

基準地価は全国的に上昇傾向

地方圏の商業地が上昇に転じる

2019年10月1日

基準地価は全国的に上昇傾向、地方圏の商業地も上昇

国土交通省が9月19日に2019年7月1日現在の都道府県地価調査（基準地価※）を公表しました。対前年比変動率は、全国（全用途）で0.4%と2年連続の上昇となりました。

また、三大都市圏以外の地方圏の商業地が0.3%と28年ぶりに上昇に転じました。

地方圏では、訪日外国人の増加に伴い店舗やホテルの需要が高まっていることを背景に、各商業地で地価が上昇していることがわかります（下表参照）。

J-REIT各社が保有する物件の所在地別比率をみると、関東が70%程度を占めますが、今回商業地の上昇率が高かった京都や大阪などの近畿地方は14.6%、福岡などの九州・沖縄地方は4.6%保有しています（円グラフ参照）。

地価の上昇は、J-REIT各社が保有する物件の資産価値の上昇につながります。また、地価の上昇を背景にオフィスや商業施設の賃料が上昇すれば、J-REIT各社の分配金の水準向上が期待できます。

※基準地価：国土利用計画法（1974年制定）による土地取引規制の基準とするため、都道府県が毎年1回（通常は7月1日時点）公表している地価。

■ 基準地価（商業地）の変動率（対前年比）

(%)

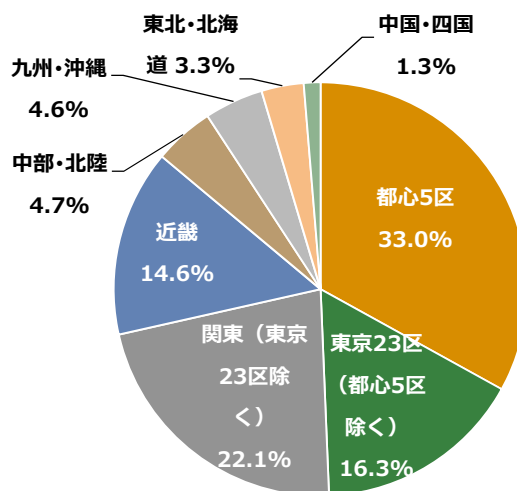
エリア	2019年	2018年
全国	1.7	1.1
地方圏	0.3	-0.1
北海道	0.7	0.1
宮城県	4.9	4.7
東京都	6.8	5.9
神奈川県	2.5	2.0
愛知県	3.7	3.1
京都府	7.1	7.5
大阪府	8.7	5.7
兵庫県	1.5	0.9
広島県	1.7	1.3
福岡県	4.0	3.1

(出所) 国土交通省

■ J-REITが保有する物件の所在地別比率

(%)

(2019年8月末)



※取得価格ベース

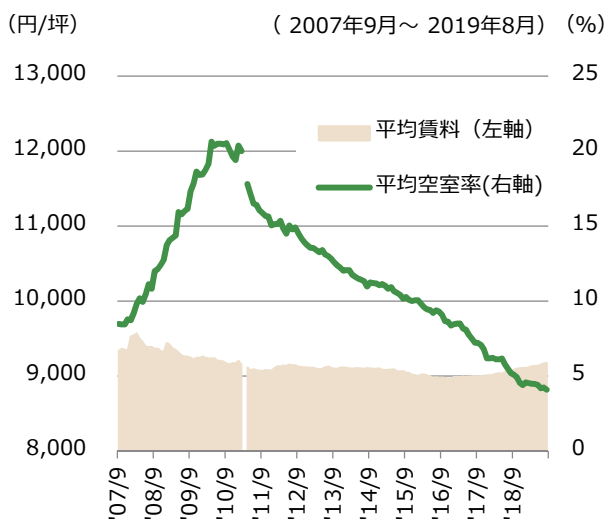
※都心5区・・・千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

(出所) 不動産証券協会

地方ビジネス地区のオフィス賃料・空室率

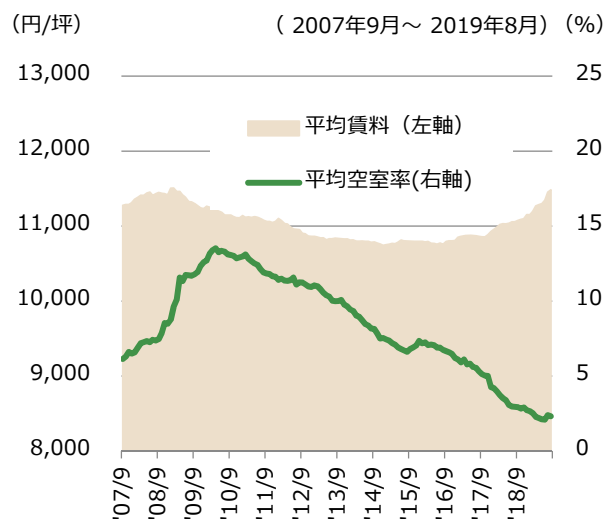
東京以外の主要都市のオフィス賃料と空室率の推移をみると、足元では賃料、空室率ともに改善傾向にあります。オフィスの統合、拡張移転ニーズの増加や、東京以外では新規供給が少ないことなどを背景に、オフィス需要が高まっていることがうかがえます。

仙台のオフィス賃料・空室率（月次）



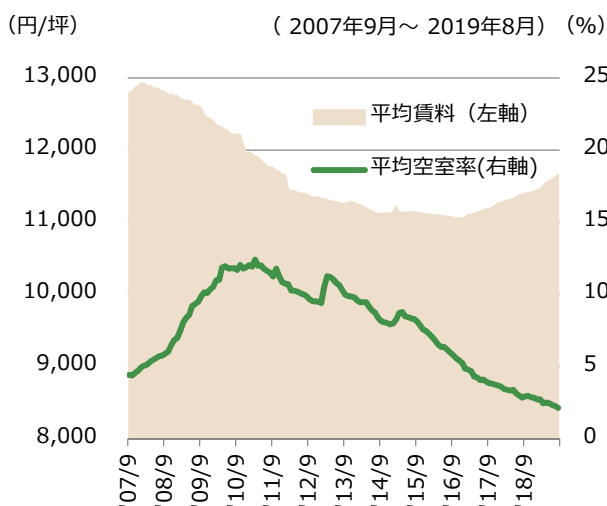
※対象：仙台ビジネス地区内にある延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル。
 ※2011年3月のデータは欠損。

名古屋のオフィス賃料・空室率（月次）



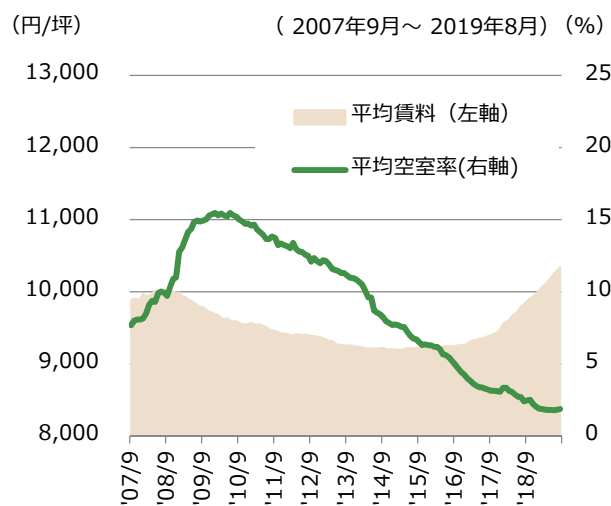
※対象：名古屋ビジネス地区内にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル。

大阪のオフィス賃料・空室率（月次）



※対象：大阪ビジネス地区内にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル。

福岡のオフィス賃料・空室率（月次）



※対象：福岡ビジネス地区内にある延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

（出所）三鬼商事

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。