

相続ドック NEWS RELEASE

2022年10月号

池田税務会計事務所

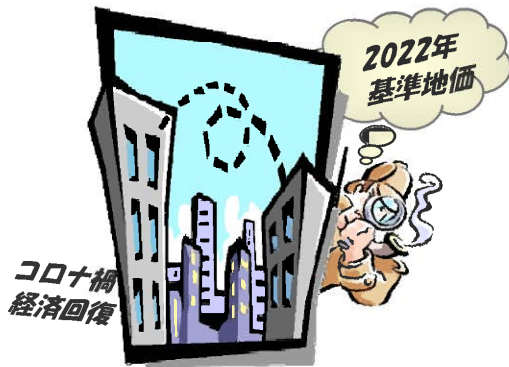
〒300-0847
茨城県土浦市鉦町1-1-1
関鉄つくばビル2F

TEL:029(841)4300 FAX:029(843)2826

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2022年基準地価！ コロナ禍からの回復状況は？

住宅地31年ぶりに上昇へ転じる！
円安で外資、不動産爆買い？
コロナ禍からの回復に明暗も！



国土交通省が先月20日に発表した「基準地価」は全用途の全国平均が3年ぶりに上昇しました。コロナ禍で続いた行動制限が緩和され、経済活動の正常化が進み、住宅・商業地ともに需要が戻ってきたようです。

今年の基準地価は？



●住宅地31年ぶりの上昇へ

基準地価（7月1日時点）の全国の全用途平均は前年比、3年ぶりのプラスに。住宅地は0.1%上昇で、バブル景気が終わった1991年以来、31年ぶりの上昇となりました。商業地も0.5%のプラスに転じており、

＜基準地価の変動率＞ 前年比 □ は前年

| | 住宅地 | | 商業地 | | 全用途平均 | |
|-------|------|------|------|------|-------|------|
| 全国平均 | 0.1 | ▲0.5 | 0.5 | ▲0.5 | 0.3 | ▲0.4 |
| 三大都市圏 | 1.0 | 0.0 | 1.9 | 0.1 | 1.4 | 0.1 |
| 東京圏 | 1.2 | 0.1 | 2.0 | 0.1 | 1.5 | 0.2 |
| 大阪圏 | 0.4 | ▲0.3 | 1.5 | ▲0.6 | 0.7 | ▲0.3 |
| 名古屋圏 | 1.6 | 0.3 | 2.3 | 1.0 | 1.8 | 0.5 |
| 地方圏 | ▲0.2 | ▲0.7 | ▲0.1 | ▲0.7 | ▲0.2 | ▲0.6 |
| 中核4市 | 6.6 | 4.2 | 6.9 | 4.6 | 6.7 | 4.4 |

*中核4市：札幌、仙台、広島、福岡

コロナ禍の落ち込みからの回復が鮮明になってきました。東京、大阪、名古屋の三大都市圏は全用途、住宅地、商業地すべてがプラスに。



●基準地価とは？

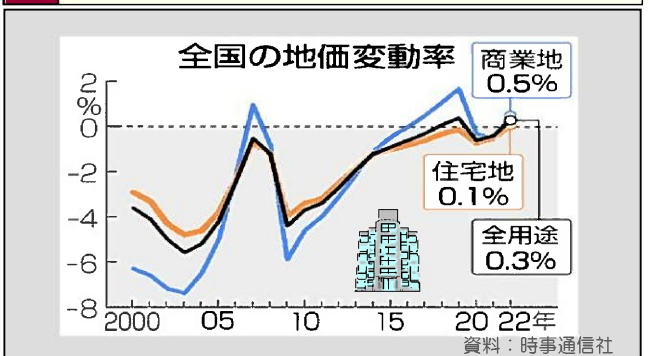
各都道府県が7月1日時点の基準地の価格を調査したものを、国土交通省がまとめて公表。今回の基準地数は21,444地点。国土交通省実施の公示地価（1月1日時点）と調査時期、調査地点で相互に補完的な関係にある。

●地価回復は全国的に進んだ？

国土交通省は「経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含んでいた住宅・店舗の需要は回復傾向にある。住宅地では都市部を中心に地価の回復傾向が全国的に進んだ」としています。

商業地 個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、**堅調なマンション用地需要**や**オフィス需要**で全国で上昇に転じた。
国内来訪客が戻りつつある観光地や、**人流が回復**しつつある繁華街では上昇に転じている

住宅地 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により郊外部にも上昇範囲が拡大。
地方四市の中心部の地価上昇や供給不足で需要が波及した周辺の市町で高い上昇率。



●全国商業地の41%で上昇！

商業地は全国の調査地点のうち41%で上昇しています。再開発が進んでいる地域や生活利便性に優れた地域の上昇が目立っています。

●住宅地は14都道府県で上昇！

住宅地での上昇は14都道府県に上り、前年から倍増に。三大都市圏の上昇率は1.0%で、昨年マイナスだった大阪圏がプラスに転じたほか、東京圏、名古屋圏は上昇率が拡大。東京近郊のほか、福岡市や札幌市など再開発が進む地方中核都市とその周辺が目立ちます。

＜トップ100のうち82が北海道＞

再開発の進む札幌市は11.8%上昇しており、日本ハムファイターズの新球場「北海道ボールパーク」で注目される北海道北広島市は24.8%上昇など、同市が全国住宅地上昇率トップ3を独占。効果は郊外にも波及し、トップ100中、82地点を北海道内が占めた。

●郊外のマイホーム人気再燃

テレワークの普及もあり、住環境への関心が高まり、都市部周辺を中心にマンションや戸建て販売が好調に推移し、地価を押し上げました。背景には歴史的な低金利や住宅ローン減税などの支援策があり、12年以降のアベノミクスで緩和マネーが住宅市場に流入、コロナ前の19年まで住宅地の下落率は縮小。


●17年連続トップが下落縮小！

商業地の最高価格地は、東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で、1㎡あたり3,930万円の前年比▲0.5%下落ですが、昨年の▲3.7%から下落幅は縮小です。上位5位中4地点がマイナスなのは「コロナ前に大きく伸びていた地点で回復しきれていないため」とか。

●地点数にみる回復基調

全国の調査地点のうち、上昇、横ばい、下落地点数の割合がコロナ前の2019年に近くなっており、全国的な回復傾向が見てとれます。

＜全用途の上昇・横ばい・下落地点数＞ 単位：地点

| | 調査年 | 上昇 | 横ばい | 下落 |
|---|-------|------------------|------------------|-------------------|
|  全国 | 2022年 | 7,700 (37.2%) | 3,637 (17.5%) | 9,387 (45.3%) |
| | 2021年 | 4,665 (22.5%) | 4,865 (23.5%) | 11,216 (54.1%) |
| | 2020年 | 4,438 (21.4%) | 3,837 (18.5%) | 12,490 (60.1%) |
| | 2019年 | 6,802 (32.8%) | 3,986 (19.2%) | 9,946 (48.0%) |

基準地価の個別事情

●東京圏は回復が顕著？



＜東京圏＞ 上昇地点数は72%を占めた！

経済活動の再開などに伴い、住宅地が2年連続で上昇、商業地は10年連続で上昇し、上昇幅も拡大。コロナ禍で訪日外国人が減少した銀座地区などがある中央区は、国内客の回復で下落から横ばいに転じた。住宅地では郊外エリアで上昇が。

●3年後の万博を期待する？



＜大阪圏＞ 商業地の上昇は2年ぶり！

商業地は前年の▲0.6%から1.5%の上昇に転じた。上昇は2年ぶり。コロナ禍の行動制限が緩和されたことで、国内需要が回復し、中心部や繁華街で地価の下落幅が縮小。住宅地は0.4%上昇で3年ぶりに上昇に転じた。

昨年、全国ワーストの下落率となった大阪府中央区ミナミの「デカ戎橋ビル」の下落率は1.6%で前年(▲18.5%)に比べ大幅に縮小。それでも周辺はドラッグストアや大規模飲食店の撤退後、新たなテナントが入らない状態が続いており、3年後の万博開催まで待たないと需要が伸びてこないとの声も。

●リニア開業など底堅い名古屋！

＜名古屋圏＞ インバウンド依存小さかった

商業地は2.3%と三大都市圏で最も上昇率が高い。コロナ禍が一服し、東京・大阪圏に比べ、インバウンド依存度が低いことから地価への影響が少なかった。住宅地は住宅価格高騰の名古屋市に比べ、周辺のベッドタウンは価格が低い。

リニア中央新幹線の開業を見据え、名古屋駅周辺の需要は底堅く、繁華街の栄も24年、26年と再開発を控え地価が上昇しています。

●地方圏はまだ二極化が進む



＜地方圏＞ 福岡の上昇率、コロナ前上回る！

福岡県は商業地の上昇率が全国トップで、全用途の上昇率がコロナ禍前の19年を上回るなど、地方四市は大幅な伸び。ただし、四市以外の地方はまだ下落が続き、二極化は進んでいる。

都道府県別にみると、住宅地では愛媛県の▲1.5%、商業地は岩手県、徳島県が▲1.7%と目立っています。地方圏は一部地域を除き、コロナ禍の収束後も下落傾向に歯止めがかからないようです。

●特徴的な地価動向の各地点！



| 特徴 | 所在地 | 地価の動向(前年) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| ◆最高価格地の地価動向 | | |
| 国内客の人流は回復傾向で下落縮小 | 東京都中央区 銀座1丁目駅(商業地) | 39,300,000円/㎡ ▲0.5%(▲3.7%) |
| ガソリン需要堅調、消費持ち直しで下落縮小 | 大阪市北区 大阪駅近(商業地) | 22,000,000円/㎡ ▲2.2%(▲4.7%) |

| 特徴 | 所在地 | 地価の動向(前年) |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| ◆郊外部の住宅地における地価動向 (ライフスタイルも変化) | | |
| つくばエクスプレス沿線住宅需要堅調 | 茨城県つくばみらい市 みらい平駅(工業地) | 103,000円/㎡ 10.8%(2.2%) |
| 別荘地、二地域居住需要増加で上昇 | 長野県軽井沢町 軽井沢駅(住宅地) | 126,000円/㎡ 12.5%(10.9%) |
| ◆インフラ整備、再開発等の進展等 (プロジェクトに注目) | | |
| かずさアクアシティ期待で高い上昇 | 千葉県木更津市 巖根駅(商業地) | 69,500円/㎡ 19.8%(3.4%) |
| 博多コネクティッド進行で上昇継続 | 福岡県博多区 博多(商業地) | 1,210,000円/㎡ 17.5%(12.0%) |
| ◆繁華街の地価動向 (回復状況にも明暗が) | | |
| 希少性で需要底堅い横ばいに転じた | 新宿歌舞伎町地区 新宿駅(商業地) | 6,970,000円/㎡ 0.0%(▲10.1%) |
| 飲食需要減退、収益性低下で続落 | 大阪市なんば地区 なんば駅(商業地) | 4,290,000円/㎡ ▲2.9%(▲16.6%) |
| ◆観光地の地価動向 (国内需要回復で上昇) | | |
| インバウンド回復の期待感で上昇に | 台東区浅草 浅草駅(商業地) | 1,210,000円/㎡ 4.3%(▲1.7%) |
| 国内来訪客の回復で上昇継続 | 静岡県熱海市 熱海駅(商業地) | 194,000円/㎡ 10.2%(6.0%) |

コロナ3年目の地価事情

●基準地価は地価の中間発表!

公示地価、路線価ともに1月1日時点の地価評価ですが、基準地価は7月1日時点。公示地価は市街地が中心で、基準地価は地方の山林も含まれます。2つを比較すれば地価の推移を把握しやすいと言われています。

●公示地価との共通地点では?

公示地価との共通地点で年の前後半の変動率を見ると、後半(2022年になってから)の方が上昇幅が大きく、回復基調がより鮮明に。

<公示地価との共通地点の半年ごとの変動率>

| | 住宅地 | | | 商業地 | | |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 前半 | 後半 | 年間 | 前半 | 後半 | 年間 |
| 全国平均 | 0.6 | 0.9 | 1.6 | 0.5 | 1.1 | 1.6 |
| 三大都市圏 | 0.6 | 1.0 | 2.6 | 0.7 | 1.5 | 2.2 |
| 東京圏 | 0.7 | 1.1 | 1.8 | 0.7 | 1.4 | 2.1 |
| 大阪圏 | 0.3 | 0.5 | 0.8 | 0.2 | 1.6 | 1.9 |
| 名古屋圏 | 1.0 | 1.4 | 2.4 | 1.1 | 1.5 | 2.6 |
| 地方圏 | 0.7 | 0.9 | 1.6 | 0.3 | 0.6 | 0.9 |
| 中核4市 | 2.8 | 2.9 | 5.8 | 3.6 | 3.3 | 7.0 |

*公示地価(毎年1月1日時点)との共通地点(1,618地点、うち住宅地1,115地点、商業地503地点)での集計
前半:2021年7月1日~2022年1月1日の変動率
後半:2022年1月1日~2022年7月1日の変動率

●円安で外国人が爆買い?

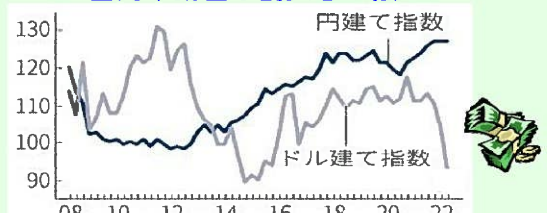
急速に進む円安の影響で、日本の不動産を購入する外国人が増えています。億を超えるマンションを現金で一括購入するケースもあるそうです。年初から円は30%も下がっており、日本人には手が出しにくい価格も「手頃な価格で投資に最高のタイミング」との声も。

<地方リゾート、外国資本が続々購入>

スキーリゾートして有名な新潟県赤倉温泉。ある2代目のホテルオーナーはコロナ禍の経営不振で香港の投資家に2億円で売却。今や赤倉温泉の60軒のホテルのうち5分の1近くが外国資本に。

かつてバブル景気に沸いた日本はニューヨークのロックフェラーセンターを買収するなど、ジャパンマネーが世界を席巻した時期もありましたが、今は買われる立場に。

<国内不動産は割安感が強い>



(注)商業用不動産の指数は国土交通省。ドル建てはモルガン・スタンレーMUFJ証券調べ

●台湾のTSMCで31%上昇?

全用途を通じた上昇率のトップは熊本県菊陽町(工業地)の31.6%で、世界的な半導体メーカー台湾積体回路製造(TSMC)の進出を受けて急上昇。周辺の町や市でも工業地や住宅地、商業地が上昇しました。経済波及効果は31年までに約4.3兆円との試算も。

<インテル・サムソン超え、世界シェア50%超>

1987年創業で台湾政府などが設立に関わり、半導体製造技術の革新を続け、世界最大のファブドリー企業に。ニューヨーク証券取引所と台湾証券取引所に上場。時価総額5,597億ドル超(トヨタの2倍)で世界第11位、AMDやインテルを上回るまでに成長。

世界的な半導体不足もあり、同社は世界各国から工場建設を打診される中、昨年10月に日本での建設が決定。日本政府は総投資額約70億ドルの半分を補助し、岸田総理が直々に期待を表明するほどの歓迎ぶりでした。

●大手町プレイス、国内勢が落札

都市部を中心とした商業地の地価上昇は投資意欲旺盛な海外勢が支えています。背景には円安と日銀の超低金利政策がありますが、今年9月、外資の不動産買い攻勢に変調が。

<国内最高額4,000億円の争奪戦のウラで>

東京都千代田区の大規模複合ビル「大手町プレイス」の政府保有分をヒューリックを中心とした日本の企業連合が落札。「日銀が金融引き締めへ転じるのではないかと慎重論があった」と専門家の声。

3月からの急速な円安を受け、一時は海外勢が有利と見られていましたが、世界経済の先の行き懸念から欧米の大手ファンドは慎重になり、高値を提示しなかったようです。