

インバウンドが地価を動かす

◆国土交通省、2018年地価公示を発表

3月28日、本年地価公示が発表された。全国平均で住宅地は10年ぶりにプラスに転じ、三大都市圏は住宅地、商業地、工業地ともに上昇基調にある。地方圏でも札幌市、仙台市、広島市、福岡市の四つの人口100万人を超える地方中枢都市では顕著な上昇が続いている。用途別にみると住宅地については雇用の回復、低金利の継続により、需要が安定している。商業地では、三大都市圏が従来から堅調に推移していたが、今回、地方中枢都市での大きな上昇が目を行っている。これにより地方圏全用途の平均でマイナスを脱することができた。

2018年公示地価変動率(用途別)(括弧内は昨年度)

(単位:%)

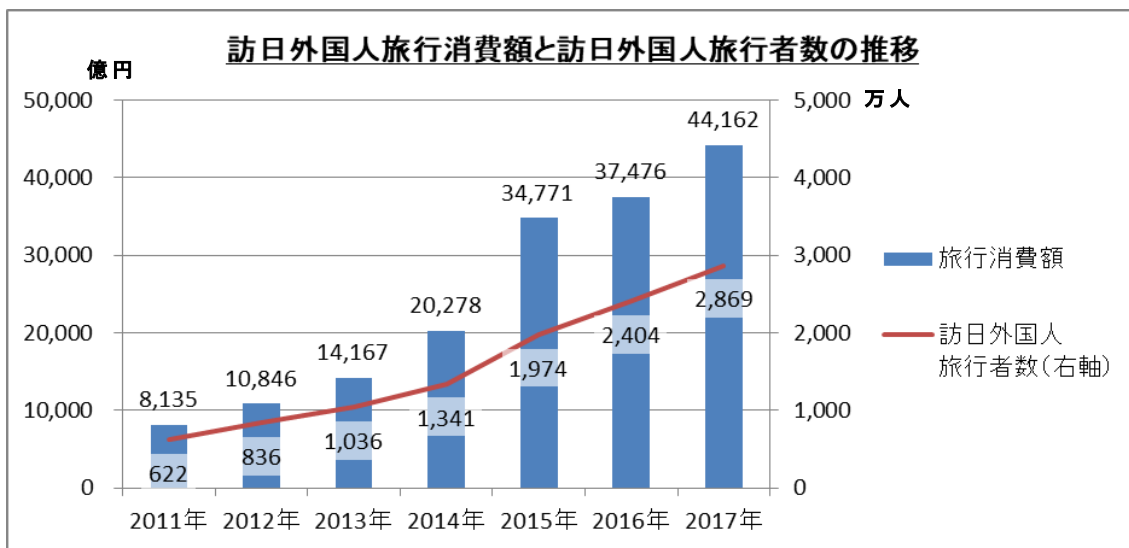
	住宅地	商業地	工業地	全用途
全国	0.3 (0.0)	1.9 (1.4)	0.8 (0.3)	0.7 (0.4)
三大都市圏	0.7 (0.5)	3.9 (3.3)	1.5 (1.0)	1.5 (1.1)
東京圏	1.0 (0.7)	3.7 (3.1)	2.3 (1.8)	1.7 (1.3)
大阪圏	0.1 (0.0)	4.7 (4.1)	1.3 (0.6)	1.1 (0.9)
名古屋圏	0.8 (0.6)	3.3 (2.5)	0.2 (0.1)	1.4 (1.1)
地方圏	▲0.1 (▲0.4)	0.5 (▲0.1)	0.2 (▲0.4)	0.0 (▲0.3)
地方四市 (札幌・仙台・広島・福岡)	3.3 (2.8)	7.9 (6.9)	3.3 (2.6)	4.6 (3.9)
その他	▲0.5 (▲0.8)	▲0.4 (▲0.9)	▲0.1 (▲0.7)	▲0.5 (▲0.8)

(2018年3月国土交通省発表地価公示より、ARCにて作成)

全国商業地の上昇率1位は北海道倶知安町の35.6%であり三大都市圏ではない、北海道のリゾート地である。倶知安町はニセコ観光の一翼を担い、外国人観光客の増加に伴い、市街地の店舗需要やリゾート施設従業員等の宿泊需要が高まると共に外国人の別荘地としても人気が高まっている。ほかに長崎県長崎市(19.7%)、沖縄県石垣市(5.6%)での地価上昇は、地域がもっている歴史的建築物、豊かな自然などが相まって観光、リゾート需要が高まっていることを反映している。

◆訪日外国人の消費が地方の商業地を活気づける

商業地の上昇率2位は大阪市道頓堀27.5%、3位は京都市東九条27.3%と共に訪日外国人客の集まる場所であり、旺盛な消費動向を受け、物販店などの出店需要が強いことが要因となっている。いまや訪日客のインバウンド消費額は、下記のように17年に4兆4000億円を超えており、大都市圏に限らず、地方圏で個人消費の大きな割合を占めている。三菱UFJリサーチ&コンサルティングの推計では、沖縄県でインバウンド消費額は1,583億円、5年間で8.5倍増加している。それにより離島地域においても店舗需要が高まり、那覇市街、空港にアクセスできる豊見城（とみぐすく）の工業地が物流施設適地として27.4%上昇している。



(2018年3月観光庁観光統計よりARCにて作成)

◆地域経済を活性化することが地価の下落の歯止めとなる

タイ、シンガポールなどの例では、外国人客の増加は、その国への定住や投資につながっている。17年に日本で宿泊した外国人は延べ7800万人（観光庁）となり、地方圏での増加率が高く（三大都市圏10%に対し16%）、そのシェアは4割を超えている。地域社会の維持が困難になりそうな地方にとり、豊かな自然を整え、観光地としての魅力を高め、インバウンド需要を取り込みことが地域経済を活性化させることにつながる。滞在客増が定住者増につながるかもしれない。

今回の公示地価で、いくつかの地方拠点で大きな地価上昇が見られたのは、こうした地域経済の活性化に成功しつつある事例が、日本列島に広がっていることを示しているのではないかと思われる。

【川口 満】