

3大都市圏5年ぶり上昇

13年基準地価、全国1.9%下落

国土交通省が19日発表した2013年7月1日時点の基準地価は三大都市圏(全用途)が前年比

0.1%上がり、リーマン・ショック前の08年以来5年ぶりに上昇に転じた。安倍政権発足後の景

気回復期待を背景に、商業地や住宅地の需要が拡大した。全国平均(同)は1.9%下がり、下落

率は前年より0.8%縮小した。地価は回復局面に入りつつあるが、人口の減少が続く地方では下

落圧力が残る。(関連記事3面、全国の基準地価一覽27、29、31、36面に) 東京、大阪、名古屋の

2013年基準地価の変動率(%)

	住宅地	商業地	全用途
全国	▲1.8 (▲2.5)	▲2.1 (▲3.1)	▲1.9 (▲2.7)
三大都市圏	▲0.1 (▲0.9)	0.6 (▲0.8)	0.1 (▲1.0)
東京圏	▲0.1 (▲1.0)	0.6 (▲0.9)	0.1 (▲1.0)
大阪圏	▲0.4 (▲1.0)	0.4 (▲1.0)	▲0.3 (▲1.1)
名古屋圏	0.7 (▲0.2)	0.7 (▲0.5)	0.7 (▲0.3)
地方圏	▲2.5 (▲3.2)	▲3.1 (▲4.1)	▲2.6 (▲3.4)

(注)7月1日時点、前年比、カッコ内は前年、▲は下落

三大都市圏の上昇地点は全体の37%の2093となり、前年の約5倍に増える一方、下落地点は前年の半分の2028に減った。

三大都市圏のけん引役は商業地で、0.6%上昇した。東京スカイツリー(東京・墨田)や大型商業施設の開業、J R大阪駅前の再開発などが上

昇要因となり、東名阪とも上昇した。

不動産投資信託(REIT)が商業施設などを積極的に購入したことが地価を押し上げた。今年1~8月に取得を決めた不動産の総額は約1兆5000億円で、過去最高だった06年(通年で2兆円)を上回るペースだ。三大都市圏の住宅地は

0.1%の下落で、下落率は0.8%縮小した。低金利の継続で住宅ローンを組みやすくなったほか、14年4月の消費増税を見据えた駆け込み需要でマンションや戸建ての販売が拡大したため。特に名古屋圏が好調だった。

全国平均(全用途)の下落は1992年から22年連続。上昇地点は29

25と全体の14%にとどまった。用途別では住宅地が1.8%下落、商業地が2.1%下落した。2.6%下落した地方圏が全国平均を押し下げた。用途別では、住宅地が2.5%、商業地が3.1%下がった。過疎化が進む山村の住宅地や商店の廃業が続く商業地が大幅に下落した。

基準地価

地方の調査地点多く

公的機関が公表する主な地価の指標			
	基準地価	公示地価	路線価
調査主体	都道府県	国土交通省	国税庁
調査地点数	約2万2000	2万6000	約36万2000
調査時点	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
活用法	土地取引の指標		相続税の算定基準、土地取引の指標

▽: 都道府県が1975年から土地取引の目安にするために実施している地価調査。不動産鑑定士の評価をもとに算出した毎年7月1日時点の全国の「基準地」の価格を、国土交通省がまとめて9月に公表する。土地の収益性や周辺の取引事例に基づいて、1平方メートルの価格を判定する。土地を建たない更地の状態とみなして評価する。

▽: 公的な地価はこのほか、国土地取引の目安にするために実施し、省が3月に公表する公示地価(1月1日時点)と国稅庁が7、8月に公表する路線価(1月1日時点)がある。公示地価は都市計画区域を、国土交通省がまとめて9月に公表する。土地の収益性や周辺の取引事例に基づいて、1平方メートルの価格を判定する。土地を建たない更地の状態とみなして評価する。

▽: 基準地価には「住宅地」や「商業地」、工場や物流施設などが立地する「工業地」、住宅地として使われる予定の「宅地見込み地」などの区分がある。今年の調査地点は計2万1989。

東京電力福島第1原子力発電所の事故を受け、周辺の31地点は調査を休止している。

きょうのJTB