

BBLセミナー プレゼンテーション資料

2025年10月31日

止まる地価高騰、試される都市の真価

RIETIファカルティフェロー/
京都大学経済研究所教授
森 知也

止まる地価高騰、試される都市の真価

京都大学経済研究所・経済産業研究所

森 知也

報道される地価高騰

- ▶ 全国は4年連続で上昇、東京の伸び加速、2025年の基準地価は前年比1.5%増、バブル期以来の大幅な伸び (日経9月16日)
- ▶ 三大都市圏の上昇幅が特に拡大 (ロイター9月16日)
- ▶ 都内の“億ション”常態化 (読売9月29日)

2025年の基準地価の前年に対する変動率

すでに地方から順に上げ止まり始めている

	全用途	住宅地
東京圏	5.3% (4.6%)	3.9% (3.6%)
大阪圏	3.9% (2.9%)	2.2% (1.7%)
名古屋圏	2.1% (2.9%)	1.7% (2.5%)
地方4市	5.3% (6.8%)	4.1% (5.6%)
その他	0.2% (0.2%)	0% (-0.1%)

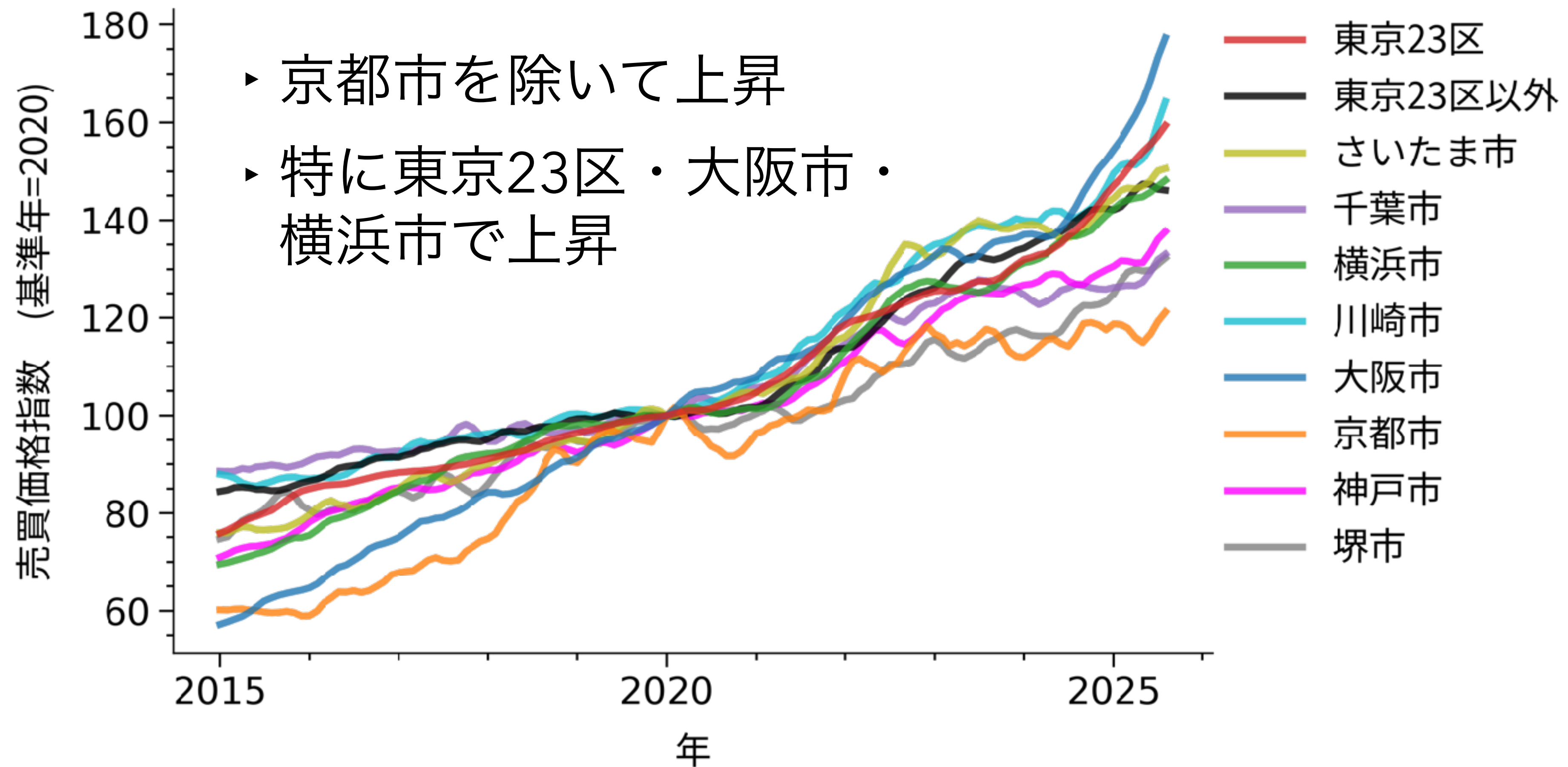
()内は前年, 地方4市=札幌・仙台・広島・福岡

報道を理解するうえで注意すべき点

- ▶ 現在：地価に決定的な影響を与える構造変化「人口減少」が加速する局面
- ▶ 基準地価・路線価は「鑑定評価」に基づく地価であること
急速な人口減少の影響
 - 鑑定の範疇を超える(背景のメカニズムを考慮すべき)
 - 鑑定評価より最新の取引価格動向に注目すべき
 - 投機性の高いマンションと、実需を反映した戸建の売買価格の動向を分けて観察すべき

東京・大阪圏のマンション(60m²以上)売買価格

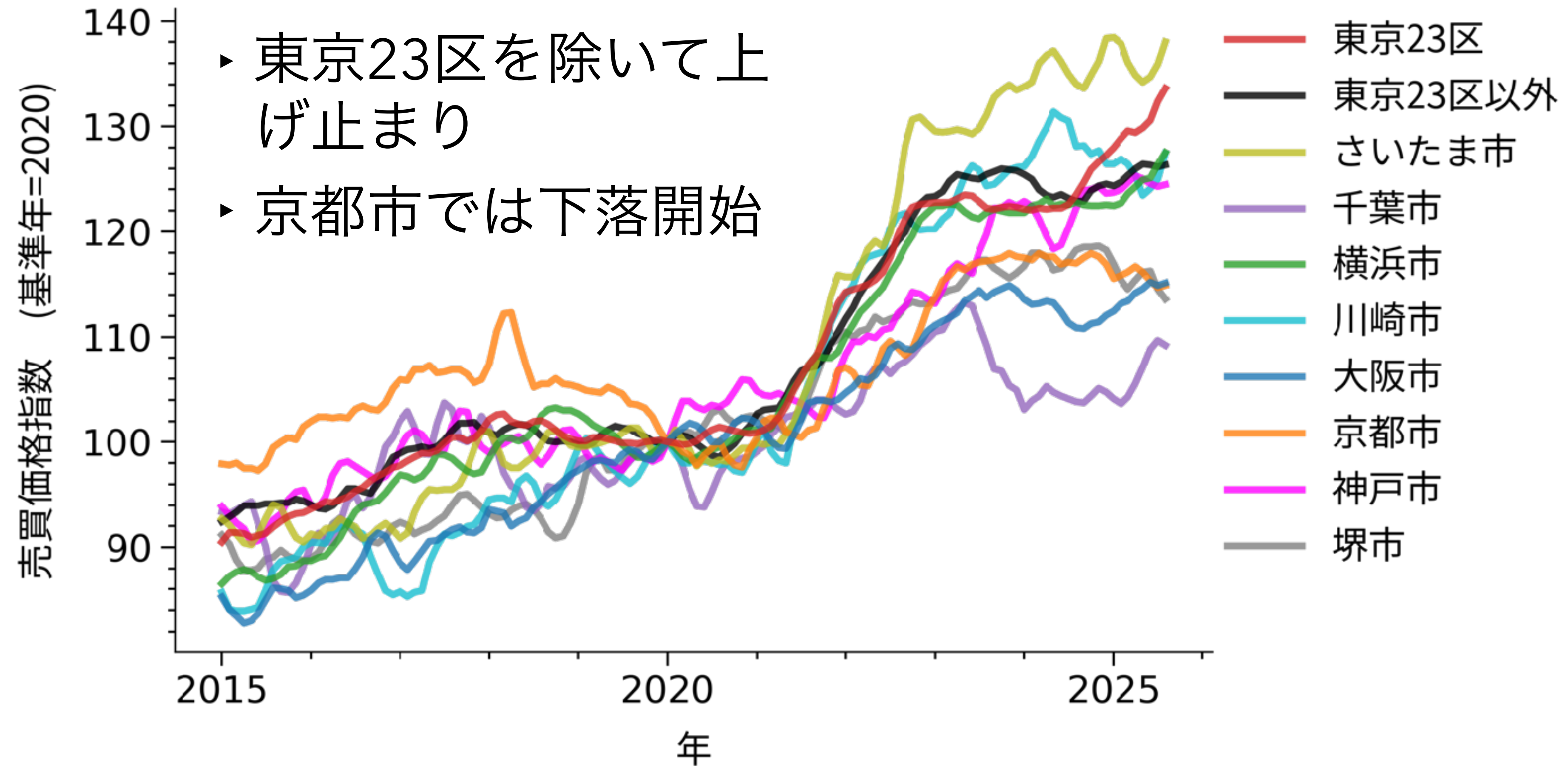
(1m²当り、2020年値=100, 3ヶ月移動平均)



データ：リクルート住宅価格指数

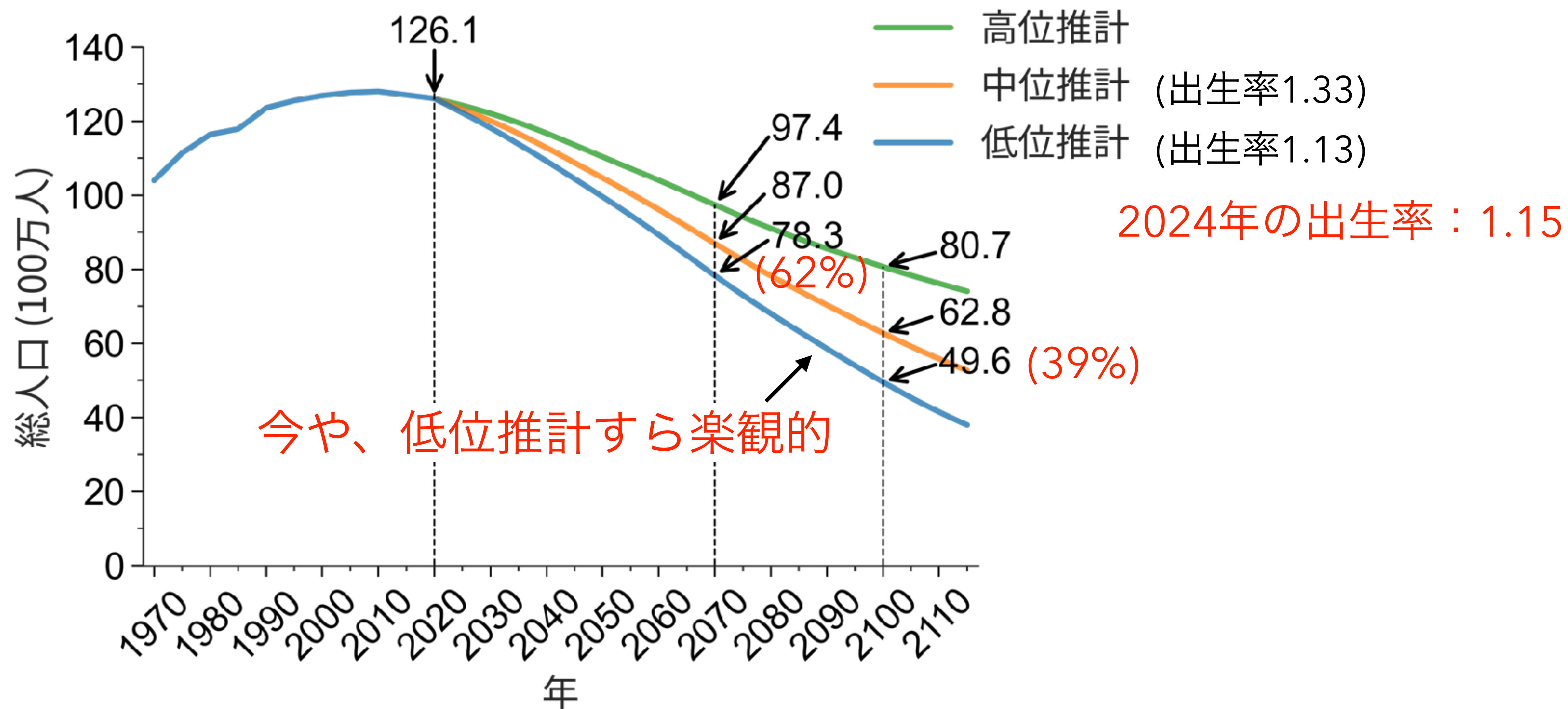
東京・大阪圏の戸建売買価格

(1m²当り、2020年値=100, 3ヶ月移動平均)



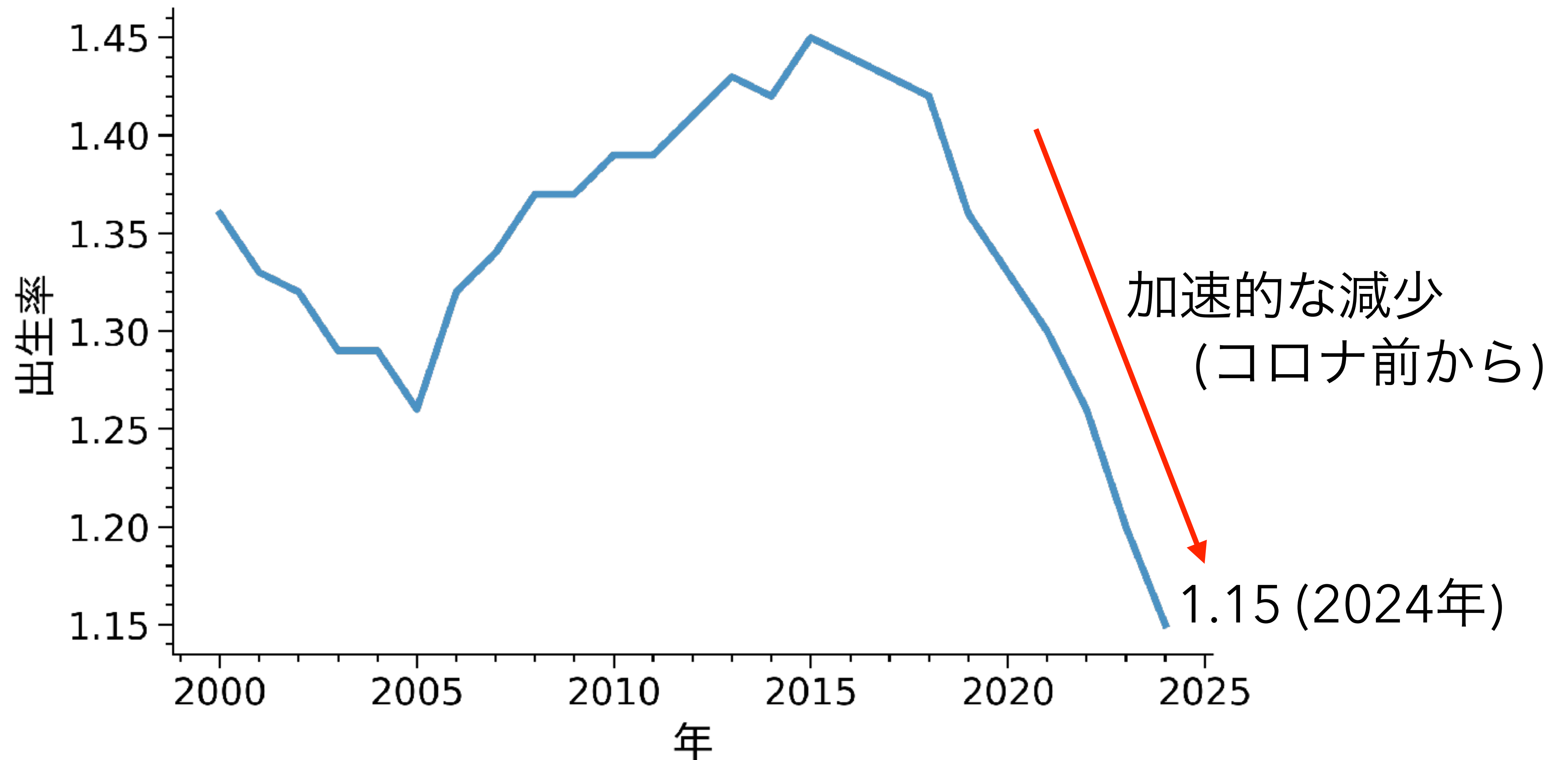
データ：リクルート住宅価格指数

日本が直面する急速な人口減少



データ：国立社会保障・人口問題研究所 (社人研) 2023年推計

出生率の加速的減少



データ：人口動態調査, 2000–2024年, 厚生省

足元の人口減少

- ▶ 2024-25年、日本に住む日本人は90万人減
- ▶ 移民を含む総人口は55万人減
- ▶ 毎年県が1つずつ消える勢い
- ▶ 150年で日本に住む日本人消滅
- ▶ 250年で日本消滅

データ：人口動態調査, 2025年, 厚生労働省

これから人口の地理的分布に影響を与える変化

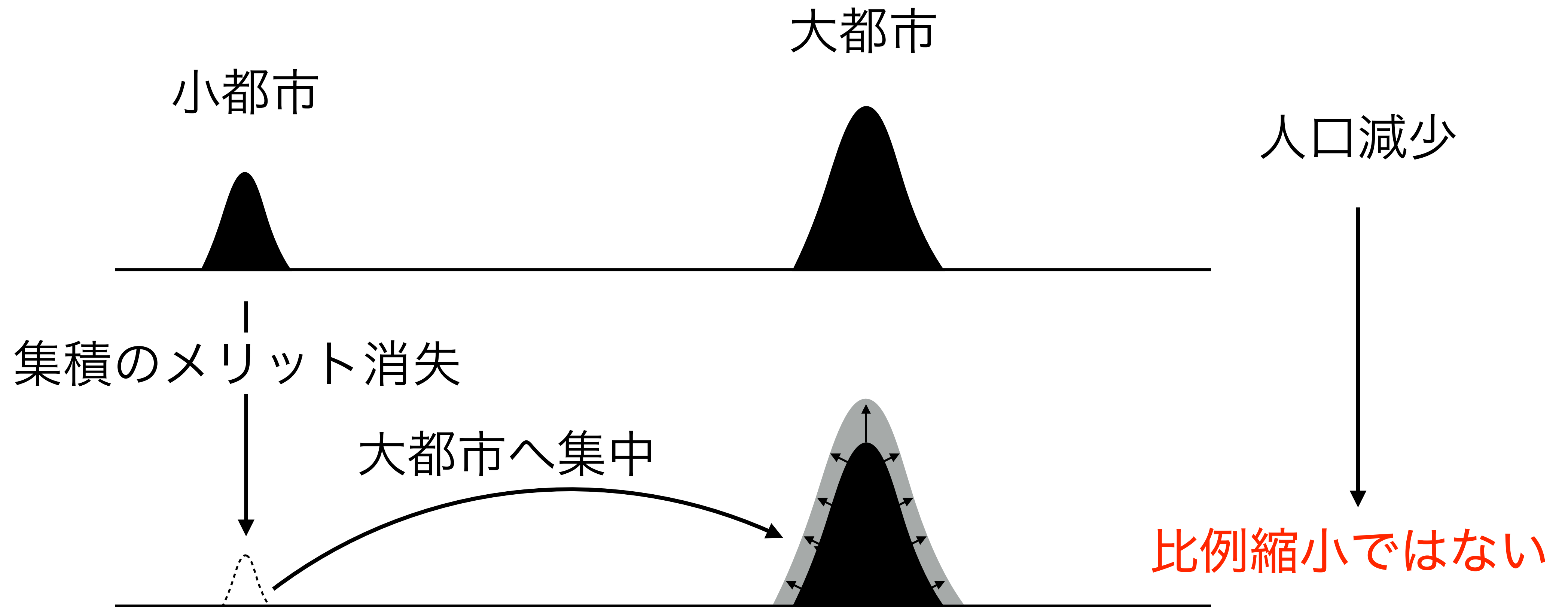
- ▶ 人口減少
- ▶ 輸送・通信技術の進歩
 - 大都市内では輸送・通信費用減少
 - 地方間では物流・通信費用は減少、人流費用は増加
 - ❖ 技術は進化するが、マス輸送の
(交通需要の)「マス」が大幅に減る



人口減少と都市間の人口分布

大都市への集中

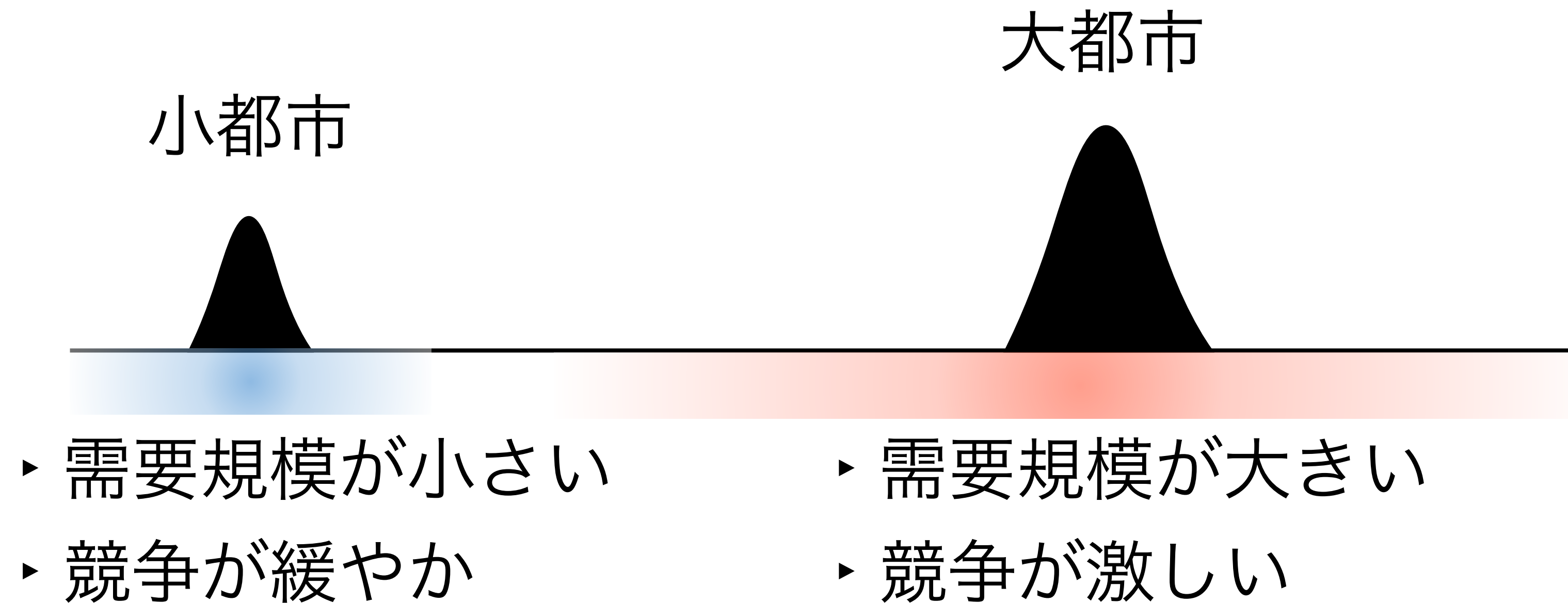
人口減少と地方都市の消滅



輸送・通信費用の減少と 都市間の人口分布

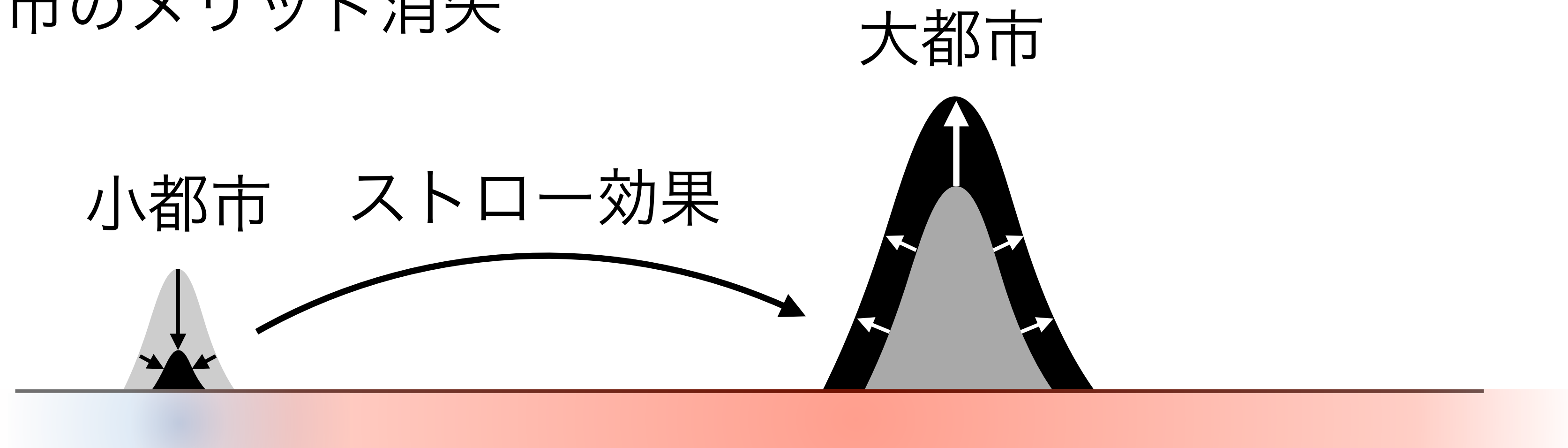
大都市への集中

大小都市のメリット・デメリット



交通・通信アクセスの向上とストロワー効果

小都市のメリット消失



- ▶ 需要規模が小さい
- ▶ ~~競争が緩やか~~

- ▶ 需要規模が大きい
- ▶ 競争が激しい

❖ 地方・東京間で人流費用が増加 → より激しく東京一極集中



輸送・通信費用の減少と 都市内部の人口分布

都心人口密度の減少と郊外化

都心と郊外のメリット・デメリット

都心

- ▶ コミュニケーション費用が低い, 通勤費用が低い
- ▶ 住宅・オフィス地代が高い

郊外

- ▶ コミュニケーション費用が高い・通勤費用が高い
- ▶ 住宅・オフィス地代が低い

交通・通信アクセスの向上と郊外化

都心

- ・ ~~コミュニケーション費用が低い, 通勤費用が低い~~
- ・ 住宅・オフィス地代が高い

郊外

- ・ コミュニケーション費用が高い・通勤費用が高い
- ・ 住宅・オフィス地代が低い

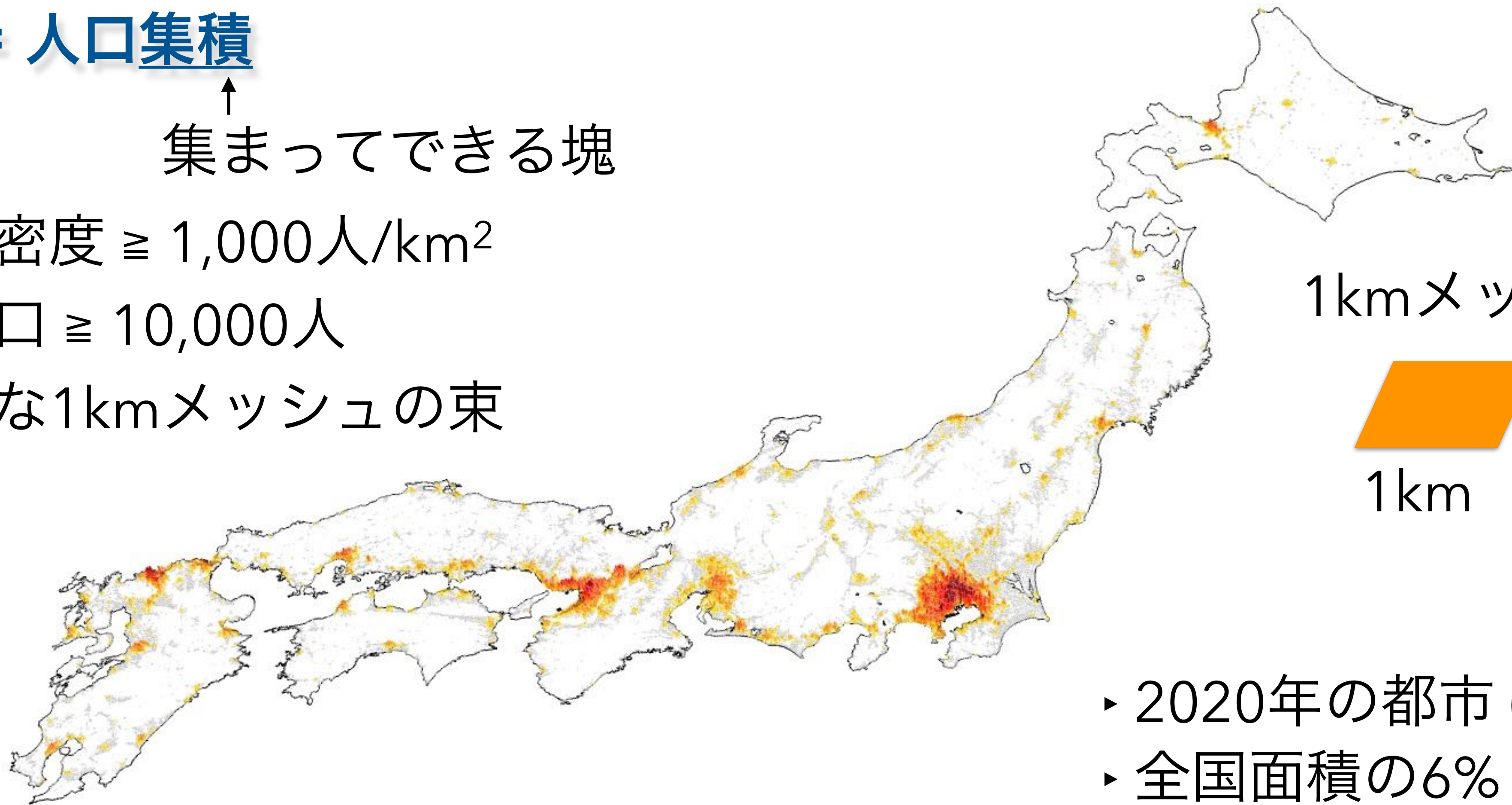
人口集積としての「都市」に注目

データ：国勢調査地域メッシュ統計

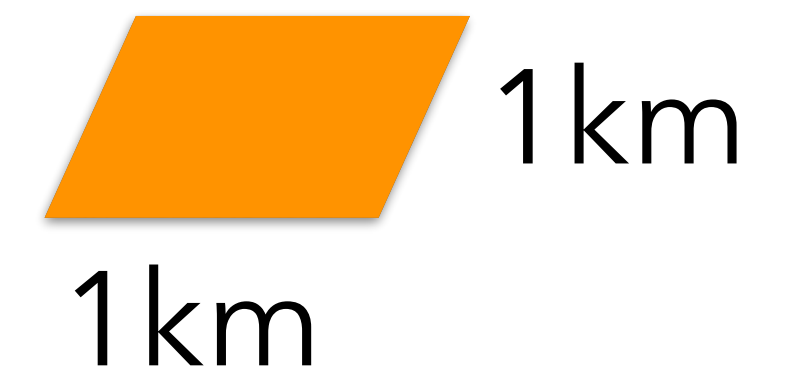
都市 = 人口集積

↑
集まってできる塊

- i. 人口密度 $\geq 1,000$ 人/km²
- ii. 総人口 $\geq 10,000$ 人
- iii. 連続な1kmメッシュの束



1kmメッシュ



- ▶ 2020年の都市 (431個)
- ▶ 全国面積の6%
- ▶ 全国人口の80%

「都市」を通して地域を捉える理由

- ▶ 現在人口の8割が「都市」に居住、今後もシェア増加
 - 「都市」を通じて、地域経済全体のおおよその状況を捉えられる
- ▶ 都市の人口と地理的な配置に明確な秩序が現れる
 - 過去の変化の理解・将来の予測において拠り所となる
- ▶ 実際に過去に起こった変化と、理論が示唆する変化が整合する

(繰り返しデータの少ない経済現象でも)

→ 秩序と理論とデータを合わせることで将来を見通すことができる

「都市」を通して考える日本の未来

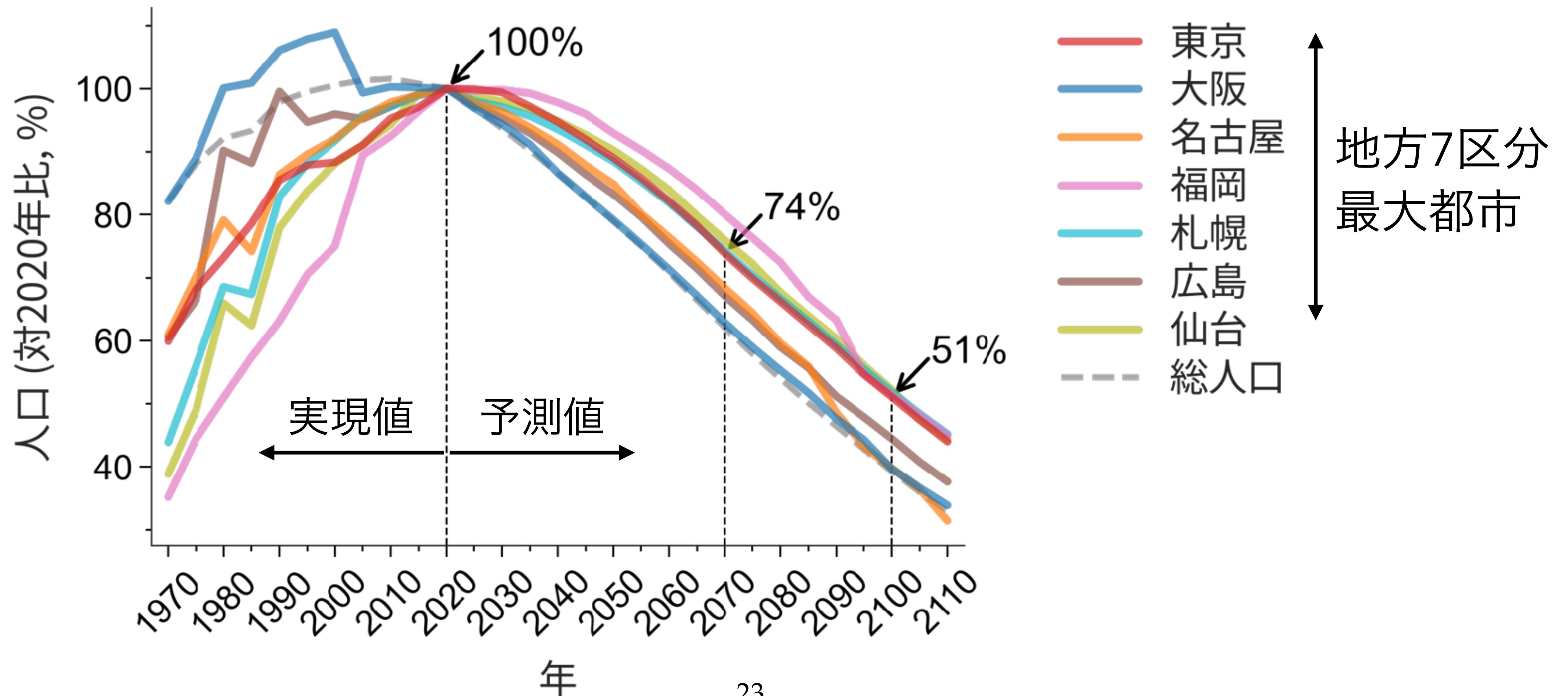
<https://www.mori-column.kier.kyoto-u.ac.jp/>

これから地域経済で起こること

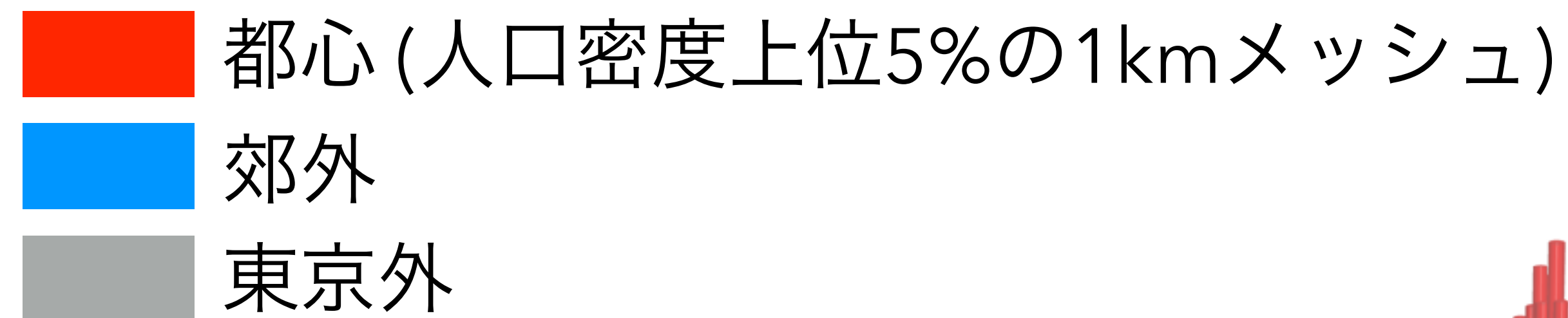
- ▶ 個々の都市の人口減少 … 東京も例外ではない
- ▶ 各地方で大都市への人口集中
- ▶ 全国的には東京への一極集中
- ▶ 都市内部の人口分布の平坦化

大都市の人口変化

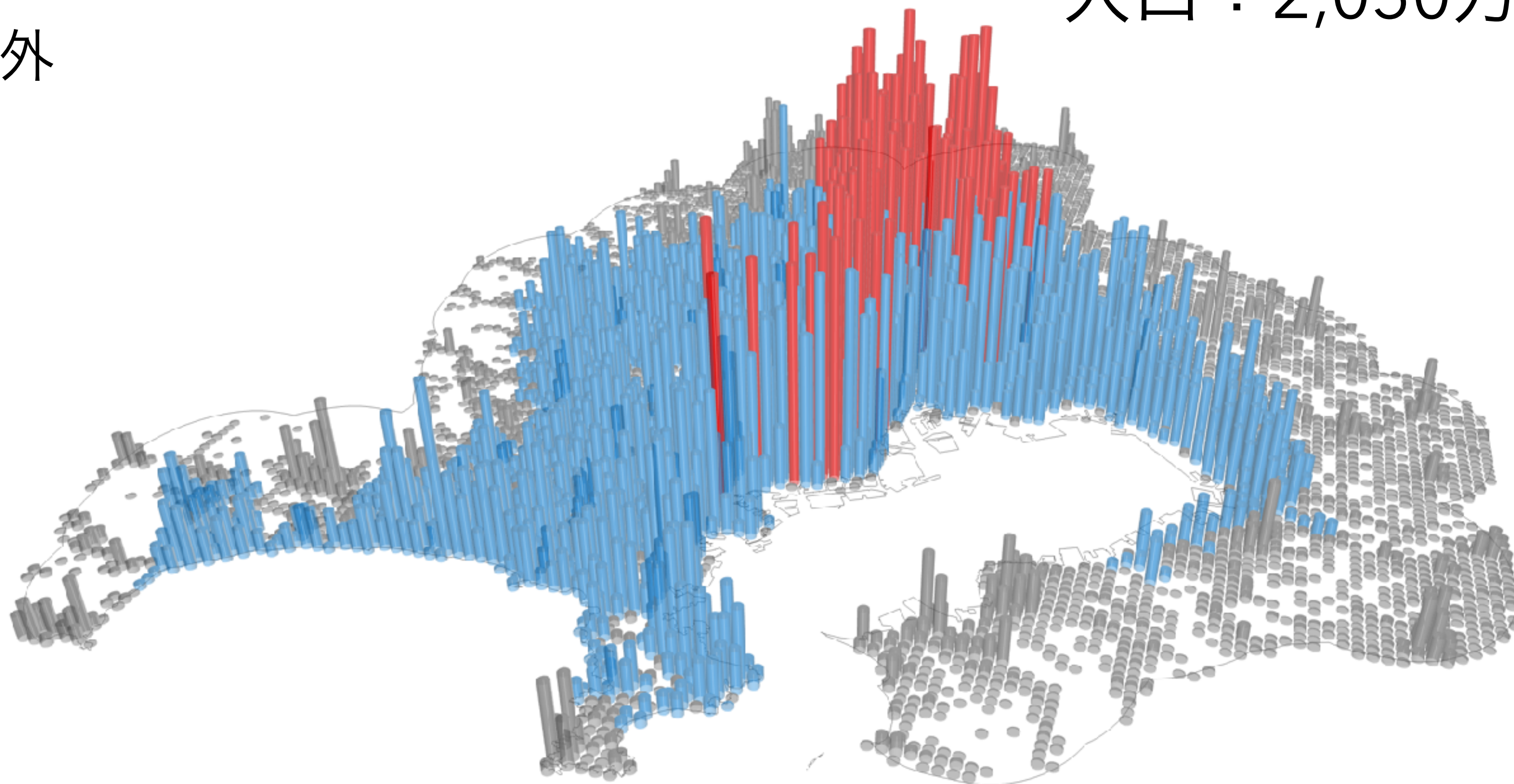
(全国人口 = 社人研の低位推計, 各都市人口：2020年値=100)



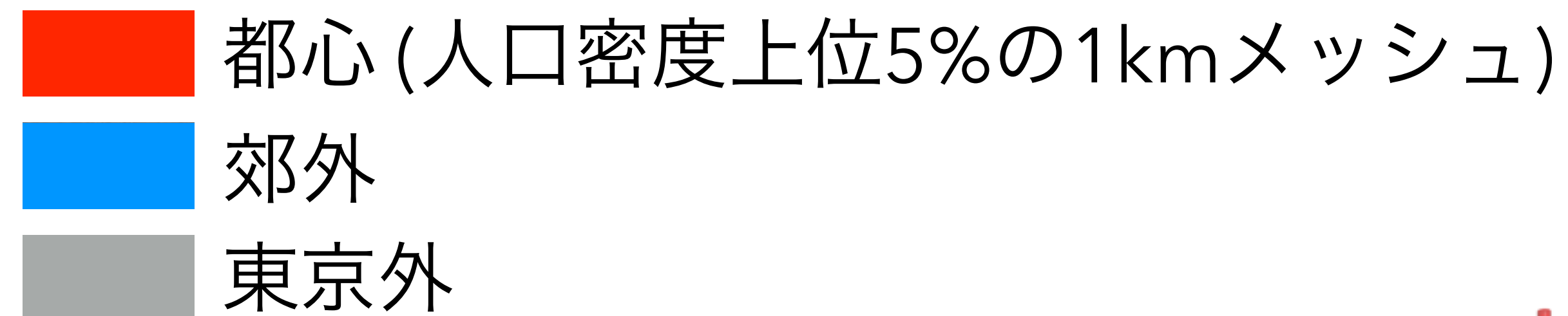
東京内部の人口分布 (1970年)



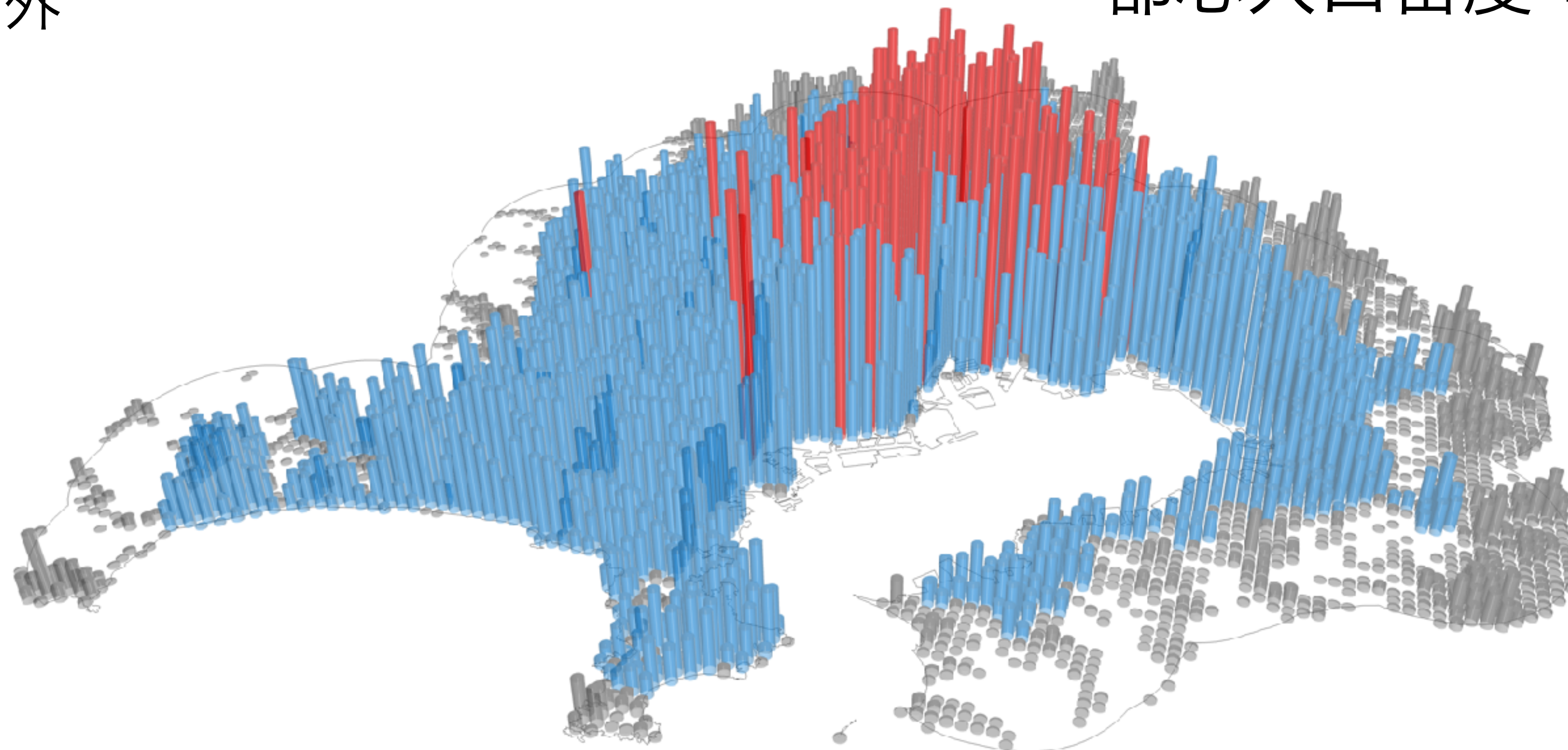
人口：2,050万人



東京内部の人口分布 (2020年)

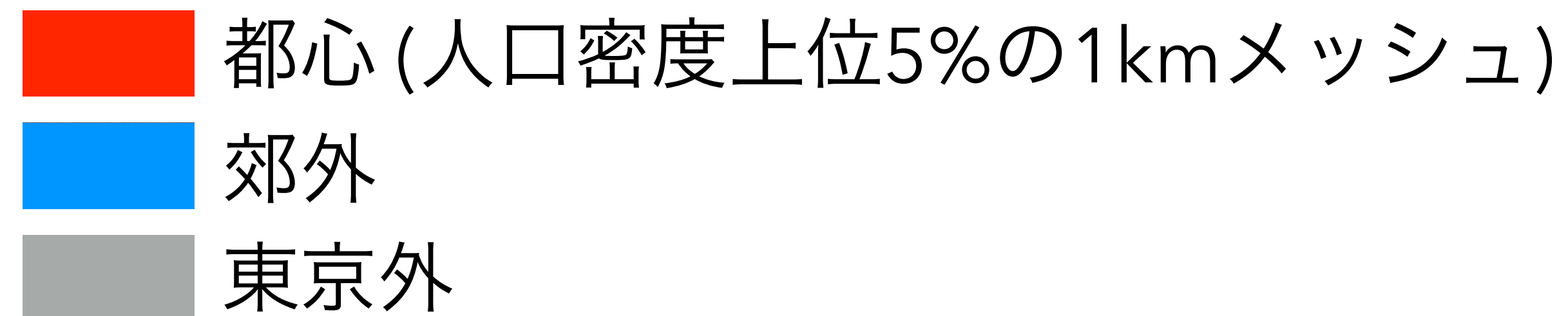


人口：3,420万人 (67%増)
都心人口密度：11%減

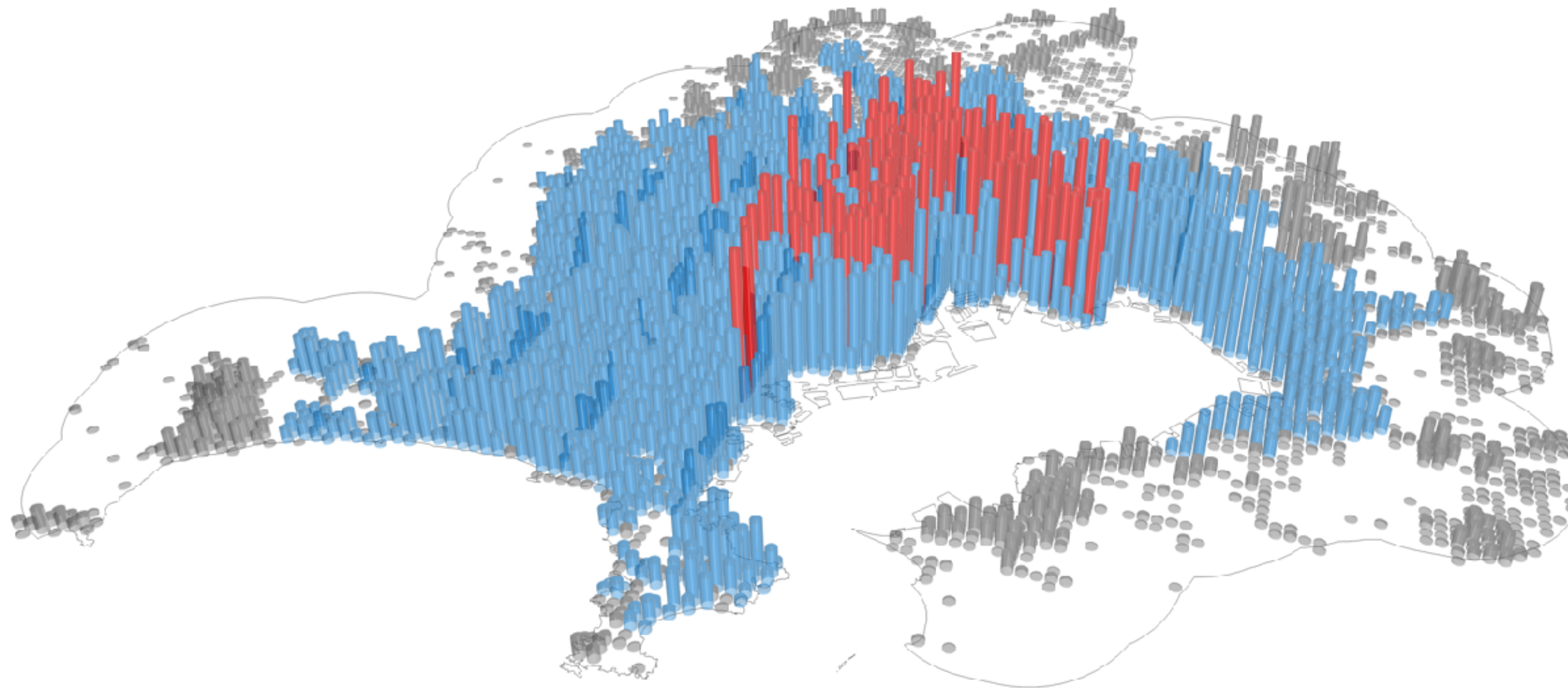


東京内部の人口分布 (2100年)

(全国人口 = 社人研の低位推計)

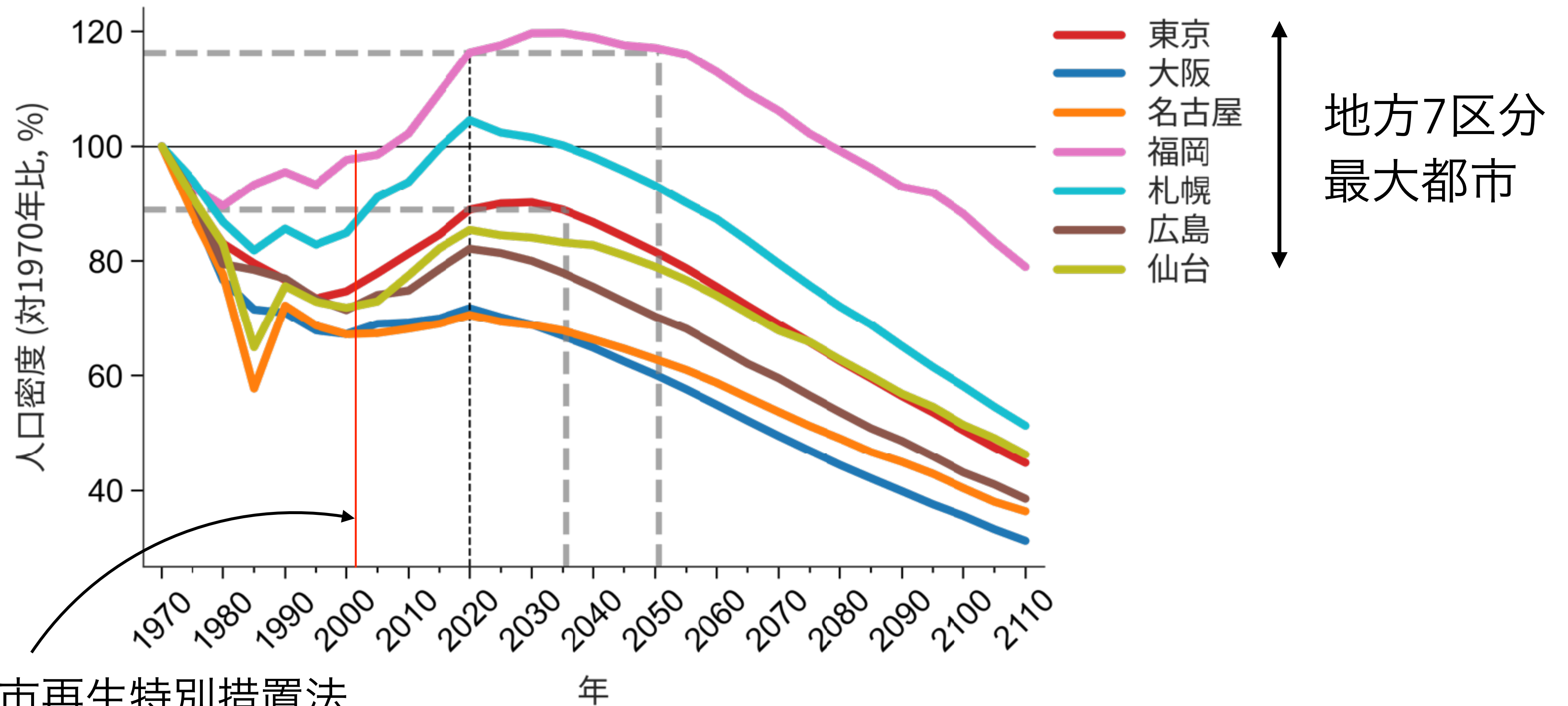


人口：1,750万人 (49%減)
都心人口密度：43%減



大都市の都心人口密度の変化

(全国人口 = 社人研の低位推計, 各都市の都心人口密度：1970年値=100)



人口減少下で都心高層化のナンセンス

1. 近い将来土地が余ってくるのに、なぜ縦に積む？

→ 集積の経済が十分に発揮されない

高層建築：人の往来・自然な交流は生まれにくい
(集まっているのに集まってない)

2. 1戸あたりの面積 ↘ → 少子化が加速 → 人口減少が加速

3. 空き室が増加、老朽化したまま残る、その維持・処分コストが増加

→ バブル期のテーマパーク・リゾート開発を彷彿 → 次世代の負担増

4. 災害に対して脆弱

問われる都市の真価：スマートな縮小のすすめ

今とる政策が50、100年後の都市の明暗を分ける

1. 高層集積 → 低層集積

交通・通信技術の進歩 → 今までより緩やかな集積

→ 自然な交流が生まれるゆとりある居住空間

→ 地域コミュニティの再生

2. 災害に対して頑健な都市へ

人口減少を活かして、安全な地域を選んで居住

3. 交通網は、延伸・拡張 → 集約・高度化

▸ 都市内で路線・区間のトリアージ必要

▸ 自動運転への適応も視野に入れた集約の模索

むすび

- ▶ 人口減少下での高層化を伴う都心再開発は早い段階で方向転換するべき (神戸市が好例)
- ▶ 拡張より集約
- ▶ 集約に向けてどうソフトランディングするか