

2018年公示地価の動向と不動産投資

3月末に国土交通省より2018年1月1日時点の公示地価が発表されました。全国平均では住宅地で10年ぶりに上昇に転じ、商業地および全用途平均では3年連続で上昇となりました。新聞各紙でも地価は下げ止まったと見る傾向が強まっています。今後物価が上昇する可能性を考えても、資産の一部を不動産に振り分けることは大変有効であると言えます。

ただし、大都市圏の公示地価を見ても最寄り駅から2キロ以上離れたエリアはマイナスになるなど、立地により価格の二極化が進んでいることは顕著です。投資先は慎重に検討する必要があります。押さえておきたいポイントをまとめました。



■地価上昇の要因「インバウンド」「インフラ整備」

今回の公示地価で特徴的な動きが見られたのが、北海道倶知安町と沖縄県豊見城市。上昇率が全国1位となりました。

上昇率全国1位	標準値・所在地	地価の動向	要因等
[住宅地] 北海道倶知安町	倶知安-2 倶知安駅850m	33.3%上昇	ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、外国人観光客の増加に伴い、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員等の宿泊需要が高まっている。また、北海道新幹線建設工事の進展や外国人による別荘地としての取得需要も見られる。これらの複合的な要因により地価が大きく上昇。
[商業地] 北海道倶知安町	倶知安5-1 倶知安駅620m	35.6%上昇	
[工業地] 沖縄県豊見城市	豊見城9-1 道の駅豊崎停留所470m	27.4%上昇	豊見城市では、国道バイパスの4車線化以降、那覇市街・空港等への利便性が向上していることから、物流施設需要が高まっている。

北海道と沖縄の地価の上昇から見えてくる「外国人観光客」「インフラ整備」の影響。今回の公示地価で特に注目したいのがインバウンド需要です。各地でインバウンド効果による地価の上昇が見られています。

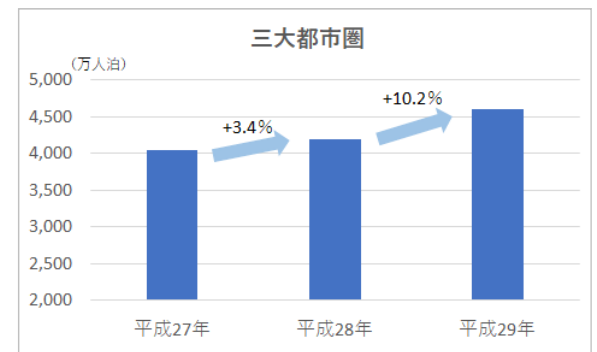
■インバウンド需要の高まりは大都市から地方へ

2012年に「観光立国推進基本計画」で数値目標が掲げられてから、訪日外国人の数は右肩上がりに増えています。増加に伴い、訪問先は東京集中から変化しつつあります。観光・レジャーだけで見ると関西圏の人气が高まっており、インバウンドの波は大都市圏から地方にも広がり、各地の再開発やインフラにも影響を及ぼしていると言えます。

「訪日外客数の推移」平成30年 日本政府観光局



「外国人延べ宿泊者数比較」平成30年 国土交通省観光庁

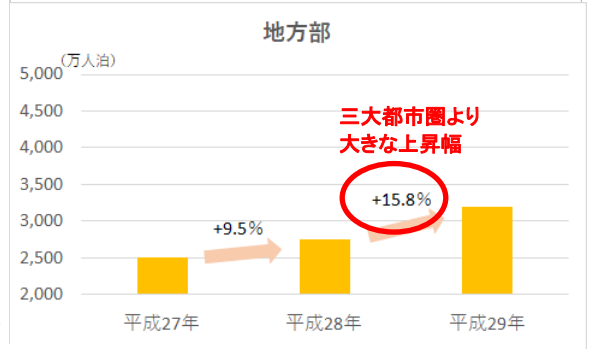


2016年 都道府県別訪問率ランキング(訪日目的:観光・レジャー) 日本政府観光局

- 1位 : 大阪府(前年2位) 訪問率44.7% ⇒近年、大阪を訪れる外国人観光客が増えている
- 2位 : 東京都(前年1位) 訪問率44.5%
- 3位 : 千葉県(前年3位) 訪問率35.4%
- 4位: 京都府(前年4位) 訪問率33.2% 5位: 福岡県(前年6位) 訪問率10.6%

■小口化不動産でホテルや商業施設に投資

東京だけにとどまらない観光産業の好況を見ると、ホテルや商業施設への不動産投資も有望であると言えるかも知れません。小口化不動産などを活用すれば、投資先を大都市や地方、ホテル・オフィス・住宅など分散させることができる上、相続・贈与対策にも有効です。



2018年4月10日現在の法令に基づき制作しています。今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。

株式会社
 みどり財産コンサルティング
 760-0073 高松市栗林町1丁目18-30
 TEL 087-834-0122
<http://www.midori-zc.co.jp/>