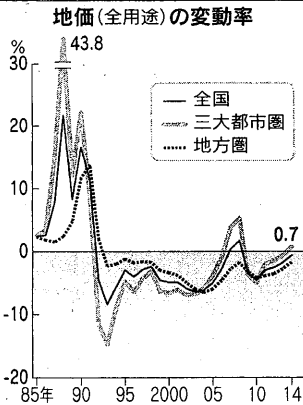


脱・土地デフレに光

2014年の公示地価は安倍政権の経済政策「アベノミクス」を支えに不動産市場が回復局面に入りつつあることを示した。個人やファンドの投資が大都市圏の地価を底上げし、土地デフレ脱却の光は地方の中核都市にも差す。ただ、政策主導の地価上昇には危うさもある。(一面参照)

地価回復の実力

東京・新宿御苑の近くにそびえる55階建てのタワーマンション「富久クロス」。最高価格は1億7千万円の高額物件だが、今までの半年間で約1千戸を売った。2軒目として購入する高所得層が目立った。(共同)



銀座復活、上位占める ミニバブル懸念も

順位	住所	地価
1	中央区銀座4の5の6 (山野楽器銀座本店)	2960万円 (9.6%)
2	千代田区丸の内2の4の1 (丸の内ビルディング)	2870万円 (6.3%)
3	中央区銀座5の3の1 (銀座ソニービル)	2610万円 (9.2%)
4	千代田区大手町2の2の1 (新大手町ビルディング)	2200万円 (5.8%)
5	中央区銀座2の6の7 (明治屋銀座ビル)	2150万円 (9.1%)

(注)いずれも都内。価格は1平方メートルあたり、カッコ内は前年比変動率

20年の五輪開催決定も地価上昇に弾みをつけ、これからインフラ整備が進んで住宅価格も下がりにくそうだ。1月、住友不動産が東京・晴海で建設中の高層マンションのモデルルームを見学した50代の夫婦はこう話した。東京圏の住宅地の上昇率上位10地点のうち、半分を中央区勝どきや江東区豊洲などの湾岸部が占める。

「商業地の『横綱』、銀座が復活した」。都市未来総合研究所の平山重雄執行役員は、東京圏の商業地の上昇率トップ10に中央区銀座が5地点も入ったのをこう評する。過去5年間はトップ10に1カ所も入っていないが、ブランド品など高額消費の好調や円安による外国人旅行者の増加で街が活気づいている。主要ターミナル駅周辺の地価も急上昇した。17年までに3棟の高層ビルが相次ぎ完成する名



建設が進む超高層マンション「富久クロス」(東京都新宿区)

古屋駅。「27年に開業予定のリニア中央新幹線への期待」(オフィスビル)もあり、駅周辺は12%上昇と商業地でも全国最大の伸びを記録した。JR大塚駅北に昨年4月に開業した「グランフロント大阪」は8%上昇した。大都市圏では投資物件の争奪戦も激しい。「個人富裕層が10億円以上のマンションに上り、入札をあきらめたこともある」。住宅系の不動産投資信託(REIT)の関係者は打ち明ける。

「仙台なら将来も安定した賃料収入が見込める」。野村不動産マスターファンドは昨年6月、仙台市の一等地にある商業ビル2棟を63億円で取得。REITが競合の少ない札幌、広島、福岡で投資する動きも広がる。

「アベノミクスを起点に

地方は二極化

石巻、上昇率全国トップ 下落地点なお76%

地方での地価上昇は福岡や札幌など中核都市以外にも広がりはじめた。宮城県石巻市の中心部から車で15分の高台に新築住宅が立ち並ぶ。この地価上昇率は15.1%と3年連続で全国首位となった。理由は被災者の移転需要だ。津波で自宅が流された主婦(73)は「ここなら津波の心配もなくて安心」と話す。ただ、今年の地方圏の公示地価ではまだ76%の

とどまる。だが、消費増税前の駆け込み、大規模な金融緩和や財政政策の副作用もじわりと出始めている。東日本大震災からの復興や老朽インフラの更新、五輪対応……。公共事業の拡大が人材や資材の不足を招き、建築費は高騰する。「いずれマンション用地の取得価格を抑える必要がある」と不動産大手の社員は話す。「物件が良ければ利回りが多少下がってもいい」。みずほ証券の石沢卓志チーフ不動産アナリストは最近、REIT運営会社幹部に姿勢の変化を感じる。「REITが利回りを重視しなれば、2000年代半ばのミニバブルが再来する」と石沢氏は警告する。

公示地価 土地取引の価格の指標

	公示地価	基準地価	路線価
調査主体	国土交通省	都道府県	国税庁
調査地点数	2万3380	約2万2000	約36万2000
調査時点(毎年)	1月1日	7月1日	1月1日
活用法	土地取引の指標	土地取引の指標	相続税や贈与税の算定基準

▽：国土交通省が毎年3月に公表する同年1月1日時点の全国の土地価格。各地の不動産鑑定士が評価し、同省の土地鑑定委員会がまとめる。一般の土地取引や公共事業用地を取得する際などの価格の指標となる。▽：土地用途を「住宅地」「商業地」「工業地」に分類して公表する。土地の価値や用途を反映している。2014年の調査地点は前年より1割少ない全国2万3380に減らした。東京電力福島第1原子力発電所事故で立ち入り制限されている福島県内の17地点は、前年に続いて調査を休止した。

▽：公的な土地価格の情報は、都道府県の調査で国交省が9月に公表する基準地価と国税庁が7月に出す路線価もある。基準地価は市街地外の調査地点が比較的多く、路線価は主要な道路に面した土地が対象となる。3つの調査とも土地1平方メートルの価格を示す。

9633地点が前年を下回った。地価反転のきっかけがない地域も多く、二極化の様相を呈する。「採算がとれない」。秋田市中心部の再開発地区では3月末、商業施設の中核テナント「サン・マルシェ」が関係から2年とたたずに撤退する。秋田県は12年度の人口減少率が1.23%と全都道府県で最大。地価の下落率も住宅地が4.7%、商業地が5.8%とも

に全国で最も大きい。「家賃を下げて借り手がいない」。静岡県磐田市沿岸部のアパートの大家がこぼす。背景にあるのが南海トラフ巨大地震による津波被害への懸念。地方圏の住宅地の下落率上位10地点のうち4地点を静岡県が占めた。人口減や震災リスクといった構造問題で地方の土地需要は先細りだ。だが、手ごまめいっている自治体ばかりではない。

街の中心部に住宅や公共施設を集める富山市では住宅地の上昇地点が昨年からの3カ所増えて7地点になった。静岡県長泉町の自己負担がなくなり、第3子以降は公立幼稚園や保育園が無料だ。子育て支援で人口が増え、住宅地の地価が上昇している。少子高齢化に備えた持続可能な街づくりに向けた地価回復の手がかりがある。

きんぎょのついで