

日頃は、大変お世話になっております。
不動産、建築、社会・経済等のニュースレターです。
お時間のある時に気軽に読んで頂き、少しでも皆様のお役に立てれば幸いです。

公示地価 2.8%上昇、バブル後最大の伸び 投資マネーが押し上げ

080318

国土交通省が17日発表した2026年1月1日時点の公示地価は、全用途の全国平均が前年比で2.8%上昇した。5年連続でプラスとなり、伸び幅はバブル期以降で最大となった。都心を中心にオフィス需要が高水準で推移するとの見方が強く、国内外からの投資マネーが25年に過去最大となって地価を押し上げた。

2026年の公示地価の上昇率

	全用途	住宅地	商業地
全国平均	2.8% (2.7)	2.1% (2.1)	4.3% (3.9)
三大都市圏	4.6 (4.3)	3.5 (3.3)	7.8 (7.1)
東京圏	5.7 (5.2)	4.5 (4.2)	9.3 (8.2)
大阪圏	3.8 (3.3)	2.5 (2.1)	7.3 (6.7)
名古屋圏	2.3 (2.8)	1.9 (2.3)	3.3 (3.8)
地方圏	1.2 (1.3)	0.9 (1.0)	1.6 (1.6)
地方4市	4.5 (5.8)	3.5 (4.9)	6.4 (7.4)

(注) 前年比、カッコ内は前年。地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

東京圏は5.7%、大阪圏は3.8%上昇した。商業地の最高価格地点は20年連続で東京都中央区の山野楽器銀座本店だった。1平方メートルあたり6710万円と前年から10.9%上昇した。25年の8.6%から伸びが加速した。

名古屋圏と地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)は前年に続き上昇率が縮小した。

海外投資家による取得額が2.4兆円と過去最大だった。米投資会社ブラックストーンは赤坂プリンスホテル跡地の複合ビルを4000億円で、江東区の物流施設を1000億円で取得した。他にも東京・汐留にある超高層オフィスビル「汐留シティセンター」など1000億円を超える取引が複数あった。

全用途の全国平均の上昇率はバブル期の1991年に11.3%をつけて以降、長く低迷した。不動産の「ミニバブル」と呼ばれた2008年も1.7%だった。今回、バブル崩壊後の1992年以降で最高を更新した。

バブル期と異なり、今の地価上昇は実需を伴っている。企業の業績が堅調で、人材獲得の観点から立地の良いオフィスを求める動きが強い。25年は国内不動産投資の4割程度をオフィスが占めた。

オフィス仲介大手の三鬼商事(東京・中央)によると都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の賃料は2月に前年同月比7.3%上がった。空室率は2%台と需給均衡の目安となる5%を大きく下回っている。

建設費の高騰や人手不足により再開発が中止になったり工程が遅れたりしている。三井住友トラスト基礎研究所の大谷咲太氏は「都心のオフィスは30年ごろまで需給が逼迫した状況が続く」と予想する。

投資家にとっては金利環境も支えた。日銀は25年12月に政策金利を0.75%に引き上げたが他国に比べれば依然として低い。国内の金融機関が不動産関連の融資に前向きなことも後押しとなっている。

地方も上昇基調にあることは変わらない。都道府県別の商業地の平均変動率は38都道府県が上昇した。25年は34都道府県だった。住宅地の平均変動率も26年は31都道府県でプラスと、25年の30都道府県から増えた。

日経新聞