

2014年の公示地価が発表されました

先に発表された2014年の公示地価は6年連続して下落となりましたが、3大都市圏は6年ぶりの上昇となりました。

全国平均の下落幅も大幅縮小して、いよいよ土地デフレ終息の感じとなりました。

具体的には、全国の全用途下落率は、マイナス0.6%に泊まり、うち住宅地はマイナス0.6%、商業地はマイナス0.5%と前年と比べると、それぞれマイナス幅が1.8%、1.6%、2.1%と縮小いたしました。下げ幅縮小は4年連続となりました。

今年は住宅地、商業地ともに下げ止まりが鮮明になるものと思われます。

特に三大都市圏は全用途で0.7%の上昇、うち住宅地で0.5%、商業地は1.6%の上昇となりました。

これを東京圏で見ると、全用途で0.9%、住宅地で0.7%、商業地では1.7%のそれぞれ上昇となりました。

さらに、東京都に限ると上昇率は鮮明で、全用途1.7%、住宅地1.4%、商業地2.3%と完全にデフレ脱却してインフレ傾向となっています。

それでも、地方圏に目を転じて見てみると、全用途で1.7%のマイナスであり、住宅地は1.5%、商業地は2.1%のそれぞれマイナスとなっており、地方との格差がますます鮮明になっています。

【圏域別・用途別対前年変動率】

(変動率:%)

用途別 圏域別・ 地域別	住 宅 地			商 業 地			工 業 地		
	公 示 年 別 変 動 率	平 成 2 6 年		平 成 2 5 年 変 動 率	平 成 2 6 年		平 成 2 5 年 変 動 率	平 成 2 6 年	
		変 動 率	地 点 数		変 動 率	地 点 数		変 動 率	地 点 数
東 京 圏	△ 0.7	0.7	4,201	△ 0.5	1.7	1,410	△ 0.5	0.6	191
大 阪 圏	△ 0.9	△ 0.1	2,154	△ 0.5	1.4	626	△ 1.7	△ 0.5	165
名 古 屋 圏	0.0	1.1	1,097	△ 0.3	1.8	423	△ 1.1	△ 0.6	87
三大都市圏平均	△ 0.6	0.5	7,452	△ 0.5	1.6	2,459	△ 1.1	0.0	443
地 方 平 均	△ 2.5	△ 1.5	8,829	△ 3.3	△ 2.1	3,374	△ 3.2	△ 2.2	460
全 国 平 均	△ 1.6	△ 0.6	16,281	△ 2.1	△ 0.5	5,833	△ 2.2	△ 1.1	903

※1 市町村合併が発生した市区の平成25年変動率は、合併前の旧市町村の平成25年公示の地点から再集計したものである。

※2 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

※3 地点数は、継続標準地の数である。

国土交通省 土地総合情報ライブラリー

今後の地価動向は・・・

1. アベノミクスを支えに、不動産市況の回復の期待感がある。
2. 2020年の東京オリンピックに対する投機期待がある。
3. 震災復興の加速化に対する投資期待がある。
4. 住宅ローンの低金利やローン減税によって住宅需要の高まりがある。
5. 株高の資産効果で高級住宅地の地価が上昇している。
6. 昨年の不動産取引額は前年より6割以上増え、4兆円に迫る勢いである。
7. 低金利で資金調達をし易い環境にあり、不動産投資信託(REIT)や外資系ファンドが物件取得に動いている。
8. 東京都心5区の空室率は1年半前のピーク時から2.1ポイント下落している。
9. 東京都心の優良物件の賃料は回復傾向にあり、利回り改善を見込んだ投資資金がある。
10. ネット通販市場の拡大で需要が高まっている物流施設の投資も旺盛である。

などからすると今後の地価動向はミニバブルの様相を呈しています。

REIT 物件の取得競争が過熱し、都心に集中していた不動産投資マネーが地方に向かっており、利回りを重視しなくなると、2000年代半ばのミニバブルが再来する危険もはらんでいるでしょう。

土地の価格は、固定資産税や相続税などの資産課税にも大きく影響するため、今後の動向から目が離せません。

一般社団法人全国経営診断士会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先