

## 【基準地価】3年ぶりに上昇！住宅地もバブル期以来のプラスへ

2022年9月20日、国土交通省によって「基準地価」が公表されました。

住宅地や商業地などの全用途平均が3年ぶりに上昇し、さらに住宅地に関してはバブル期以来のプラスに転じるなど、経済活動の正常化に伴い、基準地価は全国的に回復傾向にあります。

### 基準地価とは？

基準地価とは、毎年7月1日を基準日とし、都道府県が9月下旬頃に公表する土地の標準価格をいい、基準地の1㎡あたりの価格を表します。

地価に関する公的な指標としては「公示価格」がありますが、毎年1月1日を基準日とする公示価格に対し、遅れて公表される基準地価によって半年ごとの動向を探ることも可能です。

### 経済活動の正常化による影響

2022年9月20日に公表された基準地価では、下の表のとおり全用途での平均で0.3%増加しており、3年ぶりにプラスに転じました。

	全用途	住宅地	商業地
全国	0.3 (▲0.4)	0.1 (▲0.5)	0.5 (▲0.5)
三大都市圏	1.4 (0.1)	1.0 (0.0)	1.9 (0.1)
東京	1.5 (0.2)	1.2 (0.1)	2.0 (0.1)
大阪	0.7 (▲0.3)	0.4 (▲0.3)	1.5 (▲0.6)
名古屋	1.8 (0.5)	1.6 (0.3)	2.3 (1.0)
地方圏	▲0.2 (▲0.6)	▲0.2 (▲0.7)	0.1 (▲0.7)
中核4市	6.7 (4.4)	6.6 (4.2)	6.9 (4.6)
その他	▲0.4 (▲0.8)	▲0.5 (▲0.8)	▲0.5 (▲1.0)

また住宅地に関しては14の都道府県でプラスとなり、全国平均では1991年以来、31年ぶりに上昇しています。

特に東京や大阪、名古屋の三大都市圏については、新型コロナウイルスに関する規制緩和に伴う個人消費の持ち直しや店舗需要の回復により、全用途および住宅地、商業地のいずれもプラスとなっています。

※中核4市とは、札幌、仙台、広島、福岡を指す

さらにコロナ禍による生活様式の変化などの影響もあり、大都市近郊のエリアに対する需要も拡大しており、中核4市での増加率は6%を超える結果となりました。

一方で地方圏に関しては過疎地を中心に下落傾向が続いており、今後もこのような傾向が続いた場合には、都市と地方での二極化傾向がますます加速すると懸念されます。

基準地価は国内の経済状況を反映するひとつの指標となるため、価格の推移に関しては注視する必要があります。本年は全国的な回復傾向を示したものの、昨今の物価上昇や不安定な海外情勢の影響を受ける可能性もあるため、特に不動産取引に関しては慎重な判断が求められます。

記事作成：経営革新等支援機関推進協議会