

地価公示発表、インバウンドの光と影

◆住宅地の地価上昇が全国の都市に広がり、上昇基調を強める

2019年3月、国土交通省は本年地価公示を発表した。全国平均で全用途が4年連続で上昇し、地方圏のマイナスが消えた。今回注目を集めたのは、地方圏の上昇傾向の強さだ。特に大都市圏に次ぐ地方中枢都市圏とされた、札幌市、仙台市、広島市、福岡市では、ほとんどの地点が上昇し、福岡市（12.3%）仙台市（10.7%）は二桁の上昇率となった。それ以外の地方圏も上昇はしているが、この4市との格差は広がっている。都市部を除く地方圏では下落地点も残っている。

2019年地価公示 圏域別対前年平均変動率	住宅地		商業地		工業地	
	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年
東京圏	1.0%	1.3%	3.7%	4.7%	2.3%	2.4%
大阪圏	0.1%	0.3%	4.7%	6.4%	1.3%	2.0%
名古屋圏	0.8%	1.2%	3.3%	4.7%	0.2%	0.6%
地方圏（札幌・仙台・広島・福岡）	3.3%	4.4%	7.9%	9.4%	3.3%	4.8%
地方圏（その他）	▲0.1%	0.2%	0.5%	1.0%	0.2%	0.8%
全国平均	0.3%	0.6%	1.9%	2.8%	0.8%	1.3%

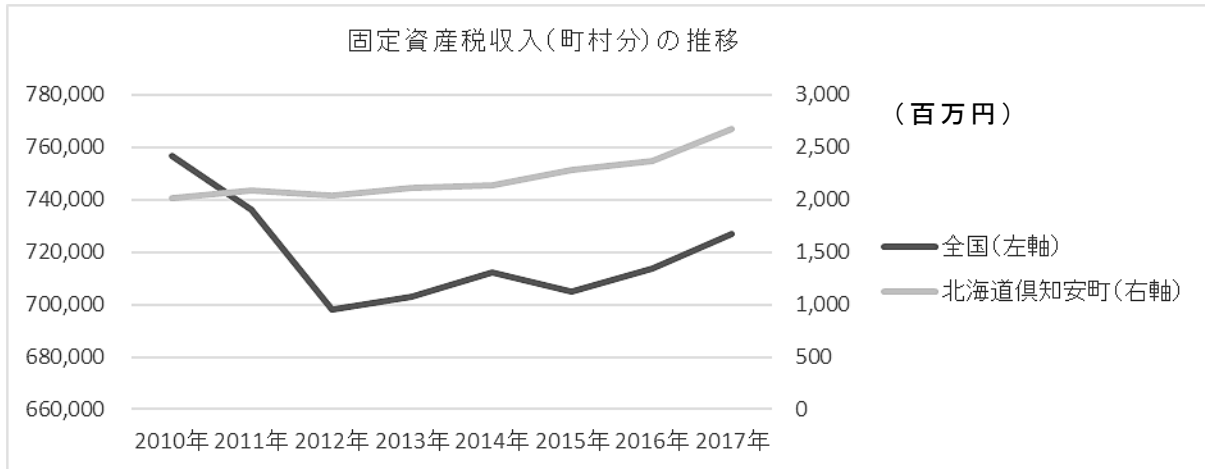
（出典：国土交通省2019年地価公示より作表）

◆インバウンドの光：訪日客需要が広がり、観光、物流など産業活性化

大都市圏、地方中枢都市圏の地価上昇を支えているのは、海外からの投資資金の流入と旺盛なインバウンド需要である。18年に3千万人を超えた訪日客は、東京、大阪などの都市部から、地方のリゾート、観光地へと足をひろげ、年間4兆5千億円の消費（観光庁発表）は地域経済を潤している。18年地価公示で全国一の上昇率を示した北海道倶知安町は、今回も住宅地の上昇率で全国1位、2位、4位を占めており、ニセコ観光圏の訪日客需要は根強い。

観光地の地価上昇は地域経済の活性化を示すものだが、さらに地方自治体の税収増をもたらす。倶知安町の町税の45%（16年決算）を占める固定資産税は、地価公示にあわせた固定資産税評価額の上昇により増加している。次図に全国の町村分の税収との比較を示すが、他の地域が東日本大震災前の税収の水準に戻れな

いなかで、倶知安町は3割程度、固定資産税収入を増やしている。



(出典：総務省市町村税徴収実績調査より作図)

◆インバウンドの影：訪日客が引き起こすトラブル、管理されない不動産

一方で急増した訪日客は生活習慣、消費行動の違いなどから地域住民とのトラブルを引き起こしている。民泊には地域の自治体からの制約があり、訪日客の需要に答えきれていない。また観光客で溢れた京都市では、宿泊施設に限らず公共交通機関が麻痺する事態となり「オーバーツーリズム」の危機と叫ばれている。

また、海外からの不動産投資資金の流入が、商業地などの高騰を招いているが、こうした資金は、長期安定的なものとは言えない。日本の山林や原野などを購入する外国人の意図は不明だし、投機的なものは事情が変わればすぐに撤退する。不動産を長期的保有、管理する意図は乏しい。投資目的で買われたマンションなどでおきる管理費の不払いは、所有者が変わると固定資産税さえも徴収が難しくなるなど、不動産の所有者としての管理責任が危ぶまれている。

不動産の所有者の管理責任については、所有者不明土地の増加によって深刻な問題とされている。海外からの投資で購入される不動産については、海外の所有者の所在はわかっても、管理責任を問うことに困難を生じ、事実上所有者不明土地と同じような扱いになる懸念がある。したがって訪日なしに不動産購入されるよりは、訪日して地域で生活し不動産の管理につながる長期滞在型の利用を進め、いずれは定住を受け入れられるような地域の対応も必要だろう。 【川口 満】