

土地白書・路線価等に見る土地の最新動向

コロナ禍前の土地需要の好調さを映す

新型コロナウイルス感染症による土地価格への影響が注目される中、ここ1カ月に公表された土地に関するニュースから、最新の土地の動向をまとめてみました。



コロナ禍前の土地需要の好調な時と比較して、地価に変化が開始しました

国土交通省から年1回公表される土地白書の令和2年版では、人口減少社会における土地の利便性や管理に係る取組み、土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策について取り上げています。

令和元年度の不動産市場等の動向は、地価変動の推移として住宅地・商業地とも全国平均で上昇が継続。とくに、主要4市以外の地方圏でも商業地が28年ぶりに上昇して、オフィス市場は東京の都心5区、大阪、名古屋、札幌、仙台、福岡各都市の空室率が低水準で推移。

土地の資産性に対する国民の意識については、「土地は預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向、としています。これらは昨年から今年春までのコロナ禍前の土地需要の好調な時の様子です。

土地価格は常に時代を先取りします。景気動向の影響を受けて、地価にも微妙な変化が生じています



また、全国の主要都市100地区の高度利用地等における地価動向を調査した、「令和2年第1四半期の地価L.O.Kレポート」によりますと、令和2年1月1日～4月1日の調査結果は、上昇地区数が97地区から73地区に減少し、横ばい地区数が3地区から23地区に増加しています。商業系では元町(横浜市)、岐阜駅北口(岐阜市)、丸亀町周辺(高松市)の3地区、住宅系では大塚(福岡市)の1地区の計4地区で下落。下落は平成26年第2四半期以来です。

訪日外国人客の激減が不動産投資に影響

緩やかな上昇が続いたこれまでの傾向に変化が見られる主な要因は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化したことや、地価動向の変化が大きかった地区では、とくにホテル、店舗需要の比重が高く、コロナ感染症の影響が大きかったことが挙げられます。

一方、令和2年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用される令和2年分の路線価が国税庁から発表されましたが、全国約32万地点の標準宅地は令和元年度比で1.6%の上昇で、5年連続してアップしました。

対前年比で大きく上昇したのは北海道、東京都、京都府、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県の1道1都2府3県。やはり訪日外国人客の増加に伴う再開発が上昇をけん引したものです。今年路線価については国税庁では、訪日外国人客が激減していることから、今後、地価がどのように推移するか見極めて減額修正を検討している、との報道が見られます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

〈短期連載〉「感染症対策のガイドラインを遵守」 「新しい生活様式」として3つの実践が提案される

日々の生活で実践して脇を固めたいものです。これからの新型コロナウイルス感染症とは長い付き合いになるのではないのでしょうか。そのためには新型コロナウイルス感染症対策本部から公表されている「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」を日々

「マスクの着用」「手洗いなどの手指衛生」などの基本的な対策のより一層の推進です。不動産業界向けには国土交通省から「不動産業における新型コロナウイルス感染症予防対策ガイドライン(業界団体向け)」が公表されています。

また、新型コロナウイルス感染症専門家会議からの提言を踏まえた、「新しい生活様式」の実践例が厚生労働省から公表されています。感染防止のための基本的な考え方として、「事業者は社会全体の感染拡大防止に繋がることを認識した上で、



が提案されています。基本は対策本部や国土交通省のガイドラインと共通しています。①身体的距離の確保②マスクの着用③手洗いの徹底、エアコン

が提案されています。基本は対策本部や国土交通省のガイドラインと共通しています。①身体的距離の確保②マスクの着用③手洗いの徹底、エアコン

個々の職場の特性に応じた対策を講じ、「三つの密」が生じ、クラスター感染発生リスクの高い状況を回避するため、最大限の対策が必要」としています。

併用で室温を28度C以下とする。さらに、働き方の新しいスタイルとして、テレワークやローテーション勤務、時差通勤でゆったりと、オフィスは広々と会議はオンライン、対面での打ち合わせは換気とマスクの着用を挙げています。

これらは百年前に流行したスペイン風邪の対処法と変わらなく実践できる内容ですから、これらを実践して何とか終息に向けていきたいものです。

これらは百年前に流行したスペイン風邪の対処法と変わらなく実践できる内容ですから、これらを実践して何とか終息に向けていきたいものです。

情報パック

令和元年度住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書

中小不動産業者が積極的に取り組めるように 孤独死と事故物件について画期的な提言

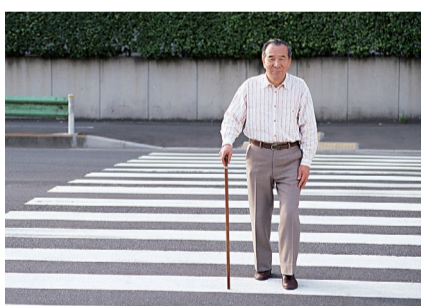
孤独死の発生や高齢者入居の取り組みが注目されているおり、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)はこのほど、こうした問題に正面から議論して提言した「令和元年度住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書」を公表しました。

全宅連、全宅保証では、中小不動産業者が住宅確保要配慮者に対して積極的に取り組めるように、「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会」を開催するなど周知活動を行ってきました。平成30年に続いて、令和

元年度でも高齢者の入居を拒む一番大きな要因が、「孤独死=事故物件」とされていることから、「孤独死に係る説明・告知のあり方」に係る考え方を取りまとめたもので、『「孤独死」と「事故物件」 「心理的瑕疵の考え方」 「説明・告知のあり方」に関する考え方の整理』など、孤独死と事故物件について画期的な提言をしています。

「入居者の尊厳」を守るためにも 「提案力」を高めることが重要

貸主としては、仮に孤独死が生じたとしても早期に発見できるようにして、賃貸住宅経営上のリスクを可能な限り軽減することが大切。そのためには、不動産事業者の役割が極めて重要となるのであり、不動産事



業者は貸主だけでなく、借主との関係構築に努めることが大切となります。

そして、孤独死に伴い貸主に生じる様々なリスクを軽減するため、また「入居者の尊厳」を守るために、貸主・借主(入居希望者)の双方に対し、保険商品の利用や見守りシステムの活用等の「提案力」を高めていくことも重要、と結んでいます。なお、報告書の全文は全宅連のホームページからダウンロードできます。孤独死、事故物件について注目すべき見解を述べています。一度目を通されることをお勧めします。

オールドラメンショップ逆流

今回は十条で大人気の『煮干しそば流』の定休日限定裏ブランド『逆流』が2号店として7月1日に独立オープンしましたのでご紹介したいと思います。お店は駅から少し離れているのですが、これからラーメンを食べる事を考えると、往復ウォーキングするのと丁度食べた分だけのカロリーが消費できるくらいいいの程よい距離です。



定番の煮干しそばを注文したいところでしたが、蒸し暑い日だったので今回は冷やし中華にしていただきました。チャーシュー、メンマ、海苔といった定番に、キュウリ、紅生姜など爽やかなトッピングが加わっています。スープはガツンと煮干しが効いたストロング系でパツパツの中太麺に負けないくらい存在です。どこか懐かしいけど新しい味、「あー美味しかった!」と思える一杯です。帰り際、まわりのお客さんが揃って『納豆つけ麺』をすすっているのを見て、「失敗したかな?」と一瞬思いましたが、それは次回のお楽しみに、と思いついて店を後にした私の「サラメン」レポートでした。

住所 東京都北区西が丘3-1-102 営業 木島

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。