

今日のキーワード 基準地価(日本)

「基準地価」は、毎年7月1日時点の基準地の価格を調査(都道府県地価調査)し、国土交通省が公表する土地の価格です。調査の結果は、土地の取引価格の目安などとして利用されます。公的機関が公表する土地の価格には、「基準地価」の他に、固定資産税の算出に用いられる「公示地価」(国土交通省)や、相続税や贈与税の算出に用いられる「路線価」(国税庁)などがあります。

ポイント1

3大都市圏の住宅地が6年ぶりに上昇 全国は下落率が縮小

- 国土交通省は9月18日、今年の「基準地価」を公表しました。3大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)の住宅地は前年比+0.5%と6年ぶりの上昇となりました。商業地は同+1.7%と2年連続の上昇となり、都市部での地価の上昇傾向がより鮮明となりました。
- 全国では、住宅地は同▲1.2%、商業地は▲1.1%と下落しましたが、下落率はいずれも前年(住宅地は同▲1.8%、商業地は同▲2.1%)より縮小しており、全体として地価が底打ちに向かっていることがわかります。

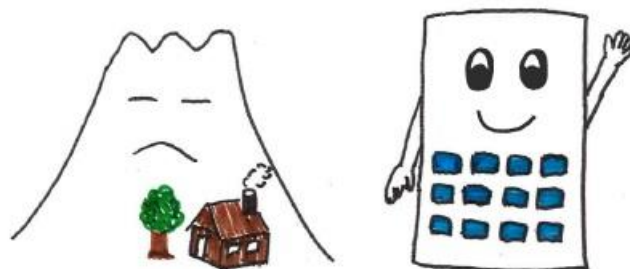
ポイント2

都市圏の地価上昇は郊外に広がる 地方圏は約8割が下落

- 地価が上昇した地点数の割合をみると、3大都市圏は前年の36.9%から今年は51.5%へ上昇しました。都市圏では地価上昇が都心部から郊外に広がる傾向が見られます。住宅地では、住宅ローン減税や景況感の改善などを背景に住宅需要が高まってきました。商業地でも、オフィスの空室率改善など需要回復が見られます。こうしたことが地価上昇の要因と思われます。
- 地方圏の上昇した地点数の割合も上昇しましたが、10%に達していません。未だ約8割の地点の地価が下落しており、回復が遅れています。

2014年の基準地価の前年比
(全用途:2013年→2014年)

▲2.6% → ▲1.9% +0.1% → +0.8%



地方圏

3大都市圏

今後の展開

地方の回復が今後の課題

■3大都市圏は緩やかな地価上昇が続く見通し

東京都中央区では、住宅地が前年比+7.5%、商業地が同+6.4%と大きく上昇するなど、2020年の東京オリンピック開催に向けた再開発の影響も見られます。また、大阪圏や名古屋圏も商業地では、昨年から上昇に転じています。3大都市圏では企業業績の回復などに伴い、オフィス需要が回復傾向を示していることなどから、緩やかな地価上昇が続くと見られます。

■地方活性化が今後の課題

今後の課題は、地方の回復と見られます。9月に組閣された第2次安倍改造内閣では、「地方創生担当」のポストが新設され、自民党の前幹事長を務めた石破氏が就任しました。新内閣では、地方の活性化を大きな課題の1つに挙げています。人口の減少や、工場移転などによる過疎化への対応などが進み、地方の地価回復へつながることに期待したいところです。

ここも チェック!

2014年09月25日【キーワード No.1,420】進む「円安」、その効果(日本)
2014年09月19日【デイリー No.1,955】日本株の最近の動向

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。