

J-REITレポート

基準地価 27年ぶりの上昇

インバウンド（訪日客）需要の高い地方の観光地などがけん引

- 国土交通省が発表した2018年7月1日時点の基準地価は、全用途の全国平均が27年ぶりに上昇。
- 地方の商業地が全体をけん引。訪日客需要を見込んだホテルや店舗の建設が旺盛だった。
- 地価の持続的な回復には、地方の魅力度をいっそう高めていくことが必要となるか。

国土交通省が9月18日に発表した2018年7月1日時点の基準地価*は、住宅地、商業地、工業地などを合わせた全用途の全国平均が、1991年以来27年ぶりに下落から上昇に転じました。特に、各地の中核都市や観光地を抱える地域において訪日客需要を見込んだホテルや店舗の建設がけん引役となりました。商業地は3年連続でプラスとなり、住宅地は前年からマイナス幅が縮小しました（図表1）。一方、交通の利便性が低かったり高齢化が進行している地域では引き続き下落が継続しており、地域間で格差が出ています。

- ✓ 商業地は全国平均で1.1%上昇し、3年連続の上昇。訪日客の増加でホテルなどの建設・開業の加速が影響。中核4市（札幌、仙台、広島、福岡）の上昇率が9.2%となった（図表2）。超低金利により、不動産の投資資金が地方都市に流れ込む動きも継続。
- ✓ 住宅地は全国平均で0.3%の下落となり、27年連続で下落となったものの、下げ幅は前年から縮小。下落幅の縮小は9年連続。雇用や所得環境の改善が続く中、低水準の住宅ローン金利が住宅購入意欲を後押し。引き続き交通の利便性が高い都市部は人気。
- ✓ 工業地は前年比0.5%上昇し、全用途と同様に1991年以来27年ぶりに上昇へ転じた。昨今、交通利便性が向上した地域において、物流施設用地の需要が拡大したことが大きな要因となった。

地価回復の動きは都心のみならず、地方圏にも一段と広がっているようにみられます。しかし今回の基準地価は6月の大阪北部地震や7月の西日本豪雨、北海道地震などの大規模災害の影響はほぼ含まれておらず、今後については伸びがやや鈍化するという見方もあります。地価の持続的な回復には規制改革の推進などにより地方の魅力度をいっそう高めていくことが必要となるかもしれません。

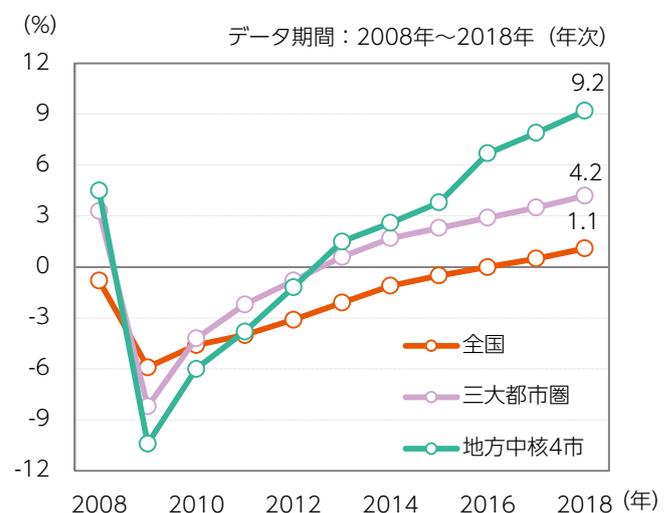
* 都道府県が不動産鑑定士の評価をもとにまとめた7月1日時点の全国の土地価格。国土交通省が9月に公表し、土地取引の指標となる。最も土地を有効に活用した場合を想定し1平方メートル当たりの価格を算出する。基準地価は「住宅地」「商業地」のほか、工場や物流施設などが立地する「工業地」などを調べる。なお、今年の対象は2万1,644地点。

図表1：商業地は地方中核4市の上昇率がけん引

単位：%	住宅地	商業地	全用途
全国平均	▲0.3 (▲0.6)	1.1 (0.5)	0.1 (▲0.3)
三大都市圏	0.7 (0.4)	4.2 (3.5)	1.7 (1.2)
東京圏	1.0 (0.6)	4.0 (3.3)	1.8 (1.3)
大阪圏	0.1 (0.0)	5.4 (4.5)	1.4 (1.1)
名古屋圏	0.8 (0.6)	3.3 (2.6)	1.5 (1.2)
地方圏	▲0.8 (▲1.0)	▲0.1 (▲0.6)	▲0.6 (▲0.9)
中核4市	3.9 (2.8)	9.2 (7.9)	5.8 (4.6)

*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（2018年7月1日時点）変動率（前年比）

図表2：訪日客の増加等を背景に商業地は上昇



*基準地価（商業地）（各7月1日時点）変動率の推移（前年比）

【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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おりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>