

マルヒロから版

2018年

10月号

発行者
マルヒロ不動産

～基準地価、27年振りに上昇！～

先月、国土交通省は今年の基準地価を発表しました。今回はその概要をお伝えします。

～まずは、全国から～

発表された2018年7月1日時点の基準地価は、**前年比で27年ぶりの上昇**に転じました。

訪日客需要を見込んだ店舗やホテルの建設が進み、各地方の中核都市がけん引役となって**商業地が3年連続でプラス**。住宅地は下落しましたが、**低金利などを背景に改善が続いている状況**。

バブル崩壊以降、地価はマイナス圏で推移してきましたが、資産デフレの解消に向け緩やかに前進しています。

全国の林地を除いた宅地（全用途）は前年に比べて0.1%の上昇。1991年以来のプラスとなりました。

地価上昇の大きな要因は、**増え続けている訪日客**とのこと。

17年には過去最高の2869万人となり、全国各地で買い物や宿泊などの需要を生み出しています。

その恩恵を受ける店舗やホテルなどの立つ商業地は全体で1.1%の上昇で、**6年前の調査に比べて大きく改善**されています。（右図参照）

観光資源が豊富で、訪日客の人气が比較的高い地方**中核4市（札幌、仙台、広島、福岡）は9.2%と大幅に伸び**となりました。

都道府県別では北海道と富山が上昇に転じ、**上昇は19都道府県**。

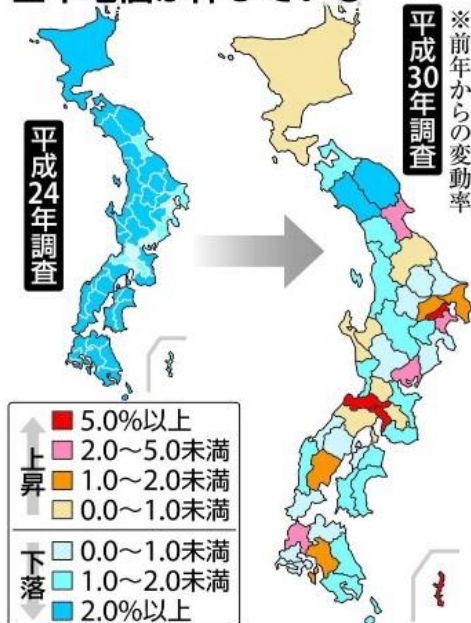
上昇率上位の地点をみると、スキー場で有名な北海道のニセコ地域や京都市内の観光名所周辺、交通の便が良いJR名古屋駅前など、訪日客が多く訪れる場所が名を連ねました。

地価が最も高かったのは東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で、1㎡あたり前年比7.7%上昇の4190万円。91年の3800万円を2年連続で超えました。

住宅地は0.3%のマイナスで27年連続の下落となりましたが、**下落幅は9年連続で縮小**しました。

日銀がマイナス金利政策を続ける中で、駅の近くなど交通の利便性が高い地域を中心に**上昇の地点は広がり、上昇した都府県は前年の8から11に増加**しました。

三大都市圏を中心に商業地の基準地価が伸びている



圏域別と東海3県の地価変動率	住宅地		商業地	
	全	国	全	国
全	▲0.3	(▲0.6)	1.1	(0.5)
三大都市圏	0.7	(0.4)	4.2	(3.5)
東京圏	1.0	(0.6)	4.0	(3.3)
名古屋圏	0.8	(0.6)	3.3	(2.6)
大阪圏	0.1	(0.0)	5.4	(4.5)
地方圏	▲0.8	(▲1.0)	▲0.1	(▲0.6)
愛知	0.6	(0.4)	3.1	(2.4)
岐阜	▲1.4	(▲1.4)	▲0.9	(▲1.1)
三重	▲2.0	(▲2.4)	▲1.4	(▲2.0)

※単位は%、▲はマイナス
()内は前年

～続いて名古屋・東海地方～

■再開発期待で栄・伏見地区が上昇率上位に

上昇率1位となった地点は錦通り沿いに立つ「名古屋鴻池ビルディング」で上昇率は24.8%と、全国でも5位に入りました。

愛知県の上位5地点をみますと、2位の「名駅野村ビル」(24.5%、全国7位)を除く4地点が中区の栄・伏見地区でした。

名駅のある中村区が4地点、中区が1地点だった前年とは対照的です。区別上昇率は中区(16.0%)が中村区(12.2%)を2年ぶりに逆転しました。

■愛知の住宅地、6年連続プラス

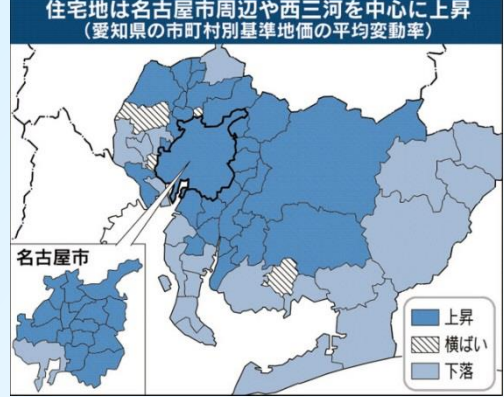
愛知県の住宅地は0.6%上昇し、6年連続のプラスで、名古屋市は1.6%上昇と、前年より0.2ポイント高くなりました。

区別で最も高かったのは中区の9.0%。熱田区や中村区、西区など、中心部の上昇率が前年を上回りました。まとまった土地が少なく、マンション事業者の需要が集まりやすい要因があります。

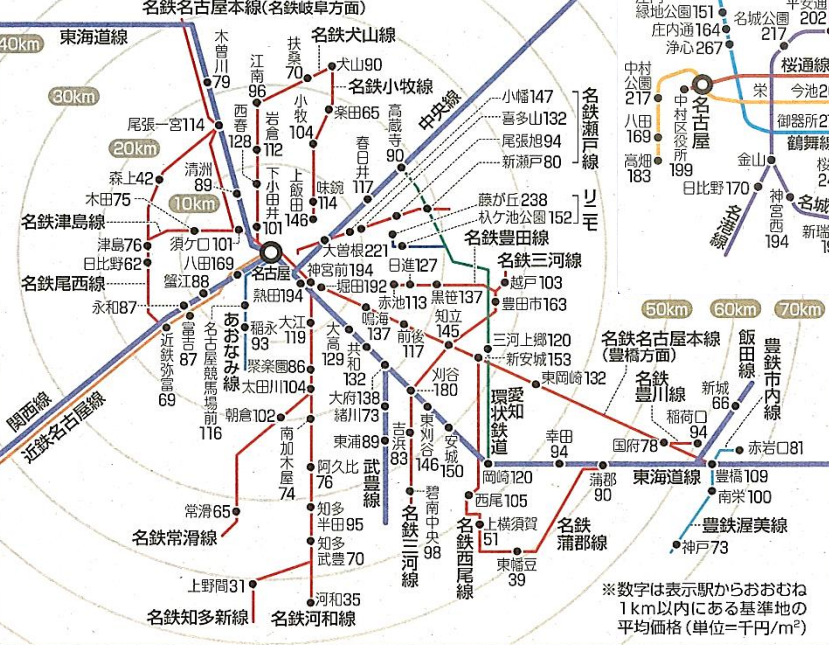
商業地の上昇率上位は名駅から栄・伏見に移った

2017年		2018年	
所在地	上昇率	所在地	上昇率
中村区名駅3の26の6(名駅古川ビル)	28.8%	中区錦2の19の1(名古屋鴻池ビルディング)	24.8%
中村区椿町1の16(井門名古屋ビル)	28.1	中村区名駅2の40の16(名駅野村ビル)	24.5
中村区名駅2の40の16(名駅野村ビル)	23.7	中区錦3の24の20(坂種ビル)	21.6
中村区椿町19の7(店舗事務所兼共同住宅)	22.5	中区錦3の5の30(三晃錦ビル)	20.6
中区栄3の9の16(取り壊し中)	20.6	中区栄5の16の14(新東陽ビル)	20.4

(注)カッコ内は所在地にあるビル名など。2017年は調査時の状況



鉄道沿線別 駅周辺住宅地の平均価格(名古屋駅基点)



県内住宅地の上昇率を見ると、2位と3位に豊田市が入り、名古屋駅にアクセスしやすいJR沿線の地域に需要が集まっている傾向も見られました。

単身や高齢者の世帯が増えるなか、駅前に商店などが集まっており、利便性が高いため取引が活発化している模様です。一宮、刈谷、安城などは上昇率が前年を上回りました。

「お持ちの土地や建物 評価してみませんか??」

評価される金額は 売買・賃貸価格に大きく反映します

<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

