

## 平成 30 年の基準地価が発表されました

平成 30 年 9 月 18 日、国土交通省より平成 30 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 30 年の調査対象の基準地数は、宅地が 21,091 地点、林地が 487 地点で全国計 21,578 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 15 地点(宅地 14 地点、林地 1 地点)で調査を休止しています。)

## 平成 30 年の基準地価の動向

## (1) 変動率

平成 28 年から平成 30 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 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	▲0.8%	▲0.6%	▲0.6%	0.0%	0.5%	1.1%	▲0.6%	▲0.3%	0.1%
三大都市圏	0.4%	0.4%	0.7%	2.9%	3.5%	4.2%	1.0%	1.2%	1.7%
(東京圏)	0.5%	0.6%	1.0%	2.7%	3.3%	4.0%	1.1%	1.3%	1.8%
(大阪圏)	0.0%	0.0%	0.1%	3.7%	4.5%	5.4%	0.8%	1.1%	1.4%
(名古屋圏)	0.5%	0.6%	0.8%	2.5%	2.6%	3.3%	1.1%	1.2%	1.5%
地方圏	▲1.2%	▲1.0%	▲0.8%	▲1.1%	▲0.6%	▲0.1%	▲1.2%	▲0.9%	▲0.6%

## (2) 全国平均及び三大都市圏

全国平均の地価は、全用途平均では昨年の下落から上昇に転じました。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。商業地では上昇が継続しています。

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・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であり、全体として下落幅の縮小傾向が継続している」点や、商業地が「再開発事業等の進展による繁華性・回遊性の向上や外国人観光客をはじ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、景気回復に伴う企業業績の改善等により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いまって、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に続き上昇し、上昇基調を強めている。」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 0.7%、商業地が 4.2% 上昇し、全用途では 1.7% の上昇となりました。住宅地では東京圏、大阪圏、名古屋圏すべてにおいて小幅な上昇を継続しています。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の上昇率トップ 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は北海道が他とは群を抜いた上昇率で第 1 位となりました。

順位	都道府県	所在地	上昇率
1	北海道	虻田郡倶知安町北 1 条西 2 丁目 18 番	45.2%
2	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	29.2%
3	京都府	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町 727 番 5	25.5%
4	京都府	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町 594 番 7	25.2%
5	愛知県	名古屋市中区錦 2 丁目 1901 番「錦二丁目 19 番 1 号」	24.8%
6	京都府	京都市下京区西河院通綾小路下る綾西河院町 723 番 1 ほか 1 筆	24.7%
7	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」	24.5%
8	兵庫県	神戸市中央区三宮町 1 丁目 4 番 20「三宮町 1-4-2」	24.4%
9	北海道	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	24.4%
10	京都府	京都市中京区蛸薬師通東河院東入泉正寺町 322 番	23.8%

(担当：津山 雄亮)