

J-REITレポート

# 公示地価上昇 地方都市に波及

## 地方圏はバブル崩壊以降、26年ぶりにプラスへ

- 2018年1月1日時点の公示地価は、全用途（全国）で0.7%のプラスと3年続けて上昇となった。
- 今回の上昇は都市圏のみならず、訪日客の増加等によりホテル需要が旺盛な地方都市などにも波及。
- 地価上昇の持続には、人口減少などの日本の構造問題に向き合い、解決していく力が試されるか。

国土交通省が3月27日に発表した2018年1月1日時点の公示地価<sup>\*</sup>は、住宅地、商業地、工業地の全用途（全国）で前年比0.7%のプラスとなり3年続けて上昇、地方圏も1990年代のバブル崩壊以降、26年ぶりに下落から脱し0.041%の上昇となりました（図表1）。三大都市圏で続く上昇がようやく地方にも波及してきたようです（図表2）。

- ✓ 住宅地は全国平均が0.3%と、10年前の2008年以来の上昇幅。上昇が目立つ地点は、駅に近い場所など利便性に優れたり、再開発があるなどの固有の理由が大きく影響している。都道府県別での上昇率トップは沖縄県で5.5%の上昇となった。
- ✓ 商業地は全国平均では1.9%上昇と、3年連続のプラスとなった。上昇は21都道府県となり、前年の18都道府県を上回った。直近のピークであるリーマンショック前の伸び率には及ばないものの上げ幅を拡大した。

商業地、住宅地、工業地を合わせた全調査地点（2万5,705カ所）のうち、上昇地点数は41%を占め、10年ぶりに下落地点数（38%）を上回りました。今回の上昇は、都市圏のみならず、再開発の進行や訪日客の増加等によりホテル需要が旺盛な地方都市などにも波及しており、観光などの実需に裏付けされたものとなりました。今後の地価上昇の持続には、人口減少や空き家の増加問題などの日本の構造問題に向き合い、解決していく力が試されることになりそうです。

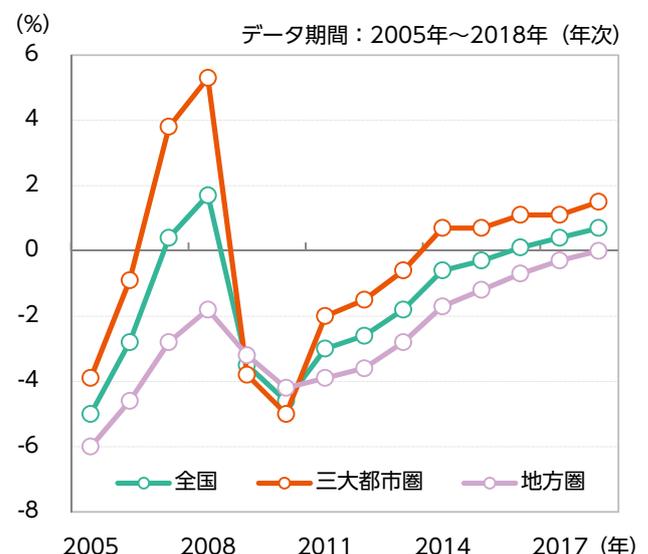
<sup>\*</sup>国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。全国の約2,500人の不動産鑑定士が評価して、学識経験者らでつくる同省の土地鑑定委員会が適正な地価を公表する。一般の土地取引や公共事業の用地の取得の際の価格の指標となる。「住宅地」「商業地」「工業地」などに土地の用途を分類して発表する。

図表1：全国公示地価は上昇

単位：%	住宅地	商業地	全用途
全国平均	0.3 (0.022)	1.9 (1.4)	0.7 (0.4)
三大都市圏	0.7 (0.5)	3.9 (3.3)	1.5 (1.1)
東京圏	1.0 (0.7)	3.7 (3.1)	1.7 (1.3)
大阪圏	0.1 (0.039)	4.7 (4.1)	1.1 (0.9)
名古屋圏	0.8 (0.6)	3.3 (2.5)	1.4 (1.1)
地方圏	▲0.1 (▲0.4)	0.5 (▲0.1)	0.041 (▲0.3)
中核4市	3.3 (2.8)	7.9 (6.9)	4.6 (3.9)

\*1：カッコ内は前年 \*2：中核4市は札幌、仙台、広島、福岡  
 ※公示地価（2018年1月1日時点）変動率（前年比）

図表2：地価上昇は地方にも波及



※公示地価変動率（全用途平均）の推移（前年比）

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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>