

2019年公示地価

全国平均は4年連続上昇 三大都市の商業地は+5.1%、 住宅地は+1.0%

文・牧野知弘 不動産事業プロデューサー

平成の時代は、バブル崩壊やリーマンショック、
大地震などの災害頻発といった、不動産業界にとって「危機の時代」だった。
2013（平成25）年頃を境にようやく地価も上向きに転じ、不動産マーケットにも活気が蘇ってきているが、
2020年の東京五輪終了後については楽観論、悲観論が交錯している。
果たして今後の不動産マーケットはどう動くのか。

今年3月に発表された地価公示においては、地価の上昇傾向が顕著になっていることが読み取れる。全国の平均地価は商業・工業・住宅の全用途の平均でプラス1.2%と4年連続の上昇となった。住宅地は2年連続の上昇、商業地は4年連続上昇で2.8%プラス（前年は1.9%）と前年を大きく上回った。

三大都市といわれる東京23区、大阪市、名古屋市の地価動向を見ると、商業地では大阪市が前年比10.6%と2桁の伸びを見せ、住宅地では東京23区で前年比4.8%と高い伸びを示したことが注目される【図表1、2】。また地方圏（全国から三大都市を除いた地域）の住宅地も27年ぶりにプラス（0.2%）となり、地価上昇が地方に波及している。

最近の地価動向で特徴的なのが札幌、仙台、広島、福岡の地方四市だ。四市の平均で商業地は前年比9.4%、住宅地は同4.4%の高い伸びとなっている。特に住宅地は2013年以来、7年連続の上昇で、各地方の代表都市である地方四市がそれぞれの地域の人口の受け皿になっていることを物語っている。

人口の東京圏（一都三県）への転入超過は「住民基本台帳人口移動報告」（総務省）によれば2012年以降に増勢を強めている。かたや地方の人口減少と高齢化は著しいが、5年ごとに行われる「国勢調査」（総務省）によれば、2010年から2015年の比較で、行政区（政令指定都市の区）と特別区（東京23区）の人口増加率を見ると、上位20位内に、福岡市中央区が8%増で12位（東京23区と大阪市を除けばトップ）、札幌市中央区が7.9%増で13位、仙台市青葉区が6.4%増で20位に名を連ねる。ちなみに福岡市は15位に博多区、16位に西区がランクインしている。地方において人口が中心都市に移動している状況は、不動産マーケットを考えるうえで重要な示唆となっている。

沸き立つ不動産市場

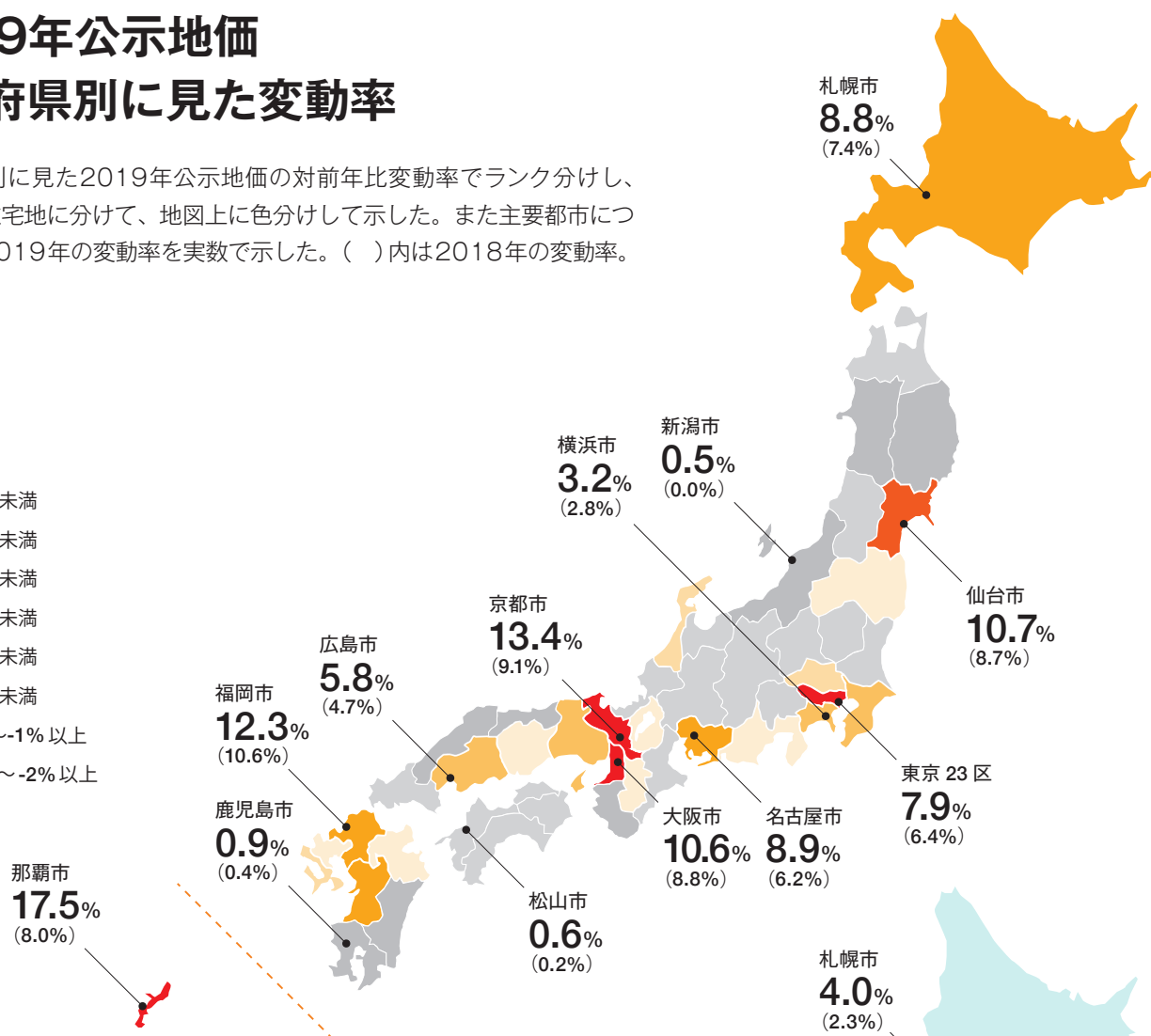
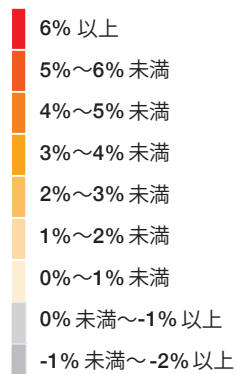
次にオフィスマーケットを見てみよう。オフィス仲介の三鬼商事の調査によれば、東京都心5区（千

図表 1

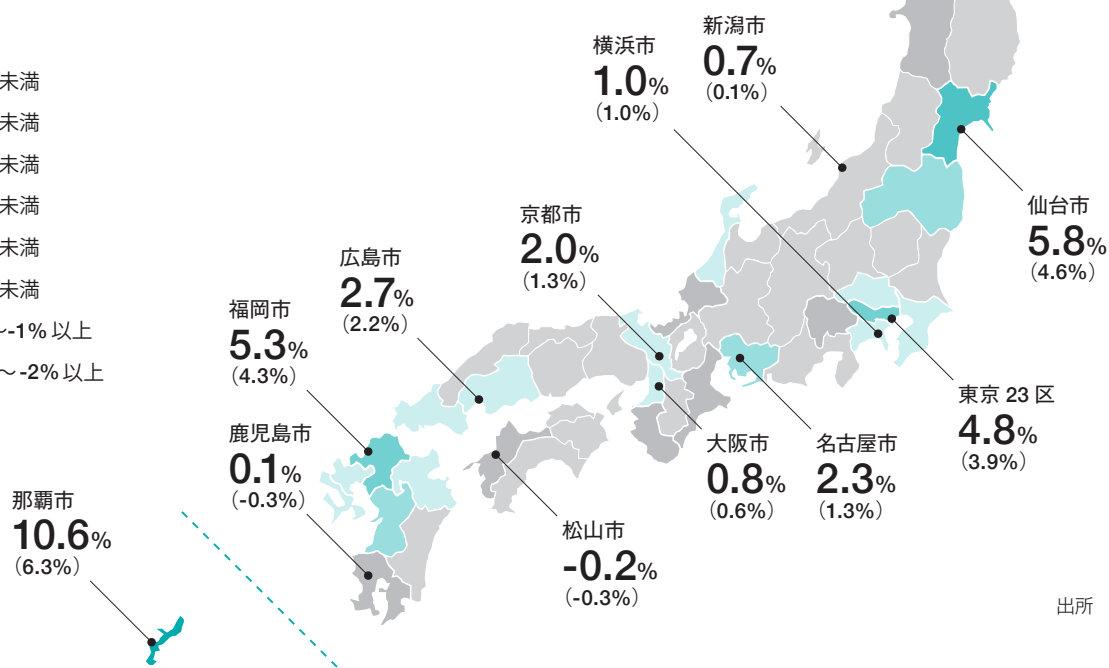
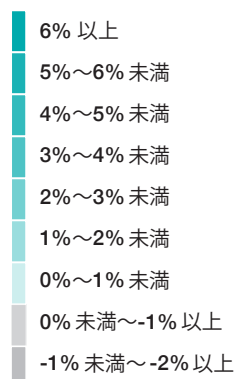
2019年公示地価 都道府県別に見た変動率

都道府県別に見た2019年公示地価の対前年比変動率でランク分けし、商業地と住宅地に分けて、地図上に色分けして示した。また主要都市については、2019年の変動率を実数で示した。()内は2018年の変動率。

商業地

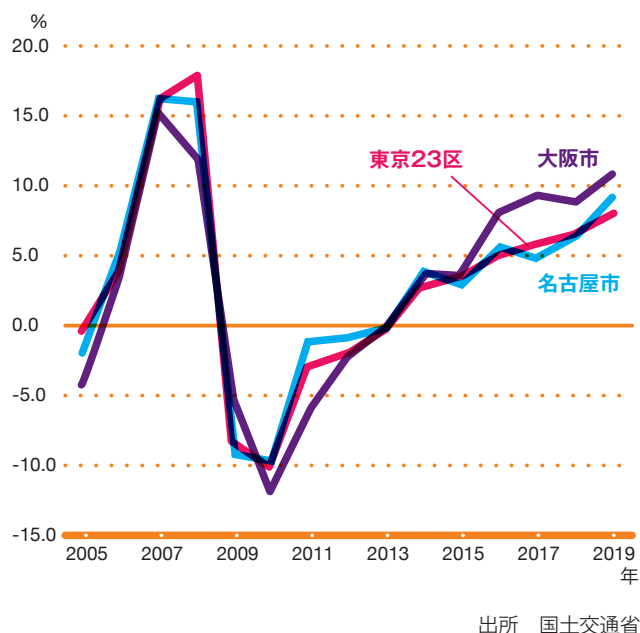


住宅地

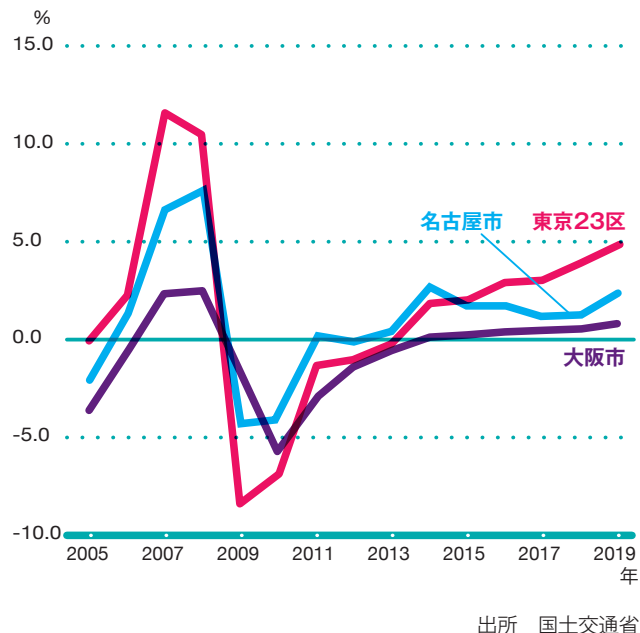


出所 国土交通省

図表2 公示地価の対前年変動率推移(商業地)
三大都市の商業地は上げ幅が拡大



公示地価の対前年変動率推移(住宅地)
上昇が続く三大都市の住宅地価格



代田、中央、港、新宿、渋谷)の主要オフィスビル(既存・新築の約2500棟／基準階面積100坪以上)の平均空室率は2019年5月末現在で1.64%。平均賃料も5月までで65カ月連続の上昇だ。

2008年のリーマンショック後に9%台にまで上昇した空室率は2018年11月に、月次データの残る2002年1月以降で初めて2%台を割った。空室率が4%を切ると「貸手市場」といわれ、2%以下は、テナントが移転しようにも空きがないために身動きができない状態である。すでに名古屋も2.11%、大阪も2.45%と、三大都市の空室率は異常値と呼んでいいレベルで、地方でも札幌2.23%、仙台4.41%、福岡1.81%など、ほぼ全国的な傾向となっている。

かたや分譲マンションマーケットは首都圏では地価と建設費の高騰でマンション価格が上昇し、都区内で平均価格が7000万円を超えた結果、契約率が低下し、在庫がじわじわと増加する傾向にある。

オリンピック目前の建設費高騰は激しく、国土交通省が公表している建設費の推移、「建設工事費デフレーター(住宅建築)」は、基準年2011年度を100として、直近の2019年3月時点で111.1と過去最高水準にある。2011年3月に東日本大震災があったことを考えれば、復興需要で工事費が高騰した時

期よりさらに1割も高いということだ。

いっぽうで地方四市の地価高騰が示すとおり、地方都市でのマンション分譲は活発化している。たとえば、都心型のイメージが強かった三菱地所レジデンスと東京建物は相次いで福岡市にタワーマンションを投入している。野村不動産はすでに福島駅、宇都宮駅、三島駅、静岡駅、岡山駅など、新幹線停車駅の駅前再開発事業に参画しており、大京のように北は札幌市から南は諫早市まで、地方都市の再開発事業を20近くも手がけているケースもある。中心都市部への人口移動、地方自治体の中核都市再開発への注力など、地方都市におけるマンション事業は今後も大いに可能性があると思われる。

また近年、不動産マーケットで存在感を発揮し始めたのがホテルである。訪日外国人が年間で3000万人を超えるなか、オラガ総研の調査では、今後2023年までに日本全国で外資系高級ブランドホテルだけで7000室以上供給される。

例えば、銀座と虎ノ門にはマリオットグループが最高級ブランドの「エディション」、新宿にはインターコンチネンタルホテルズグループが新ラグジュアリーブランド「キンプトン」を2020年に開業、さらに東京駅前には高級ブランドのブルガリが「ブル



「Niseko」として知られる国際スキーリゾートを擁する倶知安町のスキー客は外国人が大半とあって、店の看板もメニューも英語だ
Photo©amanaimages



大阪の台所、黒門市場もアジア系を中心とする外国人観光客の絶好の食べ歩き場となっている
Photo©amanaimages

ガリホテル」を2022年に開業予定だ。

こうした投資需要は非常に旺盛で、不動産各社のみならず異業種からの参入も増えている。ディベロッパーでは三井不動産や三菱地所のホテル経営は有名だが、昨年には野村不動産が「ノーガホテル上野」（東京・台東区）で参入し、大京は来年以降に札幌市、福岡市、熊本市で立て続けにホテルを開業する。また、ハウスメーカーでも、老舗の大和ハウス工業に続けとばかり、パナソニックホームズと積水ハウスがホテル運営に乗り出している。無印良品で知られる良品計画や、ウエディング事業会社のテイクアンドグヴ・ニーズもホテル事業に参入済みだ。

不動産市場の大変革は目前

2020年以降の不動産マーケットについては、今後どう考えていけばよいのだろうか。

不動産はその時代ごとの人々のライフスタイルや価値観を如実に反映するものであり、それらは2020年以降に大きく変容するだろう。働き方改革やシェアリングエコノミー、さらにはAIやIoTなどのテクノロジーのさらなる進展で多くの人々がこれまでのワークスタイルを変えることになる。

すでにシェアリングは宿泊やオフィスなどにとどまらず、スキルや仕事にまで広がり、ITを用いて、雇われない個人事業主のような働き方も増えている。事務所スペースなどを共有しながら、独立した仕事を行う共働ワークスタイル「コワーキング」が普及すれば、巨大なオフィス空間の需要が減る一方で、住み心地のよい郊外や地方に住宅を求める動きが出てくることも予想される。

コワーキングを例に取れば、世界最大の事業用不動産会社CBREの調査によると、コワーキングオフィスは昨年9月時点で東京都内で346拠点、6.6万坪。これは東京23区の賃貸オフィスの1.0%相当の規模でしかないが、オフィス成約面積に対する割合では7.9%になるほど存在感を増している。

ワークライフバランスの向上で、通勤や会社で過ごす時間が大幅に減り、自由な時間を多く持つようになれば、商業施設や娯楽・イベント施設、ホテルやリゾートなどの需要は大いに盛り上がりそうだ。

さらに昨年までの10年間で年間訪日外国人人数は835万人から3119万人へと約4倍に増えた。

公示地価の値上がり率ランキングを見れば、商業地、住宅地の上位に名を連ねたのは、北海道でニセコ町とともにニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町

図表3 全国公示地価ランキング

坪単価上位は都心が独占し、値上がり率上位はインバウンド関連が中心

全国商業地坪単価トップ 10

順位	所在地(住居表示)	建物	坪単価 (万円)	対前年比 上昇率(%)
第1位	東京都中央区銀座4-5-6	山野楽器銀座本店	1億8876	3.1
第2位	東京都中央区銀座5-4-3	対鶴館	1億6203	4.5
第3位	東京都中央区銀座2-6-7	明治屋銀座ビル	1億4058	4.9
第4位	東京都中央区銀座7-9-19	銀座セブンビル	1億3860	4.7
第5位	東京都千代田区丸の内 2-4-1	丸の内ビルディ ング(丸ビル)	1億2144	3.1
第6位	東京都新宿区新宿3-24-1	新宿 M-SQUARE	1億1880	5.9
第7位	東京都新宿区新宿3-30-11	新宿高野第2ビル	1億1616	6.0
第8位	東京都中央区銀座6-8-3	銀座尾張町 TOWER	1億0296	7.2
第9位	東京都中央区銀座4-2-15	塚本素山ビル	9735	5.0
第10位	東京都千代田区大手町 2-2-1	新大手町ビルデ ング	9405	3.6

全国住宅地坪単価トップ 10

順位	所在地(住居表示)	建物	坪単価 (万円)	対前年比 上昇率(%)
第1位	東京都港区赤坂1-14-11	ホームットロイヤル	1432	8.2
第2位	東京都千代田区六番町6-1	バレロワイヤル六番町	1297	2.1
第3位	東京都港区白金台3-16-10	白金台グロリアハイツ	1175	6.0
第4位	東京都港区南麻布4-9-34	パークマンション南麻布	1066	—
第5位	東京都千代田区三番町 6-25	イトーピア三番町 マンション	1007	2.7
第6位	東京都港区南麻布1-5-11	パークアクシス南麻布	987	6.4
第7位	東京都千代田区一番町16-3	パークハウス一番町	977	2.1
第8位	東京都千代田区九段北2-3-25	九段坂ハウス	947	2.5
第9位	東京都港区赤坂6-19-23	東急ドエル・プレ ステージ赤坂氷川町	848	6.6
第10位	東京都千代田区平河町 2-4-13	ノーブルコート 平河町	838	3.3

全国商業地値上がりトップ 10

順位	所在地(住居表示)	建物	坪単価 (万円)	対前年比 上昇率(%)
第1位	北海道虻田郡倶知安町 南1条西1丁目40番1	大樹生命(旧・三井生命) 倶知安営業部	21	58.8
第2位	大阪府大阪市中央区 日本橋1-21-6	千成屋(黒門市場商店街 の食品店)	396	44.4
第3位	大阪府大阪市北区 茶屋町12-6	エスパシオン梅田ビル	1917	44.2
第4位	京都府京都市東山区 四条通大和大路東入 祇園町北側277番	豊田愛山堂(祇園商店街 のお香専門店)	924	43.6
第5位	大阪府大阪市北区芝田 1-4-14	芝田町ビル	1485	42.9
第6位	沖縄県那覇市前島 3-1-15	大同生命那覇ビル	152	42.4
第7位	京都府京都市下京区 七条通間之町東入 材木町481番	ブルミエール生島	272	39.5
第8位	京都府京都市東山区 三条通大橋東入三丁目 35番7	ゴザンホテル&サービ スアパートメント東山 三条	316	39.0
第9位	沖縄県那覇市久茂地 3-1-1	日本生命那覇ビル	462	38.6
第10位	大阪府大阪市淀川区 宮原3-5-24	新大阪第一生命ビル	561	38.2

全国住宅地値上がりトップ 10

順位	所在地(住居表示)	建物	坪単価 (万円)	対前年比 上昇率(%)
第1位	北海道虻田郡倶知安町 字山田83番29	住宅(木造2階建)	25	50.0
第2位	北海道虻田郡倶知安町 北7条西4丁目1番33	住宅(木造3階建)	7	32.4
第3位	沖縄県那覇市 おもろまち3-6-20	ライオンズガーデン 新都心(マンション)	116	30.0
第4位	北海道虻田郡倶知安町 南3条東1丁目16番9	住宅(木造3階建)	12	28.6
第5位	愛知県名古屋市中区 栄5-1-20	プレステージ久屋大通 (高齢者向けサポート マンション)	238	26.1
第6位	沖縄県那覇市 天久1-7-21	ブリリアントハウス (マンション)	109	24.5
第7位	愛知県名古屋市中区 上前津2-12-9	ユニロイヤル上前津 (マンション)	172	24.3
第8位	愛知県名古屋市中区 泉1-5-26	ローレルコート泉 (マンション)	284	23.2
第9位	愛知県名古屋市中区 丸の内3-8-1	ローレルアイ久屋大通 (マンション)	264	23.1
第10位	愛知県名古屋市中区 正木1-9-2	住宅(鉄骨3階建)	99	23.0

出所 国土交通省

※建物名は国土交通省発表の所在地情報などをもとに類推。
「—」は前年データなし。

と、アジア系観光客が溢れかえる大阪の黒門市場や京都の祇園商店街の店舗だ【図表3、写真】。

いずれ外国人も、観光客としてだけでなく、一緒に仕事をすることも増える。これまでのハードとしての外国人向け住宅建設だけでなく、外国人にも心地よい生活環境の提供といったソフトウェアも発達する。これは不動産業界に多くの異業種が参入してくることを意味し、前述したホテル業界と同様だ。

さらに日本には現在約127万世帯もの富裕層(負債を差し引いた純金融資産保有額1億円以上・野村総合研究所調べ)が存在する。これらの層に向けた

超高級マーケットも魅力的だ。また前述したように、シェアリングエコノミーの浸透で、ただ作って「売る」「貸す」だけの不動産から、不動産に何らかの付加価値をつけることが必要になる時代がもうすぐそこに迫ってきているともいえよう。

中央都市への人口集中やワークライフバランス向上、訪日外国人の激増など、不動産市場を取り巻く環境の変革は進んでおり、そこには大きなチャンスがあるのは間違いない。今後の不動産ビジネスの行方は、不動産に価値を作り出す知恵を持つ「人」が勝負する時代にならっていくのである。