

# 相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE

2019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.eiwa-gr.jp/>

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

## 2019年基準地価、地方商業地28年ぶり上昇!

全用途平均が2年連続上昇!  
地価上昇、地方へ波及  
続いた回復局面が迎える転換点?



国土交通省が先月発表した令和初の「基準地価」は地方圏の商業地がバブル崩壊後はじめてプラスに転じました。全国平均2年連続上昇と復調ぶりを見せる地価ですが、20年の五輪後の動向が気になります。

### 今年の基準地価は?



#### ●地方圏の商業地28年ぶり上昇!

基準地価(7月1日時点)全用途平均は前年比0.4%の上昇で、2年連続のプラスに。回復が遅れていた地方圏でも商業地が0.3%上昇し、バブルの終わった1991年以来28年ぶりに前年を上回るなど、全国的に地価回

＜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	▲0.1	▲0.3	1.7	1.1	0.4	0.1
三大都市圏	0.9	0.7	5.2	4.2	2.1	1.7
東京圏	1.1	1.0	4.9	4.0	2.2	1.8
大阪圏	0.3	0.1	6.8	5.4	1.9	1.4
名古屋圏	1.0	0.8	3.8	3.3	1.9	1.5
地方圏	▲0.5	▲0.8	0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.6
中核4市	4.9	3.9	10.3	9.2	6.8	5.8

\*中核4市：札幌、仙台、広島、福岡

復傾向が広がっています。全国平均の住宅地は▲0.1%で下落幅の縮小傾向が続き、商業地は1.7%アップと4年連続の上昇です。三大都市圏は住宅地、商業地いずれも上昇が継続。

#### ●ここ1年の公表地価指標は?

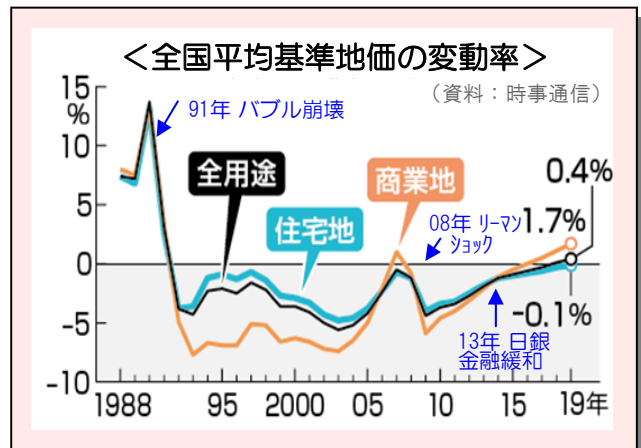
基準地価は不動産鑑定士の評価を基準にした毎年7月1日時点の全国の土地価格。地価指標は他に、3月発表の「公示地価」と7月発表の「路線価」がありますが、いずれも今年1月1日時点の調査。基準地価はいわば地価動向の中間発表としても注目されています。

#### ＜発表された最近の地価＞

2018年	基準地価	全国平均27年ぶりに上昇
2019年	公示地価	全国平均4年連続の上昇 地方住宅地27年ぶりプラス
2019年	路線価	バブル後初の4年連続上昇

#### ●変動率の推移を振り返ると

26年間にも及んだ全国平均の下落が昨年止まって今年も上昇。あとは住宅地の回復のみ。



#### ●地方中核4市は2桁上昇!



地方圏の中核4市は住宅地も含む全用途で6.8%の上昇。三大都市圏の上昇率2.1%の3倍を超える伸びで、伸び率の差は前年より開いています。中核4市の商業地の上昇率は10.3%と、12年ぶりに2桁アップです。

## ●14年連続1位でバブル超え！

最高基準地価は14年連続で東京・銀座の明治屋ビルで1㎡あたり4,320万円。前年に7.7%だった上昇率が3.1%に抑えられているものの、バブル期のピーク価格3,800万円を超えており、過熱感も意識されつつあります。

## ●上昇率上位は北海道と沖縄



上昇率1位は住宅地、商業地ともにニセコスキー場の北海道倶知安町で前年比66.7%。住宅地の上昇率トップ10に北海道が3地点、沖縄が6地点、商業地のトップ10に沖縄が4地点ランクインしています。一方、下落率は昨年の西日本豪雨で甚大な被害を受けた岡山県倉敷市真備町が全国で最大に。

## ●県庁所在地が回復をけん引！



都道府県別にみると、商業地の上昇は19都道府県で、下落から横ばいが2県。また、住宅地の上昇は6府県増えて15都府県に。地方での回復けん引役は県庁所在地で、東京を除く46市のうち、37市の商業地で伸び率が拡大か、下げ幅が縮小しています。住宅地では同様の傾向が39市に上っています。

## ●全調査地点の48%は下落！

ここ数年の上昇・横ばい・下落の地点数をみると、上昇地点は増え続けて3割を超えており、回復基調を裏付けています。しかし、全体を見ると調査地点の48%はまだ下落が続き、地価の回復は広がりやを欠いているとも。

### ＜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	2019年	6,802 (32.8%)	3,986 (19.2%)	9,946 (48.0%)
	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%)

## 基準地価の個別事情は



### ●3大都市圏の地価動向

#### ＜東京圏＞6割超の調査地点で上昇！

商業地が地価上昇をけん引し、東京都区部で8.4%上昇、23区でも5%以上となり、**地価上昇が周囲に波及**。タワーマンションが林立する川崎市武蔵小杉などで5%以上となった。住宅地の上昇は0.1ポイント拡大。23区で上昇率が5%以上の地域が足立区などに拡大したが、先行して回復した千代田区は**上昇率が鈍化**へ。

#### ＜名古屋圏＞民間の大型再開発が進む！

商業地は3.8%上昇で名古屋市は7.5%上昇。**市内全16区で上昇**。中区栄地区で民間の大型再開発が進む。複合型商業施設の開業を控えて需要が堅調。住宅地は1.0%上昇で、名古屋市は2.1%上昇。東京、大阪に続き、比べると数は少ないが**タワーマンションの建設**が相次いでいる。

#### ＜大阪圏＞商業地トップ10に23年ぶり！

商業地は6.8%上昇、大阪府の上昇率が前年5.7%を上回る8.7%と、沖縄につく**全国2位**の伸び。価格、上昇率ともに圏内トップは大阪・ミナミの商業ビルで45%上昇。**住友商事**が取得して地価を押し上げた。住宅地は0.3%上昇。カジノを含む**統合型リゾート**の誘致を目指す湾岸部でも上昇に転じる動きが。

### ●地方圏は回復の差が鮮明



地価回復の動きは三大都市圏から地方圏に波及。けん引役は交通の利便性が高い住宅地や訪日客のホテル需要が見込まれる商業地で、その他の地域との二極化は依然続いています。

#### ＜地方圏＞元気な地方中核4市の商業地！

**福岡市**は再開発が進み、商業地12.8%、住宅地5.3%の上昇でいずれも7年連続。**札幌市**は訪日客の増加を背景に店舗・ホテル需要が旺盛で商業地が11%上昇。**仙台市**は仙台駅周辺に加え、東北大学農学部跡地でも再開発が進み商業地が10.5%上昇。**広島市**の商業地も5.7%の上昇。一方、鳥取市の商業地は1.3%下落と下落幅が拡大するなど、県庁所在地の商業地でも格差が。

### ●上昇地点の個別事情とは？



上昇要因	所在地	地価と上昇率
<b>◆最高価格地等の商業地</b>		
銀座の店舗需要は強く、賃料堅調に推移	東京都中央区 銀座1丁目駅(商業地)	43,200,000円/㎡ 3.1%
心斎橋地区の店舗需要で上昇率全国3位	大阪市中央区 なんば駅(商業地)	24,400,000円/㎡ 45.2%
<b>◆交通利便性等に優れた住宅地</b>		
交通利便性が良好で南傾斜の住環境	東京都豊島区 雑司ヶ谷駅(住宅地)	643,000円/㎡ 10.9%
職住近接エリアで中心部の住宅需要旺盛	名古屋市 丸の内駅(住宅地)	1,060,000円/㎡ 25.4%
博多・天神へのアクセス良好で地価割安感	福岡県大野城市 春日原駅(住宅地)	215,000円/㎡ 16.2%
<b>◆インフラ整備、再開発事業の進展など</b>		
新山口駅周辺の再開発事業の進展	山口県山口市 新山口駅(商業地)	85,000円/㎡ 9.0%
熊本市A-ゲート街の再開発事業の進展	熊本市中央区 熊本駅(商業地)	770,000円/㎡ 22.2%
<b>◆観光・リゾート需要の高まり</b> <span style="float:right">住宅地上昇率全国トップ</span>		
ニセコスキーリゾートの別荘・店舗の需要	北海道倶知安町 比羅夫駅(住宅地)	60,000円/㎡ 66.7%
カシマツツ競技場周辺の住宅・店舗需要	千葉県一宮市 上総一宮駅(商業地)	25,700円/㎡ 10.3%
<b>◆物流施設などの需要の高まり</b>		
東京外かく環状道路整備と物流施設需要	千葉県松戸市 みのり台駅(工業地)	126,000円/㎡ 11.5%
パハ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)	64,400円/㎡ 30.1%

## 回復基調からの転換点は



### ●国交省は回復アピール!

地方圏の商業地がバブル期以来28年ぶりに上昇に転じたことから、国土交通省は全国的な回復傾向をアピールしていますが、長らく続いた土地デフレの終息は本物でしょうか?

#### <国交省の見解は上昇基調>

基準地価の説明資料の冒頭の一文は「地価は上昇基調を強めている」。背景は**景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境**下で、①交通利便性の良好な地域を中心に住宅需要が堅調、②オフィス市場の活況、訪日客の増加による店舗・ホテル需要の高まり、再開発事業の進展で需要が拡大。

### ●オフィス需要は底堅い!

大手企業を中心に働き方改革で、都心に通勤せずに仕事ができるよう郊外の駅周辺に拠点を確保したり、シェアオフィスを設けたりする動きが三大都市圏の商業地の地価を押し上げています。それでも今後の動向には不透明感も。都心5区の8月の平均募集賃料は前年同期比7%増で18年末の9%増から鈍化しています。

### ●都心は過熱感から頭打ち感へ?

都内では一服感が見える地域もあります。中央、杉並、板橋の3区では商業地の上昇率が縮小。全国最高額の東京・銀座の「明治屋銀座ビル」の上昇率も17年が17.9%、18年が7.7%、今年3.1%と上昇は鈍化に。

#### <地方都市の地価上昇の原因は>



地価上昇が続いていた東京都心部では**物件価格が頭打ち**になりつつある。国内外から資金を集める不動産投資信託(REIT)などが、より高い利回りを求めて地方に向かっていくことが地方都市の地価上昇の一因に。

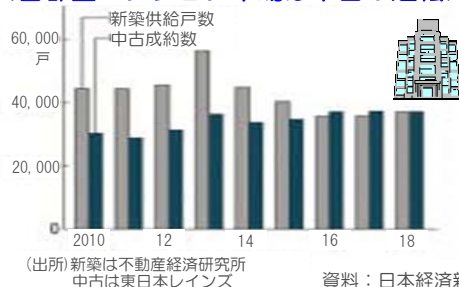
### ●新設住宅やマンションは?

新設住宅着工戸数は今年4月以降、6月を除いて前年を下回り、首都圏でのマンションの売れ行きも今年に入って落ちています。低金利を背景とする不動産市場への資金流入は続いています。東京五輪を狙ったホテルなどの建設もすでにピークを越えています。

#### <マンション価格高騰で買い控え?>

不動産経済研究所によると18年の首都圏で販売された新築マンション1戸当たりの平均価格は前年比0.1%上昇の5,926万円。90年の6,214万円につく水準で、同研究所は「**限界に近い高値**」と指摘。発売戸数は0.5%減の3万6,651戸。

#### <首都圏マンション市場は中古が逆転>



### ●額面通りに受け取れない地価?

国土交通省は回復をアピールしていますが、あくまで1年前の7月1日との比較。米中貿易戦争の影響を受けた世界経済や企業業績の動向は十分に反映したものでないとも言えます。

#### <日本経済新聞の動向分析では>

調査時点が半年違う「公示地価」と「基準地価」は**共通の調査地点**が全国約1,600あり、日本経済新聞社がこれらと比較して半年ごとの動向を分析すると興味深い結果が。住宅地、商業地ともに平均上昇率は18年上期から下期では拡大し、19年上期ではわずかながら**縮小**していることに。

上昇率が縮小(もしくは下落率が拡大)するのは住宅地では14年下期以来4年半年ぶり、商業地では東日本大震災があった11年上期以来8年ぶりとか。上昇傾向にあるとはいえ、地価動向は新たな局面に入った可能性を指摘。

### ●空き家問題も地価に影響?



基準地価や公示地価はその土地を更地とした場合の評価で、建物の形態や権利に関係なく、最も有効活用した場合の評価です。そのため実勢価格と異なる点も要注意。すでに日本には18年で850万戸近い空き家があり、老朽化した物件があるケースでは解体費用も考慮すると相対的な土地の価格は低下します。

### ●世界経済に左右される地価



#### <投資マネー流入、12年ぶり高値圏>

世界的な低金利が続く中、投資マネーがREIT市場に流れ込み、9月入り12年ぶりの高値圏で推移。分配金の利回り(予想ベース、加重平均)は約3.6%と高く、**国内外の幅広い資金**が集まる。

米中貿易戦争を背景にした世界的低金利は不動産投資には追い風ですが、米中貿易戦争の激化による世界経済の悪化や、景気の先行きへの不安からリスク回避の資金引き揚げなど、世界の投資マネーの逆回転が起きれば、地価には大きな逆風になる懸念が。

