

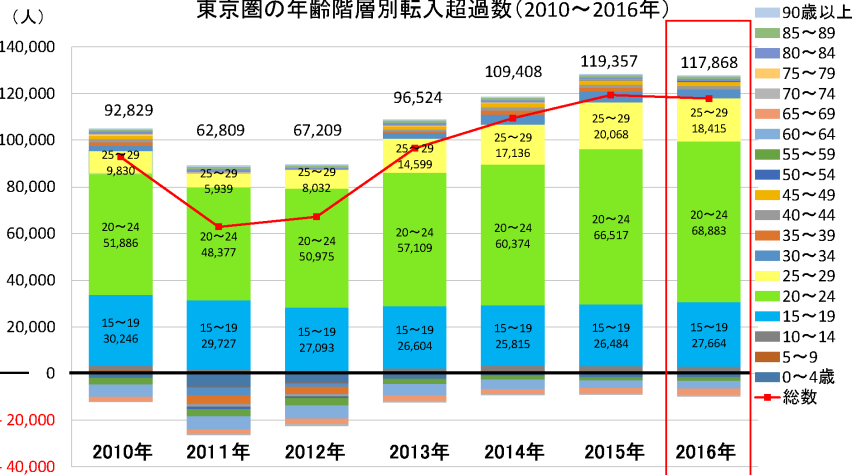
平成30年分路線価発表-さらに進む二極化

7月2日、国税庁より平成30年分の路線価が発表されました。対前年変動率は全国平均で0.7%のプラスとなり、昨年の0.4%から微増となりました。しかし、「大都市圏の上昇」と「地方の下落」は顕著であり、地価の二極化はさらに進みました。また、同じ県内でも中心部やインバウンドの恩恵を受ける地域とそうでない地域の格差は拡大しています。その要因と不動産投資について考えてみましょう。



■東京圏への人口の集中

近年、訪日客が地価に与える影響が指摘されています。一方、国内では、地方圏から都心部への人口流出が恒常化してきました。それは特に東京圏で顕著です。右図の通り、東京圏に転入する半数以上を若年層が占め、その数は年々増加しています。人口減少に伴い、働き手不足が懸念される昨今、人材確保しやすいエリアにオフィスが集中し、商業施設や住居が開発される。「ヒト・モノ・カネ」の東京集中のスパイラルは今後も続いていくものと思われます。

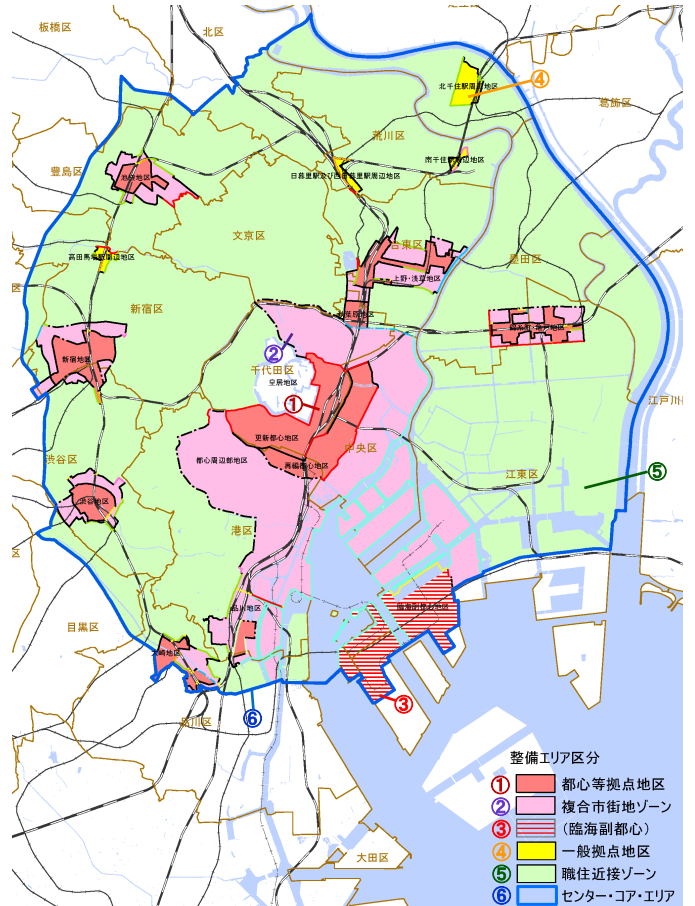


資料出所：総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2010年—2016年)

■東京の再開発① 大規模開発

都市再生特別措置法による規制緩和で、東京の主要エリアでは様々な再開発プロジェクトが進められてきました。再開発の事業内容は幅広く、官民が連携した大規模なプロジェクトもあります。例えば、全体で16.2haになる都市再生特別地区(大手町地区)では、現在第4次開発が行われています。敷地内に下水ポンプ場、変電所、都市計画駐車場などのインフラ設備から鉄道駅や周辺地域を結ぶ地下歩行者ネットワークの構築、また災害復旧拠点ともなり得る大規模広場の整備も計画されています。地上60階の高層ビルにはオフィスや店舗のほか、階上に都市観光機能を導入するなどにぎわいの創出にも力を入れています。こうした取り組みは日本の都市の魅力を高め、国際競争力の向上にもつながり、国内外からヒトが集まる場になることが予想されます。このような再開発の取り組みが地価の上昇にも寄与していると考えられます。

■都市開発整備区分図(東京都都市整備局)



■東京の再開発② 下町の再生

地方では周辺部の地価は下落しているのに対し、東京では23区周辺部でも地価が上昇しています。今回の路線価の上昇で、特に注目したいのが東京の東側エリア。中でも北千住は路線価上昇率14.5%!木造の家が立ち並ぶ下町エリアは防災上の問題もあり、近年再開発が進んできました。再開発による利便性の向上と、下町情緒が融合し、住宅地として人気のエリアになってきています。若者や訪日客も集まる街として、今後の成長が期待できるエリアだと言えます。

■不動産投資を検討するなら

投資には右上図の『⑥センター・コア・エリア』内の不動産をお勧めいたします。『①都心等拠点地区』のような地点の路線価はバブル期近い回復、バブル期越えも確認できるのに対し、地方都市は大阪・名古屋などもバブル期には遠く及びません。東京ならどこでも良いわけではなく、開発の進む『①都心等拠点地区』『②複合市街地ゾーン』や北千住のような『④一般拠点地区』など資産価値を維持できる立地にこだわって物件を探したいものです。そして、不動産小口化商品であれば、そのようなこだわりの立地の物件への投資も実現可能です。

2018年7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タンツ
760-0073 高松市栗林町1丁目18-30
TEL 087-834-0122
<http://www.midori-zc.co.jp/>