

# 相続ブック NEWS RELEASE

2015年4月号

**英和コンサルティング(株)**  
**英和税理士法人**

東京都品川区大崎4丁目1番2号  
ウィン第2五反田ビル7F  
PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

## 2015年公示地価！ 商業地7年ぶり下げ止まり！

地方都市で3大都市圏上回る伸び？  
円安で外資にも勢い！  
地価動向は多様化・二極化！



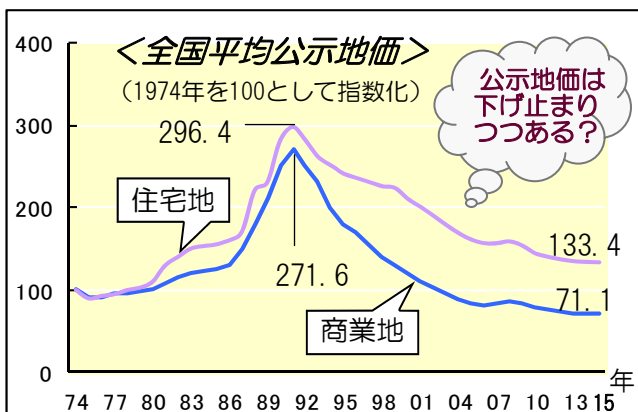
2015年の公示地価は、全国平均で商業地が7年ぶりにマイナス圏を脱しました。地価回復の裾野は広がっていますが、景況感と同様、地価の二極分化も鮮明なようです。

### 今年の公示地価は？

●下落率5年連続の縮小！



住宅地を含む全用途は▲0.3%ですが、マイナス幅は5年連続で縮小。全国平均では住宅地が7年連続の下落となる▲0.4%ですが、商業地は0.0%の横ばいで、7年ぶりに下落を脱し



ました。3大都市圏では住宅地の47.0%、商業地の69.1%が上昇を示し、住宅地は0.4%のプラス、商業地は1.8%のプラスでいずれも2年連続の上昇になっています。



＜変動率、地域別にみると＞ 単位% ( ) 前年

	住宅地	商業地	全用途
全国	▲0.4 (▲0.6)	0.0 (▲0.5)	▲0.3 (▲0.6)
三大都市圏	0.4 (0.5)	1.8 (1.6)	0.7 (0.7)
東京圏	0.5 (0.7)	2.0 (1.7)	0.9 (0.9)
名古屋圏	0.8 (1.1)	1.4 (1.8)	0.9 (1.2)
大阪圏	0.1 (▲0.1)	1.5 (1.4)	0.3 (0.2)
地方圏	▲1.1 (▲1.5)	▲1.4 (▲2.1)	▲1.2 (▲1.7)
地方中枢都市	1.5 (1.4)	2.7 (2.0)	1.8 (1.6)

(注) 地方中枢都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。

### ●調査地点数は去年と同数！

公示地価 = 土地取引価格の指標



- ◆国土交通省が公示する1月1日の標準地の価格。
- ◆対象地点数は前年と同じ2万3,380地点 (うち320地点が選定替え)
- ◆その土地本来の価値を評価するため、効用が最高に発揮できる建物等を想定して評価される。

### ●ここ数年の地価動向は？



＜下げ幅は連続縮小、底入れは？＞

09年	08年秋リーマンショック直撃、すべての都道府県別変動率がマイナスに。
10年	総下落、上昇地点は最少の7地点のみ
11年	東日本大震災(評価は震災前)住宅地・商業地ともに下落幅縮小。上昇地点193地点に増加
12年	全体では下落幅が縮小。上昇地点は546地点に増加。一方、被災地は震災の影響大。
13年	下落幅3年連続で縮小。上昇地点は2008地点に増加。住宅地、愛知と宮城で上昇に。
14年	下落幅4年連続で縮小。3大都市圏は6年ぶりにプラス転換、過半数の地点で上昇！

不動産取引活発で都心部押上げ！

15年 下落幅5年連続で縮小。商業地7年ぶりに下げ止まり！地方中枢都市が一段の伸びに！

## ●地方中核都市が上回る伸び！



地価回復の裾野は着実に広がっています。3大都市圏だけでなく、地方都市でも地価が上がる地点が増加。地方圏は7割が下落するなど依然厳しい中、地方の拠点都市を中心に地価上昇の動きが。なかでも、仙台市、福岡市などの上昇は3大都市圏を大きく上回っています。

## ●消費税増税で息切れ？

都市圏の住宅地は2年連続の上昇ながら、伸び率はやや縮小。東京など都心部の住宅地は高い伸びですが、近郊は上昇が一服し、二極分化。消費税増税で14年の住宅着工が前年比9%減となったことが響いたようです。

## ●東京・名古屋圏は一服感？



前年まで地価回復をリードしていた東京・名古屋圏ですが、上昇地点をみると一服感が。下記統計にはありませんが、地方中核都市では7割の地点が上昇、下落は1割強となっています。

### ＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2015年	7,569 (32.9%)	4,288 (18.6%)	11,186 (48.5%)
	2014年	7,102 (30.9%)	3,536 (15.3%)	12,379 (53.8%)
三大都市圏	2015年	5,355 (51.6%)	2,610 (25.1%)	2,413 (23.3%)
	2014年	5,310 (51.3%)	2,298 (22.2%)	2,746 (26.5%)
東京圏	2015年	3,478 (59.7%)	1,271 (21.8%)	1,074 (18.5%)
	2014年	3,522 (60.7%)	1,132 (19.5%)	1,148 (19.8%)
大阪圏	2015年	1,000 (34.1%)	924 (31.5%)	1,011 (34.4%)
	2014年	927 (31.5%)	800 (27.2%)	1,218 (41.3%)
名古屋圏	2015年	877 (54.1%)	415 (25.6%)	328 (20.3%)
	2014年	861 (53.6%)	366 (22.8%)	380 (23.6%)
地方圏	2015年	2,214 (17.5%)	1,678 (13.2%)	8,773 (69.3%)
	2014年	1,792 (14.1%)	1,238 (9.8%)	9,633 (76.1%)

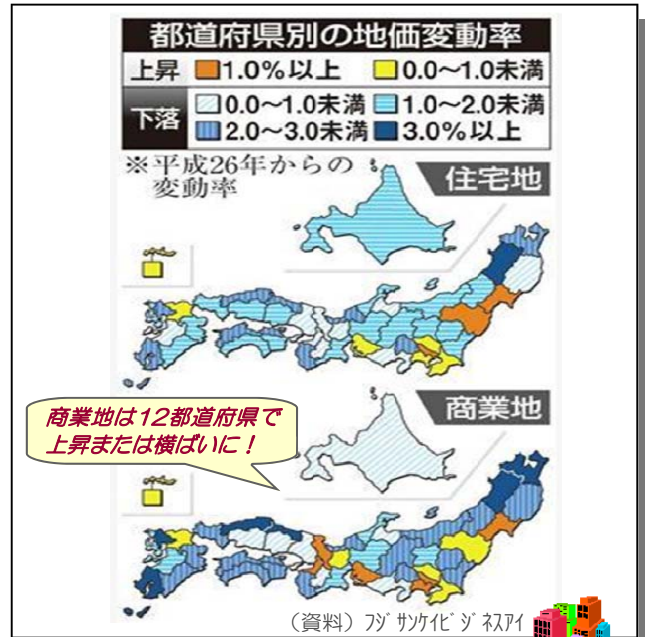
## 公示地価の地域事情



### ●都道府県別平均では？

住宅地で千葉県と福岡県、商業地で福島県が新たに上昇となりました。昨年上昇だったところも含め、住宅地では8都県、商業地では11都

府県が上昇に。住宅地の上昇は宮城(2.3%)、福島(2.9%)、東京(1.3%)など。商業地では宮城(2.3%)、東京(2.9%)、大阪(2.0%)などでした。



## ●各圏域ごとに見てみると？



### ＜東京圏＞ 上昇、住宅地はやや鈍ったが！

商業地では東京都が都道府県で最高の2.9%アップ。景気回復や外国人観光客増加で事務所や店舗の需要が拡大。東京23区は低金利の他、五輪開催に伴うインフラ整備などの期待から大規模マンションの販売が好調。



### ＜大阪圏＞ 住宅地、7年ぶり下落を脱出！

商業地では外国人観光客の増加を反映し、大阪府中央区「Luz 心斎橋」が11.3%、「グランフロント大阪」が13年に開業した北区が6.0%と上昇を続けている。住宅地は阪神間の需要が堅調、6年続いた下落から横ばいに転じた。

### ＜名古屋圏＞ 商業地、名古屋駅周辺が人気

リニア中央新幹線の駅計画がある西口は、開発への期待感から16.8%（全国2位）の上昇。住宅地では、自動車産業が集積する西三河地域と名古屋市中心市街地の双方にアクセスが良く割安感のある地域に人気集中。



### ＜地方圏＞ 中核都市の上昇基調が目立つ！

全体では7割弱が下落ながら、仙台市、広島市などが上昇基調。商業地では開業した北陸新幹線効果を取って、富山市が0.6%、金沢市が1.3%の上昇に転じた。金沢駅西口は全国1位の上昇で17.1%でした。





## ●上昇地点の個別事情は？

要因	所在地	地価と上昇率
<b>◆大型施設・都市開発等</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> の地点は去年も上昇！		
大手家電量販店が大規模再開発計画	仙台市宮城野区(商業地)	502,000円/㎡ 11.6%
五輪新設会場周辺高層分譲マンション	東京都中央区月島駅(住宅地)	1,560,000円/㎡ 9.1%
虎ノ門駅周辺の再開発と新駅計画	東京都港区虎ノ門駅(商業地)	5,800,000円/㎡ 9.8%
大阪駅周辺の再開発の進展	大阪市北区(商業地)	10,100,000円/㎡ 10.4%
<b>◆交通アクセスの向上</b>		
2015年仙台市地下鉄東西線の新駅開業	仙台市太白区(住宅地)	85,500円/㎡ 9.6%
東京外環自動車道整備と物流施設需要	千葉県船橋市(工業地)	64,000円/㎡ 8.5%
名古屋駅周辺のリニア開通の期待	名古屋市中村区(商業地)	2,290,000円/㎡ 16.8%
北陸新幹線開業期待に向けた地域振興	石川県金沢市金沢駅(商業地)	343,000円/㎡ 17.1%
<b>◆観光・リゾート需要等</b>		
リゾート地で外国人別荘地需要が堅調	北海道倶知安町(住宅地)	7,100円/㎡ 9.2%
観光客増加による地価上昇	京都市東山区祇園四条(商業地)	990,000円/㎡ 7.6%

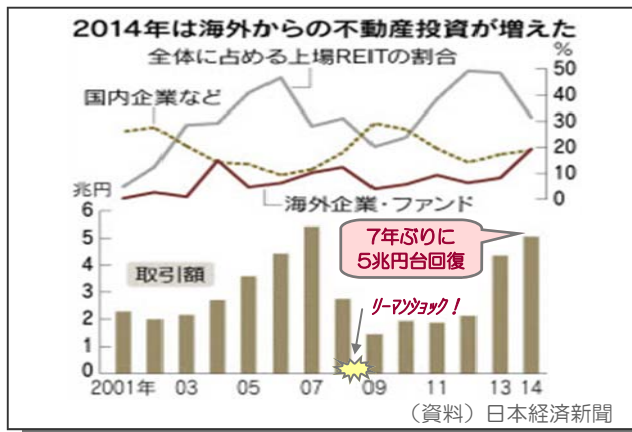
## 地価動向、今後は？

### ●緩和マネー都市に集中！

大規模緩和で長期金利が下がり、あふれた資金が不動産市場に回り、都市の地価を押し上げています。超低金利に加え、20年東京五輪に向けた大規模開発や外国人観光客の増加、円安による海外マネーも流入も要因に。

### ●海外勢が2割を占める？！

2014年の不動産取引額は前年比16%増の5兆500億円強となり、7年ぶりに5兆円台を回復。円安で日本の不動産の割安感が強まり、海外の企業やファンドの取得額が3倍近くに増え、初めて全体の約2割を占めました。



## ●アジア系、狙うは超一等地！

### ＜道頓堀の「くだおれビル」も！＞

くだおれ太郎で有名な大阪・道頓堀の「中座くだおれビル」を2月に投資ファンドが買収。主な出資者は台湾の投資家で、製造業などで成功した台湾の経営者らが物件購入を希望しており、台湾や中国本土でブランド力のある大阪や福岡、札幌を中心にさらに数件買う計画とか。

### ＜半年で100億円アップ？＞

東京駅前の一等地の「パシフィックシティ丸の内」を昨年10月、ツカポール政府系ファンドが1,700億円で買収。今年1月、結婚式場で有名な東京「目黒雅叙園」を中国政府系ファンドが1,400億円で買収。半年前に森トラストが買った価格より100億円高かったとか。

勢いがあるのは台湾からの投資で、台湾当局が台湾国内の土地取引課税を強化したこともあり、日本の不動産への関心が高まっています。円安の影響で台北やシンガポールより東京の地価の方が割安との声も。

### ●現金で億ション買い漁り！？

海外の富裕層が都内の高級マンションを購入するケースが増加。その多くは中国系ですが、日本では住宅ローンが組めないため、支払いはキャッシュで1億、2億をポンと。高い物件ほど良く売れており、ほとんどが2020年までの短期保有目的とか。中国の不動産バブルが弾けかけており、早めに資産を付け替えたいとの意向も。

### ●都心再開発、バブル手前？

#### ＜ミニバブルふたたび？＞

90年代のバブル崩壊後、07年ごろ発生した外資マネーによるミニバブルは08年のリーマン・ショックを契機にしほみ、再び地価は下落。しかし12年末発足の安倍政権下、日銀が異次元金融緩和に踏み切り、緩和マネーが投資不動産価格を押し上げた。2月の東京・大手町のオフィスの期待利回りは3.9%と調査以来の最低水準で、物件価格の高騰ぶりを示している。

### ●不動産市況、ピークアウトも？

「都心部の不動産は品薄で、すでにバブル状態。地価が期待通りに上がらないと、資金繰りに行き詰まる投資家が出かねない」との声も。今年1月のアンケートでは、地価のピークは「2016～17年」が51.7%、「現在(15年1月)」との見方も24.1%という結果。東京五輪までは上がり続けるとの予想もありますが、取引実情を知る関係者ほど、危機感を持っているとか。