

全国基準地価が 27 年ぶりの上昇

インバウンド需要の影響 地価にも

国土交通省は 2018 年 7 月 1 日時点の基準地価を 9 月 18 日に発表しました。全国平均では、全用途平均が平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じました。住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しています。商業地は 2 年連続で上昇し、上昇基調を強めています。工業地は昨年横ばいから 27 年ぶりに上昇に転じました。(参照※1、表 1)三大都市圏をみると、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めていて、大阪圏の住宅地は 4 年ぶりに横ばいから上昇に転じました。(参照※1、表 2)

表1 全国平均

	住宅地	商業地	全用途
平成26年	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.2
平成27年	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.9
平成28年	▲ 0.8	0.0	▲ 0.6
平成29年	▲ 0.6	0.5	▲ 0.3
平成30年	▲ 0.3	1.1	0.1

表2 三大都市圏

	住宅地	商業地	全用途
三大都市圏	0.7	4.2	1.7
東京圏	1.0	4.0	1.8
大阪圏	0.1	5.4	1.4
名古屋圏	0.8	3.3	1.5

特に地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の伸びが顕著で、全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示しています。地方圏のその他の地域はまだ回復していませんが下落幅は縮小しています。また、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の平均変動率は、6 年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大しています。(参照※1、表 3)

表3 地方圏・地方4市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)・その他

	住宅地	商業地	全用途
地方圏	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 0.6
地方4市	3.9	9.2	5.8
その他	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.8

出典元:表1～3 国土交通省

再開発事業等の進展による繁华性・回遊性の向上や外国人観光客をはじめとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い状態です。オフィスについても、景気回復に伴う企業業績の改善等により空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られます。これらのような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあり、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛です。この影響で商業地の地価は昨年続き上昇し、上昇基調を強めています。

※1 平成30年地価調査結果 国交省

<http://www.mlit.go.jp/common/001254347.pdf>