

『資産デフレ時代を乗り切るための土地の有効利用②』

(2) 土地をとりまく状況

9月21日に平成16年都道府県地価調査の結果が発表されました。

都道府県地価調査とは、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地（平成16年は全国27,577地点）について不動産鑑定士等の鑑定評価に基づいて、一定の基準日（7月1日）における正常価格（以下「基準地価」という。）を公表するものです。

土地の価格といわれるものには、国が公表する1月1日時点の価格である公示地価、国税庁が公表する相続税・贈与税の財産評価の算出基準となる路線価、公示地価の約7割を目安に3年毎に算出される固定資産税評価額等がありますが、基準地価は、公示地価とともに一般の土地取引の指標となっています。

平成16年の基準地価は、全国平均では引き続き下落していますが、商業地では4年ぶり、住宅地では7年ぶりに、それぞれ下落幅は縮小しました。

三大都市圏では住宅地・商業地ともに下落幅は縮小しましたが、地方圏では、商業地の下落幅は縮小したものの、住宅地は下落幅が拡大しました。

景気の回復基調の中で、価格の下落で値ごろ感が強まったことで都心回帰の動きが続いていること、都心部での大規模な都市再開発によって集客力が高められたことなどが、三大都市圏を中心に下落幅が縮小した要因に挙げられています。

東京都区部では、上昇や横ばいの地点が増加、ほぼ横ばいの地点も広がりを見せるとともに、近接する多摩地域、埼玉県・千葉県 of 東京近接地域、川崎市・横浜市においても上昇や横ばいの地点が現れ、又は増加しており、東京圏では下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めています。

このような傾向は、大阪圏・名古屋圏・札幌市・福岡市の一部にも現れ始めており、昨年は東京都区部を中心として見られた地価の下げ止まりの傾向が、他の圏域の中心都市でも見られるようになってきました。

大阪圏の住宅地は6.8%、商業地は7.6%それぞれ下落しましたが、すべての地域で下落幅が縮小しました。マンション等の住宅需要が堅調な大阪市天王寺区や利便性や住環境に優れた神戸市東灘区で上昇や横ばいに転じた地点が見られ、大阪市の商業地では、都市再開発や海外ブランドの出店が進む大阪駅周辺や心齋橋周辺で上昇に転じた地点がありました。

京都府では、住宅地が6.6%（前年7.0%）、商業地が7.1%（前年8.6%）の下落率で、いずれも14年連続の下落となりましたが、京都市内の住宅地はすべて下落幅が縮小し、ファッション・飲食関連の出店が進む市内中心部の商業地で10年ぶりに変動率ゼロの横ばい地点が現れました。

一方で、山城地域の住宅地は下落率が10%を超え、南丹・中丹地域の住宅地は下落幅が拡大しました。

今回の都道府県地価調査の結果から明らかなように、地価の動向はバブル崩壊以降の流れに変化の兆しを見せ、地価の二極化はさらに顕著となってきています。