

幸田昌則の 不動産 耳より情報



2019年11月

幸田昌則（こうだまさのり）●不動産市況アナリスト。1990年のバブル崩壊を半年前に発表するなど、不動産市場の予測の正確さには定評がある。
●著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』（日本経済新聞出版社）、他多数。

最近の話題

先般、小売大手のセブン&アイ・ホールディングスが、コンビニ店舗の約1千店の閉鎖・移転を決めた。また、イトーヨーカドーや百貨店のさとう西武も5店の閉鎖を進め、グループで約3千人の削減を発表した。アパレル大手のオンワードも約6百店舗の撤退を発表している。

米国でも、郊外のショッピングモール、百貨店が次々と閉鎖されていて、小売業は世界的規模で淘汰されている。

また、銀行・証券業界でも店舗の削減が積極的に行われている。これらの動きの背景には、ネット社会の進行により、アマゾンなどの異業種からの参入による競争激化があり、新しい時代の到来と言える。

今後、日本の店舗市場の需給関係が、根底から変わる可能性が高くなっている。ネット社会の進展が、不動産市場にまで及んでくることは不可避と言える。

不動産概況

1 東京の地価は上昇しており、それ以外の地域との価格差が一段と拡大している。

2 一棟売りのビルや店舗の物件数が増加しており、今後は価格調整が予想される。

3 土地の保有コストは高止まりしており、遊休地の保有は、負担が重くなっている。

コだけ読んでも役に立つ

今月のポイント

この数年間、不動産市場では、高齢者と並んで「企業」の存在感が強まってきている。その中でも、JR・私鉄など、人口減少による本業の先行きに不安を持つ業界は、不動産収入の確保、ホテル経営にも乗り出している。また、NTTやガス会社も、所有する土地・建物の有効活用に取り組んでいる。不振が続く百貨店も、地の利を生かし、フロアをユニクロやニトリなどに貸し、物販業からオーナー業へと転身し始めている。

このような動きは大手企業だけではなく、中小企業においても数多く見られる。特に、酒造メーカー、衣料メーカー等の老舗企業は、昔から不動産を持っていてるところが多く、その有効活用に高い関心を寄せている。多くの企業が、新たな収益源を求めて「不動産」を重要な経営資源と考え始めている。

1

東京の地価は上昇しており、それ以外の地域との価格差が一段と拡大している。

今年の基準地価が発表されたが、大都市や地方中核都市の中心部での地価上昇が目立っていた。

さて、下の表は、東京の住宅地価を100とした時に、各地の価格を指数化したもので、00年からの変化を示している。

各地域とも、東京都との格差が拡大しており、地方圏では、00年の半分になったところが多い。東京と地方との格差は、一段と拡大している。

東京を100とした時の
基準地価・価格指数（住宅地）

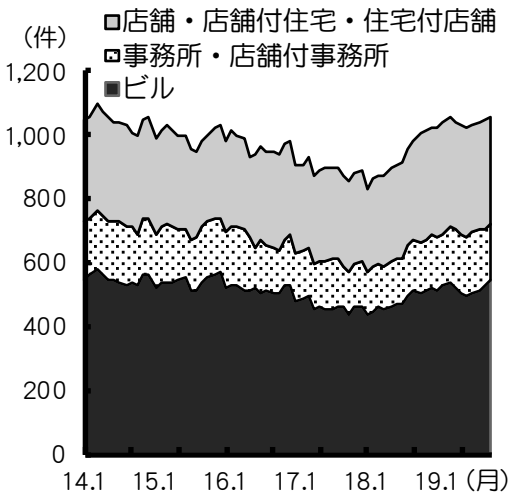
地域	00年	19年	地域	00年	19年
北海道	8.7	5.1	石川	21.4	11.8
宮城	15.8	10.8	愛知	36.5	27.7
山形	10.5	5.2	京都	47.2	29.1
栃木	19.3	8.7	大阪	66.5	40.2
群馬	16.9	8.0	兵庫	41.7	27.5
埼玉	44.2	30.3	奈良	27.8	14.2
千葉	31.7	19.9	岡山	15.5	7.8
神奈川	69.7	48.0	香川	19.1	8.8
富山	16.5	8.2	福岡	18.9	13.9

※国土交通省「都道府県地価調査」より

2

一棟売りのビルや店舗の物件数が増加しており、今後は価格調整が予想される。

首都圏・一棟物の
事業用売り物件数



※「不動産流通機構」データより

一棟売りの賃貸物件（アパート・マンション）については、価格の上昇で利回りが低下。更に、融資が厳しくなったため、売れ行きが悪化し、在庫の増加が著しいが、最近では、ビルや店舗の売り物件でも増加が目立っている。

ネットの時代となって、小売店の閉鎖が増えており、空き店舗が増えていることも大きな要因である。オフィス不足も、そろそろ転換期を迎えている。

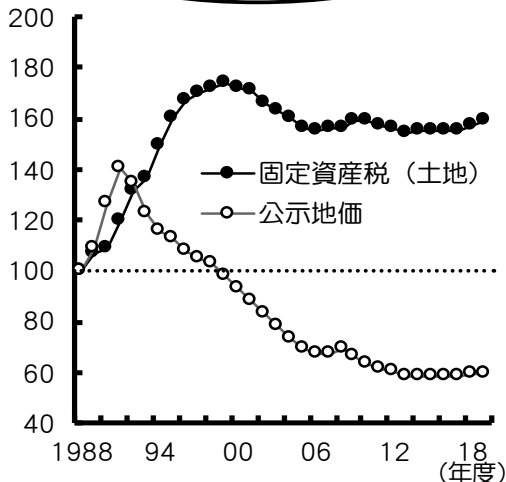
3

土地の保有コストは高止まりしており、遊休地の保有は、負担が重くなっている。

グラフは、土地の固定資産税収入と、公示地価について、88年を100として指数化したものである。

地価は、90年バブルで高騰した後、下落を続けて、88年時点から約4割も下落している。一方、土地の固定資産税収入は、90年代の後半をピークに、やや下落したが、下げは小さく、最近は上昇に転じており、88年時点から6割以上増加している。土地所有者の負担は増している。

土地の固定資産税収入・
公示地価指数の推移
(1988年=100)



※資産評価システムセンター「固定資産税関係資料集」国土交通省「地価公示」より