

路線価が指し示す東西日本の不動産動向と 不動産市場の実情。



相続税や贈与税の算定基準ともなる「2019年分の路線価」を
鑑定部長 山中が独自の視点で分析し今後の動向と注目エリアを解説。
関西支店 関西鑑定課長 高垣勇喜も
現地で感じる京都・大阪の可能性を語ります。

- 1 | 全国動向の総評と今後の注目エリア。 | 鑑定部長 山中 英明
- 2 | 京都・大阪の地価動向。 | 関西鑑定課長 高垣 勇喜
- 3 | 公的指標と不動産市場の実情。 | 鑑定部長 山中 英明

路線価が指し示す東西日本の不動産動向と不動産市場の実情。

1. 全国動向の総評と今後の注目エリア。

オフィス市況の好調・インバウンド需要・再開発事業の3要因による地価上昇。首都圏などの都市部から全国的に広がりつつある地価上昇の流れはしばらく続くとみられ、この3要因で各地を分析することで今後の注目エリアも見えてくる。

鑑定部長 山中 英明

全国平均は バブル後初の 4年連続上昇。

2019年分の路線価（1月1日時点）が国税庁から発表されました。この路線価は相続税や贈与税の算定基準となるもので、今回の全国平均変動率は前年比で1.3%のプラス。バブル後初となる4年連続の上昇となりました。これは都市部を中心とした好調な不動産市況を反映した結果といえます。

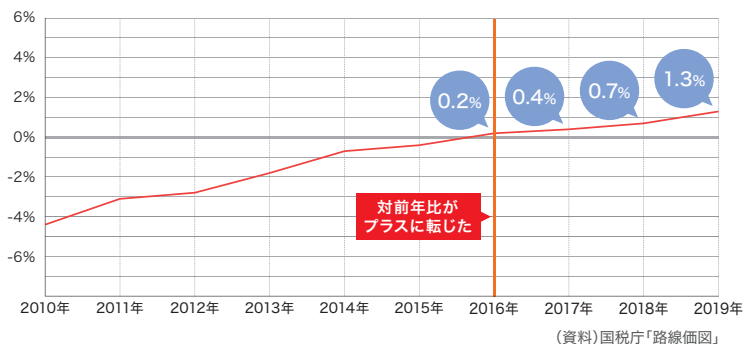
47都道府県のうち前年よりも上昇したのは19都道府県で、都市部を中心に地価を押し上げました。その一方で下落は27県あり、地価動向の2極化は今年も続いている状況です。しかしその多くが下落幅を縮小していることから、上昇地域の余波が徐々にではあってもその周囲に広がりつつあることが確認できました。

地価上昇の要因としては、オフィス市況が好調を維持している点と、インバウンドによる消費も引き続き好調という点、そして各地で行われている再開発事業。この3点を挙げるができます。

オフィス市況については、東京都、大阪府、愛知県などの大都市圏を中心に、ハイ・グレードビルに拠点を構えることで企業価値を高めていくという、オフィス戦略が繰り広げられている状況です。これは企業の業績好調を裏付けるもので、それがオフィス賃料に反映されてオフィス市況も好調を維持しています。

その影響が最も顕著だった東京都（都道府県別の路線価上昇率2位）は、このオフィス市況に加えてインバウンド消費、更にはオリンピック需要と再開発事業など、それら全てがうまく絡み合っただけでフォロワーの風が吹いている状況と考えられます。

路線価（全国平均値）
対前年変動率の推移



路線価が指し示す東西日本の不動産動向と不動産市場の実情。

1. 全国動向の総評と今後の注目エリア。

地方エリアは インバウンドの 取り込みがカギに。

また、地方に目を向けると、企業の景気というよりはインバウンドの波に乗れているか否かによって大きな差が生じているように感じます。前年に続いて都道府県別の路線価上昇率が全国トップだった沖縄県がそうであるように、うまく地域の強みを世界に発信できている地域には訪日客が多く訪れ、訪れたことによる経済活動・消費活動も多く行われ、それが不動産価格にも反映されています。

エリアをさらに細かく見た場合にも、都市部に限らず、政令指定都市から更に遠く離れた場所にも、インバウンド消費によって勢い良く上昇を続けているエリアが存在しています。私が注目している沖縄県那覇市の国際通り周辺などがその良い例です。場所によっては地価が高止まりしている所もありますが、アジアを中心とした国外からの注目度も高いエリアであり、その周辺においてもまだまだ伸びしろがありそうです。

沖縄県に限らず観光資源を持つエリアは、現在の地価はそこまで高くなくても、これからの上昇に期待が持てます。いずれ観光客が多く押し寄せるようになれば、周辺に店舗やホテルができ、観光客を引きつける施設などもできる。こうした人々を呼び込む流れは、地価にいい影響を与える可能性が十分にあるからです。

ここで、再開発を震災復興という観点から見ると、宮城県の湾岸エリアではこれまで高台や造成地での地価上昇が目立っていましたが、現在は低地部分でも街が蘇っています。加えて2016年に民営化した仙台国際空港の路線を増やすなど、国内外から人を呼び寄せる仕組みも構築しています。ここでも再開発と人の流入を大きな要因として地価が上昇し、前年に続き全国3位の上昇率となりました。



山中 英明：不動産鑑定士。2007年キャリア入社、2010年の鑑定部署立ち上げから携わる。2019年より現鑑定部長。評価に関する相談に乗る傍ら、現在コンサルティングサービスにも注力中である。

路線価が指し示す東西日本の不動産動向と不動産市場の実情。

2. 京都・大阪の地価動向。

関西地方は、世界的な観光地・京都に加え、万博開催決定やG20会合などにより国際的なブランド力を高めつつある大阪でも、ミナミを中心にインバウンド需要によって地価を押し上げた。しかし今後はオフィス市況と再開発を要因に、キタも巻き返しに転じる。

関西鑑定課長 高垣 勇喜

京都は
インバウンド旺盛、
大阪は再びキタに
重心が戻る。

インバウンド、オフィス市況、再開発。この3つが路線価上昇の要因となっているのは、関西圏の京都府や大阪府でも同様です。

国際的なブランド力がありインバウンド需要が非常に高い京都は、不動産供給が少ないこともあり、高値での取引が見込まれる状況が続いており、都道府県別の上昇率は全国5位でした。インバウンドに加え、オフィスについても新規供給がみられず空室率は低下しており、今後も地価の上昇が継続すると予想しています。今年5月には、弊社も京都に営業所を設立しております。

上昇率では8位だった大阪。昨年3月発表の地価公示で、ミナミがキタの地価上昇率を上回ったことがニュースにもなりましたが、その主な要因もインバウンドでした。繁華街であるミナミは観光客による消費、宿泊需要を背景に、ビジネス街でもあるキタと比べて地価が低いこともあり、投資の勢いが増したことが要因と考えられます。

しかし今回の路線価では、キタが盛り返しています。キタの中心ともいえる梅田地区の大規模オフィスの空室率は2%を切り、ほぼ貸し床がない状況のなかで「大阪・関西万博」の開催が決まりました。また、大阪駅、淀屋橋駅周辺ではビルの建て替えを中心とする再開発が発表され、大阪の重心が再びキタに戻りつつある状況です。

ホテルの竣工は万博開幕までを目指し、オフィスについてはリーシングを有利に進めるため、競合物件より早く竣工させたいという動きが、キタに限らず、不動産市場を活性化させており、大阪全体の上昇率に拍車をかけているといえます。



高垣 勇喜：不動産鑑定士。2008年キャリア入社、2010年から鑑定部に所属し2018年より関西鑑定課長に。お客様とのコミュニケーションを第一に掲げながら、鑑定評価や不動産調査レポートの作成を行っている。

路線価が指し示す東西日本の不動産動向と不動産市場の実情。

2. 京都・大阪の地価動向。

再開発が進む 新大阪と湾岸エリアに 今後も上昇の可能性。

このように再開発が活発に行われる流れのなか、大阪国税局管内の今年の上昇率1位はキタでもミナミでもなく、新大阪でした。新幹線の駅があるにも関わらず、注目度の低かった新大阪エリアですが、キタやミナミで地価が大きく上昇したこともあり、その需要が流れ込んできています。今後も新たな開発の話が出ていますし、交通インフラもJR西日本の「おおさか東線」が奈良までつながり、ビジネスのほか観光にも利便性が高まっています。将来的にはリニア中央新幹線も開業する新大阪は、今後の成長シナリオが描きやすいエリアであり、投資資金の流入が見込まれます。

大阪は万博の開催決定に続き、今年はG20会合があり、百舌鳥・古市古墳群のユネスコ世界文化遺産登録もありました。

そのG20会合の開催地で、万博や誘致中であるIRが予定されている咲洲や夢洲といった湾岸エリアにも注目が集まっています。咲洲にあるコスモスクエア駅周辺では3年ぶりに路線価が上昇し、今後の開発を見越した動きがみられます。万博の開催が近付き、IRが決定すれば、ホテルや商業施設などの増加が予想され、好立地の不動産については、今までにない水準で取引される可能性を秘めています。

そして、ユネスコの世界文化遺産に登録された百舌鳥・古市古墳群がある堺市、羽曳野市、藤井寺市。政府の国内推薦以降、古墳群周辺における観光客は増加しており、世界文化遺産の登録がどこまで地価に影響を与えるのかが気になるところです。



上昇率で大阪管内1位になった新大阪エリア。
交通利便性が増し、今後も投資資金の流入が見込める。



ユネスコの世界文化遺産に登録された
百舌鳥・古市古墳の集客力にも期待したい。

路線価が指し示す東西日本の不動産動向と不動産市場の実情。

3. 公的指標と不動産市場の実情。

高値で推移する首都圏の不動産市場は今後もしばらく好調を維持しそうだが、転機を迎えるのはオリンピック後。選手村がマンションとして大量放出されて市場はどのような影響を受けるのか、その動向には注意が必要。

鑑定部長 山中 英明

路線価は目安、 不動産市場の 実情を見極めた 投資活動を。

ところで、路線価と実勢価格の間には若干のギャップがあることをご存知の方も多いかと思います。路線価に限らず公的な指標というのは必ずしも実際の不動産市況をリアルタイムで表しているわけではなく、ひとつの目安にはなるけれど、実際の取引価格というのは個々の不動産で違ってくるものです。

特に東京を中心とした首都圏では、路線価では上昇していても実際の地価は高値で頭打ちになってきている場所も少なくありません。

こういった状況ですから、不動産を投資対象としている投資家の多くは売却のタイミングを計っていることと思いますが、一方では、世界の大都市との比較において、日本の不動産に注目し開発・投資に出ることを考えている人たちもいます。高値の物件に投資をしてさらなるキャッシュフロー増を狙うのか、それとも伸びしろのあるエリアや不動産に絞って投資するのか。

いずれにしても、このような高止まりの状況でも取引が行われているということは、首都圏の不動産市場は今後もバランスを崩すことなく現在のような高値で推移していくものと思われれます。

10月に予定されている消費増税も、駆け込み需要や買い控えなど一時的な現象としては現れたとしても、それが景気にインパクトを与えるほどではないと考えています。景気の波は増税後も、やはり現在の好調の流れが続くのではないのでしょうか。

しかしその流れのなかで注目しておきたいのは、東京オリンピック後のマンション市場です。オリンピックで使用された選手村は、分譲マンションとして市場に大量供給されることが見えています。供給量を絞って少しずつ販売するなど、段階的に供給されるような措置が取られるとは思いますが、それで首都圏のマンション市況がどれだけ現在の高水準を維持できるのか、その動向には注意を払っておく必要があると考えています。

APPRAISAL REPORT Review 不動産鑑定レポートレビュー

鑑定部が年に4回公開している「不動産鑑定レポート」から最新の地価動向と投資市場と今後の見通しを分析。

直近のレポートVol.17では、Vol.16に続いて主要都市の高度利用地100地区のうち97地区で地価が上昇しました。投資動向についても、新規物件の供給が豊富とはいえない状況のなか、既存物件を安心して投資できる収益不動産に仕立て直すなど、投資家の投資を促すような動きが水面下では行われています。

その意味では、不動産市況を含む日本の景気は好調を持続しているといえるでしょう。しかし、都心ではオフィス賃料がかなりの高値になっています。この水準を維持することはできたとしても、今後も更に上がり続けるかという、必ずしもそうとは言えません。

2020年頃までに竣工するビルは高水準の賃料でも既にテナントの入居目途が立っている状況です。しかしその後も千代田区や中央区、港区といった都心部で新たな再開発が行われる気配もあり、そのオフィスが大量供給されたときにオフィス市況がどのような影響を受けるのか、これは非常に気になるところです。



最新の地価動向をレポート形式でお届けしています。>>> <http://www.mecyes.co.jp/library/appraisalreport>

 **三菱地所リアルエステートサービス株式会社** <http://www.mecyes.co.jp/>

本社鑑定部 **03-3510-3103**

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランキューブ11階

関西鑑定課 **06-6881-5215**

〒530-6006 大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー6階

Value Bridge
Solutions for Success