

## 平成31年 公示価格発表

平成31年3月20日に国土交通省より平成31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31年の標準地の設定数は、市街化区域 20,566 点、市街化調整区域 1,381 地点、その他の都市計画区域 4,035 地点、都市計画区域外の公示区域 18 地点の計 26,000 地点となっています。

## &lt;平成31年公示価格の動向&gt;

平成29年から平成31年の公示価格を前年と比較した変動率は以下のとおりです。

	住宅地			商業地			全用途		
	平成29年	平成30年	平成31年	平成29年	平成30年	平成31年	平成29年	平成30年	平成31年
全国平均	0.0%	0.3%	0.6%	1.4%	1.9%	2.8%	0.4%	0.7%	1.2%
三大都市圏	0.5%	0.7%	1.0%	3.3%	3.9%	5.1%	1.1%	1.5%	2.0%
・東京圏	0.7%	1.0%	1.3%	3.1%	3.7%	4.7%	1.3%	1.7%	2.2%
・大阪圏	0.0%	0.1%	0.3%	4.1%	4.7%	6.4%	0.9%	1.1%	1.6%
・名古屋圏	0.6%	0.8%	1.2%	2.5%	3.3%	4.7%	1.1%	1.4%	2.1%
地方圏平均	▲0.4%	▲0.1%	0.2%	▲0.1%	0.5%	1.0%	▲0.3%	0.0%	0.4%

## 【全国平均】

全国平均では、全用途平均が4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大し上昇基調を強めています。

住宅地においては、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調となっています。全国的に住宅地の地価の回復が進展し、全国の平均変動率は0.6%と、昨年10年ぶりに上昇に転じて以来2年連続の上昇となっています。

また、商業地においては、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、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・移転の動きも見られ、空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇しています。外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、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旺盛となっています。このような商業地としての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取得意欲が強いことから、商業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は2.8%と4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大しています。

その他、工業地においても、インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設や工場立地の増加等、全国的に工場地への需要の回復が見られています。特に高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた工業地では大型物流施設建設に対する需要が強くなっています。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は1.3%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大しています。

## 【三大都市圏平均】

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

住宅地については、大阪圏では昨年上昇に転じて以降2年連続で上昇となり、東京圏及び名古屋圏では、平均変動率は6年連続の上昇となっています。

また、商業地については、名古屋圏では2年連続、東京圏及び大阪圏については5年連続で上昇幅が拡大しています。特に、大阪圏における上昇率は三大都市圏で最も高く6.4%の上昇率となっています。

## 【地方圏平均】

地方圏でみると、全用途平均・住宅地が平成4年以来の27年ぶりに上昇に転じました。商業地・工業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めています。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で上昇が継続しています。

地方四市を除くその他の地域においても、商業地が平成5年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は平成4年以来、27年ぶりに上昇に転じるなど、回復の兆しが見受けられます。

## 【概括と今後の展望】

地方住宅地の平均地価が27年ぶりに上昇に転じるなど、全国的に堅調に推移しているものと考えられます。

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、中国経済の減速等の影響を受け、輸出の伸びが鈍化し、企業の生産活動の一部に弱さがみられています。

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：矢幡 賢一）