

地価上昇、二極化進む

都市部・観光地に集中

地価上昇が全国に広がっている。2019年の公示地価で上昇地点数が前年より1割増加し、上昇基調も強い。ただ、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、訪日外国人客の見込める観光地などに集中。全国では3割の地点で依然として下落が続いており、投資家や消費者の選別により二極化が進んでいる。(1面参照)

地方住宅地、プラスに転換

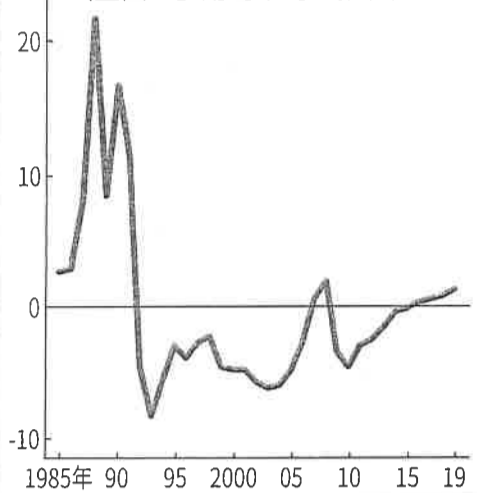
全用途で見ると、全体が三大都市圏から地方に占める上昇地点の割合は46%に達した。地方圏に限っても33%だ。いま27年ぶりのプラスに転じた。賃上げや低金利によって住宅取得に意欲をもどっており、地価上昇

便性が高い地域を求める選別の動きが強まっている。大型商業施設の周辺や子育て環境が整った文教地区、再開発によって町並みが整備されている所などが人気だ。地方の都市部がけん引し住宅地の地価の変動率が上昇した都道府県は18年の14から18に増えた。北陸新幹線の延伸による恩恵が及ぶ石川県などがプラスに転換。1%以上の下落率を示した県は10



公示地価で最高価格地点となった山野楽器銀座本店(東京都中央区)

地価の上昇は定着しつつある(全国の全用途平均の推移)



全国商業地・住宅地の上昇率上位

(カッコ内は価格。価格は1平方メートルあたり)

順位	所在地	上昇率
商業地	① 北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	58.8% (6万3500円)
	② 大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	44.4% (120万円)
	③ 大阪市北区茶屋町20番17	44.2% (581万円)
住宅地	① 北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	50% (7万5千円)
	② 北海道虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	32.4% (2万2500円)
	③ 那覇市おもろまち3丁目6番11	30% (35万1000円)

から7に減った。地方圏での上昇地点は再開が進む都市部やその周辺、訪日外国人客の見込める観光地などに集中。全国では3割の地点で依然として下落が続いており、投資家や消費者の選別により二極化が進んでいる。(1面参照)

高値警戒、市況頭打ちも

18年度取引額 3年ぶり減少の公算

好調な地価と足元の市況には乖離(かいり)も見て取れる。新規物件の供給が細る中、投資家や消費者が高値に警戒を強めており、マンションなどの市況に頭打ち感も出ている。

2019年の公示地価で最高額となった東京都中央区銀座4丁目の山野楽器銀座本店。1平方メートルあたり1兆円超だった17

日客数は18年に初めて3千万人を超えた。上昇率は5・1%の下落。慢性的な人口減や空き家の増加が理由で下落率も拡大した。地方の都市部は上昇基調が強まっており、二極化が進んでいる。

また、東京圏でも茨城県南部や埼玉県北部など都心から遠い地域で下落が目立つ。

公示地価

公的機関が公表する主な地価の指標

	基準地価	公示地価	路線価
調査主体	都道府県	国土交通省	国税庁
調査地点数	2万強	約2万6千	約33万
調査時点	7月1日	1月1日	
活用法	土地取引の指標		相続税の算定基準

土地取引の指標

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。不動産鑑定士が評価し、学識経験者らでつくる同省の土地鑑定委員会が適正な地価を公表する。一般の土地取引や公共事業用地の取得の際に価格の指標となる。地価公示法に基づき1970年から実施している。「住宅地」「商業地」「工業地」などに土地の用途を分類して発表する。

公示地価の指標は、公示地価のほか、国税庁が夏に公表する路線価(1月1日時点)、都道府県が調べて国土交通省が9月に公表する基準地価(7月1日時点)がある。路線価は主要な道路に面する土地が対象で、相続税や贈与税の算定に使う。基準地価は、その年半ばの地価動向が把握できる点が利点だ。

きょうの注目

産助言会社トータルブレイン(東京・港)の久光一兆円を超えたものの、17年度より3割強少ない水準。年度ベースで3年ぶりに減少する公算が大きいと見られている。

銀行が成長分野として伸ばしてきた投資用不動産向け融資(アパート融資)の減速も響く。18年の新規融資実行額は2兆8348億円と前年比16%減少。6年ぶりの低水準だ。スルガ銀行で審査たり連続で上昇している。完成したビルは軒並み満床で、既存ビルも空室消化が進む。