

業界ニュース

令和5年地価公示が発表
今年の動向と注目ポイントについて

2023年3月22日、国土交通省は「令和5年地価公示」を発表しました。土地の売買価格の目安となる公示地価は、毎年1月1日を基準日として、標準地2万6000地点における1㎡当たりの正常な価格を判定し公示する制度です。今年も、コロナ禍から脱却したことにより、前年と比べてどのように土地の値段が推移しているのを見ていきたいと思えます。

全用途平均：住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇しました。全用途平均の地価動向は+1.6%と大きく伸びています。

住宅地では、全国平均は+1.4%となっており、東京圏の平均変動率+2.1%、大阪圏の+0.7%、名古屋圏の+2.3%と、どのエリアでも上昇が見られました。低金利や住宅取得支援策等の影響もあり、住宅需要は堅調です。

商業地の全国平均は+1.8%、三大都市圏平均で+2.9%でした。こちらも住宅地同様、名古屋圏では+3.4%と、大きく伸びています。テナントの需要が回復傾向にあり、オフィスやマンション用地等から地価の上昇が進んでいることがわかります。

一方、地方圏では、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）が住宅地の平均変動率+8.6%となりました。10年連続で上昇しています。中でも、札幌市は+15%で、観測地



Vol.53
2023.07

ニッポンインシュア
株式会社

発行人：坂本 真也

〒810-0001

福岡市中央区天神

2丁目14番2号

福岡証券ビル6階

TEL:0570-05-1080

FAX:092-726-1082

取材・編集

株式会社 Hello News

2023年の公示地価の変動率(前年比)

	全用途	住宅地	商業地
全国	1.6%	1.4%	1.8%
三大都市圏 (東京・大阪・名古屋)	2.1%	1.7%	2.9%
東京圏	2.4%	2.1%	3.0%
大阪圏	1.2%	0.7%	2.3%
名古屋圏	2.6%	2.3%	3.4%
地方圏	0.4%	0.4%	0.1%
中核都市 (札幌・仙台・広島・福岡)	8.5%	8.6%	8.1%

※出典：国土交通省

点の中でもっとも上昇率が高くなっています。ちなみに、その他の地域も+0.4%と、28年ぶりに上昇に転じた。生活スタイルの変化により住宅へのニーズも多様化し、郊外にも地価の上昇範囲が広がっています。

今回の地価動向の特徴として、国交省は「新型コロナウイルスの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナ下で、景気が緩やかに持ち直して

いる中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった」と話します。

地価の上昇は、賃貸住宅の家賃にも大きく関係してきます。入居者の入れ替わりのタイミングで、賃料の見直しを検討してみるのも手かもしれません。

Withコロナ時代

各地に広がる
移住支援
制度



Hokkaido

Tochigi

Okayama

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テレワークなど場所にとらわれない働き方に注目が集まっています。

そんな中、国や自治体では、地方移住や地方での起業を後押しする動きが広がってきています。本コーナーでは、全国各地で行われている様々な移住支援制度について紹介します。

北海道三笠市

若者移住定住促進家賃助成事業

勤務先から支給されている住宅手当等を差し引き、単身世帯は3カ月6万円を上限として36カ月分助成、若者世帯の場合は3カ月9万円を上限として60カ月分助成となります。

栃木県

とちぎWORKWORK
就職促進プロジェクト事業

東京23区在住の方、または東京圏から23区に通勤する方が、2019年4月23日以降に栃木県に移住し、就職するなどの条件を満たした場合、60万円～100万円が支給されます。

岡山県岡山市

お試し住宅

県外から岡山市への移住をご検討の方を対象に、対象となる民間賃貸住宅入居後、最長6カ月分の家賃及び仲介手数料、家賃保証の保証料のそれぞれ一部が補助されます。

心に響く金言 No.38

渋沢 栄一（1840年生まれ。日本代表する実業家。近代資本主義の父と呼ばれる）

自分が相手を疑いながら、自分を信用せよとは虫のいい話だ

「賃貸住宅修繕共済」で賃貸オーナー向けの 大規模修繕積立金の経費化が実現

外壁改修工事・屋上防水工事が経費で積立てられる「賃貸住宅修繕共済制度」につきまして、国土交通省から2021年11月16日に許可が下りました。そして2023年5月28日、全国賃貸住宅修繕共済協同組合は、全国初となる「賃貸住宅修繕共済」の販売を開始したことを発表しました。

賃貸アパートやマンションの大規模修繕には多額の資金が必要で、これまで多くの賃貸オーナーが資金確保に頭を悩ませてきました。新たに設けられた「賃貸住宅修繕共済制度」では、オーナー様が毎年定期

的に拠出した掛金は、その年の経費として認められ、将来の大規模修繕工事に備えられるという仕組みになっています。

全国賃貸住宅修繕共済協同組合は「大規模修繕工事経験のないオーナーが多い現状があり、経験があつたとしても、その資金確保が高いハードルとなることから、計画的かつ永続的な実施が課題となつているケースが多くあります。本制度の活用が、全国の賃貸オーナーのそのような課題解決につながるものと考えております」と、制度の活用を呼びかけています。

Q2 どのような業務に就かれていますか？ また心がけていることを教えてください

主に、担当エリアでの営業活動を行っています。その際、日々の業務においては、スピード重視で仕事を進めることを心がけています。もちろん、質の部分も大切ではありますが、経験が未熟な今は、様々な業務をスピードを持ってこなしていくことで、精度の高い業務が構築されていくと考えています。

Q2 ニッポンインシュアの魅力をお教えてください

家賃保証という需要のある商品を、BtoB形式で営業活動を行えることで、今までの自身にはなかったスキルを身につけられるところです。そして身につけたスキルで自身の営業活動が身を結び、取扱店様から初申し込みをいただいた時は、この仕事をやって良かったと感じています。



佐々木 颯

(ささき はやて)
所属部署 営業事業部 営業2課 新潟支店
趣味・休日の過ごし方 子供とお出かけ

Q1 ニッポンインシュアに入社した理由をお教えてください

前職は、サービス業界で店舗スタッフの副店長を勤めていました。ふと、この仕事の将来性を考えた時、当時の私の年齢を鑑みて、仕事を変えるならば今がラストチャンスだと考え、転職に踏み切りました。当社に決めた理由は、今後、さらに需要が増えていくマーケットで、社会的意義も高く感じられたところが決め手です。

知って得する豆知識

プロポーズにぴったりの花
ひまわりといえば、夏の代表的な花のひとつです。花言葉は「あなただけを見つめる」。太陽の動きに合わせて太陽の方向に向く性質があることから、この花言葉がついたと言われています。



オススメ書籍

どんがら トヨタエンジニアの反骨



清武英利 (著) 講談社

トヨタエンジニアの牙城「技術本館」で繰り広げられる人間模様、スポーツカー開発話、歴代チーフエンジニアたちの仕事術にも、綿密な取材で肉薄。スポーツカーファンのみならず、人生と仕事に悩むすべての人へ贈る物語です。

写真で世界一周

～2013年から2016年にかけて世界各地を巡った旅の記録を写真と共にお伝えします～



▲大きな花の刺繍が特徴の民族衣装 ウィビル

▲セノーテ・エデン。水深はどこもセノーテも数mあり、足がつかないほど深い

▲セノーテ・スイトゥン。洞窟の天井から差す光はスポットライトのよう

▲サボテンのタコス。生地のトルティーヤは薄くて柔らかい

▲光のカーテン。晴れた日の午前中を狙うと綺麗なカーテンが見られる

▲セノーテ・チャックモール。洞窟ダイビングはライセンスが必要

▲ユカタン半島の地下には蟻の巣状に水中洞窟が広がる。その水脈から生まれたセノーテは推定7000以上あるといわれる。洞窟ダイビングやシュノーケリングができるのは、そのうちの数十カ所のみ

▲カリブ海を望むプラヤ・デル・カルメンのビーチ。カンクン同様にホワイトサンドが広がる

#029 メキシコユカタン半島

タコスの洗礼

車窓から白い砂浜とアクアマリンの海が視界に飛び込んできた。思わず身を乗り出しそうになった。ここはカンクンのホテルゾーンに突入し、景色はヤシの木とホテルばかりになってしまった。ビーチを隔てるように100軒以上のホテルが連なり、驚くことに30km先まで続いていた。スケールの大きさを驚かされた。期待を裏切らない絵を描いたよき南国リゾート地だ。そんな場所を足早に通り過ぎて向かったのは郊外のジャングルに点在する天然の泉「セノーテ」。拠点からカンクンから68km離れたプラヤデル・カルメンという町。そこからコレクティボと呼ばれる乗り合いバスで30分ほど行ったところからセノーテがいくつかあるのだ。透明度が100mのセノーテもあるというから期待も膨らんでいく。さて今回行く場所はどうか？ 鋭い日差しと気温30度の世界から逃れるように水中へ入る。外の焼けるような暑気とは打って変わって、水の中はひんやりと冷たい。青緑色の水面下には白い光のカーテンが降り注ぎ、セノーテ独自の世界観があらわになっている。最初のほうは透明だった水も人の出入りが増すにつれて濁っていくのがわかった。原因は底に溜まった沈殿物が舞い上がってしまった。残念なこと一度濁ると人がいなくなる翌朝まで元の状態には戻らないのだ。人の少ない早朝がベストといわれる理由がここときようやく理解できた。少し奥のほうまで潜ってみると、真暗な水中洞窟へ向かう人々のダイビングが見えた。セノーテは洞窟ダイビングのポイントとして有名な場所なのだ。光も届かず真暗で閉ざされた空間を手元のライトを頼りに進んで行くのはあまりに恐ろしく、行ってみたいという気にはなれなかった。

たくさん泳ぎ小腹が空いたところで、タコスで腹ごしらえをする。メキシコのローカルフードの代表格はなんといってもタコスだろう。それにしてもタコスの多さには圧倒される。かりだ。レストランや小さな店舗型のタコススタンド。そしてタコスの屋敷が駅の周辺や繁華街など人の集まる場所に無数に存在しているのだ。ここからタコスを焼く、芳ばしい匂いが漂ってきたら、近くにタコス屋がある証拠。主な具材は牛肉、豚肉、鶏肉、エビ、白身魚などの魚介類、豆、きのこ、卵、サボテン、ジャガイモ、パイナップル、チーズなど、もはや何でもありといった感じ。ソースやライム、オニオンといったトッピングはセルフサービスになっていることが多い。タコスは辛いと思っていたが、何度か食べると、ソースさえかけなければ辛くないことに気がついた。ところがここで油断をした私は、目をみることに。それは自分で仕上げたこのトッピングをするタイプのお店に入ったときのライムをしばらく放り込むと数秒、突然激痛が走った。どうやら緑色のピーマンの輪切りだと思っていたものが、実はハバネロだったのだ。辛さを越えて感じるのは痛みだけというハバネロの威力を思い知るはめになった。最後に手洗い、洗剤を受けたいわけだが、それでもタコスはおいしいのだ。

えみ
1987年生まれ。東京都出身。10代、20代にかけて、2つの国と地域を訪れる。大学卒業後は教育出版に約5年勤務。その後、フリーランスとして約3年勤務。2019年より都内の特許事務所に勤務。

NIPPON INSURE & CO
ニッポンインシュア(株) 営業事業部
TEL:03-6212-2766
FAX:03-6212-2767
担当 喜納(きのう)
インシュア通信の送付をご希望される方は、お届け先のご住所、会社名、ご担当者名、電話番号をご記入の上、送信してください。

お役立ちセミナー・イベント情報

賃貸住宅フェア2023	不動産テックEXPO	LIVING & DESIGN 2023
主催 全国賃貸住宅新聞社 日程 7月19日(水)～7月20日(木) 会場 東京ビッグサイト(西1・2ホール) 東京都江東区有明3-11-1	主催 RX Japan 日程 8月30日(水)～9月1日(金) 会場 インテックス大阪 大阪府大阪市住之江区南港北1-5-102	主催 ビジネスガイド社 日程 9月6日(水)～9月8日(金) 会場 東京ビッグサイト (東1-6ホール、西1・2ホール) 東京都江東区有明3-11-1
料金 無料(要登録) 詳細 https://zenchin-fair.com/	料金 無料(要登録) 詳細 https://www.japan-build.jp/	料金 無料(要登録) 詳細 https://www.living-and-design.com/

※新型コロナウイルス感染症の影響により、こちらのセミナー・イベントは、中止または延期になる可能性がございます。詳しくは主催者までお問い合わせください。(2023年6月30日現在)