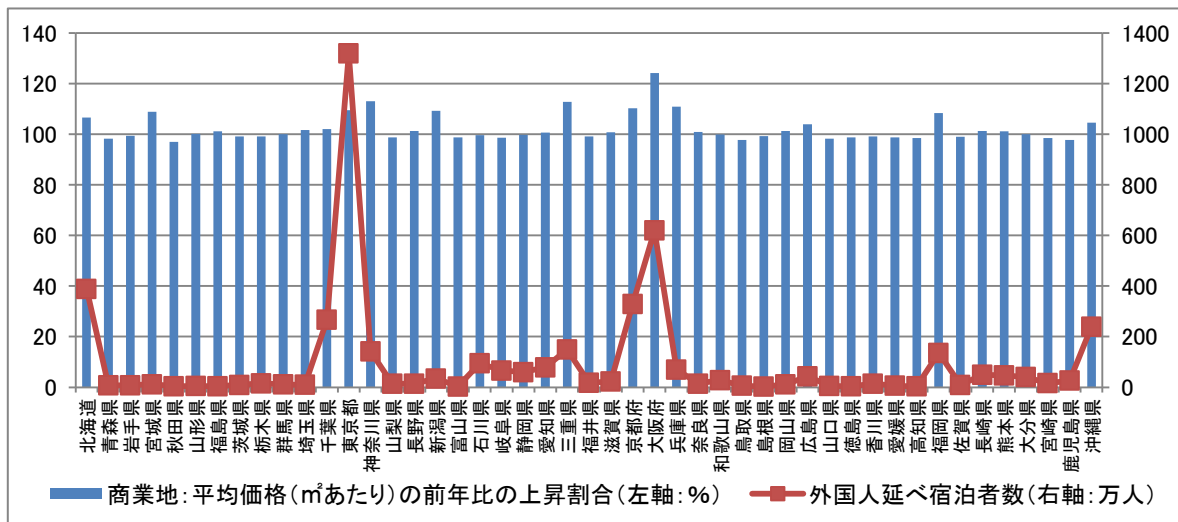


今年の7月1日現在の都道府県地価調査(基準地価)が9月20日に公表された。今年の最大の特徴は、全国ベースの全用途平均及び住宅地が25年連続のマイナスを続ける中で、商業地が全国ベースでみて前年比0.005%のプラスに転じたことである。国土交通省の報道資料によれば、その要因について、「外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる」とコメントされている。9月21日の朝刊各紙の新聞報道もこれを受けて、商業地の基準地価の持ち直しについて、訪日外国人が増え、店舗やホテル用の地価が上昇したことを主因に挙げるものが多い。

図表1の棒グラフは、商業地の都道府県別平均価格(㎡あたり)の前年比の増減指数(横ばいならば100)を都道府県別にとったものである。他方、折れ線グラフは、観光庁の「宿泊旅行統計調査」により、平成26年1~12月までの外国人延べ宿泊者数を都道府県別に見たものである。基準地価に外国人延べ宿泊者数の動向が多少なりとも影響を与えている可能性を見ることができる。

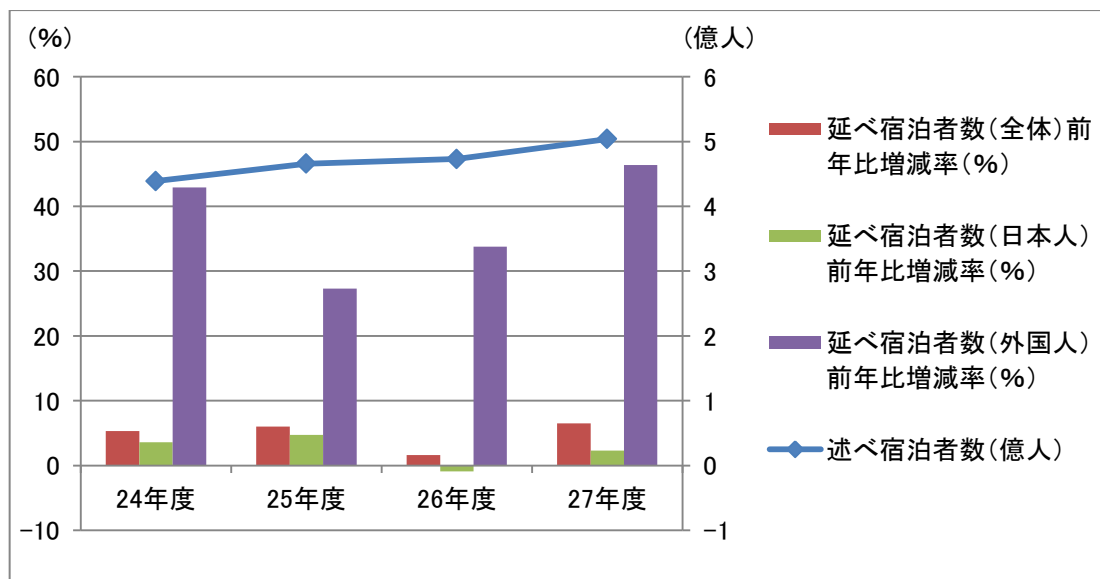
近年、観光宿泊を牽引しているのは訪日外国人であり、今後とも、訪日外国人数の増加基調が続くとすると、商業用地の収益性の高まりを通じた商業地の地価は堅調に推移することが期待される(図表2)

(図表1) 都道府県別基準地価(商業地)の増減指数(28年/27年)と外国人延べ宿泊者数(万人)(26年暦年)



(注) 1. 都道府県別地価上昇指数は、国土交通省「都道府県別・用途別平均価格表」の商業地について28年平均価格を27年平均価格で除した指数である。
 2. 外国人延べ宿泊者は観光庁「宿泊旅行統計調査」(平成26年1月~12月)の確定値による。

(図表 2) 平成 24 年～27 年の延べ宿泊者総数と日本人・外国人内訳の対前年増減率



(注) 観光庁「宿泊旅行統計調査」による。

(荒井 俊行)