

SOS ニュース

土地需要の増加

土地取引の指標となる「公示地価」において、今年は全国平均で住宅地の平均変動率が10年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途平均は3年連続で上昇しました。

背景としては、住宅地は「雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展」が見られること。

商業地では良好な資金調達環境のもと、外国人観光客の増加による、店舗・ホテル需要の高まり、都心部の再開発の進展による繁華性の向上、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上が要因として挙げられます。

今回の発表で住宅地・商業地の上昇率全国一位は北海道倶知安町で住宅地前年比 33.3% 上昇、商業地 35.6% 上昇しました。「ニセコ観光圏での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り、外国人による別荘地需要、北海道新幹線工事の進展」が複合的に作用して大幅な上昇となりました。

また、沖縄県の昨年の観光客数が 939 万人となりハワイの観光客数 938 万人を超え、那覇市おもろまち3丁目の住宅地が前年比 17.4% 上昇と沖縄県が商業地・住宅地ともに 5 年連続で上昇し、住宅地上昇率は 2 年連続で全国一位となりました。

沖縄では離島地域においても、観光客の増加等により商業地の地価上昇傾向となっています。

ネット・通信販売の増加等から物流施設等の需要の高まりから空港、高速自動車道等への利便性の高い地域需要が増加しています。

インバウンド効果が景気拡大及び地価上昇へと影響している傾向が顕著です。

※平成 30 年の公示価格の最高地点及び最高変動率地点

都道府県	所在地	平成 29 年価格	平成 30 年価格	変動率
住宅地				
東京都	港区赤坂	3,680 千円/㎡	4,010 千円/㎡	9.0%
商業地				
東京都	中央区銀座	50,500 千円/㎡	55,500 千円/㎡	9.9%
工業地				
東京都	大田区東海	560 千円/㎡	589 千円/㎡	5.2%
住宅地変動率				
北海道	倶知安町	21.0 千円/㎡	28.0 千円/㎡	33.3%
商業地変動率				
北海道	倶知安町	29.5 千円/㎡	40.0 千円/㎡	35.6%
工業地変動率				
沖縄県	豊見城市	36.5 千円/㎡	46.5 千円/㎡	27.4%

平成 30 年 5 月 15 日

不動産部会 不動産鑑定士 大山 光男

* 無断転写禁止