

相続ドック NEWS RELEASE

2018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

2018年公示地価！ 土地デフレ脱出は本物か？

全国平均(全用途)3年連続プラス！
地方圏26年ぶりの上昇
訪日客需要が地価押し上げ？

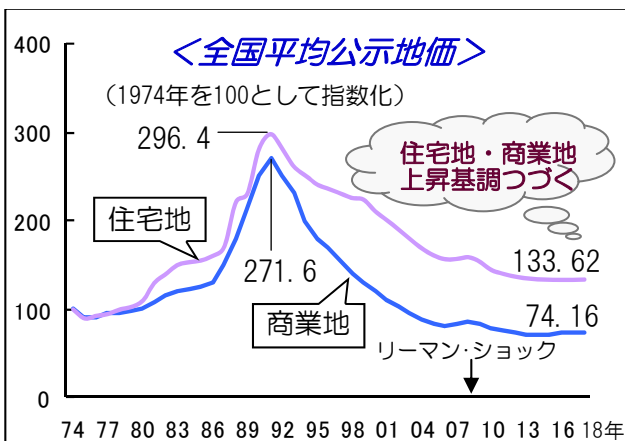


2018年の公示地価は、全用途の全国平均で3年連続の上昇となり、地方圏では26年ぶりに上昇に転じました。バブル崩壊後、長かった土地デフレは終息したのでしょうか？

今年の公示地価は？

●地価上昇、全国に波及！

国土省が発表した2018年の公示地価（1月1日時点）は商業・工業・住宅の全用途（全国）が0.7%と3年連続で上昇し、地価上昇の波が全国に波及していることが鮮明になりました。



●地方圏0.041%プラス！

地方圏も1990年代のバブル崩壊以降、26年ぶりに下落から脱し、0.041%の上昇に。昨年の全国平均の住宅地と同様、小数点以下3位表示で下げ止まりをアピールしています。地方の地価は中核4市が引き続きけん引していますが、他の主要都市にも上昇地点が広がり、全体を押し上げたもようです。

<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	0.3 (0.022)	1.9 (1.4)	0.7 (0.4)
三大都市圏	0.7 (0.5)	3.9 (3.3)	1.5 (1.1)
東京圏	1.0 (0.7)	3.7 (3.1)	1.7 (1.3)
大阪圏	0.1 (0.039)	4.7 (4.1)	1.1 (0.9)
名古屋圏	0.8 (0.6)	3.3 (2.5)	1.4 (1.1)
地方圏	▲0.1 (▲0.4)	0.5 (▲0.1)	0.041 (▲0.3)
地方中核都市	3.3 (2.8)	7.9 (6.9)	4.6 (3.9)

(注) 地方中核都市とは札幌市、仙台市、広島市、福岡市

●そもそも公示地価とは？

公示地価 = 土地取引価格の指標

- ◆国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。（今年は約2万6,000地点対象）
- ◆建物の価値に左右されないよう、**土地を更地として評価し**、土地の用途を分類して発表する。

●リーマンショック後の地価動向

<地価の底入れから上昇局面へ？>

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。
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。上昇地点は193に増加
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。
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！地方中核都市が一段の伸びに！
17年	全国平均（全用途）2年連続のプラス。商業地に続き、住宅地が9年ぶり上昇に。

訪日客効果が地価押し上げ！

18年 全国平均（全用途）3年連続のプラス。地方圏は26年ぶりの上昇に。

●脱・資産デフレが進んだ！

バブル崩壊後長期間資産デフレが続き、1992年以降初めて3年連続の地価上昇が実現。内閣府の国民経済計算では「土地資産額」(地価総額)は2016年で1,182兆円と、バブル期の6割水準ながら3年連続で上昇しています。

●マイナス脱した日本経済？

一方、株式資産額は90年代後半に300兆円台まで落ち込んだものの、16年には700兆円超に増加。株式や不動産の価格が下がり続ける資産デフレは日本経済回復の足かせでしたが、ようやく負の局面を脱したとの声も。

●地方圏の上昇地点3割近くに！

全用途(全国)は上昇地点数が下落地点数を上回りました。札幌、仙台、広島、福岡の地方中核4市は全用途の上昇地点の割合が87%と、三大都市圏を上回っています。

<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	2018年	10,568 (41%)	5,472 (21%)	9,665 (38%)
	2017年	9,314 (37%)	5,357 (21%)	10,352 (41%)
三大都市圏	2018年	6,729 (56%)	2,810 (23%)	2,512 (21%)
	2017年	6,212 (53%)	2,988 (25%)	2,588 (22%)
東京圏	2018年	4,277 (63%)	1,279 (19%)	1,226 (18%)
	2017年	3,964 (60%)	1,409 (21%)	1,274 (19%)
地方圏	2018年	3,839 (28%)	2,662 (19%)	7,153 (52%)
	2017年	3,102 (23%)	2,369 (18%)	7,764 (59%)
地方4市	2017年	1,165 (87%)	104 (8%)	71 (5%)
	2016年	1,083 (83%)	130 (10%)	92 (7%)

公示地価の個別事情

●訪日客効果で地価上昇

2017年の訪日客数は2,869万人と過去最高を更新。年2割のペースで伸びる訪日客の増加が地価上昇を後押ししています。住宅地上昇率上位3位を独占したのは北海道倶知安町。

<ニセコ坪単価は都心並み> ニセコのスキーリゾートで人気の倶知安町は**住宅地も商業地も上昇率が30%超**で全国トップ。今秋完成の1億円超の高級コンドミニアムが瞬時に完売。買い手はオーストラリアに加え、最近では香港などアジア系富裕層とみられる。

<住宅地上昇率トップ5>

順位	住所	上昇率
1	北海道倶知安町南3条東1丁目16番9外	33.3%
2	北海道倶知安町字山田83番29	31.6%
3	北海道倶知安町北7条西4丁目1番33	25.9%
4	沖縄県那覇市おもろ街3丁目6番11	17.4%
5	沖縄県浦添市西原5丁目681番10	17.3%

倶知安町はニセコはリゾート施設の従業員宿舍の需要も高まり、周辺地価を押し上げました。上昇率トップ10の残り7つのうち、6つは沖縄県内が占めています。沖縄はモノレールの伸延で利便性が向上する地点などで上昇。

●宿泊客の伸びも地方圏逆転！

北海道から沖縄の離島まで訪日客増加の効果は波及しており、那覇市の住宅地が2割近くアップし、離島の商業地も上昇に転じました。17年に日本での宿泊外国人は、延べ前年比12%増の7,800万人。うち、地方圏の増加は16%と東京などの三大都市圏10%に逆転。

●各圏域ごとに見てみると？

<東京圏> 都内23区すべてが上昇！

商業地、住宅地ともに**5年連続で上昇**。商業地の上昇地点数は84%。高額地点では中央区銀座が12年連続トップの「山野楽器銀座本店」を含め、**全国商業地の上位4地点を独占**。住宅地は56%の地点が上昇し、上昇地点数が前年より増加。

<大阪圏> 商業地は心斎橋が府内最高価格

商業地は4.7%で5年連続の上昇。大阪府では訪日客が多い**難波・心斎橋地区**が初めて**府内最高価格**に。京都府は6.5%上昇で都道府県別トップで上昇は5年連続。住宅地は大阪府が10年ぶりに上昇し、京都市内では京都御苑周辺などが上昇。

<名古屋圏> 商住宅地ともに上昇拡大

商業地は前年比3.3%アップと前年より大きな伸び。住宅地も前年伸びを上回る。商業地では名古屋駅周辺に人気集中。**リニア中央新幹線**の新駅計画がある西口は**25.1%上昇**。住宅地は自動車関連企業の業績好調を背景に堅調。

<地方圏> 商業地26年ぶりにプラスに！

商業地は0.5%上昇で、**26年ぶりにプラス**に転じた。**中核4市の商業地は93%**の地点が上昇。都道府県別では長崎、熊本、大分の3県が下落から上昇に転じた。住宅地は▲0.1%で下落幅が縮小。

●地方圏は工業地も上昇へ！

全国的に工業地への需要回復が見られます。インターネット通販の普及もあり、道路アクセスのよい地点で大型物流施設建設の需要が旺盛。地方圏では工業地も0.2%アップで26年ぶりの上昇になりました。

●上昇地点の個別事情!



要因	所在地	地価と上昇率
◆最高価格地等における地価動向 (首位交代もあり)		
東京・銀座地区における店舗需要	東京都中央区 銀座駅 (商業地)	55,500,000円/㎡ 9.9%
東京・赤坂地区のマンション素地需要	東京都港区 溜池山王 (住宅地)	4,010,000円/㎡ 9.0%
大阪・心斎橋地区における店舗需要	大阪市中央区 なんば駅 (商業地)	15,800,000円/㎡ 22.5%
◆再開発事業の進展 (新幹線延伸や開業を見据えて)		
福井駅周辺における再開発事業の進展	福井県福井市 福井駅 (商業地)	248,000円/㎡ 5.1%
長崎駅周辺における再開発事業等の進展	長崎県長崎市 長崎駅 (商業地)	510,000円/㎡ 19.7%
◆観光・リゾート需要の高まり (地方都市の地価上昇)		
スキーリゾート地域の賃貸住宅・店舗 外国人観光客増加	北海道屈知安町 屈知安駅 (住宅地)	28,000円/㎡ 33.3%
	北海道屈知安町 屈知安駅 (商業地)	40,000円/㎡ 35.6%
高山市の歴史的な町並みの店舗需要	岐阜県高山市 高山駅 (商業地)	299,000円/㎡ 9.9%
奈良市の旧市街における来街者増	奈良県奈良市 近鉄奈良駅 (商業地)	220,000円/㎡ 10.0%
◆物流施設等の需要の高まり (工業地が上昇)		
圏央道の整備進展で物流施設需要	茨城県五霞町 南栗橋駅 (工業地)	33,300円/㎡ 11.0%
新名神高速の進展等で物流施設需要	京都府久御山町 大久保駅 (工業地)	75,000円/㎡ 8.7%
沖縄パワースタジアム整備で物流施設需要	沖縄県豊見城市 (工業地)	46,500円/㎡ 27.4%



今後の地価動向は?



●トップが実需で新旧交代

住宅地の公示地価全国トップは東京の赤坂地区で1㎡あたり401万円(9%アップ)、それまでトップだった千代田区番町地区385万円(2.7%アップ)を超えました。

<赤坂が住宅地トップ> 複数の再開発事業が進む赤坂地区は新興富裕層のマンション需要が旺盛。昨年まで1位の番町地区は高級住宅地として依然、富裕層による需要は堅調だが、需要者層が比較的限られることから、緩やかな上昇となった。

大阪では商業地でトップが交代しています。

<ミナミがキタを逆転> 商業ビル「CROESUS 心斎橋」が1㎡あたり1,580万円で大阪圏トップに。訪日客でにぎわうミナミ(難波・心斎橋地区)がキタ(梅田地区)を初めて逆転。梅田地区は事務所空室率も低く依然堅調だが、店舗のような賃料の大幅アップが見込めないことから上昇は緩やか。

●地方の観光地・商業地に流入!

有名観光地に投資マネーが集中しています。投資法人の野村不動産マスターファンドは札幌の中心地に近い宿泊特化型ホテルを36億円で取

得。今後の収益まで加味した想定利回りは都心オフィスを上回る5.1%とか。低金利下、不動産に投資マネーが流入するものの、都心の物件は急激な地価上昇が利回りを減殺。その結果、地方のホテルや商業ビルが投資対象に。

●郊外の空き家や人口減が...



全国住宅地の下落率はワースト10のうち、5つを神奈川県が占めています。三浦市と横須賀市で、かつてのベッドタウンも高齢化と人口減での地価の下落が目立ちます。

<住宅地も勝ち組・負け組が> 都心に近く、交通が便利な場所に人口が集まる傾向があり、郊外はバブル期に家を買った人の高齢化と若年層の流出が進んでいる。2025年には団塊の世代が75歳以上となり、住宅をどう引き継いでいくのが課題になりそう。

●オフィスの2018年問題は?



東京の商業地は3.7%アップで5年連続で伸び率も拡大し、都心部の空室率は3%弱の低水準ですが、今年はオフィス大供給の年。昨年の3倍、東京ドーム12個分の約60万㎡が供給されるため、古いビルの空室増加や賃料低下など悲観論がささやかれています。

<働き方改革でオフィス分散> 働き方改革の一環で、サテライトオフィスで拠点を分散し、快適さを追求する動きがあります。三井不動産は昨春からシェアオフィスの展開を始め、今秋には30拠点を目指す。大手外資の参入もあり、都心のオフィス需要を下支えすると期待される。

不動産業界では、東京五輪までは都心のオフィス需要は堅調との見方が強いですが、問題は人口減に拍車がかかる五輪後です。

●供給過剰の兆しで警戒感!



三大都市圏の地価上昇が全国に波及し始めた感がありますが、変調の兆しも。首都圏の新築マンションは価格高騰で売れ行きが鈍り、地方で活況だったアパート建設も一服し、このままでは供給過剰に陥る危うさも。

●かぎを握る外資マネーの動き!

世界的な金融緩和と国際分散投資の流れで外資が流入し、地価上昇を支えています。

<金融政策転換のリスクは?> ノルウェー政府年金基金は昨年末に渋谷区の商業ビル5棟を東急不動産と共同購入。ある調査では20年までの3年間で約1兆2千億円流入の見通しだが、海外の金融緩和がもたらした外資流入だけに、金融政策の転換でマネーの流れが逆回転するリスクも。