

## ショートコメント vol.133 (2019年3月25日)

テーマ：今後の地価動向の注目点

～これまでの上昇要因が徐々に変化～

### ●上昇が続く公示地価

ここ数年にわたり、地価の上昇傾向が続いている。先日発表された平成31年の公示地価でも、そのトレンドが確認された。これまでの3大都市圏での上昇に加えて、今年は地方圏でも上昇が始まっている。地方圏では、昨年の商業地に続いて今年は住宅地も上昇し、全体では27年ぶりの上昇となった(図表1)。

地価の推移は景気判断のバロメーターの一つであり、都市から地方へと上昇が波及していることは、明るいニュースといえよう。

ただし気になるのは、ここへきて景気そのものは下降気味になっている点である。米中摩擦による中国経済の悪化などで、輸出や生産、企業収益に鈍化の動きがみられる。したがって、これまでは地価の上昇が続いていたとしても、今後の推移については不透明感が強まっている。

実際に、公示地価の上昇率と景気動向指数の推移を比較すると、ある程度の連動性が確認できる(図表2)。足元では景気動向指数の低下がみられるが、今後さらに下がるようであれば、地価の推移についても楽観はできない。

### ●インバウンド要因にみる変化

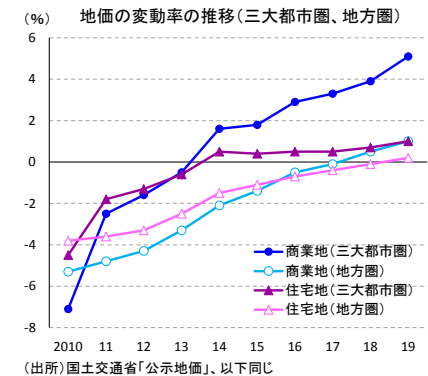
一方、これまでの地価上昇の要因としては、景気の長期回復に加えて、インバウンド効果による影響も大きい。近年の訪日客数の増加を背景に、ホテルや各種店舗などへの投資が増え、地価の押し上げにつながってきた。

実はこのインバウンドについても、ここへきて市場の伸びが鈍化しつつある。関西では、インバウンド効果を背景に心斎橋・難波エリアの地価上昇が続いていたが、今年は上昇率のトップ10から常連の「道頓堀」が姿を消した(図表3)。

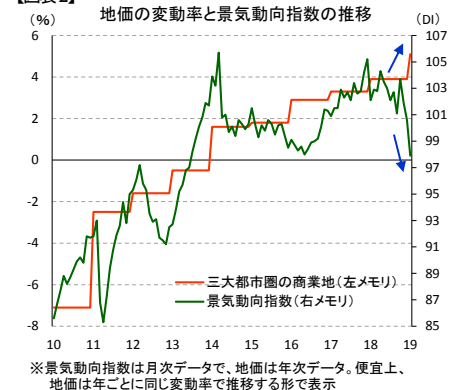
インバウンド市場の鈍化の背景については、中国での電子商取引法(EC法)の施行に加え、中国、アジアNIEsでの景気の鈍化傾向も挙げられる。もちろん、中長期的な成長への期待はまだ高いことから、根本的な変化は考えにくいものの、今後の心斎橋・難波地区の地価動向が注目される。

いずれにしても、地価を取り巻く状況としては、「景気の回復」、「インバウンド市場の拡大」という2つの要素が鈍化しつつある。これまでとは環境が変わりつつことは間違いなく、今後の推移については注意が必要となろう。

【図表1】



【図表2】



【図表3】

(大阪圏)商業地の地価上昇率トップ10

地点	2018年	地点	2019年
1	大阪中央 5-19	【道頓堀】 大阪府中央区道頓堀 (つばらや)	大阪中央 5-24 大阪府中央区日本橋
2	京都南 5-5	京都市南区東九条	大阪北 5-16 大阪府北区茶屋町
3	東山5-7	京都市東山区四条通	東山5-7 京都市東山区四条通
4	東山5-9	京都市東山区三条通	大阪北 5-13 大阪府北区芝田
5	神戸中央 5-24	神戸市中央区磯上通	下京5-17 京都市下京区七条通
6	神戸中央 5-18	神戸市中央区明石町	東山5-9 京都市東山区三条通
7	下京2-17	京都市下京区七条通	淀川5-8 大阪府淀川区宮原
8	神戸中央 5-5	神戸市中央区三宮町	東山5-6 京都市東山区宮川筋
9	大阪中央 5-2	【道頓堀】 大阪府中央区宗右衛門 町(カサス心斎橋)	吹田5-2 吹田市豊津町
10	大阪北 5-16	大阪府北区茶屋町	東山5-5 京都市東山区清水

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

**●関西の地価動向の注目点**

一方、関西に限っていえば、ここへきて万博と統合型リゾート（IR）が新たな上昇要因となりつつある。特に、IRは誘致場所や今後の日程などがまだ未確定であるものの、関西経済に与える中長期的なインパクトの大きさから、その誘致を見越した動きが始まろうとしている。

特に、総額で1兆円ともいわれる開発規模もあって、一大集客エリアが生まれる期待は高く、先行投資の動きが生まれやすい。今後、誘致に向けたプロセスが進むにつれて、早い段階からホテルや関連施設を中心とした投資が出てくるとみられる。そういった動きの多寡に連動し、関係の深い地域の地価についても、今後変化していくことが見込まれる。

本件照会先: 大阪本社 荒木秀之  
TEL:070-6633-0038 mail:hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。