

令和元年の基準地価について

令和元年9月19日、国土交通省より令和元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。令和元年の調査対象の基準地数は、宅地が21,070地点、林地が470地点で全国の計21,540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12地点(宅地11地点、林地1地点)で調査を休止しています。)

令和元年の基準地価の動向

(1) 変動率

平成29年から令和元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29年	平成30年	令和元年	平成29年	平成30年	令和元年	平成29年	平成30年	令和元年
全国平均	▲0.6%	▲0.3%	▲0.1%	0.5%	1.1%	1.7%	▲0.3%	0.1%	0.4%
三大都市圏	0.4%	0.7%	0.9%	3.5%	4.2%	5.2%	1.2%	1.7%	2.1%
(東京圏)	0.6%	1.0%	1.1%	3.3%	4.0%	4.9%	1.3%	1.8%	2.2%
(大阪圏)	0.0%	0.1%	0.3%	4.5%	5.4%	6.8%	1.1%	1.4%	1.9%
(名古屋圏)	0.6%	0.8%	1.0%	2.6%	3.3%	3.8%	1.2%	1.5%	1.9%
地方圏	▲1.0%	▲0.8%	▲0.5%	▲0.6%	▲0.1%	0.3%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.3%

(2) 調査結果の概要

全国平均の地価は、全用途平均が2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大して上昇基調を強めています。用途別では、住宅地は下落幅の減少傾向が継続しており、商業地は3年連続で上昇しています。

国土交通省は上記傾向となった要因が、住宅地については「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る」点、商業地については「景気回復に伴い高水準の企業収益が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも加わり、主要都市ではオフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇が見られ、また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客が増加している地域、交通インフラの整備や再開発事業の進展により利便性・繁華性の向上が見られる地域などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛であり、このような商業地としての収益性の高まりとともに、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、多様な需要が競合することにより地価が上昇している」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0.9%、商業地が5.2%上昇し、全用途では2.1%の上昇となりました。住宅地では東京圏、名古屋圏において堅調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。

また、地方圏の商業地が平成3年以来28年ぶりに上昇に転じる結果となっています。

(3) 全国における商業地の上昇率トップ10

全国の商業地の上昇率上位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沖縄県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	66.7%
2	沖縄県	那覇市松山1丁目14番11外「松山1-14-19」	50.3%
3	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」	45.2%
4	沖縄県	那覇市久茂地3丁目9番14「久茂地3-9-8」	42.7%
5	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外(宮原3-5-24)	42.3%
6	京都府	京都市東山区四條通大和大路東入祇園町北側277番	41.9%
7	沖縄県	那覇市天久2丁目18番13「天久2-18-11」	38.1%
8	沖縄県	那覇市松山1丁目1番4「松山1-1-14」	37.3%
9	大阪府	吹田市江坂町1丁目23番18「江坂町1-23-43」	35.1%
10	東京都	台東区浅草一丁目17番9(浅草1-29-6)	34.5%

(担当：胡子 遼)