

いちょうレポート



No.180 2015年7月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允
TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—2015年不動産事情—

1. 公示地価

都心部、湾岸地域では、バブル期を思わせるマンション、ビルの建設ラッシュの光景が広がっています。2015年公示地価発表では、商業地を中心に、昨年より上昇に転じている三大都市圏（東京、大阪、名古屋）に加えて、札幌、仙台、福岡などの地方中核都市でも上昇が見られました。

相続税課税の強化があり、円安と五輪需要によるオフィスビル建設、ホテル、投資用不動産等の需要が強く、高値圏での取引が続いています。東京都の商業地では前年比 2.9%の上昇となり、新駅開業が予定されている虎ノ門駅周辺では、前年比 10%近く上昇しました。

北陸新幹線開通により富山駅周辺（前年比 7.8%上昇）と金沢駅周辺（17.1%）は、大幅な上昇となっています。地方においては 7 割弱の地点で下落しました。全体として下落傾向は続いています。上昇する地域と下落の続いている地域、この地域間格差は顕著です。地方では、地域の存亡をかけた、人の集まる魅力ある町づくりへの価値を創出することができるのか、競争が続きます。

2. ビル市況

三幸エステートが 7 月 13 日に発表した都心 5 区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のビル市況によると、既存ビルは旺盛なオフィス需要などを背景に、空室床解消が着実に進みました。一方空室床をかかえた新築ビルは、上昇傾向にある賃料水準を意識して、テナント募集に時間をかける傾向が見られます。

都心 5 区の平均賃料は 19,770 円で、前月比 1.9%増加し、今年 1 月以来の大幅上昇となりました。需要拡大を受け、築浅ビルを中心に、値上げを図る動きが顕在化しています。空室床の減少で、移転先ビルが見つからずに、分室で対処するケースが増え、小口需要も拡大傾向にあります。

3. 地価上昇とは

人口減少社会に入り、全体としては土地需要、住宅マンション需要は縮小傾向にあります。金融機関の融資需要は少ない状況でしたが、国は金融政策としてインフレ目標策（2014 年 4 月、前年比 2%）を採用しました。異次元といわれる金融緩和措置により、一気に高額な融資ができる不動産へ向かいました。各事業会社が一斉に土地の仕入れに走って、地価は上昇します。国内銀行の不動産向け貸し出し残高は 90 年バブル期を大きく超えています。この借金の膨張には、返済する出口がどのようになるのか、留意しておく必要があります。過去に学べば超金融緩和と地価上昇はリンクしているのです。

本来の地価のトレンドは、なによりも国内の実体経済成長に依るところとなります。経済シンクタンクの見通しでは、地価の上昇傾向は広がっていくものとみているようですが、海外の経済、金融市場の動き、国内消費動向、政治がどのようになるかという不確定要因があります。

建設業を中心として労働力不足が顕在化してきました。震災復興、五輪特需などで、建設業界では職人不足が慢性化しています。小さな工事でも、仕事のできる職人さんは多忙となって工事の遅れが出ており、建設業界では仕事があるのに労働力が足りないため、受注ができない状況ともなっています。業界では、外国人の受け入れの試みが始まっています。