

スマホでビジネスに差をつける／メディアの興亡

Weekly
Toyo Keizai

週刊東洋経済

<http://toyokeizai.net>

明治28年11月14日第3種郵便
第6453号 2013年3月30日
毎週土曜日発行(3月25日)
ISSN0918

20
3/30
定価690

最新 スマート 活用術

ビジネス
パーソンの
ための

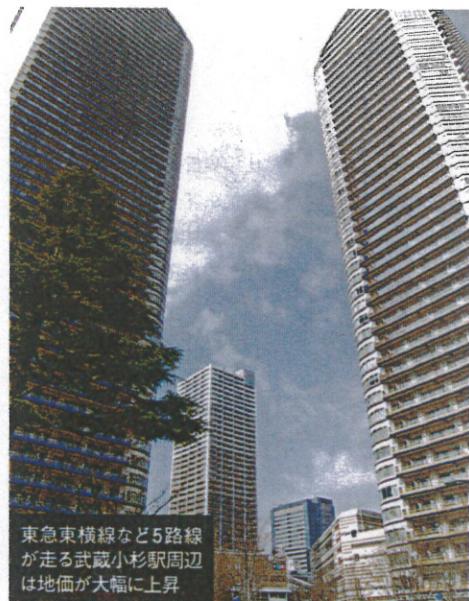
新
聞
テ
レ
ビ
最
終
決
戦

第2特集

全国平均5年続落でも広がる地価上昇の気配

都心部の需要増に加え、アベノミクスが追い風に。

本誌：猪澤顕明



東急東横線など5路線が走る武蔵小杉駅周辺は地価が大幅に上昇

の兆しが見えつつある」と、現状を分析する。

専門家の意見はさらに強気だ。不動産専門の情報サービス会社、東京カンティの中山登志朗・上席主任研

究員は「価格下落地点の多さに引き

ざられているだけで、事実上の底入

れといって差し支えない」と語る。

実際、駅前など利便性の高い土地

は08年のミニバブル崩壊以降の価格

下落で値頃感が強まり、足元では需

要も増加傾向にある。こうした状況

うのか。アベノミクス効果が株価を

押し上げる中、不動産市場でもその

波及に期待が高まっている。

国土交通省が3月21日に発表した2013年の公示地価は、全国用途平均で前年比1・8%減と、5年連続で前年を割り込んだ。ただ、10年の同4・6%減から、減少幅は年々縮小している。同省は「底入れ

が市況反転のターニングポイントになる、と中山氏は指摘する。

すでに3大都市圏の一部では、再開発などに伴って価格が大きく上昇した地点も出てきた。最前線は、神奈川県川崎市の武蔵小杉駅周辺だ。

高額物件に投資マネー

だが一方で、地価二極化の状況も鮮明になっている。全用途平均の地価は3大都市圏で前年比0・6%減

と横ばいに近い水準まで下げ止まり

つつある反面、地方圏は同2・8%

距離にある住宅地の価格は前年比9・1%アップ、駅前の商業地に至っては同10・5%も上昇した。駅前の工場跡地などで大規模なタワーマンションや商業施設の開発が相次いで進んでいることに加え、3月16日から東急

東横線と東京メトロ副

都心線との直通運転が始まり、東京

都心へのアクセスも向上したこと

で、需要は一段と拡大している。

野村不動産が同駅前で開発中のタ

ワーマンション（450戸）には、

3月中旬までに5100件超の問い合わせがあつた。生活や交通の利便性を評価して、埼玉や千葉からの移住を検討する客も少なくない。駅周辺では今後も2000戸超の新規供給が予定されているが、「供給ペースを上回る需要が見込める」（野村不動産の田中慶介・課長代理）といふ。

がり、結果として、今回の地価公示

が市況反転のターニングポイントになる、と中山氏は指摘する。

すでに3大都市圏の一部では、再

開発などに伴って価格が大きく上昇した地点も出てきた。最前線は、神

奈川県川崎市の武蔵小杉駅周辺だ。

減と下落基調が続いている。首都圏でも、大地震による津波被害が懸念される湘南エリアの沿岸部は、同3%台の価格下落を示す。

日本全体で見ると、こうした価格下落地点の割合が大きく、「ピンボ

イン」で上昇している地点がある一方、まだ面的な地価上昇が期待できる環境ではない（中山氏）。全国全用途における下落地点の割合は全体の74・2%。3大都市圏に限つても下落地点の比率は58・5%と、まだ過半の地点で価格が下がっている。

ただし、公示地価は毎年1月1日時点の価格。アベノミクスによる年明け以降の株高等の影響を十分に織り込んでいない。

政権交代以降、東京都心のオフィ

スピルをはじめとした収益不動産は

国内外の投資家の間で取り合いとな

り、品薄感が強まっている。そのため、「本来は実需向けの商品である

都心部の高級マンションにも、投資

マネーが流入している」（マンショ

ン分譲コンサルティング会社、ト

タルブレインの杉原禎之常務）。

アベノミクスの効果がこのペース

で不動産市場に広がれば、都心を軸

に地価上昇圧力が強まることになる

。公示地価の段階では一部にど

まついた地価上昇が、どれだけ周

辺へ拡大するか。業界関係者は期待

を込めて先行きを見守っている。■