

J-REITレポート

公示地価4年連続上昇 二極化の進展も

地価上昇は観光地や都市部に集中

- 2019年1月1日時点の公示地価は全用途（全国）で1.2%のプラスとなり4年連続で上昇となる。
- 地価の上昇は地方にも波及。地方の都市部がけん引し、地価が上昇する構図も鮮明に。
- 地方のみならず都市部でも二極化が進行。人口の減少や高齢化の進展によりさらに加速する可能性も。

◆ 公示地価は4年連続で上昇

国土交通省が3月19日に発表した2019年1月1日時点の公示地価*は、商業・工業・住宅の全用途（全国）で1.2%のプラスとなり4年連続で上昇しました。地方圏の住宅地は27年ぶりの上昇となり、全用途も前年の0.0%から上昇に転じました（図表1）。賃金の上昇や低金利環境が消費者の住宅取得意欲や不動産投資を後押ししたことが要因とみられます。上昇が過熱気味の都心の一部では、上昇の伸び率がやや鈍化し始めており一服感もみられているようです。

※国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。全国の不動産鑑定士が評価して、学識経験者らでつくる同省の土地鑑定委員会が適正な地価を公表する。一般の土地や公共事業の用地の取得の際の価格の指標となる。「住宅地」「商業地」「工業地」などに土地の用途を分類して発表する。

◆ 地価上昇は地方都市にも波及

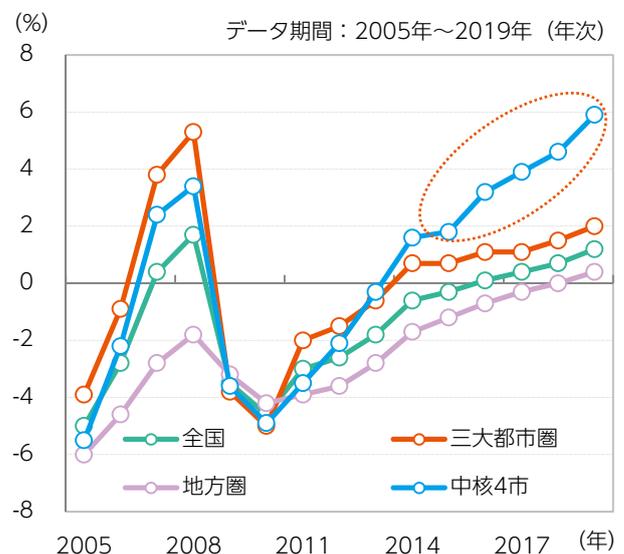
地価の上昇は三大都市圏から地方に波及しつつあるようです（図表2）。中核4市（札幌、仙台、広島、福岡）の全用途は5.9%の上昇となり、前年よりもさらに高い伸び率を示しました。また、地方の都市部がけん引役となって、地価が上昇している構図も鮮明となっています。住宅地の地価の変動率が上昇した都道府県は、前年の14から18に増加しました。特に上昇が目立ったのは、北陸新幹線延伸の恩恵を受けた石川県や、福岡県や宮城県など再開発に取り組んでいる県となりました。

図表1：全国公示地価は上昇

単位：%	全用途	住宅地	商業地
全国平均	1.2 (0.7)	0.6 (0.3)	2.8 (1.9)
三大都市圏	2.0 (1.5)	1.0 (0.7)	5.1 (3.9)
東京圏	2.2 (1.7)	1.3 (1.0)	4.7 (3.7)
大阪圏	1.6 (1.1)	0.3 (0.1)	6.4 (4.7)
名古屋圏	2.1 (1.4)	1.2 (0.8)	4.7 (3.3)
地方圏	0.4 (0.0)	0.2 (▲0.1)	1.0 (0.5)
中核4市	5.9 (4.6)	4.4 (3.3)	9.4 (7.9)

*1：カッコ内は前年 *2：中核4市は札幌、仙台、広島、福岡
*3：▲はマイナスを示します。
※公示地価（2019年1月1日時点）変動率（前年比）

図表2：地方中核4市の地価上昇が著しい



※公示地価変動率（全用途）の推移（前年比）

◆ 観光地が地価上昇をけん引する構図は継続

近年の地価上昇は、訪日外国人客の見込める観光地やその周辺の商業施設などの観光圏が中心であるのが特徴的です（図表3）。訪日外国人旅行者数は2018年に初めて3,000万人を超え、政府は『2020年までに4,000万人』という目標達成に向け、海外に日本各地の魅力をアピールするなど、訪日外国人旅行者の誘致を図っています。上昇率の上位を占めたのは、前年に引き続きオーストラリアからのスキー客が多く訪れる北海道など、観光地として人気の地域となりました。

図表3：観光地を中心にインバウンド需要が地価を支える

順位	都道府県	所在地	公示価格（1㎡あたり）	上昇率
1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	63,500円	58.8%
2	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	75,000円	50.0%
3	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	120万円	44.4%
4	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17	581万円	44.2%
5	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	280万円	43.6%

※地価上昇率の上位5地域（全国・全用途、2019年1月1日時点）

◆ 利便性に応じ各地で格差が広がる

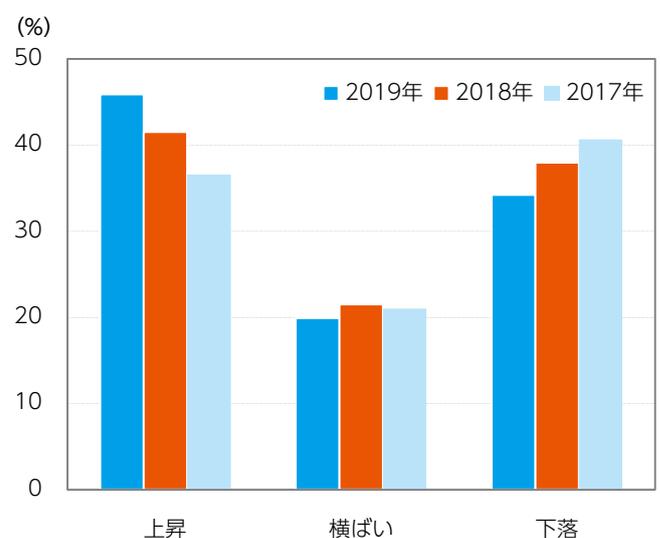
交通の不便さや高齢化、人口の減少が進行する地域では下落傾向が続いています。三大都市圏においても、通勤などの利便性の高い好立地は上昇率が高いものの、駅からの距離が敬遠された地域は大きな下げ幅となりました。地方のみならず都心においても、上昇する地域と下落する地域とで二極化が進行しているようです。

◆ 高齢化の進展等からさらなる二極化懸念も

商業地、住宅地、工業地すべてを合わせた全国の調査地点（25,466カ所）のうち、上昇地点数は46%となり、都市部を中心に広い範囲で地価が上昇しました（図表4）。用途別では、全国的に商業地の上昇が目立っています。

今回、三大都市圏を中心に継続する緩やかな地価の回復が、地方圏にも波及してきていることを示す結果となりました。しかし、全国の34%の地点では下落が続いています。人口の減少や高齢化の進展等により、今後も利便性の高い地域と過疎地などとの地価の二極化は一層広がっていくことが予想されそうです。

図表4：全国の幅広い地域で地価が上昇した



※全国・全用途の地価の上昇・横ばい・下落の地点数の推移
2019年：25,466地点 2018年：25,705地点 2017年：25,023地点

出所）図表3、4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/>