

SOS ニュース

不動産価格上昇

先日（8月25日）国土交通省から主要都市の高度利用地地価動向報告～平成29年第2四半期（7月1日時点）～が発表され、三大都市圏のうち東京圏（43地区）では、上昇が33地区、横ばいが10地区、約8割が上昇、大阪圏（25地区）では、上昇が24地区、横ばいが1地区、ほぼ10割が上昇、名古屋圏（9地区）では、平成25年第2四半期から17期連続10割上昇と発表されました。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、

- ・三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況が好調なこと、
- ・大規模な再開発事業が進捗していること、
- ・訪日客による消費・宿泊需要が高水準であること等

を背景に、金融緩和等による資金調達環境から不動産投資意欲が強いことが挙げられています。

本件動向報告の調査地点はターミナル駅の高度商業地から抽出されており、地価公示価格や都道府県地価調査価格の傾向とは異なります。

今回は高度利用地の不動産価格の上昇要因である訪日客について検証しました。

訪日客数は下記掲載表の如く、平成28年は24百万人で、対平成15年比では4.6倍、前年比でも21.8%増と急増しており、都市部では日常生活で外国人が街中にいるのが謂わば、常態化しており、都市部の地価上昇は頷けます。

訪日外客数

（単位 千人）

年度	訪日総数	内アジア計	内ヨーロッパ計	最多訪日国
H15年	5,212	3,512	648	韓国 1,459
H20年	8,551	6,154	887	韓国 2,383
H25年	10,564	8,116	904	韓国 2,456
H26年	13,415	10,819	1,049	台湾 2,829
H27年	19,737	16,646	1,245	中国 4,994
H28年	24,040	20,429	1,422	中国 6,374
29.1～7	16,439			中国 4,063

29年は暫定値

「日本政府観光局」資料

平成29年8月28日

不動産部会 不動産鑑定士 大山 光男

* 無断転写禁止