

J-REITレポート

# 公示地価 全国平均2年連続上昇

## 住宅地価格の下げ止まり基調が鮮明に

- ▶ 国土交通省が発表した2017年1月1日時点の公示地価は、9年ぶりに住宅地が前年比で上昇に転じた。
- ▶ 三大都市圏の住宅地上昇率は0.5%と回復は緩やか。価格高騰によるマンション販売不振が要因か。
- ▶ 新築マンション需要の鈍化とオフィスの大量供給予定を鑑みると今後の地価上昇率は緩やかになるろう。

国土交通省が3月21日に発表した2017年1月1日時点の公示地価\*は、全国の住宅地が前年比0.022%プラスと9年ぶりに上昇に転じました。全用途は0.4%プラスと2年続けて上昇となったものの、地方への波及が息長く続くかが今後の焦点となりそうです（図表1）。

- ✓ 住宅地は前年の0.2%下落から下げ止まり、2008年以來のプラス。低金利と住宅ローン減税による需要下支え効果により総じて底堅く推移。通勤等に便利な駅から徒歩圏内の地価が上がり、駅から離れた場所は地価が下がるという二極化が全国的に拡大。
- ✓ 足早く地価上昇がみられた三大都市圏の住宅地は上昇率が0.5%と前年並みで、回復の勢いは緩やか。大阪圏と名古屋圏の住宅地の上げ幅は前年に比べ縮んだ。全国レベルでは1万7,909地点の住宅地のうち上昇が34%、下落が43%となお下落した地点数が多い。
- ✓ 商業地は安定して上昇基調を保つ。全国平均は1.4%上昇と2年連続プラスで前年の0.9%上昇から上げ基調を強めた。2年連続のプラスは2007～2008年以來。オフィス需要が堅調。訪日客が集まる都市を中心にホテル用地の確保も相次いでいる。

都心部などの地価の過熱感を懸念する声もあるようですが、上昇率は短期的な値上がり益を期待した投資マネーの流入でミニバブルが発生したとされるリーマン・ショック前に比べると低い水準に留まっています（図表2）。

建築費高騰の影響などで首都圏の新築マンション需要が鈍化していること、首都圏で2018年にオフィスの大量供給が予定されていること等を考慮すると、地価の上昇率は今後緩やかなものになるとみています。

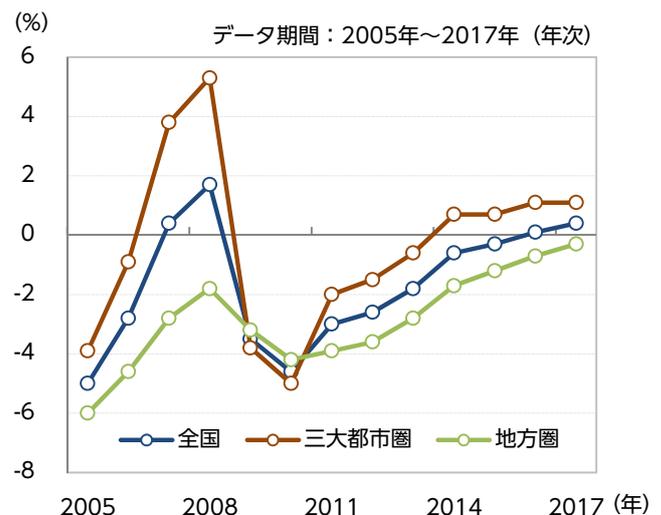
\*国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。全国の約2,500人の不動産鑑定士が評価して、学識経験者らでつくる同省の土地鑑定委員会が適正な地価を公表する。一般の土地取引や公共事業の用地の取得の際の価格の指標となる。「住宅地」「商業地」「工業地」などに土地の用途を分類して発表する。

図表1：全国公示地価は2年連続プラス

単位：%	住宅地	商業地	全用途
全国平均	0.022 (▲0.2)	1.4 (0.9)	0.4 (0.1)
三大都市圏	0.5 (0.5)	3.3 (2.9)	1.1 (1.1)
東京圏	0.7 (0.6)	3.1 (2.7)	1.3 (1.1)
大阪圏	0.0 (0.1)	4.1 (3.3)	0.9 (0.8)
名古屋圏	0.6 (0.8)	2.5 (2.7)	1.1 (1.3)
地方圏	▲0.4 (▲0.7)	▲0.1 (▲0.5)	▲0.3 (▲0.7)
中核4市	2.8 (2.3)	6.9 (5.7)	3.9 (3.2)

\*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（2017年1月1日時点）変動率（前年比）

図表2：リーマン・ショック前に比べ低い水準に留まっている



※公示地価変動率の推移（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。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。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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いませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的財産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。●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。●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、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。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