

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所:丸一不動産株式会社 ■本社:北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2023年 8月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号:東京都知事(16)第9236号
加盟団体:社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

土地白書・地価「LOOK」レポート・路線価に見る地価動向

ウィズコロナ下、不動産需要の堅調さから地価が上昇

景気が回復すると不動産投資や不動産仲介の不動産流通市場が活気づきます。中でも不動産事業のもとになる土地価格は敏感に反応して、不動産市況のバロメーターとも見られます。そこで、最近の土地価格の動向を公表されたデータから読み取っていきます。

わが国の土地に関する多くの課題を俯瞰的にまとめた、令和5年版の「土地白書」によりまずと、令和4年度の土地に関する動向について、「地価公示は全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大。コロナ前への回復傾向が顕著。土地取引件数はほぼ横ばいで、3年前の水準で推移」としています。

また、「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向を示し、東京都心5区のおフィスの賃料は、下落幅が鈍化、空室率はほぼ横ばい。東京ベイエリアの物流施設の賃料は高水準、空室率は低水準、とまとめています。

全国主要都市80地区の主だった地価が上昇基調にあることが、国土交通省の1月〜4月の「地価「LOOK」レポート」で明らかになりました。

それによると、全国主要都市の高度利用地等における地価動



地価はここへきて全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇基調で、上昇率が拡大傾向を見せています

相場に影響を及ぼす令和5年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス1.5%となり、2年連続で上昇しました。上昇率で全国トップは北海道の6.8%。三大都市圏では東京都3.2%、大阪府1.4%、愛知県2.6%となつています。インバウンド需要やオフィス需要の伸びが後押ししているようです。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考に連綿と上昇したことから、税金にも影響するということで、留意されるところです。

令和5年分の路線価は、1月1日を評価時点として、令和5年1月1日から12月31日までの間の相続税や贈与税の算定基準とされるもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)。地価公示価格の80%程度を目途に評価され、路線価と公示価格は、市場で取り引きされる実勢価格の目安になります。

土地価格の大きな流れは「上昇傾向の継続下」

向は、ウィズコロナの下で、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が継続し、前期に引き続き、全ての地区において上昇、または横ばいとなりまして、住宅地では23地区全てで上昇が継続しました。

これは住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから上昇が継続し、商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇傾向が継続したものです。

主要都市の地価は 上昇または横ばいに

ウィズコロナの下、不動産需要の後押しを受けて地価の上昇が各地で見られます

- 公示価格(国土交通省が公示)
- 路線価(国税庁が決定)
- 地価
- 基準地価(都道府県が公表)
- 固定資産課税評価額(市区町村)
- 実勢価格(不動産市場の相場)

また、相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、今日の土地価格の大きな流れは、「上昇傾向の継続下」にあるのではないのでしょうか。住宅地、商業地の需要の堅調さに加え、不動産投資の回復が土地のニーズの背景にあると見られます。

EV(電気自動車)の普及について

今月は不動産のお話しはお休みして、私の好きな自動車の話題を取り上げさせていただきます。

グローバルな視野に立てば今後自動車の主流はEV(電気自動車)になることに間違いありません。自動車先進国の欧米をはじめ世界人口第1位、2位のインドや中国も自動車の電動化に舵をシフトする中、日本だけがいつまでもガソリン車やハイブリッド車に固執して「ガラパゴス化」するということリスクを負う訳には行きません。故に日本政府も「2035年までにガソリン車の新車販売を禁止する」という目標を内外的に掲げています。

そんな自動車の電動化ですが皆様はどう思われますか?単純に考えるとEVは走行中に一切の二酸化炭素等の排気ガスを出さないので大気汚染の削減や脱炭素化により地球温暖化対策に大いに寄与する事は確かでしょう。でもガソリン車をEVに変更しただけで私達の社会は本当に脱炭素に進むのでしょうか?この疑問に対する答えはなかなか難しいと思います。その理由はいくつかありますが、例えばEVを生産する過程でもガソリン車に劣らないくらい、CO2を排出すると言われています。また、EVの走行中はもちろん脱炭素ですが、燃料になる電気をそもそも石炭や石油等の化石燃料で賄っているのは、EVは「ゼロエミッション」とは言い難いのではないのでしょうか?

特に東日本大震災以降、現状発電の8割を火力で賄っている日本においては、EVの普及と共に従来型のエネルギー供給システムを再生可能エネルギーで賄える仕組みにシフトして行かなければ全く意味がないのではないのでしょうか?

昨年私も時代に先駆けてPHEV(プラグインハイブリッド)の車両を購入しました。PHEVとは電気と一定の距離を走行する事が可能で、バッテリーを使い果たした後は充電しなくても搭載してあるガソリンでエンジンを始動させて走行する仕組みに切り替わる機能を持つ車両です。この私の愛車についてはまた次の機会にでもリポートさせて頂ければ、と思っております。

代表取締役 吉田



近未来、車社会はEV中心に変わるのでしょうか?

ニュースフラッシュ

三大都市圏における平均築後年数は17.3年 市場は多様性に応え、バランス良く棲み分ける

賃貸住宅の新設増が全国的に進んでいますが、国土交通省から公表された『住宅市場動向調査報告書』の令和4年度分によると、三大都市圏における賃貸住宅の平均築後年数は、17.3年となっています。

三大都市圏の平均は17.3年ですが、地域によって差があって、首都圏の平均は16.7年、近畿圏が19.7年、中部圏が15.4年です。

建築時期の全国平均の内訳は、平成27年以降が34.5%、平成17年〜26年が12.2%、平成7年〜平成16年が12.2%で、築30年弱が全体の6割ほどを占め、メインは全体の3分の1の築10年未満となっています。

その一方で、昭和30年〜59年といった築40〜70年物が1割近く流通しており、市場は多様性に応えているといえます。

入居者は新築を好む傾向が強く、新設で需要に応えているのですが、市場では新築〜築浅〜古物がバランス良く棲み分けているようです。

