

J-R E I Tレポート

基準地価 商業地2年連続上昇

訪日客の増加による再開発などが加速

- 国土交通省が発表した2017年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地が2年連続で上昇。
- 地価回復は地方に広がりつつあるが、首都圏マンション価格の高騰など先行きには懸念材料が残る。
- 持続的な地価回復には、規制改革等により都市や地方の魅力度を高めることが不可欠。

国土交通省が9月19日に発表した2017年7月1日時点の基準地価^{*}は、全国の商業地が前年比0.5%上がり、2年連続で上昇しました。三大都市圏から周辺都市へと地価上昇の動きは広がっているものの、地方圏との間で二極化が一段と鮮明になる恐れもあるようです（図表1）。

- ✓ 商業地は2年連続の上昇。けん引役を担ったのは地方の政令都市。中核4市（札幌・仙台・広島・福岡）の上昇率は7.9%となり、全国や三大都市圏を大きく上回った（図表2）。訪日客の増加によるホテル建設など、再開発の加速が影響。
- ✓ 工業地は全国の上昇率が26年ぶりに0.002%のプラスに転じた。ネット通販市場の拡大を背景に最新の物流施設の建設が増加し、地価を押し上げた。
- ✓ 全国の住宅地は26年連続で下落となったものの、下落幅は8年連続で縮小。人口減が進む地方でも、利便性の高い都市部は人気。

今回の特徴は、地価回復の動きが地方に一段と広がっていることです。札幌や仙台、福岡などの上昇率は住宅地、商業地、全用途とも三大都市圏を上回っており、地方でも上昇に転じた地点が増加しています。ただし、首都圏マンション価格の高止まりや、節税目的による賃貸住宅の建設の増加などは先行きの懸念材料となりそうです。

地価が今後も持続的に回復するには、政府が掲げる成長戦略の実行や、規制改革の加速などにより都市や地方の魅力度をさらに高めていくことが必要であるとみられます。

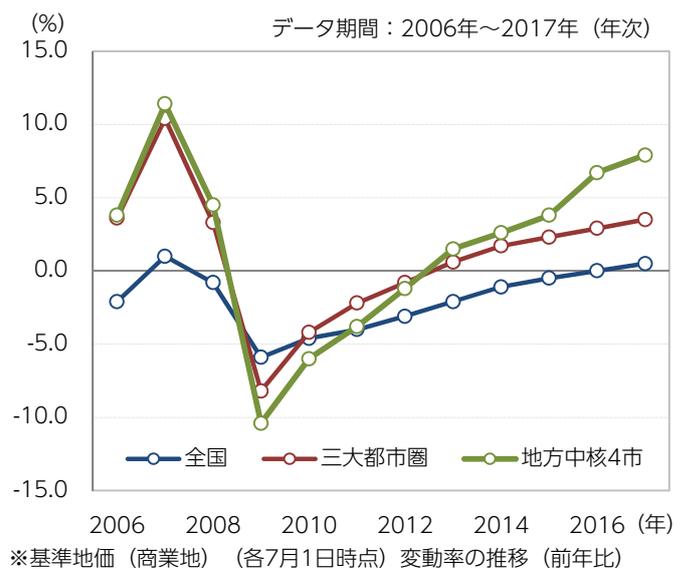
^{*}都道府県が不動産鑑定士の評価をもとにまとめた7月1日時点の全国の土地価格。国土交通省が9月に公表し、土地取引の指標となる。最も土地を有効に活用した場合を想定し1平方メートル当たりの価格を算出する。基準地価は「住宅地」「商業地」のほか、工場や物流施設などが立地する「工業地」などを調べる。なお、今年の対象は2万1,644地点。

図表1：商業地（全国平均）の基準地価は2年連続プラス

単位：%	住宅地	商業地	全用途
全国平均	▲0.6 (▲0.8)	0.5 (0.005)	▲0.3 (▲0.6)
三大都市圏	0.4 (0.4)	3.5 (2.9)	1.2 (1.0)
東京圏	0.6 (0.5)	3.3 (2.7)	1.3 (1.1)
大阪圏	0.0 (0.0)	4.5 (3.7)	1.1 (0.8)
名古屋圏	0.6 (0.5)	2.6 (2.5)	1.2 (1.1)
地方圏	▲1.0 (▲1.2)	▲0.6 (▲1.1)	▲0.9 (▲1.2)
中核4市	2.8 (2.5)	7.9 (6.7)	4.6 (4.0)

^{*}1：カッコ内は前年 ^{*}2：中核4市は札幌、仙台、広島、福岡
^{*}基準地価（2017年7月1日時点）変動率（前年比）

図表2：商業地は地方中核4市の伸びが目立つ



出所）図表1、2は国土交通省のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会