

土地の「利用価値」を考える時代

2018年基準地価が公表されました。地方圏でも上昇する地点が増え、札幌、仙台、広島、福岡の地方4市は三大都市圏を上回りました。地価上昇率トップは「住宅地」「商業地」とともに北海道の倶知安町の地点で、「住宅地」は33.3%アップ、「商業地」は45.2%アップと大幅な伸び率を記録しました。ニセコエリアでの観光需要の高まりによるものと考えられます。ニセコの事例を通して、どのような要因が地価を押し上げるのか、不動産投資について考えてみたいと思います。



■地域特性を最大限活用するニセコの取組み

ニセコはいま、ホテルやコンドミニアムの建設ラッシュ。それも外資による富裕層向けのラグジュアリーな施設ばかりです。1990年代後半、冬の雪景色や広大な大地をPRし、台湾で北海道観光ブームが起きました。東南アジアやオセアニアへブームは広がり、北海道へのチャーター便も増えていきます。この北海道ブームを着実に地域の成長に結びつけてきたのがニセコだと言えます。観光客にとって魅力的なパウダースノー。滑走者の安全のためにローカルな取り決め「ニセコ・ルール」を定めるなどして振興と保全のバランスを保ってきました。また3町にまたがる広範なリゾートエリアをひとつのブランドにまとめるべく協力機関を立ち上げ、アジア最高のリゾート地を目指して活動してきました。官民一体となって、夏季のアクティビティの充実や温泉のPRにも取り組み、通年で外国人観光客が訪れるリゾートへと成長しています。倶知安駅には北海道新幹線の延伸が予定され、更なる成長が期待されています。

もともとあった恵まれた自然資源。しかし、それだけで人が集まるようになったわけではなく、その価値を最大限高め、PRする取り組みによって、外国資本も注目する地域に成長したと言えます。

ニセコで開業予定の宿泊施設

スカイ ニセコ【高級コンドミニウム】
 (米国人投資家らによる合同会社)
 2018年12月開業予定

ザ・メイプルズニセコ【高級コンドミニウム】
 (オーストラリア系企業)
 2018年12月開業予定

パーク・ハイアット・ニセコ HANAZONO
 (香港の不動産開発会社)
 2019年開業予定

リッツ・カールトンリザーブ
 (マレーシア企業YTL傘下のYTLホテルズ)
 2020年開業予定

■土地の価値をいかに高めるか

バブル期はどの土地もただ保有するだけで値上がり期待できた時代でした。しかし、今は土地をうまく活用することによってのみ利益が生み出される時代です。ニセコのような自然資源を持つエリアは他にもあるはず。地価の違いは、その土地に新たに創出された付加価値の違いによるものへと変化してきています。

地価を押し上げる要因はインバウンド需要だけではありません。沖縄県豊見城市では、国道の4車線化による利便性向上を活用して物流拠点を築きました。東京の北千住は、昔ながらの下町情緒を活かしながらも再開発により防災上のデメリットを克服して「住みたい街」として人気のエリアとなりました。東京駅や渋谷駅周辺では、抜群の立地にオフィスやショッピング、観光、IT、地域住民など複合的な要素を持つ大型施設を建設し、新たな賑わいの場を創出しています。いずれも地価が大きく上昇。それぞれ地域の持つ特性や立地条件などの強みをうまく引き出し、ヒト・モノ・カネを集めているのです。

■あなたの持つ土地は「負動産」ではありませんか

人口が減少する中、土地の価値は何もしなければ減少していくことが明白です。いまあなたの所有している不動産はどうでしょうか。その土地はどんな特性を持ち、どのような活用ができますか。いずれ、売りたいくても売れない、維持費がかかるだけの「負動産」になってしまう可能性もあります。次の世代に引き継ぐことも考え、「負動産」は早めに整理する、価値ある不動産に組み換えるなどの対策をお勧めいたします。

2018年10月1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/>