

平成 30 年 公示価格発表

平成 30 年 3 月 27 日に国土交通省より平成 30 年地価公示が発表されました。地価公示とは、地価公示法に基づき毎年 1 月 1 日時点の地価（「正常な価格」）を、住宅地・宅地見込地・商業地・準工業地・工業地・市街化調整区域内宅地などの地域に分け、不動産鑑定士等が評価し国土交通省が 3 月末頃に公表するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取引価格の算定等の規準とすることを目的に行われています。平成 30 年の標準地の設定数は、市街化区域 20,572 地点、市街化調整区域 1,394 地点、その他の都市計画区域 4,015 地点、都市計画区域外の公示区域 19 地点の計 26,000 地点となっています。

<平成 30 年公示価格の動向>

平成 28 年から平成 30 年の公示価格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 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
全国平均	▲0.2%	0.0%	0.3%	0.9%	1.4%	1.9%	0.1%	0.4%	0.7%
三大都市圏	0.5%	0.5%	0.7%	2.9%	3.3%	3.9%	1.1%	1.1%	1.5%
・東京圏	0.6%	0.7%	1.0%	2.7%	3.1%	3.7%	1.1%	1.3%	1.7%
・大阪圏	0.1%	0.0%	0.1%	3.3%	4.1%	4.7%	0.8%	0.9%	1.1%
・名古屋圏	0.8%	0.6%	0.8%	2.7%	2.5%	3.3%	1.3%	1.1%	1.4%
地方圏平均	▲0.7%	▲0.4%	▲0.1%	▲0.5%	▲0.1%	0.5%	▲0.7%	▲0.3%	0.0%

【全国平均】

全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから 10 年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途平均では、3 年連続上昇しています。工業地においても 2 年連続上昇しています。

住宅地、商業地における調査地点 24,591 地点のうち 10,085 地点で上昇、5,150 地点で横ばいとなっており、約 60%の地域で下げ止まりとなりました。その背景として、住宅地においては、雇用・所得環境の改善が続くなか、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展しているものと考えられます。

また、商業地においては、良好な資金調達環境下で、以下の背景から不動産需要は旺盛となっており、地価は総じて堅調に推移しているものと考えられます。

- ・外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり
- ・都市中心部における再開発等の進展による繁華性の向上
- ・主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上

その他、工業地においても、全国的に需要の回復が見られます。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い流通施設の建設適地では、大型物流施設建設に対する需要が旺盛であり、総じて堅調に推移しているものと考えられます。

【三大都市圏平均】

三大都市圏でみると、住宅地・商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇しています。

住宅地については、大阪圏ではわずかな上昇にとどまりましたが、東京圏・名古屋圏における平均変動率は 5 年連続上昇しています。

また、商業地については、東京圏・大阪圏及び名古屋圏のいずれの地域でも 5 年連続上昇しています。特に、大阪圏における上昇率は三大都市圏で最も高くなっています。

【地方圏平均】

地方圏でみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地及び工業地については、26 年ぶりに上昇に転じています。全用途平均についても、下落から横ばいへと転じています。

特に地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）については、住宅地・商業地ともに 5 年連続上昇しており、上昇幅についても昨年より拡大しています。商業地における上昇幅は、三大都市圏を大きく上回っています。

【概括と今後の展望】

住宅地の全国平均は、平成 20 年秋のリーマンショック以降 10 年ぶりに上昇に転じており、その他の地域においても堅調に推移しています。

しかしながら、景気の現状は「緩やかに回復している」とされているものの米国の長期金利上昇を発端とした金融市場の不安定化や通商政策をめぐる不透明感などがリスク要因として意識されており、今後も国際情勢には留意する必要があります。また、平成 31 年 10 月以降は、消費税が 8%から 10%へ引き上げられる予定のため、地価が下落に転じる可能性も考えられます。

地価公示は、相続税や固定資産税等の評価額に広く影響を及ぼすことから、今後も継続して動向を注視する必要があります。
（担当：本岡 聖子）