

# 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）

(%)

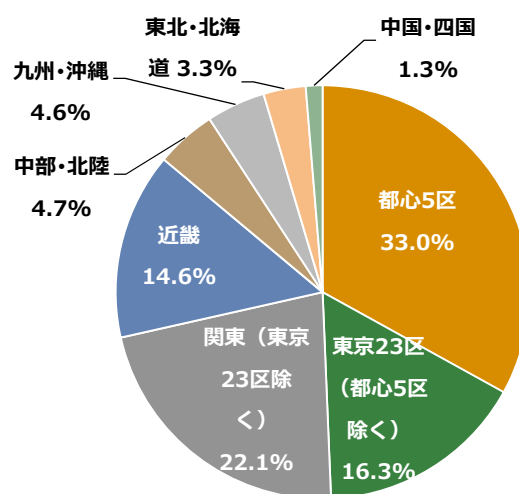
| エリア  | 2019年 | 2018年 |
|------|-------|-------|
| 全国   | 1.7   | 1.1   |
| 地方圏  | 0.3   | -0.1  |
| 北海道  | 0.7   | 0.1   |
| 宮城県  | 4.9   | 4.7   |
| 東京都  | 6.8   | 5.9   |
| 神奈川県 | 2.5   | 2.0   |
| 愛知県  | 3.7   | 3.1   |
| 京都府  | 7.1   | 7.5   |
| 大阪府  | 8.7   | 5.7   |
| 兵庫県  | 1.5   | 0.9   |
|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

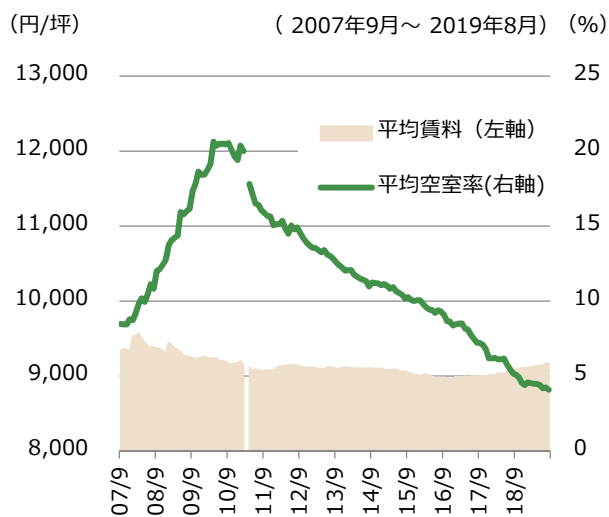
※都心5区・・・千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

（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

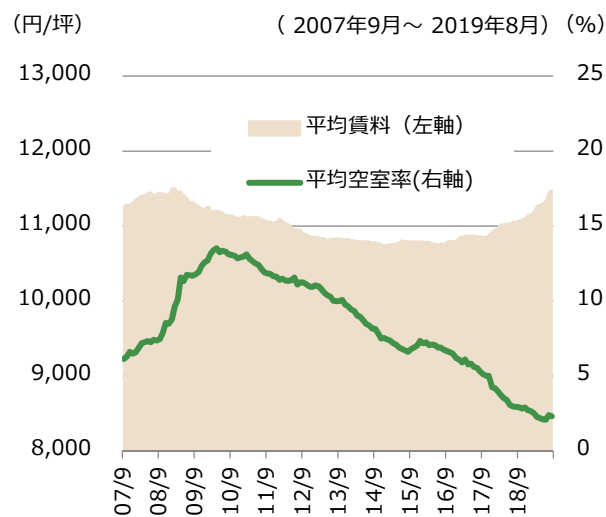
東京以外の主要都市のオフィス賃料と空室率の推移をみると、足元では賃料、空室率ともに改善傾向にあります。オフィスの統合、拡張移転ニーズの増加や、東京以外では新規供給が少ないことなどを背景に、オフィス需要が高まっていることがうかがえます。

### 仙台のオフィス賃料・空室率（月次）



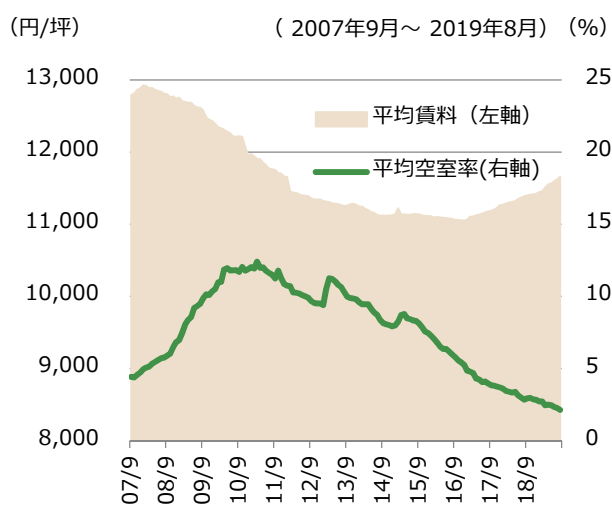
※対象：仙台ビジネス地区内にある延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル。  
※2011年3月のデータは欠損。

### 名古屋のオフィス賃料・空室率（月次）



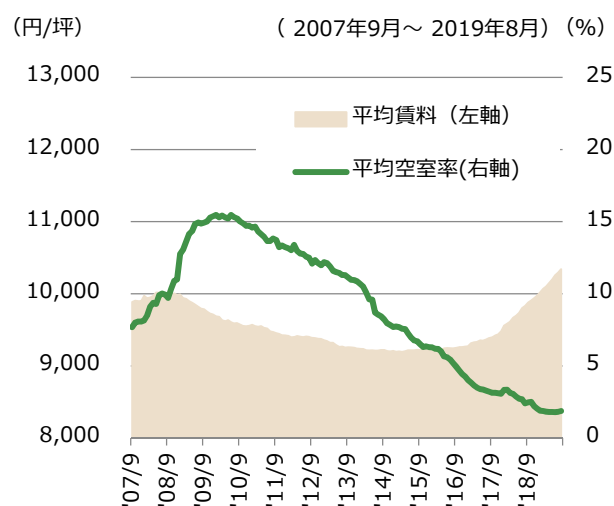
※対象：名古屋ビジネス地区内にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル。

### 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。

## お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

### 手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

### ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会