

相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE

2018年10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.ciwa-gr.jp/>

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

2018年基準地価、27年ぶり全国平均が上昇へ！

全国平均27年ぶりに上昇へ！
広がる地価の圏内格差
外需頼みで危険水域の地価高騰？



国土交通省が9月18日に発表した今年の「基準地価」は全用途の全国平均が27年ぶりに上昇に転じ、これまでの回復基調を裏付けました。住宅地はまだマイナスですが、デフレ脱却への節目の年になるのでしょうか？

今年の基準地価は？

●バブルの91年以来の上昇

基準地価（7月1日時点）は商業地や住宅地などを合わせた全用途の全国平均が前年比プラス0.1%で、バブル期の1991年以来27年ぶりに上昇しました。全国平均は過去最高の上昇率が90年の13.7%で、91年の3.1%

＜基準地価の変動率＞ □ 前年比：%

| | 住宅地 | 商業地 | 全用途平均 |
|-------|------|------|-------|
| 全国平均 | ▲0.3 | ▲0.6 | 0.1 |
| 三大都市圏 | 0.7 | 0.4 | 4.2 |
| 東京圏 | 1.0 | 0.6 | 4.0 |
| 大阪圏 | 0.1 | 0.0 | 5.4 |
| 名古屋圏 | 0.8 | 0.6 | 3.3 |
| 地方圏 | ▲0.8 | ▲1.0 | ▲0.1 |
| 地方四市 | 3.9 | 2.8 | 9.2 |

を最後にマイナスが続いていました。今年は商業地の上昇が1.1%と3年連続の上昇。住宅地はマイナス圏内を脱せず、▲0.3%で27年連続の下落ですが、9年連続で下落幅が縮小。

●基準地価は「中間発表」!

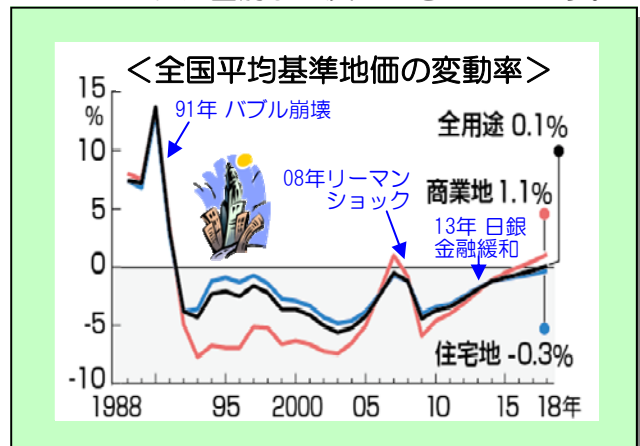
基準地価以外で公表される地価の主な指標は、3月発表の「公示地価」と7月発表の「路線価」がありますが、いずれも今年1月1日時点の調査です。基準地価は7月1日が基準なので、6カ月経過後のいわば地価動向の中間発表としても注目されています。

＜最近公表された地価の動向＞

| | | |
|-------|------|-----------------------------|
| 2017年 | 基準地価 | 商業地2年連続の上昇 |
| 2018年 | 公示地価 | 全国平均3年連続の上昇 地方圏26年ぶりプラスに |
| 2018年 | 路線価 | 全国平均3年連続の上昇 |

●変動率の推移を振り返ると

全国平均の変動率を見ると、2008年のリーマン・ショック直前まで戻してきたようです。



●3大都市圏商業地は6年連続上昇

東京・大阪・名古屋の3大都市圏は、住宅地、商業地ともに上昇基調を強めています。商業地は4.2%の上昇で、前年の3.5%から伸び率が拡大し、いずれも6年連続の上昇に。住宅地は0.7%の上昇となり、これまで3年連続

で0.4%と足踏みが続いていましたが、4年ぶりに伸び率がアップしています。

●地方4市「札幌・仙台・広島・福岡」が高水準！



地方圏の商業地は▲0.1%ですが、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市は9.2%大きく上昇。住宅地も3.9%アップと商業地・住宅地ともに3大都市圏を上回る上昇率となっています。4市以外の地方圏は商業地・住宅地ともにマイナスですが、下落幅は縮小しており、地方圏全体で地価の持ち直しが続いています。

●最高価格は2年連続バブル超え

基準地価の最高価格は13年連続の東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で1㎡当り4,190万円（前年3,890万円）と7.7%の上昇に。2年連続でバブル期（90～91年）の3,800万円を超えて最高額を更新しました。

●商業地は京都、住宅地は沖縄！



都道府県別にみると、上昇率が最も大きかったのは商業地が京都の7.5%で、住宅地は沖縄の4.0%。ちなみに、商業地の上昇率トップ10のうちで5地点が京都、住宅地の上昇率トップ10では6地点が沖縄と今年の傾向が鮮明です。一方、下落率の最大はいずれも秋田で商業地▲2.6%、住宅地▲2.4%と続落に歯止めがかかりません。

●上昇や下落地点数は？



ここ数年の上昇・横ばい・下落の地点数をみると、上昇地点が増加して3割近くになり、下落は5割まで減っており、回復基調が鮮明に。

＜全用途の上昇・横ばい・下落地点数＞ 単位：地点

| | 調査年 | 上昇 | 横ばい | 下落 |
|----|-------|------------------|------------------|-------------------|
| 全国 | 2018年 | 6,149 (29.7%) | 3,960 (19.1%) | 10,621 (51.2%) |
| | 2017年 | 5,432 (26.2%) | 3,843 (18.5%) | 11,459 (55.3%) |
| | 2016年 | 4,894 (23.6%) | 3,775 (18.2%) | 12,087 (58.2%) |
| | 2015年 | 4,701 (22.6%) | 3,513 (16.9%) | 12,586 (60.5%) |

基準地価それぞれ事情



●3大都市圏の地価動向

＜東京圏＞商業地が全体を底上げ！

商業地が4%上昇し、全体を底上げしている。東京23区は7.2%のアップ。武蔵小杉駅のある川崎市中原区や、さいたま市は大宮駅、浦和駅周辺が5%超の上昇に。住宅地は1.0%の上昇で、東京23区が4.3%上昇。荒川区西日暮里駅近くが東京圏の住宅地で最も上昇率が大きく10.1%に。

＜名古屋圏＞名古屋駅前の地価は天井に？

商業地は3.3%上昇で名古屋市は6.5%上昇。名古屋駅前の大規模開発が一巡し、「これ以上、上がらない天井近くに達した」との声も。近隣地区へ開発が波及。住宅地は0.8%の上昇、名古屋市内で1.6%。都心回帰の動きに伴い、住居や投資目的でマンション需要は高い。

＜大阪圏＞ミナミがまたキタを上回る！

商業地は京都府が訪日外国人の急増にともなうホテル等の建設用地需要が強く、上昇率は2年連続1位。大阪圏の商業地の価格トップは3月発表の公示地価に続き、基準地価でも「ミナミ」のクリサス心斎橋が「キタ」のグランフロント大阪を逆転。住宅地は大阪府の上昇率が0.2%と10年ぶりに上昇。マンション用地需要が強い。

●地方圏は二極分化進む！



地方圏は県庁所在地や観光地などで回復の動きが加速する一方、人口減少や高齢化が進む過疎地域は下落に歯止めがかからず二極分化も。

＜地方圏＞上昇率トップはニセコリゾート

地方圏は平均すると下落が続くものの、下落率は▲0.6%に縮小。下落地点が減少し、上昇地点が徐々に増えている。商業地、住宅地ともに上昇率全国トップの地点は外国人に人気の高いニセコ・スキーリゾートの北海道倶知安町で、住宅地では上位3位を占める。ホテル従業員のアルバイトなどが建設ラッシュで周辺住宅地も上昇。

地方4市では福岡市商業地の上昇が目立ち、訪日外国人で賑わう博多駅周辺が15.2%上昇。

●上昇地点の個別事情とは？

| 上昇要因 | 所在地 | 地価と上昇率 |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| ◆最高価格地等の商業地では | | |
| 銀座の店舗需要が強く賃料が堅調に上昇 | 東京都中央区 銀座1丁目駅(商業地) | 41,900,000円/㎡ 7.7% |
| クリサス心斎橋、イパワッド効果で大阪圏トップ | 大阪市中央区 なんば駅(商業地) | 16,800,000円/㎡ 18.3% |
| ◆都心中心部へのアクセス等に優れた住宅地 | | |
| 上野東京ライン開通で都心へのアクセス良好 | 東京都荒川区 西日暮里駅(住宅地) | 577,000円/㎡ 10.1% |
| 博多・天神へのアクセスと良好な住環境 | 福岡県大野城市 春日原駅(住宅地) | 185,000円/㎡ 14.9% |
| 那覇空港へアクセス良好 移住者の住宅需要も | 沖縄県那覇市 天久1丁目(住宅地) | 263,000円/㎡ 16.4% |
| ◆再開発事業の進展で店舗需要が強まる | | |
| 三宮地区の再開発で投資需要がアップ | 神戸市中央区 三宮駅(商業地) | 2,700,000円/㎡ 24.4% |
| 天神ビッパツの再開発事業の進展 | 福岡市中央区 天神駅(商業地) | 6,200,000円/㎡ 20.4% |
| ◆観光・リゾート需要の高まり 商業地上昇率全国トップ | | |
| ニセコスキーリゾートの店舗・住宅の需要 | 北海道倶知安町 倶知安駅(商業地) | 45,000円/㎡ 45.2% |
| 四条通の祇園町の外国人観光客増加 | 京都市東山区 園四条駅(商業地) | 2,170,000円/㎡ 29.2% |
| ◆交通アクセスと物流施設の需要の高まり | | |
| 3つの高速道路が交差九州の物流拠点 | 佐賀県鳥栖市 鳥栖駅(工業地) | 33,000円/㎡ 14.2% |
| パハ入道路整備進展物流施設需要 | 沖縄県豊見城市 道の駅豊崎(工業地) | 49,500円/㎡ 28.6% |

新局面むかえた地価の今後



●土地デフレの脱却なるか？

今年の基準地価は全国平均が27年ぶりに上昇に転じた点が注目され、土地デフレがようやく終わり、地価が新たな局面に入ったとも。

<地価回復と上昇の要因は？>

●旺盛なオフィス需要で18年問題心配なし？

好業績を背景にオフィス移転・拡張の需要が強くなり、東京・大阪以外の地方主要都市でもビル空室率が低下し、賃料は緩やかに上昇。市場では2018年問題としてオフィスの大量供給が懸念されたが、むしろ今年に入り賃料は上昇加速へ。

●インバウンド(訪日外国人)効果

北海道や沖縄、京都以外に香川県の離島にまで恩恵が及び、地価を引き上げている。

●低金利下の緩和マネーが地方へも流入！

長期化する低金利を背景に投資マネーが不動産市場に流入。高騰する都心から地方に流れた。

●過熱化に日銀が警戒感！

今の景気回復は2012年に始まり、来年1月には戦後最長。13年春からの日銀の大規模緩和もあり、息の長い拡大局面が続いています。

<バブル期以来の過熱サイン？>

投資マネーと訪日客増加による再開発が不動産市場を押し上げ、景気を下支えているが、日銀は過熱ぶりを警戒。GDPに占める不動産業向けの融資の比率は17年末で10%超に。

●外資マネーが売りに前向き？

世界的な低金利が続く中、高利回りめざす投資マネーが日本に集まっています。海外勢が投資対象とするのは首都圏の他、大阪や京都など一部の観光地で、十分な値上がり益が確保できれば売却に前向きなようです。

<売却は購入の倍近い水準>

18年1～6月の海外勢による不動産売却額は約6,600億円と前年同期の2.4倍に急増し、購入額の倍近い水準に。地価のさらなる上昇は見込めないとの専門家の分析も。



●ホテルにも2020年問題？

インバウンドの恩恵を受けるホテルにも過剰感が出てきました。ある調査によると、東京23区と大阪市、京都市では17～20年にかけて既存の4割近くにあたる客室が新たに供給されるとか。インバウンド増加という外需頼みの構図は先行きの危うさも。

●アパートローン不正融資の影響！

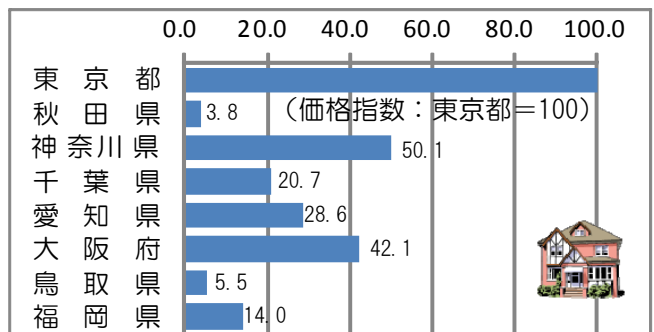
国内の投資マネーも変調の兆しがあります。

<アパートローン急減の裏に>

全国の銀行による17年の新規融資額は前年比約5%減の約11兆7,000億円で、過去最高だった16年から一転し、6年ぶりに前年割れ。マイナス金利導入前後に伸びた個人向けのアパートローン急減が主な原因でした。スルガ銀行の不正融資問題もあり、さらなる収縮が見込まれる。

●住宅地の全国格差は広がる？

未だ全国平均ではマイナスの住宅地ですが、全国的にみると都市と地方では大きな格差があります。今年の発表では東京都の住宅地の平均価格は354,600円/㎡。東京都を100とした場合、最低は秋田県で3.8となっています。



●地価に広がる地域内格差！

交通の利便性が低かったり、高齢化で需要が減少する地域では下落が続き、同じ都道府県内でも明暗が鮮明で、格差が広がっています。

<ニュータウンの高齢化も要因>

東京23区では交通の便が良く、値ごろ感のある北区や墨田区が5%超の上昇ですが、都内でも多摩市や青梅市は下落。高度成長期に人気を集めたニュータウンの高齢化が進み、都心へのアクセスの悪さが下落の一因に。神奈川県茅ヶ崎市や鎌倉市や葉山町でも高齢化と人口減で地価下落へ。

<大都市の域内でも大きな格差が>

住宅地の前年比変動率、単位：%

(2018年基準地価より日本経済新聞資料)

| | 最上位 | 最下位 | | 最上位 | 最下位 |
|-------|------|------|-----|------|------|
| 札幌市 | 9.3 | ▲4.2 | 仙台市 | 12.0 | 1.4 |
| 東京23区 | 10.1 | 1.0 | 横浜市 | 6.7 | ▲3.5 |
| 名古屋 | 9.0 | ▲2.1 | 京都市 | 10.0 | ▲2.8 |
| 大阪市 | 7.0 | ▲1.3 | 神戸市 | 7.3 | ▲5.3 |
| 広島市 | 9.8 | ▲3.1 | 福岡市 | 11.8 | ▲0.7 |

●空き家や生産緑地の問題も！

年々深刻化するのが空き家や老朽化マンションの問題です。総務省によると都内の空き家数は13年時点で約82万戸ですが、高齢化を考慮するとさらに増加している可能性があります。人口減などの構造問題以外にも、2022年の生産緑地問題もあり、住宅地の地価の先行きは弱含む懸念が高まっています。

