

J-REITレポート

基準地価 地方商業地がプラスへ

地方圏のうち地方四市がけん引、商業地が28年ぶりに上昇に転じる

- ▶ 国土交通省が発表した2019年7月1日時点の基準地価は、全国の全用途平均が2年連続の上昇となる。
- ▶ 地方四市の商業地が大幅に上昇。外国人観光客等の増加を見込んだホテル・店舗の建設需要がけん引。
- ▶ 地価回復の動きは地方圏にも波及するも、地価上昇が進まない地域との二極化は進行する。

国土交通省が9月19日に発表した2019年7月1日時点の基準地価*は、全国の全用途平均が2年連続上昇の前年比プラス0.4%となり、上昇率も2018年から拡大しました。用途別では、商業地が3年連続で上昇し、住宅地も2010年より下落率の縮小傾向が続いています。三大都市圏の全用途平均は7年連続の上昇。商業地、住宅地も上昇基調を強めつつあります（図表1）。

特に注目されたのは地方圏の調査結果です。地方圏の商業地の上昇率は、同プラス0.3%となり、1991年以来28年ぶりに上昇に転じました（図表1）。なかでも地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）の商業地の上昇率は大きく、三大都市圏の上昇率を上回る同プラス10.3%と、12年ぶりに上昇率が2桁台をつけました（図表2）。近年、三大都市圏のみならず地方都市を訪れる外国人観光客が増加していることから、観光地を抱える地方において、外国人観光客等の増加を見込んだホテルや店舗の建設などがけん引役となったとみられます。

今回の調査結果から、地価回復の動きが地方圏にも徐々に波及しつつあることが確認されたものの、地方圏の地価上昇のけん引役となったのは、観光需要が見込まれる地方四市などの商業地が中心となっています。地方四市の商業地のなかで下落地点が占める割合は全調査地点（177地点）の1.1%であるのに対し、その他地方圏は全調査地点（3,446地点）のうち56.8%の地点で下落しており、地価上昇が進む地域と進まない地域とで二極化しています。

*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21,540地点。

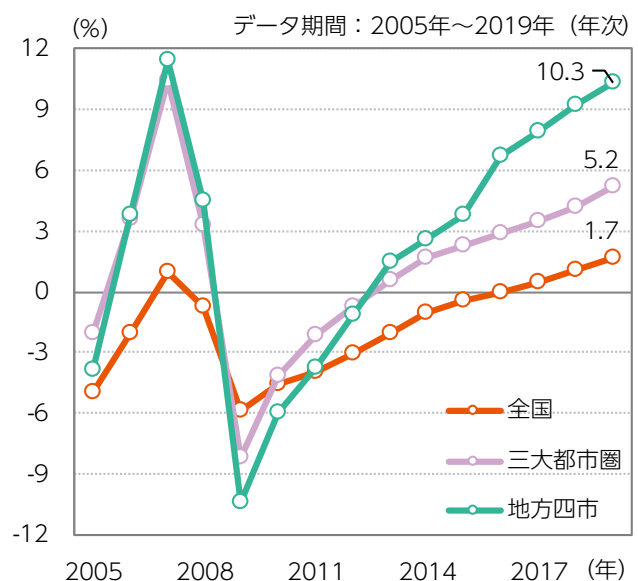
出所) 図表1、2は国土交通省のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表1：地価の上昇幅が概ね拡大している

単位：%	住宅地	商業地	全用途平均
全国	▲0.1 (▲0.3)	1.7 (1.1)	0.4 (0.1)
三大都市圏	0.9 (0.7)	5.2 (4.2)	2.1 (1.7)
東京圏	1.1 (1.0)	4.9 (4.0)	2.2 (1.8)
大阪圏	0.3 (0.1)	6.8 (5.4)	1.9 (1.4)
名古屋圏	1.0 (0.8)	3.8 (3.3)	1.9 (1.5)
地方圏	▲0.5 (▲0.8)	0.3 (▲0.1)	▲0.3 (▲0.6)
地方四市	4.9 (3.9)	10.3 (9.2)	6.8 (5.8)

*カッコ内は前年
※基準地価（2019年7月1日時点）変動率（前年比）

図表2：地方四市の上昇が著しい



※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/>