

## リサーチ・メモ

# 令和元年度第 2 四半期の地価 LOOK レポート（紹介）

## — 主要都市の地価は 97%の地区で上昇基調 —

2019 年 8 月 30 日

### （はじめに）

国土交通省は、8 月 23 日に主要都市の高度利用地等(全国 100 地区)における平成 31 年 4 月 1 日から令和元年 7 月 1 日の地価動向を調査した令和元年第二四半期の地価 LOOK レポートを公表した。主要都市の地価は、全体として緩やかな上昇基調が継続しているが、調査に当たった不動産鑑定士のコメントも含め、特徴的な部分を紹介する。

### （97%の地区で地価は上昇基調）

同レポートによると、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続しており、全国 100 の調査対象地区のうち 97 地区で上昇が見られ、上昇地区数の割合が6期連続で 9 割を上回っている。上昇地区数を詳細にみると、緩やかな上昇(0%超～3%未満)が 69 地区を占めており、比較的高い上昇(3%以上 6%未満)が 25 地区となった。また、今回、横浜駅西口(横浜市)で上昇幅が縮小し、比較的高い上昇から緩やかな上昇に変化したほか、大阪の商業系の地区である西梅田(大阪市北区)、茶屋町(大阪市北区)、新大阪(大阪府中央区)の 3 地区で上昇幅が拡大し、比較的高い上昇から高い上昇(6%以上)となった。

上昇の主な要因としては、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、空室率の低下、賃料の上昇等オフィス市況が堅調なこと、訪日外国人の増加による旺盛な店舗、ホテル需要、再開発事業の進展による魅力的な空間、賑わいの創出を背景にオフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことがあげられている。

### （大阪市の商業系 3 地区の上昇要因）

今回、前期に比べ上昇幅が拡大し、高い上昇を示した大阪の 3 地区について、その要因について、調査を担当した不動産鑑定士のコメントによると、梅田エリアでは、オフィスビルの新たな開発が計画されている中で、賃貸オフィスに係る空室率は極めて低く、ほぼ空室のない状況で賃料の上昇傾向がさらに強まっていること、梅田駅周辺の茶屋町エリアでは都心型商業施設の開発が進捗し、商業地としての成熟度が増す中で、投資物件に対する需要が高く、取引価格の上昇傾向が強まっていること、新大阪駅周辺では平成 31 年 3 月に JR おおさか東線が開通するなど交通利便性が向上し、全国展開企業の支店や営業所のオフィス需要が強くなり、賃料、稼働率とも好調で、インバウンドに伴うホテル開発とともにオフィス用地の取得も見られ、幅広い用途を前提とした土地需要が競合し、取引価格の上昇が強まっていることなどがあげられている。

### （ここ 1 年の地価動向と変化の兆し）

比較的高い上昇(3%以上 6%未満)を示した 25 地区のうち、4 期以上連続で比較的高い上昇(年率に換算すると 12%から 24%)を示した地区は、札幌駅前通(札幌市)、歌舞伎町(東京都新宿区)、渋谷(東京都)、太閤口

(名古屋市中村区)、伏見(名古屋市中区)、金山(名古屋市熱田区)、心齋橋(大阪市中央区)、なんば(大阪市中央区)、福島(大阪市福島区※住宅系)、三宮駅前(神戸市中央区)、博多駅周辺(福岡市博多区)、下通周辺(熊本市中央区)、沖縄県庁前(那覇市)の13地区となっている。

これらの地区について、不動産鑑定士のコメントによると、いずれも堅調なオフィス市況、訪日外国人の増加による旺盛な店舗、ホテル需要、利便性の高い地域でのマンション需要を背景に、引き続き、地価の上昇傾向で推移したとのコメントが多いが、大阪の心齋橋地区、なんば地区などでは、当面は上昇傾向が続くが、外国人観光客の動向による地価への影響に注視を要するとのコメントも出ている。また、熊本市下通周辺地区では、人手不足からの企業の景況感の悪化、地域経済の先行き不透明感から、地価上昇の勢いに陰りがみえつつあり、上昇幅は縮小すると予想するとのコメントが見られる。

一方で、銀座中央(東京都中央区)、元町(横浜市中区)、大濠(福岡市中央区※住宅系)は、平成25年以降上昇が続いてきたが、最近は、4期以上連続横ばいとなっている。特に、銀座については、不動産鑑定士のコメントによると、需給に大きな変化はなく賃料は高水準で安定的に推移しているが、好立地の売り物件が少ないことに加え、価格水準が高位に達しているとの認識が広がっており、先行きの不透明感が強まるなか、取得姿勢も慎重になりつつあるが現状では水準に変化は見られないとしている。

#### (地価動向について引き続き注視)

主要都市における地価の動向は、堅調なオフィス市場やマンション需要、訪日客の増加等を背景とした活発な不動産投資により、実体経済を反映した範囲内での上昇を続けてきたが、地区によっては、さらに上昇傾向が強まったところや、価格水準が高位になってきて事業収益性の観点化から上昇幅が縮小するなど変化の兆しが出てきたところもある。引き続き、わが国の経済を取り巻く状況に注意しつつ、地価の動向について注視していくことが必要である。

(四日市 正俊)

※地価 LOOK レポート(主要都市の高度利用地等の地価動向報告)とは

国土交通省が主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの。対象は全国100地区(東京圏:43地区、大阪圏:25地区、名古屋圏:9地区、地方圏:23地区)。各地区の地価動向を9区分の変動率で評価。

(上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移)

