



AAAコンサルティング ヘッド・オブ・リサーチ (不動産鑑定士)

賀藤 浩徳

## 不動産市場

# 「逆転現象」と「インバウンド効果」が 顕著な17年基準地価

2017年の基準地価格が公表された。今回の結果で筆者が興味深く感じたのは、「逆転現象」と「インバウンド効果」である。なかでも「大阪と名古屋の地価逆転」「大阪のキタとミナミの地価大接近」「インバウンド効果を主因とする地価の大幅上昇」の三つの事象があげられる。

「逆転現象」については、名古屋の最高価格地点である「大名古屋ビルヂング」が、大阪の最高価格地点である「グランフロント大阪」を抜いたことがエポックメイキングといえる(図表)。また、大阪のキタの最高価格(グランフロント大阪・1460万円/平方メートル)が、ミナミの最高価格(クリサス心斎橋・1420万円/平方メートル)に肉薄され、昨年の差220万円が一気に40万円まで縮まっている。

不動産サービス大手CBREのグレートAオフィスビルの平均賃料でみると、すでに数年前のデータ公表開始時点から名古屋が大阪を上回っており、実は基準地価も12年に名古屋が大阪を上回っていた。このことから今回の「逆転現象」は、平均賃料が地価へ継続的に波及することによってもたらされたとも考えられる。

大阪のキタとミナミの比較については、まだ逆転はしていないものの、勢いからして今後ミナミの地価が上回ったとしてもなんら不思議はない。理由は「インバウンド効果」である。外国人観光客の大幅増加のもと、その消費・経済効果によって近年は外国人が訪れる都市・街の人气が高まっている。今回の基準地価では、「インバウンド効果」による店舗需要の高まりが顕著なケースとして、ミナミ(クリサス心斎橋、前年比29・1%増)のほかにも以下があげられる。

- 銀座みゆき通り周辺(東京都中央区)の基準地価番号「中央5-14」が前年比21・8%上昇
- 田の字地区(京都市下京区)の同「下京5-5」が同25・3%上昇

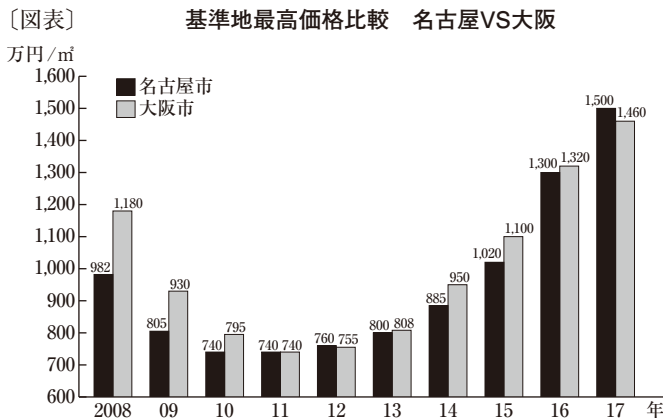
また、観光・リゾート需要の高まりの主要例は次のとおりである。

- 伏見稲荷大社周辺(京都市伏見区)の同「伏見5-1」が同29・6%上昇
- ニセコ観光圏(北海道倶知安町)の同「倶知安-2」が同28・6%上昇

「逆転現象」と「インバウンド効果」は、今後の地価の変動を規定

する重要なキーワードであると考えられる。土地の価格は収益性で決まる。いかに外国人観光客や投資家を引きつけ、それを収益に結びつけられるのかについて真摯にマーケティングを行うことが今後ますます重要になる。過去のエリアのステータスは、容易に変わらうものであり、外国人観光客への対応しだいで基準地価の明暗が分かれることが多くなるであろう。

基準地最高価格比較 名古屋VS大阪



(出所) 国土交通省公表データから筆者作成。