

相続ブック NEWS RELEASE

2016年10月号

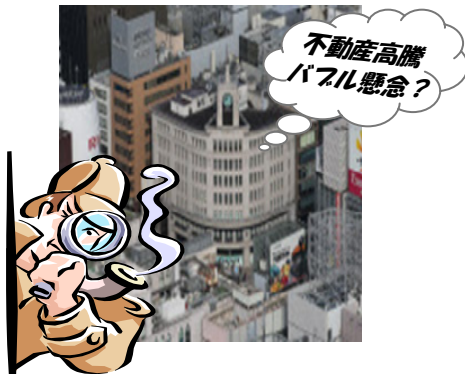
英和コンサルティング(株)
英和税理士法人

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

2016年基準地価！ マイナス金利で商業地加速！

商業地は9年ぶりのプラスに！
地方中核都市の上昇鮮明
投資マネー主導の上昇に危うさも？



国土交通省が9月20日に発表した今年の「基準地価」は全国商業地が9年ぶりに上昇しました。マイナス金利を受けた投資マネーが地方にも流れ込み、訪日需要の追い風が大都市から地方中心都市へ波及しています。

今年の基準地価は？

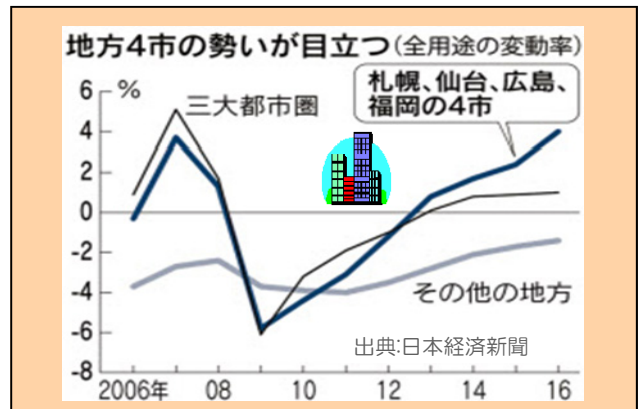


●商業地9年ぶりのプラス

全国平均では商業地が前年比0.005%とわずかながら、9年ぶりに上昇に転じました。札幌、仙台、広島、福岡の地方4市の商業地は6.7%アップで、三大都市圏の2.9%を大きく上回っています。

＜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	▲0.8	▲1.0	0.005	▲0.5	▲0.6	▲0.9
三大都市圏	0.4	0.4	2.9	2.3	1.0	0.9
東京圏	0.5	0.5	2.7	2.3	1.1	1.0
大阪圏	0.0	0.0	3.7	2.5	0.8	0.6
名古屋圏	0.5	0.7	2.5	2.2	1.1	1.1
地方圏	▲1.2	▲1.5	▲1.1	▲1.6	▲1.2	▲1.5
地方4市	2.5	1.7	6.7	3.8	4.0	2.4



●訪日客増が地価を押し上げ！

商業地の地価がマイナス圏を脱出したのは、景気回復を背景にオフィス需要が堅調で、訪日客が集まるホテルや商業施設の収益性が高まったためです。広島県や福岡県は前年のマイナスからプラスに転じ、商業地が上昇した都道府県は前年の12から15に増加。

●投資マネー地方都市へ流入！

中長期国債の利回りがマイナスとなり、だぶついた投資マネーは利回りを求めて地方の不動産へ向かっています。全国の商業地の上昇率トップ10(11地点)のうち、東京は2カ所のみ。名古屋と大阪に加え京都や金沢でも25%以上の上昇地点が出ています。

＜銀座ビル、バブル期のピークに迫る＞

基準地価の全国1位は東京・銀座の「明治屋銀座ビル」で再開発が盛んな地域。1㎡あたり3,300万円と、リーマン危機前の08年(3,000万円)を上回り、バブル期のピーク(3,800万円)に迫っている。

●全国住宅地はまだマイナス！

商業地に比べると住宅地の回復は鈍く、全国平均は▲0.8%で25年連続のマイナスですが、下げ幅は7年連続で縮小しています。三大都市圏0.4%上昇で前年と変わらず、名古屋圏では0.5%(前年0.7%)と鈍化しています。

首都圏ではマンション価格が上がり、販売が振るわない状況で、住宅地が上昇した都道府県は「前年の8から5に減少」しています。

●三大都市圏は住宅地に減速感？

三大都市圏の住宅地は上昇地点が1,749地点（42.6%）で前年・前々年より減少しており、地価回復に減速感が出ています。

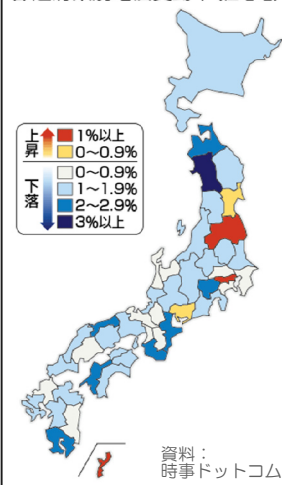
<住宅地の上昇・横ばい・下落地点数> 単位：地点

	調査年	上昇	横ばい	下落
全国	2016年	3,077 (20.9%)	2,751 (18.7%)	8,871 (60.4%)
	2015年	3,041 (20.6%)	2,590 (17.6%)	9,096 (61.8%)
	2014年	2,929 (19.9%)	2,277 (15.4%)	9,548 (64.7%)
三大都市圏	2016年	1,749 (42.6%)	1,190 (29.0%)	1,162 (28.3%)
	2015年	1,839 (44.7%)	1,180 (28.7%)	1,095 (26.6%)
	2014年	1,937 (46.9%)	1,109 (26.9%)	1,083 (26.2%)

●都道府県別の動きを見ると？

住宅地の上昇が最も大きかったのは沖縄県の1.9%、商業地の上昇が最も大きかったのは前年に続いて大阪府で4.7%でした。熊本地震で被害を受けた熊本県は住宅・商業地ともに下落幅が拡大。人口減少や高齢化が全国で最も進んでいる秋田県は昨年に引き続き、住宅・商業地ともに下落率が最大でした。

都道府県別地価変動率(住宅地)



基準地価それぞれ事情

●三大都市圏は上昇継続！

<東京圏> 商業地、4年連続上昇も加速！
商業地の4分の3で上昇し、上昇率も拡大。中央区は全体で10.4%と高い伸び。都心のオフィス需要も強く、丸の内や大手町のある千代田区は7.3%上昇。住宅地は0.5%アップで昨年と同じ伸び。番町など人気マンション開発地を抱える千代田区は10.0%アップながら、東京圏全体では**上昇地点は減少し、全体の50%を割った。**

東京圏の工業地は4年連続の上昇です。インターネット通販等の普及で大型物流施設の需要が旺盛で、高速道路IC周辺の物流適地で上昇基調を強めています。



<名古屋圏> 空前の大型再開発ラッシュ！

商業地が2.5%のアップで、名古屋市は5.3%で**4年連続の上昇**。名古屋駅前高層ビルの開業が相次ぎ、**上昇率の全国1位と2位**が名古屋駅周辺。リニア建設に伴う用地買収が見込まれる駅西側も上昇が目立つ。一方、住宅地は0.5%アップで上昇率は前年0.7%より縮小している。

住宅地の上昇をけん引してきた名古屋市周辺の自動車産業が盛んな地区の上昇ペースが鈍化。住宅価格が購入層の大半を占めるサラリーマンが購入できる上限額に近づいたためとか。

<大阪圏> 商業地、県別2年連続トップ！

都道府県別の商業地の上昇率は全国首位は2年連続で、上昇率も拡大。**外国人客の増加でホテル建設用地の需要が旺盛**。都心の高層マンション建設用地の需要も強まった。住宅地は大阪で3年連続で横ばい、京都、兵庫は下落した。

●地方4市、三大都市圏を上回る！

<地方圏> 商業地・住宅地ともに上回る！

札幌、仙台、広島、福岡の地方4市は商業地は6.7%、住宅地2.5%上昇で、**いずれも三大都市圏を上回っています**。福岡市は商業地7.3%、住宅地2.9%で4年連続の上昇。博多駅周辺ではオフィス需要が大きく、新規供給があっても、福岡市の空室率は過去最低を更新。

インバウンド需要への期待も地価を下支えしています。4月の熊本地震後は訪日客の落ち込みもありましたが、回復ははやく、博多港へのクルーズ船の入港は過去最高ペースです。

●上昇地点の個別事情とは？

上昇要因	所在地	地価と上昇率
◆交通インフラの整備・再開発事業などの進展		
市電のループ化開業 で利便性向上	札幌市中央区 大通駅（商業地）	800,000円/㎡ 19.4%
仙台駅周辺の再開発 事業の進展	仙台市宮城野区 仙台駅（商業地）	1,150,000円/㎡ 17.9%
名古屋駅周辺大規模 再開発事業の進展	名古屋市中村区 名古屋駅（商業地）	4,300,000円/㎡ 32.3%
博多駅周辺の再開発 地下鉄延伸期待	福岡市博多区 博多駅（商業地）	1,900,000円/㎡ 22.6%
◆高度商業地等における店舗需要の高まり		
外国人観光客増加 プラト免税店開設	東京都中央区 銀座駅（商業地）	22,500,000円/㎡ 27.1%
新規店舗、ホテル 用地需要が旺盛	大阪市中央区 心齋橋（商業地）	5,350,000円/㎡ 28.9%
中心商業地での 大型店舗の集積	広島市中区 広島駅（商業地）	2,400,000円/㎡ 15.4%
◆大規模物流施設の立地需要の高まり		
東京外かく環状道路 整備で物流施設需要	千葉県船橋市 二俣新町（工業地）	108,000円/㎡ 17.4%
首都圏中央連絡自動 車道整備の進捗	茨城県五霞町 幸手駅（工業地）	28,000円/㎡ 17.6%
◆観光・リゾート需要等 住宅地上昇率全国トップ		
ニセコ町リゾートの 外国人の別荘需要	北海道倶知安町 比羅夫（住宅地）	21,000円/㎡ 27.3%
観光客増加で新規 店舗・ホテル需要	京都市伏見区 稲荷駅（商業地）	270,000円/㎡ 26.2%

地価動向の今後の行方



●公示・路線価は上昇でも？

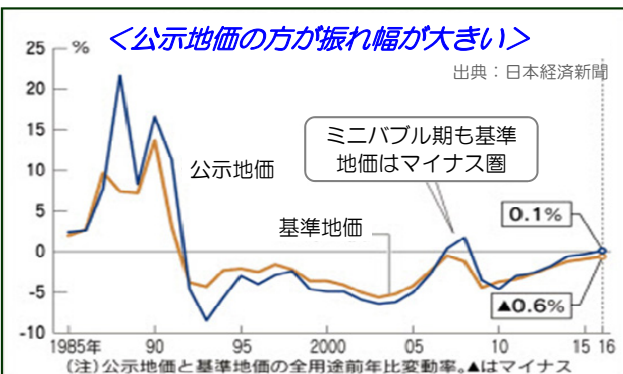
基準地価（7月1日時点）は全国商業地がプラスに転じたものの、全用途は▲0.6%。一方4月発表の公示地価、7月発表の路線価（いずれも1月1日時点）は8年ぶりの上昇でした。わずか半年で下落に転じたのでしょうか？

●原因は調査地点の違い！



公示地価が上昇、基準地価が下落となったのは調査地点の違いにあります。今回、基準地価を調べた2万1,675地点のうち、公示地価と同じなのは1割未満の1,627地点。

公示地価は基本的に都市計画区域内を対象とし、基準地価は区域外が多く含まれます。区域外の土地は大規模開発を予定しないので地価が上がりやすく、推移を比較すると、基準地価の方が変動幅が小さいことが分かります。



＜基準地価は公示地価を補完する＞

公示地価は土地取引や相続税評価の目安として活用されるとともに、金融機関の担保評価や企業が保有する土地の時価評価の基準となるのに対し、基準地価は調査時点や対象区域で公示地価を補完する役割があるとされている。

●直近の「地価動向報告」では？

国交省が四半期ごとに発表する地価動向報告は主要都市の中心部の地価を先行把握するための指標で、調査地点は少ないものの、速報性に優れています。最新調査では、訪日客消費の伸び悩みで上昇率が減少した地点が出現。基準地価は訪日客増加による地価上昇が顕著でしたが、すでに変調のサインが出ているかも。

●投資マネーで路線価の5倍？



地方の中核都市の地価上昇の追い風となったのは、マイナス金利や訪日外国人増加を背景とする中心地の再開発。博多駅周辺のホテル用地

の入札は過熱気味で「大阪のデベロッパーが路線価の5倍近くで落札」とか。東京以外の都市で25%を超える上昇地点が多くあり、「06～07年のミニバブル期と同じ傾向で、東京の物件の取得が難しくなり、投資マネーが地方に流れている」との声もあります。



●不動産融資、バブル期上回る

日銀によると、今年4～6月期の新規貸出は前年同期比22.0%増の3兆1,271億円に達し、バブル期1989年の同月期のピーク（2兆7,679億円）を27年ぶりに更新しました。日銀が今年2月にマイナス金利政策を導入したことで、運用難に陥った資金が不動産市場に流入したためです。

●市況は天井感で取引減少？



一方、足元では不動産市況のピークアウトも懸念されています。ある調査では1～8月の不動産取引額は2兆6,665億円と、前年同期比で2割減少に。2012年末の安倍政権誕生以来初めての減少です。不動産各社や海外勢が購入を控えており、東京都心などでは価格が上がり過ぎ、儲けが出にくくなっているとか。

＜過剰な金融緩和は投機マネーに？＞

「少し前までは中国系外資の不動産投機が話題になっていたが、今は国内のマイナス金利が実需なき不動産投資を引き起こしているのではないか」との不動産業者の声もある。

●相続対策でアパートバブル？



団塊世代の相続対策を背景に、新設住宅着工はアパートなどの貸家が2桁増と急増。マイナス金利で銀行は個人向けのアパートローンに注力していますが、入居者の確保が追い付かず、首都圏でも空室率が急上昇。一括借上げ問題のトラブルもあり、安易な相続対策は危険です。

＜膨らむ「大家ローン」にバブルの香り＞

日銀の統計では、個人貸家向け融資「大家ローン」がこの1年で7,000億円増加。バブル期には不動産融資の急膨張が大量の不良債権の温床になっただけに、金融庁や日銀から懸念の声も。

●ピークアウトは五輪前？後？

今後の地価動向は専門家の間でも意見の分かれるところです。「緩やかな景気回復基調が続く中、地価の回復が持続している」との声もありますが、「不動産価格は実態以上に上がった結果、ピークは過ぎた」との声も。いずれにせよ、何らかの調整局面はありそうです。