

マルヒロから版

2019年

10月号

発行者
マルヒロ不動産

～基準地価が発表されました～

国土交通省が今年7月1日時点での全国各地の「基準地価」を発表しました。ここ愛知県は7年連続の上昇に至る一方、公示地価と同じく格差もでています。今月はこの話題を取り上げます。

～地方商業地が28年振りに上昇～

三大都市圏を除く、地方圏の商業地が前年比でプラスとなり、1991年以来、28年振りに上昇に転じました。

バブル崩壊後の上昇は初めてになります。

要因としては、インバウンド（訪日外国人）の増加や市街地の再開発により札幌・仙台・広島・福岡の主要四都市に上昇傾向が広がり、全体の上昇率を引き上げた形となります。

なお、四都市の上昇は10.3%となり、ホテルや店舗、オフィス需要が高まり、駅周辺の再開発などが要因。景気回復の傾向な上に低金利で資金調達がしやすくなったことも背景にある様です。

都道府県別の変動率を見ますと、沖縄が商業地12%、住宅地で6.3%の上昇で共にトップ。

下落率が最も大きかったのは商業地・住宅地ともに秋田県となり、以前この2県については地価の下落・世帯所得の低さが毎年顕著にでていたものの、沖縄県がリゾート開発の波に乗り急上昇に転じています。

その一方、東海3県をみますと愛知県以外の岐阜・三重の商業地はマイナスに転じ、岐阜県は26年連続の下落となりました。但し、その下落率は減少傾向にあり、来年度以降の好材料に期待したいところです。

名古屋市内を見ていきますと、全ての区で住宅地・商業地ともに上昇となりました。

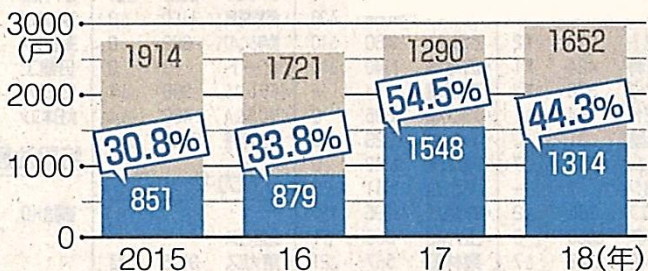
住宅地では中区や中村区の中心地でマンション需要の高まりから上昇が目立ち、マンション供給に占める戸数割合は、2017年をピークに中区と東区で50%に迫っています。

地域別と東海3県	住宅地		商業地	
	全	国	全	国
三大都市圏	0.9	(0.7)	5.2	(4.2)
東京圏	1.1	(1.0)	4.9	(4.0)
名古屋圏	1.0	(0.8)	3.8	(3.3)
大阪圏	0.3	(0.1)	6.8	(5.4)
地方圏	▲0.5	(▲0.8)	0.3	(▲0.1)
愛知	0.9	(0.6)	3.7	(3.1)
岐阜	▲1.4	(▲1.4)	▲0.9	(▲0.9)
三重	▲1.5	(▲2.0)	▲0.9	(▲1.4)

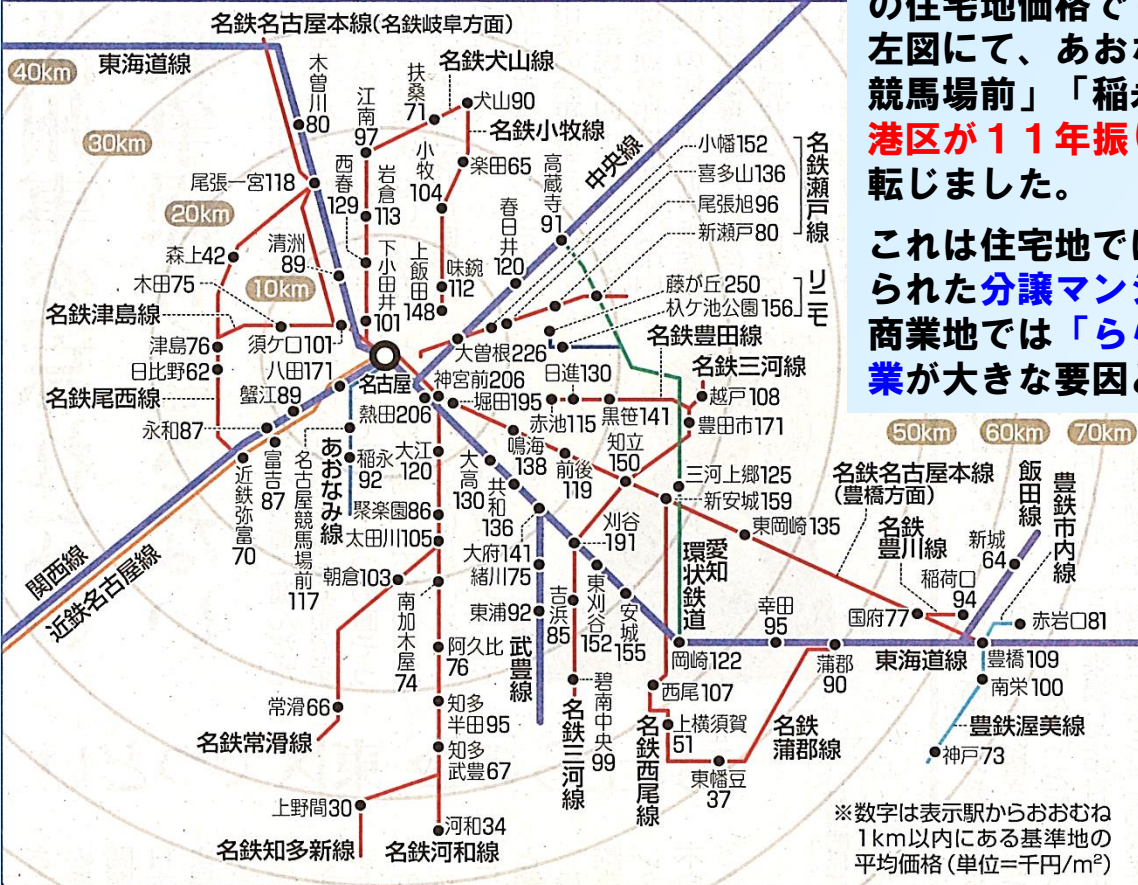
※単位は%、▲はマイナス。
（）内は前年



名古屋市内のマンション供給に占める中区、東区の割合 ■中区、東区 ■その他の区



鉄道沿線別 駅周辺住宅地の平均価格(名古屋駅基点)



名古屋駅を起点とした、駅周辺の住宅地価格です。左図にて、あおなみ線「名古屋競馬場前」「稲永」にあたる、港区が11年振りに地価上昇に転じました。

これは住宅地では、価格が抑えられた分譲マンションの人気、商業地では「ららぽーと」の開業が大きな要因とされています。

下図は、住宅地・商業地の県内変動率です。名古屋市内は商業地の上昇が続き、三河地域は住宅地が好調である事が覗えます。

低位順では海沿いの地域が前回と同じく、ランキングされています。

住宅地価格の平均変動率(単位=%)

市町村名	今回	前回(順位)
1 知立市	3.6	1.6(11)
2 刈谷市	3.4	2.1(6)
3 安城市	3.0	2.0(9)
4 長久手市	2.5	3.9(1)
5 大府市	2.5	2.5(3)
▲上昇した市町村数	34市町	30市町
県平均	0.9	0.6

商業地価格の平均変動率(単位=%)

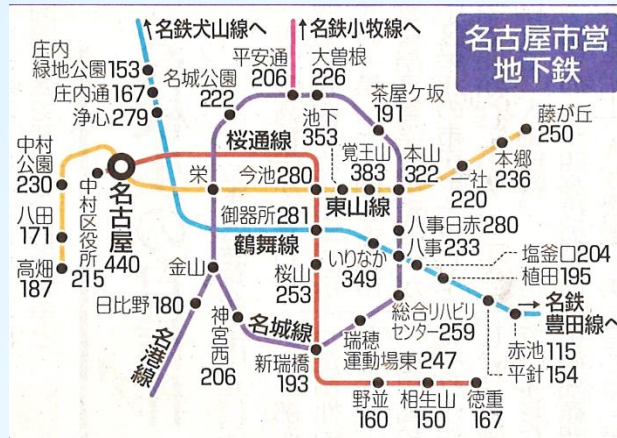
市町村名	今回	前回(順位)
1 名古屋市	7.5	6.5(1)
2 豊田市	3.7	2.9(4)
3 刈谷市	3.6	2.6(5)
4 長久手市	3.0	4.4(2)
5 大府市	2.4	1.6(8)
日進市	2.4	3.7(3)
▲上昇した市町村数	25市町	22市町
県平均	3.7	3.1

低位順

1 南知多町	-5.1	-5.2(1)
2 東栄町	-4.4	-4.5(3)
3 美浜町	-4.3	-4.8(2)
4 新城市	-2.7	-3.2(4)
5 飛島村	-2.4	-0.9(12)
▼下落した市町村数	17市町村	20市町村

低位順

1 南知多町	-5.3	-5.5(1)
2 新城市	-4.3	-4.8(2)
3 美浜町	-3.5	-3.1(4)
4 津島市	-2.3	-1.0(9)
5 知多市	-2.0	-1.8(6)
▼下落した市町村数	14市町	13市町



上図は名古屋市内の地下鉄沿線による価格です。

前述の通り、市内全区で上昇に転じましたが、名古屋駅西エリアの地価上昇が徐々に郊外に好影響をあたえていることが伺えます。

売ろうか
貸そうか...
悩んでませんか?

ご相談お待ちしております!

<http://maruhiro2103.co.jp>

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立てます!

~土地・建物のよろず屋~



マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628

