

資産デフレ解消遠く

基準地価 住宅地の底上げ力不足

今年の基準地価からは全国の商業地と工業地に底入れの兆しが見えてきたが、住宅地はまだ長く続く資産デフレの影響を色濃く残す結果となった。日銀の緩和マネーを背景に、三大都市圏から周辺都市へと地価上昇の機運は広がってきたとはいえ、取り残された地方圏との間で二極化が一段と鮮明になる恐れもはらむ。(一面参照)

全国の住宅地は0.6%のマイナスだった。東京圏・名古屋圏が0.6%のプラスだったが、大阪圏は0.0%と横ばい。地方圏も中核4市が2.8%上がったのに対し、それ以外の地方は1.1%のマイナスだった。

不動産融資は伸びているが、都市部や利便性の高い地域にみられる動きで、全国隅々の住宅地で地価を底上げするほどの



福岡県の商業地で最高価格をつけた天神木村家ビル(福岡市中央区)

インフレーションが高騰し、買い控えの動きが出てくる。都市未来総合研究所の平山重雄氏は「マンション価格に天井感があり、これから価格調整が始まる。資産デフレの解消には至らない」と語る。

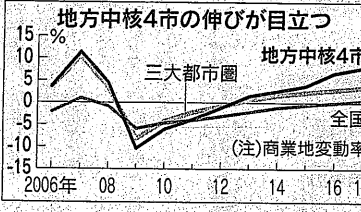
順位	住所	上昇率	主な理由
1	京都市伏見区深草稲荷御前町89番	29.6	訪日客の増加に伴い店舗の出店が急増
2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	29.1	大阪観光の中心地で訪日客が集まる
3	名古屋市中村区名駅3-2605	28.8	再開発でオフィスや店舗需要が旺盛

順位	住所	上昇率	主な理由
1	北海道虻田郡倶知安町字榊山65番132外	28.6	ニセコで外国人の別荘地需要が高まる
2	福岡市城南区鳥飼7-1-7	13.2	地下鉄の駅が周辺にあり利便性が高い
3	那覇市安謝1-8-18	13.1	新都心地区は閑静な住宅街として人気

三大都市圏上回る

福岡、広島、仙台、札幌の商業地伸び率

2017年の地価上昇は地方都市にも広がりをみせた。中心部や駅前でも物流施設の増加を背景に、26年ぶりのプラス。東京など利便性の高い地域の活発な取引が周辺に波及している。緩和マネーの拡大が全国を潤すが、長らく続いた資産デフレは解消へようやく一歩踏み出したとみられる。



2年連続の上昇となった商業地。けん引役を担ったのは地方の政令指定都市だ。福岡、広島、仙

九州最大の繁華街、福岡・天神。県内最高値となったのは同地区にあるビルだ。再開発への期待から前年より16.5%上昇した。福岡市は「天神ビッグバン」と銘打ち、

地元の不動産鑑定士は「駅周辺の再開発はしばらく続く」と明言する。広島駅でも10月に新しい「駅ナカ」商業施設が開業するなど、再開発案件が目白押しだ。

台、札幌の4市の上昇率は7.9%。全国の0.5%。三大都市圏の3.5%を大きく上回った。この4市には共通点があり、いずれも訪日客の増加でホテルの建設が進み、緩和マネーの受け皿となって再開発が加速している。

建築物の高さや容積率を緩和している。西日本鉄道も市内中心部の土地と建物61億円で取得。土地の坪単価は単純計算で約1千万円だ。地元金融機関は「相場の高騰。考えられない高値」と驚く。仙台市ではJR仙台駅東口で18.3%と高い伸びを示した。仙台駅周辺は西口を中心に発展。駅の東西を結ぶ自由通路が昨年完成し、遅れていた東口再開発に弾みがついた。

基準地価 都市計画の区域外も対象

	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	約2万6千	2万強	33万強
調査時点	1月1日	7月1日	1月1日
活用法	土地取引	土地取引	相続・贈与・税の算定

▽：都道府県が不動産鑑定士の評価をもとにまとめた7月1日時点の値を公表し、土地取引の指標となる。最も土地を有効に活用した場合を想定し1平方メートルの価格を算出する。

▽：地価の指標には国土交通省が3月に公表する公示地価(1月1日時点)、国税庁の路線価(1月1日時点)がある。基準地価は年々の地価動向を把握できる。路線価は主要道路に面した土地を対象に相続や贈与税の算定に使用。

▽：基準地価は「住宅地」「商業地」のほか、工場や物流施設などが立地する「工業地」などを調べる。今年の対象は2万1644地点。東京電力福島第1原子力発電所の事故や熊本地震の影響が出た地点は調査を休止した。

工業地は全国の上昇率が26年ぶりに0.002%のプラスに転じた。通川島(埼玉県)付近で4月に大規模物流施設を開業。沿線には開発中を含め11施設を持つが、平均稼働率は90%超だ。三菱地所も3月、神奈川県厚木市で延べ床面積3万平方メートルの大型施設を設け、倉庫大手による1棟借りの契約を結んだ。

を呈す。シンガポールのグローバル・ロジスティックンプロパティーズは、圏央道川島IC(埼玉県)に隣接する工業地を売却し、上乗地は1583と前年より25.5%増えた。下落率2.9%と全国ワーストの秋田県でも上昇地点が昨年の1から6に増えた。最高価格は秋田駅東口前。区画整理を終えた住宅地であったり、人口減が進む地方でも、利便性の高い都市部は人気だ。住宅地の地価は昨年からの今年にかけて反転の兆しが強まり、これからの持続力が問われる局面を迎えている。

