

平成 29 年の基準地価が発表されました。

平成 29 年 9 月 19 日、国土交通省より平成 29 年の基準地価が発表されました。基準地価とは、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、基準地の毎年 7 月 1 日時点の地価について不動産鑑定士の評価を踏まえて都道府県知事が正常価格の判定をし、国土交通省が 9 月中頃に発表するものです。平成 29 年の調査対象の基準地数は、宅地が 21,139 地点、林地が 505 地点で全国の計 21,644 地点となっています。

(なお、東京電力福島第一原発事故に伴う避難指示区域内の 22 地点(宅地 21 地点、林地 1 地点)及び熊本地震により甚大な被害を受けた熊本県においては宅地 1 地点で調査を休止しています。)

平成 29 年の基準地価の動向

(1) 変動率

平成 27 年から平成 29 年の基準地価を前年と比較した変動率は下記のとおりです。

	住宅地			商業地			全用途		
	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
全国平均	▲1.0%	▲0.8%	▲0.6%	▲0.5%	0.0%	0.5%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.3%
三大都市圏	0.4%	0.4%	0.4%	2.3%	2.9%	3.5%	0.9%	1.0%	1.2%
(東京圏)	0.5%	0.5%	0.6%	2.3%	2.7%	3.3%	1.0%	1.1%	1.3%
(大阪圏)	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	3.7%	4.5%	0.6%	0.8%	1.1%
(名古屋圏)	0.7%	0.5%	0.6%	2.2%	2.5%	2.6%	1.1%	1.1%	1.2%
地方圏	▲1.5%	▲1.2%	▲1.0%	▲1.6%	▲1.1%	▲0.6%	▲1.5%	▲1.2%	▲0.9%

(2) 全国平均及び三大都市圏

全国平均の地価は、全用途平均では下落が続いていますが、その下落幅の減少傾向は継続しています。用途別では、住宅地では下落しているものの下落幅は縮小傾向が継続しています。商業地では昨年の横ばいから上昇に転じました。

国土交通省は上記傾向となった要因が、住宅地が「全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、下落幅の縮小傾向が継続している」点や、商業地が「再開発等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような商業地としての収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は昨年の横ばいから上昇に転じた」点にあると分析しています。

三大都市圏では、前年比で住宅地が 0.4%、商業地が 3.5% 上昇し、全用途では 1.2% の上昇となりました。住宅地では東京圏、名古屋圏は小幅な上昇を継続していますが、大阪圏では 3 年連続横ばいとなっています。また、商業地は大阪圏での上昇基調が特に顕著となっています。

(3) 全国における商業地上昇率トップ 10

全国の商業地上昇率上位 10 位までに外国人観光客の増加でホテルや店舗の需要が旺盛な京都市内の 5 地点が入る結果となり、都道府県別における商業地上昇順位でも京都市が第 1 位となりました。

順位	都道府県	所在地	上昇率
1	京都府	京都市伏見区深草稲荷御前町 89 番	29.6%
2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町 46 番 1 外『宗右衛門町 7-2』	29.1%
3	愛知県	名古屋市中村区名駅 3 丁目 2605 番『名駅三丁目 26 番 6 号』	28.8%
4	愛知県	名古屋市中村区椿町 109 番 1 外『椿町 1 番 16 号』	28.1%
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	27.3%
6	京都府	京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町 92 番	25.3%
7	京都府	京都市中京区蛸薬師通東河院東入泉正寺町 322 番	24.4%
8	京都府	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町 727 番 5	24.0%
9	愛知県	名古屋市中村区名駅 2 丁目 4010 番『名駅二丁目 40 番 16 号』	23.7%
10	福岡県	福岡市博多区冷泉町 206 番『冷泉町 5-32』	23.3%

(担当：田中 裕史)