

## 今日のキーワード 「基準地価」、商業地が9年ぶりにプラス（日本）

「基準地価」は、各都道府県が毎年7月1日時点の基準値の価格を調査し、国土交通省が公表する土地の価格です。調査の結果は、土地の取引価格の目安などとして利用されます。公的機関が発表する土地の価格には、「基準地価」の他に、固定資産税の算出に用いられる「公示地価」（国土交通省）や、相続税や贈与税の算出に用いられる「路線価」（国税庁）などがあります。

### ポイント1

## 全国の商業地が9年ぶりに上昇に転じる 地方中核都市の上昇が顕著

- 国土交通省は9月20日、今年の「基準地価」を公表しました。今回の調査では、全国の商業地が前年比で0.005%のプラスとわずかながら、リーマンショック以降9年ぶりに上昇に転じました。
- 特徴的なのは、東京、大阪、名古屋などの大都市圏の商業地の上昇率が前年比3%前後だったのに比べ、地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）の上昇率が同6.7%と大きかったことがあげられます。住宅地においても、地方四市の上昇率は2.5%と、大都市圏の0~0.5%を上回っています。地方四市には含まれませんが、京都、金沢などでも商業地の上昇が目立っています。

### ポイント2

## 訪日外国人客の寄与大きい マイナス金利も追い風

- 全国の商業地がプラスに転じたのは、マイナス金利で余剰資金が不動産市場に流入していることなどが背景と思われます。
- 地方四市や京都、金沢などの上昇率が高かったのは、根強いオフィス需要に加え、訪日外国人客の増加が大きく寄与していると思われます。福岡ではホテル建設ラッシュが起こっている模様です。また、全国の住宅地で27.3%と最も上昇率が高かったのは、北海道のニセコがある倶知安町でした。

【圏域別・用途別の地価上昇率（%）】

|       | 住宅地  | 商業地  | 工業地  |
|-------|------|------|------|
| 東京圏   | 0.5  | 2.7  | 2.6  |
| 大阪圏   | 0.0  | 3.7  | 0.6  |
| 名古屋圏  | 0.5  | 2.5  | 0.3  |
| 地方四市  | 2.5  | 6.7  | 2.7  |
| 地方その他 | ▲1.4 | ▲1.5 | ▲1.2 |
| 全国    | ▲0.8 | 0.0  | ▲0.5 |

(注) 上昇率は2016年7月1日時点の対前年比。地方四市は札幌、仙台、広島、福岡。  
(出所) 国土交通省のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

### 今後の展開

## 首都圏の住宅地価格は伸び悩む公算

■ これまでの価格上昇で住宅地の上昇率は低い外国人旅行者の増加などで経済性が向上した商業地に比べ、住宅用地の上昇が鈍いのは、土地価格上昇による警戒感が発生してきていることも背景と思われます。大都市のマンションや住宅価格は大幅に上昇し、購入をためらう消費者が出ています。

■ 訪日外客数の動向など実需がポイント  
不動産開発業者にも、過去の地価の下落局面で減損損失を計上した経験などから、仕入れに慎重になっている企業が出てきている模様です。今後は訪日外客数や経済環境など、実需に直結した指標がカギを握っていると考えられます。

### ここもチェック!

2016年9月20日 「オフィスビル空室率」、8月はさらに低下（日本）  
2016年9月12日 「街角景気」は2カ月連続で改善（日本）

■ 当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■ 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■ 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■ 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■ 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性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。■ 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。