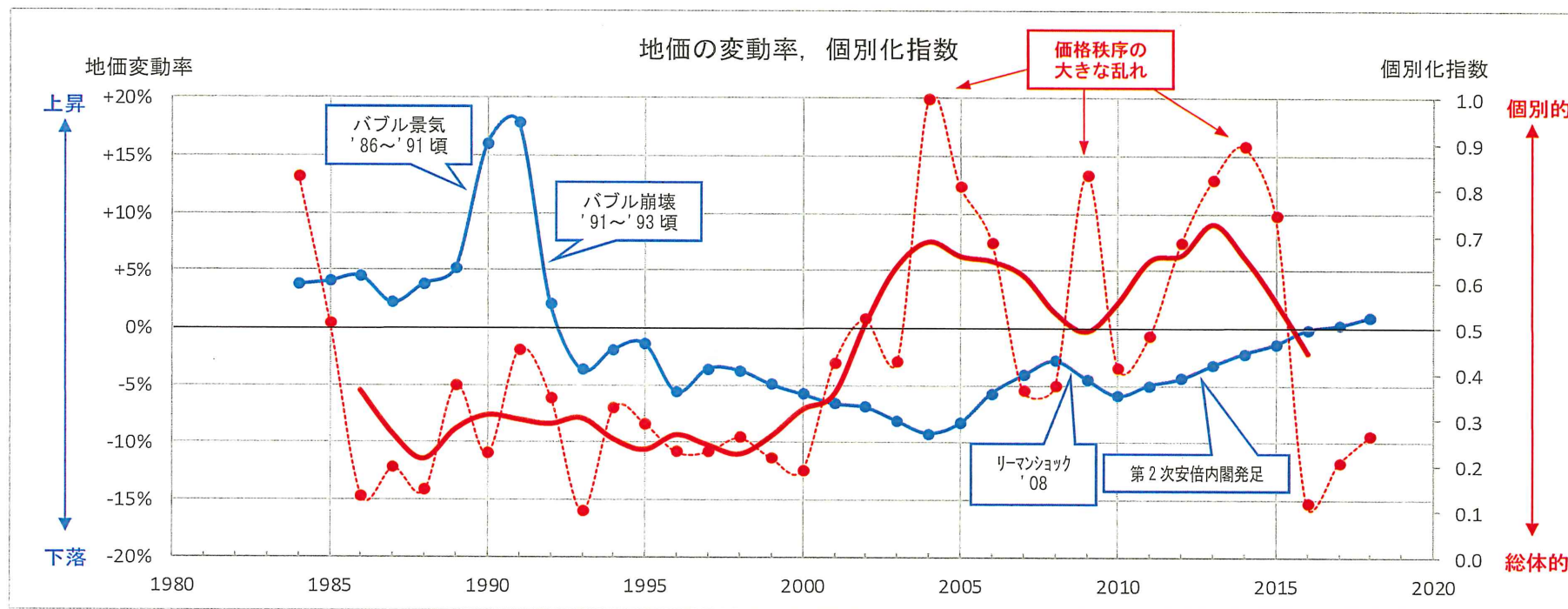
【大分県】

平成 30 年 4 月

地価公示 大分県代表幹事

不動産鑑定士 坂本 圭

1. 大分市の商業地の地価公示に見る長期地価動向と個別化傾向



※ 個別化指数 ($=1-\rho$: ρ は地価と地価変動率との間の相関係数)。実線は5年移動平均。

● 2004 年，2009 年，2014 年に、価格秩序の大きな乱れが見られる (- - - -)

2004 年⇒不動産流動化の波 2009 年⇒リーマンショック 2014 年⇒金融緩和と不動産投資ブーム（利回り重視）

● 2000 年以降、地価の個別化が進んでいる (———)

総体的（どんな土地でも一様に上昇・下落） ⇔ 個別的（個々の土地の収益性等を考慮して個別に上昇・下落）
2000 年以降、古い価格秩序から新しい価格秩序へとパラダイムシフトする過程で個別化が進んだ。

2. 個別の地価公示における個別化傾向の検証

【ケース 1】大分駅前の中心商業地

- 大分駅前の中心商業地の地価公示を比較。

◇ 大分 5-1

デパートなどの商業ビルが建ち並ぶ商業地
大分の商業地の最高価格地
(H30:521 千円/㎡, +6.1%)

◇ 大分 5-2

ホテルや生保ビル等が建ち並ぶ商業地
大分の商業地の価格第 2 位
(H30:330 千円/㎡, +3.1%)

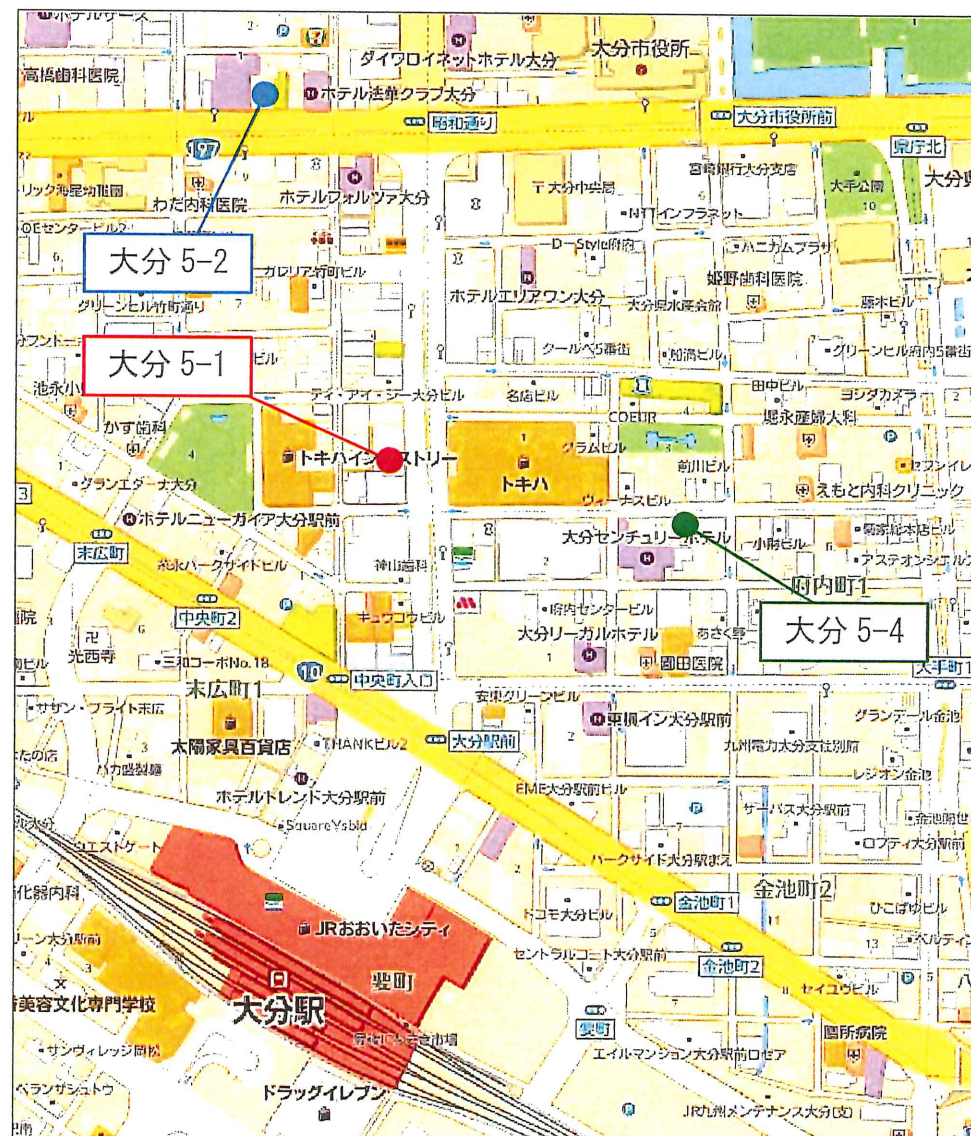
◇ 大分 5-4

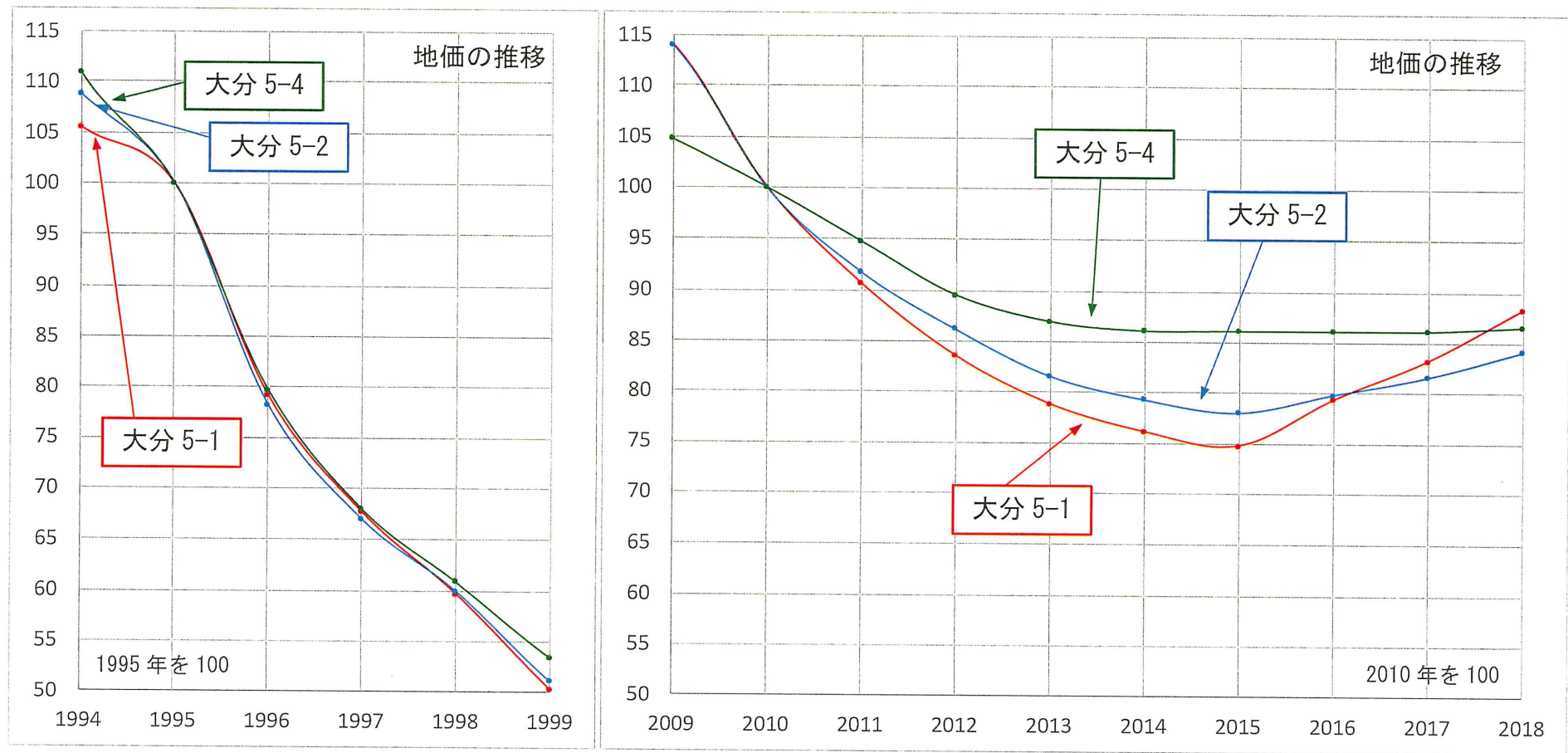
小規模店舗ビル等が建ち並ぶ商店街
大分の商業地の価格第 4 位
(H30:199 千円/㎡, +0.5%)

- 価格水準は、それぞれ、約 1.5 倍異なる。

価格
×約1.5倍

価格
×約1.5倍





大分駅前商業地の地価公示価格の推移（総体的動向期：1994年～1999年 個別的動向期：2009年～2018年）

- 総体的な価格動向を示した期間（1994年～1999年）は、価格水準が異なる3地点がほぼ同じように動いた。
- 個別的な価格動向を示した期間（2009年～2018年）は、それぞれ異なる動きを示した（グラフに隙間がある）。

【ケース2】温泉観光地 湯布院と別府の比較

● 大分県の主要観光地 湯布院と別府の中心商業地の地価公示を比較。

◇ 由布5-2

由布院駅前の商業地

由布市の商業地の最高価格地 (H30:112 千円/㎡, +3.7%)

大分市以外の市町村の最高価格地

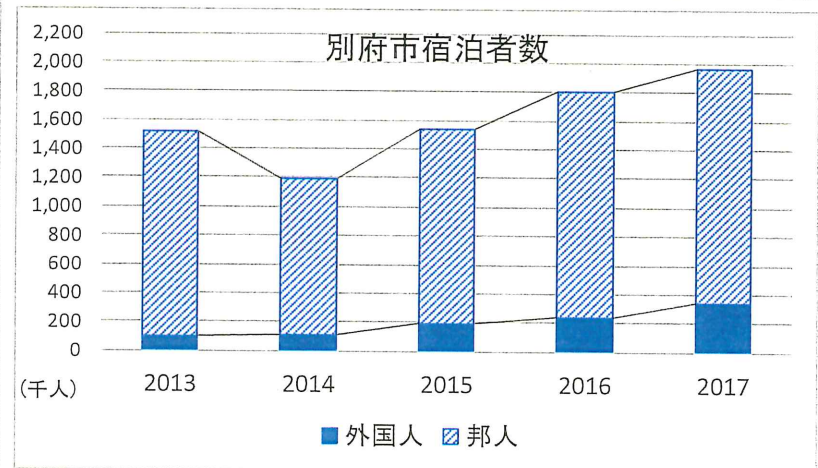
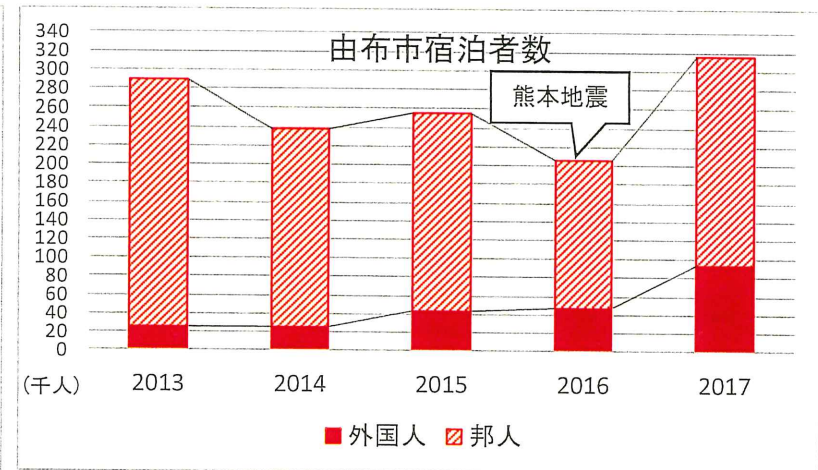
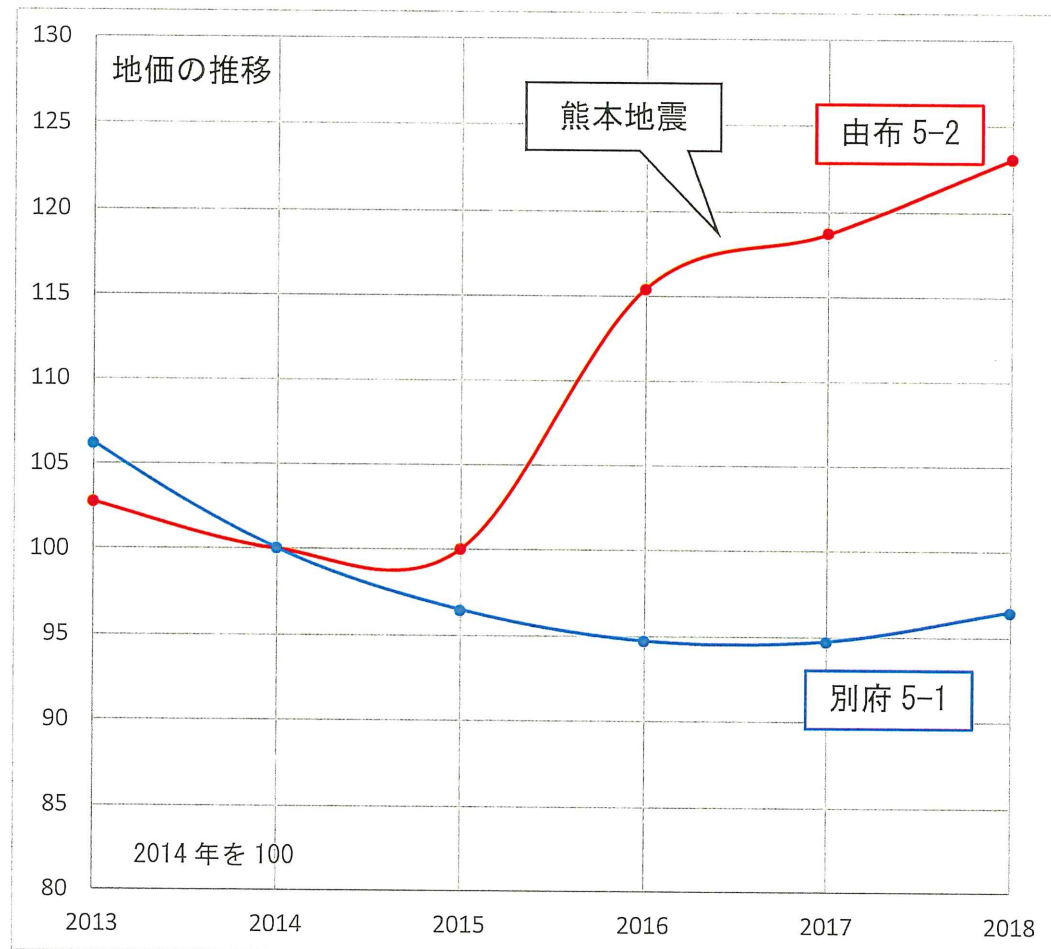
◇ 別府5-1

別府駅前の商業地

別府市の商業地の最高価格地 (H30:109 千円/㎡, +1.9%)

大分市以外の市町村の価格第2位





- 宿泊者総数の伸びは、別府市の方が大きい。外国人宿泊者数の伸びは、概ね同程度（由布市がやや大きい）。
- 地価は、由布市（湯布院）では急騰しているが、別府市は減少から2018年にようやく上昇。
- 湯布院は、こじんまりとまとまった観光地。高級旅館＋散策・お土産・体験型。
- 別府市は、規模の大きい観光地。宿泊中心で、旧態依然とした旅館が多く、富裕層の取りこぼしが指摘されている。
- 近年では、別府市でも、インターコンチや星野リゾートなど国内外の大手資本が参入し、期待感が膨らんでいる。