

# 相続ドック NEWS RELEASE

2019年4月号

英和コンサルティング(株)  
英和税理士法人

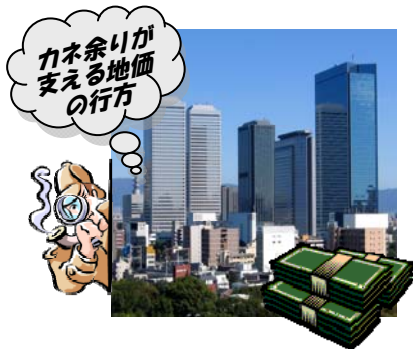
東京都品川区大崎4丁目1番2号  
ウィン第2五反田ビル7F

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

## 2019年公示地価！ 上昇地価の今後の行方は？

全国平均(全用途)4年連続プラス！  
地方住宅地27年ぶり上昇  
「令和」日本の地価上昇の持続力は？



国土交通省が先月発表した2019年の公示地価は全用途の全国平均で4年連続の上昇となり、地方圏は2年連続の上昇、住宅地は27年ぶりにプラスに転じました。

### 今年の公示地価は？



#### ●地方圏住宅地もプラスに

公示地価（1月1日時点）は、商業・工業・住宅の全用途（全国）が1.2%と4年連続で上昇し、2019年は地方圏も含めて平均変動率がマイナス圏を脱出しました。

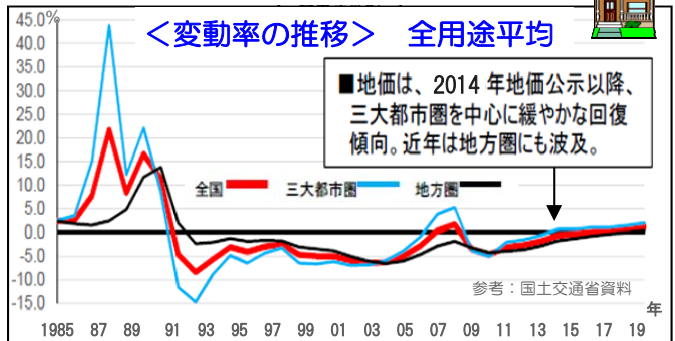
＜変動率、地域別にみると＞ 単位%（）前年

|       | 住宅地        | 商業地        | 全用途        |
|-------|------------|------------|------------|
| 全 国   | 0.6 ( 0.3) | 2.8 ( 1.9) | 1.2 ( 0.7) |
| 三大都市圏 | 1.0 ( 0.7) | 5.1 ( 3.9) | 2.0 ( 1.5) |
| 東京圏   | 1.3 ( 1.0) | 4.7 ( 3.7) | 2.2 ( 1.7) |
| 大阪圏   | 0.3 ( 0.1) | 6.4 ( 4.7) | 1.6 ( 1.1) |
| 名古屋圏  | 1.2 ( 0.8) | 4.7 ( 3.3) | 2.1 ( 1.4) |
| 地方圏   | 0.2 (▲0.1) | 1.0 ( 0.5) | 0.4 ( 0.0) |
| 中核4市  | 4.4 ( 3.3) | 9.4 ( 7.9) | 5.9 ( 4.6) |

#### ●リーマンショック直前に次ぐ？

商業地は2.8%上昇と、前年の1.9%から上昇

幅を拡大。三大都市圏はプラス5.1%で、リーマン・ショック直前の08年につぐ高水準に。札幌・仙台・広島・福岡の地方中核4市の平均は9.4%と大きく上昇しています。地価上昇は三大都市圏から地方に確実に広がり、全国的に見れば地価の上昇は定着しつつあるようです。

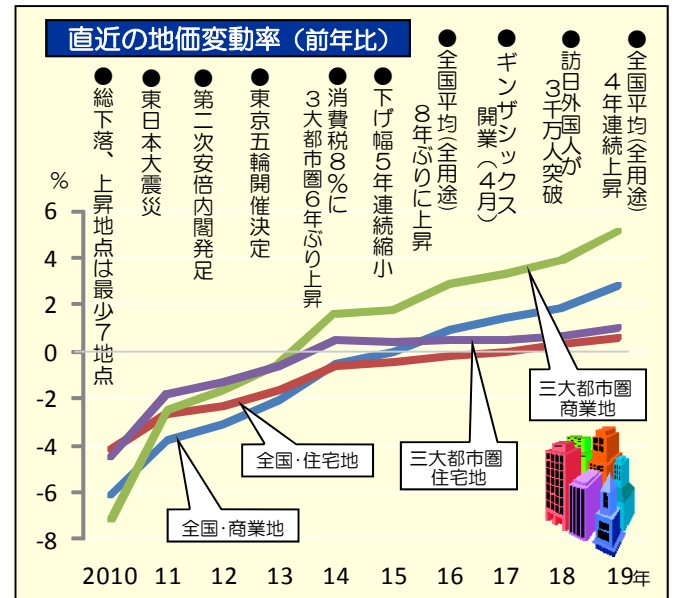


#### ●そもそも公示地価とは？

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。

#### ●地価底入れから上昇への推移



## ●それでもピークの約4割？



91年の全用途ピーク時を起点として変動率をもとに試算すると、今年の価格は4割水準まで回復しています。2桁上昇だったバブル期との比較では上昇率は小さく、東京などの大都市圏の商業地地価はバブル期の2～3割の水準です。

## ●今年の地価上昇の背景は？



＜動向の背景～国土交通省のまとめ＞

|            |   |
|------------|---|
| <b>住宅地</b> | 雇用・収入の改善が続く中、低金利や住宅取得支援策が需要の下支えとなり、 <b>交通利便性</b> や <b>住環境の良い地域</b> を中心に需要が堅調。   |
| <b>商業地</b> | 景気回復、良好な資金調達環境下で、<br>●主要都市で <b>オフィスビルの収益性の向上</b><br>● <b>訪日客増加</b> で店舗・ホテルの進出意欲旺盛<br>● <b>インフラ整備、再開発</b> 進展による活性化を背景に需要が拡大。 |

## ●地方中核都市では9割が上昇！

全用途（全国）はどの圏域も上昇地点が継続して増加傾向です。地方圏では下落地点が半分以下に、地方4市では上昇地点が9割を超えており、地価上昇の地方への波及が鮮明です。

＜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    | 2019年 | 11,683<br>(46%) | 5,068<br>(20%) | 8,715<br>(34%) |
|       | 2018年 | 10,568<br>(41%) | 5,472<br>(21%) | 9,665<br>(38%) |
| 三大都市圏 | 2019年 | 7,197<br>(60%)  | 2,475<br>(21%) | 2,269<br>(19%) |
|       | 2018年 | 6,729<br>(56%)  | 2,810<br>(23%) | 2,512<br>(21%) |
| 東京圏   | 2019年 | 4,424<br>(66%)  | 1,193<br>(18%) | 1,114<br>(17%) |
|       | 2018年 | 4,277<br>(63%)  | 1,279<br>(19%) | 1,226<br>(18%) |
| 地方圏   | 2019年 | 4,486<br>(33%)  | 2,593<br>(19%) | 6,446<br>(48%) |
|       | 2018年 | 3,839<br>(28%)  | 2,662<br>(19%) | 7,153<br>(52%) |
| 地方4市  | 2019年 | 1,203<br>(91%)  | 52<br>(4%)     | 68<br>(5%)     |
|       | 2018年 | 1,165<br>(87%)  | 104<br>(8%)    | 71<br>(5%)     |

## 公示地価の個別事情



### ●それぞれの全国1位は？

上昇率のトップは住宅地、商業地ともにスキーリゾートとして外国人の人気の高い北海道倶知安町の地点で50%以上の上昇。住宅地の最高額は「東京都港区赤坂1-14-11」(434万円/m<sup>2</sup>)で8.2%で2年連続。商業地は13年連続

で、東京都中央区銀座4丁目「山野楽器銀座本店」(5,720万円/m<sup>2</sup>)で過去最高額を更新。

## ●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**6年連続の上昇**。商業地は9割近くの地点で上昇。浅草を中心に訪日客が増え、店舗・ホテル需要が高まった**台東区が11%上昇**。住宅地は6割の地点で上昇し、上昇率5%以上も増加。千葉県君津市はアクアラインの値下げ継続で都内へ通勤する住民が増え、5%超の上昇に。

### ＜大阪圏＞ 商業地上昇トップ10に7地点

全国商業地の**上昇率トップ10**に大阪府4地点、京都府3地点がランクイン。訪日客が多い大阪府黒門市場の地点が44.4%上昇で全国2位。住宅地の上昇幅は拡大。上昇率1位は、大阪府箕面市で北大阪急行の**新駅予定地周辺**が19.3%上昇。

### ＜名古屋圏＞ 商業・住宅地とも上昇幅アップ

商業地は**リニア中央新幹線**の開通を見込んだ再開発期待の強い名古屋駅周辺が人気。駅から若干離れた**栄地区**でも**大型再開発計画**が相次ぎ、マンションとの競合が地価押し上げ要因に。住宅地は自動車産業関連の好調を背景に根強い需要が。

### ＜地方圏＞ 住宅地27年ぶりに上昇に！

全用途で「上昇」と「横ばい」の合計が52%と、**下落48%を上回った**。商業地は2年連続の上昇。都道府県別では佐賀県が上昇に転じた。同県**鳥栖市**は**アウトレットモール**が拡張し、周辺に影響を与えている。住宅地が27年ぶりに上昇し、都道府県別では石川・山口の2県が上昇に転じた。

## ●地方で人を呼ぶ街づくり！



地方圏の地価上昇地点では、中心部以外でも、自治体が観光客や住民を引き寄せようと、つぎのような独自の施策を打ち出すなどの工夫をしています。

### ＜子育て支援で商業地27年ぶり上昇＞



山形県東根市の土田市長は98年の就任後、職員数の削減などで財源確保を進め、子育て支援に注力。子どもの医療費無料化や休日保育をいち早く実現、16年には県立の中高一貫校が開校し、転入者が増加。住宅地は17年ぶりに上昇し、商業地も27年ぶりに上昇した。

市長は「今はネットで子育て環境を調べて自治体を選別する時代。限られた予算でも知恵を絞れば、地方でも人口を増やせる」と語る。

### ＜歴史博物館やプラネタリウムが人を呼ぶ＞



高知市では歴史博物館(17年3月開館)、図書館・科学館複合施設(18年7月開業)で中心市街地に入通りが目に見えて増加。中四国最大級の蔵書能力や、全国で唯一、同県にだけなかったプラネタリウムが人気に。店の需要が高まり、**地価は2年連続上昇**に。

兵庫県姫路市は歩行者優先の「トランジットモール」を導入。高齢者から子育て世代までの多くの人を呼び込む街づくりで地価上昇へ。



## ●上昇地点の個別事情！



| 要因                                | 所在地               | 地価と上昇率                |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>◆都市中心部へのアクセス等に優れた住宅地</b>       |                   |                       |
| 東京都区部での住宅需要                       | 東京都渋谷区 代官山駅（住宅地）  | 2,380,000円/㎡<br>15.0% |
| 名古屋圏での住宅需要の広がり                    | 愛知県一宮市 尾張一宮駅（住宅地） | 260,000円/㎡<br>20.9%   |
| 地方都市での住宅需要の広がり                    | 福岡県春日市 南福岡駅（住宅地）  | 140,000円/㎡<br>12.0%   |
| <b>◆インフラ整備、再開発事業等の進展（地方都市の上昇）</b> |                   |                       |
| 秋田駅前店舗需要（27年ぶりの上昇）                | 秋田県秋田市 秋田駅（商業地）   | 166,000円/㎡<br>1.8%    |
| 新駅設置利便性アップ（大阪圏住宅上昇1位）             | 大阪府箕面市 千里中央駅（住宅地） | 167,000円/㎡<br>19.3%   |
| 姫路駅周辺整備 利便・繁華性向上                  | 兵庫県姫路市 姫路駅（商業地）   | 1,500,000円/㎡<br>25.0% |
| <b>◆観光・リゾート需要の高まり（インバウンド効果）</b>   |                   |                       |
| 北海道のスキーリゾート 賃貸住宅・店舗需要（外国人別荘地等）    | 北海道屈知安町 屈知安駅（住宅地） | 75,000円/㎡<br>50.0%    |
|                                   | 北海道屈知安町 屈知安駅（商業地） | 63,500円/㎡<br>58.8%    |
| 東京を代表する観光地の店舗需要                   | 東京都台東区 浅草駅近（商業地）  | 3,730,000円/㎡<br>34.7% |
| 長野県のスキーリゾート 別荘等の需要                | 長野県白馬村 白馬駅（住宅地）   | 7,470円/㎡<br>10.5%     |
| 大阪アーケード商店街（全国商業地上昇2位）             | 大阪市中央区 日本橋駅（商業地）  | 1,200,000円/㎡<br>44.4% |
| <b>◆物流施設等の需要の高まり（地方の工業地が上昇）</b>   |                   |                       |
| 山形の港湾・道路整備で物流施設需要                 | 山形県酒田町（工業地）       | 22,200円/㎡<br>0.5%     |
| 高速道路網整備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） | 87,000円/㎡<br>16.0%    |
| 沖縄ハイウェイ道路整備で物流施設需要                | 沖縄県豊見城市（工業地）      | 59,800円/㎡<br>28.6%    |

## 今後の地価動向は？



### ●都市部・観光地に集中！

上昇地点数は昨年より1割増加し、上昇基調が強くなっていますが、三大都市圏、地方圏ともに回復の動きは再開が進む都市部やその周辺、訪日外国人客の多い観光地に集中。とはいえ、全国的には3割が続落しており、投資家や消費者の選別で二極分化が鮮明に。

### <危ういインバウンド頼み？>



観光庁の調べでは、国内の訪日客は18年に初めて3,000万人を突破したが、18年に長崎・奈良県など11県が外国人宿泊客が減少。インバウンド需要は自然災害や為替変動、国際情勢の変動による減速リスクも考えられる。

### ●3割超が地方都市へ！



投資マネーは不動産市場に盛んに流れ込んでおり、地方都市への広がりを見せています。福岡市や札幌市で不動産ファンドによる投資が活発で、18年第4四半期（10月～12月）の取

引に占める地方の割合は34%で、05年の調査開始以来、最高に。

### ●高値警戒で市場は頭打ち？



好調な地価と足元の市況にかい離感を指摘する声も。2月の首都圏の新築マンション販売戸数は前年同月比▲6.7%で2ヵ月連続の減少で、マイナス幅は1月から拡大。投資家や消費者が高値の警戒を強め、市況に頭打ち感が。

### <72%が「市況はピーク」と回答>

日本不動産研究所が機関投資家や銀行を対象に18年10月実施のアンケートでは、回答者の72%が「市況はピーク」と回答。投資利回り（投資物件の年間賃料収入を取得価格で割った利回り）は過去最低を更新。賃料は上昇傾向でも、物件価格の伸びに追いつけない状況。

### ●外資マネー主導の上昇に限界か

それでも投資マネーが集まるのは「超低金利」が理由で、投資利回りが低くても、物件購入の調達金利がより低ければ利ザヤが得られるため。他の運用よりマシの消極的選択です。

### <東京は「利回り差」でまだ優位？>

東京の主要オフィスビルの投資利回りから長期金利を差引いた利回り差（イールドギャップ）は2.8%、1%台のニューヨーク、2%台前半のロンドンや上海に比べて大きい。「少しでも高利回りを求める投資家が不動産価格を押し上げている」とか。

### <外資減少で不動産取引3年ぶり減少？>

18年4月～19年2月の外国勢の不動産売却は4,800億円で取得は3,000億円と、ともに1兆円超だった17年から急減。不動産取引全体は2月末時点で3兆円を超えたものの17年度より3割強の減少で、年度ベースで3年ぶりの減少の公算大。

かつて中国人投資家が大量購入した湾岸のタワーマンションにも売りが出ており、経済減速下での資金流失を警戒する中国当局の規制強化で「中国マネー」が本国に回帰しているとも。

### ●不動産は世界経済の先行指標？

世界に目を向けると、各国で住宅価格が頭打ちになっています。中央銀行の利上げで金利が上がり、低金利でマネーが流れ込んで高騰した不動産の魅力が薄れたためです。

### <リーマン・ショック前も先行下落？>



世界の中銀の一斉の金融緩和で高騰したため、今後下落の連鎖リスクも。IMFは昨年4月、「40カ国と44主要都市の住宅価格の連動性が高まっている」と指摘。投資マネーの失速は世界経済押し下げ要因に。リーマン・ショック前も住宅価格の下落は成長率の低下に先駆けて起きていた。