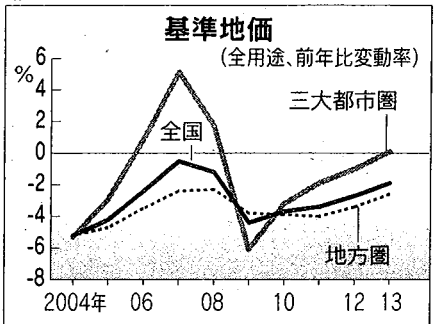
2013. 9. 20

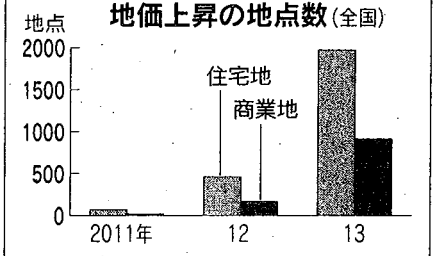
都心周辺も土地需要

REIT 商業ビル取得
五輪決定 マンション活況

2013年の基準地価は、「アベノミクス効果」で投資家や企業、個人の心理が好転したことを反映し、三大都市圏の地価が上昇に転じた。商業施設やマンション需要の拡大で都心部の地価上昇に勢いがつき、土地需要は周辺部にも広がる。20年開催の東京五輪を見据え、臨海部の再開発への期待も盛り上がる。ただ、日本の不動産市場は震災リスクや人口減という構造問題を抱える。全国的な土地デフレが終息する道筋はまだ見えない。（1面参照）

基準地価





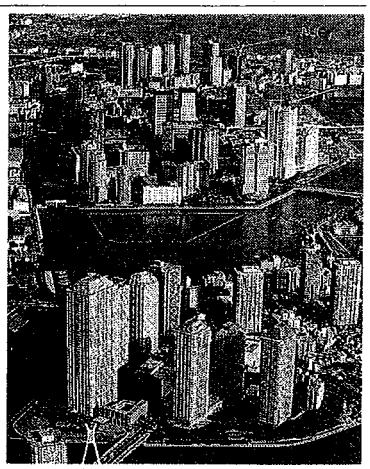
基準地価の高額地点ランキング

順位	住所	2013年地価
1	中央区銀座2の6の7（明治屋銀座ビル）	2,040万円（3.6%）
2	千代田区丸の内3の3の1（新東京ビル）	2,010万円 —
3	千代田区大手町1の2の4（大手町パルビル）	1,920万円（3.2%）
4	中央区銀座6の8の3（銀座尾張町TOWER）	1,320万円 —
5	新宿区西新宿1の18の2（晴花ビル）	1,220万円（1.7%）

（注）いずれも都内、全用途、価格は1平方メートルあたり、カッコ内は前年比変動率、—は今回から調査

高級ブランドが集う銀座2丁目。今年の基準地価で最高地点となった「明治屋銀座ビル」は、上昇率も3・6%と東京圏の商業地の平均（0・6%）を大幅に上回った。入居するダンヒル銀座本店の来店客数は前年同月比2ケタ増が続き、外国人観光客の姿も目立つ。7%上昇の大阪市北区梅田1丁目では、JR大阪駅周辺の再開発が進む。4月に開業した大型複合施設「グランフロント大阪」は年2500万人の来場者を見込む。名古屋圏も15年末までに3棟の超高層ビルが完成する名古屋駅前が活況だ。

周辺部にも土地需要が広がる。昨年5月開業の東京スカイツリーから2キロメートル離れた浅草寺周辺の地価は5・3%上昇。飲食店などの開業が相次ぎ「大通りのビルに空きはなく、裏通りもすぐに埋まる」（不動産業者）。東京や横浜方面へのアクセスが良く、再開発が進む武蔵小杉駅（川崎市）近くの上昇率は13・4%と全国の商業地で最大を記録。企業や大学の移転が進む東京・中野駅前も3・2%上がった。



東京五輪を控え臨海部のマンションの人気は高まっている

商業用不動産を積極的に取得しているのが不動産投資信託（REIT）だ。ヨドバシカメラの吉祥寺店（東京都武蔵野市）など、今年に入って数百億円規模の大型物件の取得が相次ぐ。

住宅地では好調なマンション販売が追い風だ。最高価格は5億4000万円——。三菱地所が東京・千代田の千鳥ケ淵沿いで開発した物件は、リーマン・ショック後に発売のマンションで最も高額と話題になった。同社も「売り出すのに勇気が要った」と振り返るほどだが、蓋を開けると全22戸が瞬時に完売した。

「五輪が決まり地価が上がりそうなので急いで来た」。13日、三菱地所が東京・晴海で分譲中の高層マンションのモデルルームを訪れた女性は興奮気味。見学者は1日60組と五輪決定前から倍増した。営業担当者は「西に選手村が見えます」とアピールする。

「選手村や競技場が建設される晴海や有明を案内してほしい」。三菱UFJモルガン・スタンレー証券でREITを担当する竹内一史氏のもとに欧州の機関投資家から要望が舞い込む。五輪は海外マネーを日本に呼び込む契機にもなる。

明るさが広がる大都市圏の地価だが、一部にはひずみも生じている。

上昇率が11・6%に達した千葉県木更津市牛込の住宅地。大型商業施設「三井アウトレットパーク木更津」が昨春に開業し、東京などから客が押し寄せる。ただ、造成された宅地で建物はまばら。地元の不動産業者は「地主の期待先行で地価が上昇し、実態を反映していない」と明かす。

地方圏は8割超が下落

震災リスク・人口減

地方圏の地価は福岡や札幌といった中核都市などで上向きつつあるが、約1万5000ある調査地点の87%は下落し、厳しい状況が続く。東日本大震災を契機に沿岸部の土地を敬遠する動きが広がり、少子高齢化も地価低迷を招いている。

「購入時の半値でよいので売れないか」。和歌山市内の不動産業者は10年以上前に海岸近くの土地を売った老夫婦から相談を受けた。だが、色よい返事はできなかった。

理由は近い将来の発生が懸念されている南海トラフ地震。和歌山県は最大20メートル程度の津波が来ると想定され、「沿岸部の物件には買い手が付かない」（不動産業者）。同県南部の那智勝浦町、串本町の住宅地の地価は10%近く下がった。

企業も身構える。静岡県磐田市の沿岸部の工業地は下落率が14・1%と全国で最も大きい。近くに拠点を構える鈴木スプリング製作所（浜松市）などは津波を警戒し、15年末までに内陸部に移転する計画だ。

東日本大震災の被災地では復興需要が地価を押し上げるケースも目立った。岩手県大槌町の一部では30・5%上がり全国で最も高い上昇率を記録した。宮城は県全体が堅調で、商業地は0・6%、住宅地は0・7%上昇した。ただ、住民の高台移転などを背景とした地価上昇がどこまで続くかは不透明だ。被災地に限らず、地方圏では急速に進む過疎化も地価の重荷となる。

下落率14%と、全国の商業地で最も地価が下がった北海道留萌市。ニシン漁やカズノコの加工で栄え、約半世紀前には4万人を超えた人口が今は2万4千人を下回る。町の中心部ではスーパーや金融機関の店舗の閉鎖が続き、JR留萌駅前の地価下落が著しい。