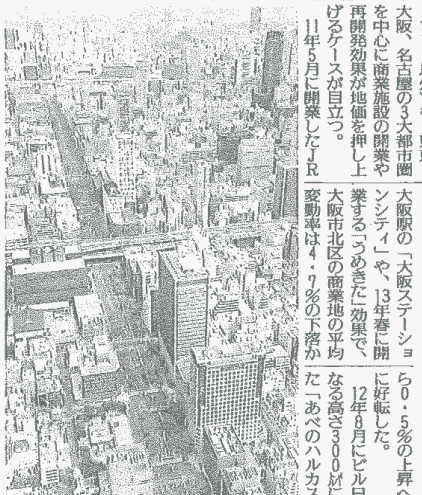


大都市で再開発効果

国土交通省が19日発表した2012年の基準地価(7月1日時点)は、大都市圏を中心に東日本大震災の影響が薄れ、地価の下げ止まり傾向が強まった。都心部では、回復の兆しも見え始めている。
(野中智幸、本文記者 面)

基準地価

5月に開業した東京スカイツリー(東京都墨田区)に近い調査地点は前年と比べ9.8%も値上がりし、商業地で全国7位の上昇率を記録した。
ツリー以外にも、東京、大阪、名古屋の3大都市圏を中心に商業施設の開業や再開発効果が地価を押し上げるケースが目立つ。
11年5月に開業したJR



御堂筋 オフィス復調

全国の地価上昇地点と下落地点

順位	都道府県	基準地	変動率(%)
1	岩手	陸前高田市米崎町字松峰59番7	14.6
2	岩手	宮古市田老字向新田109番2内	14.5
3	宮城	石巻市あけぼの3丁目8番5	13.9
4	宮城	石巻市殿町3-21	11.8
5	宮城	仙台区兼平1-12-5	9.8
6	宮城	石巻市旭町10-1	9.5
7	茨城	ひたちなか市海門町2-10-11	▼12.8
8	和歌山	那智勝浦町大字11間字在ノ内386番	▼12.7
9	高知	高知市葛島4-6-15	▼11.8
10	北海道	留萌市栄町2-2-12	▼15.7
11	北海道	紋別市幸町4-2-12	▼15.4
12	北海道	田舎角市花輪字下中島141番	▼13.5

(小数点第2位以下は四捨五入。▼はマイナス)
全国の地価上昇地点と下落地点

基準地価の都道府県別変動率

(前年比%)、▼はマイナス

都道府県	住宅地	商業地
北海道	▼3.3	▼4.8
青森	▼5.7	▼6.6
岩手	▼3.8	▼5.7
宮城	▼0.6	▼1.2
秋田	▼4.7	▼6.5
山形	▼3.3	▼4.1
福島	▼3.2	▼4.5
茨城	▼4.3	▼5.3
栃木	▼4.1	▼4.9
群馬	▼4.0	▼4.7
埼玉	▼1.7	▼2.0
千葉	▼1.4	▼1.6
東京	▼0.6	▼0.8
神奈川	▼0.7	▼0.5
新潟	▼2.6	▼4.1
富山	▼2.0	▼2.2
石川	▼3.1	▼3.5
福井	▼4.2	▼4.9
山梨	▼3.6	▼4.2
長野	▼2.6	▼4.0
岐阜	▼2.7	▼3.0
静岡	▼1.8	▼1.9
愛知	0.0	▼0.4
三重	▼2.7	▼2.8
滋賀	▼0.9	▼0.9
京都	▼1.5	▼1.3
大阪	▼1.1	▼0.9
兵庫	▼1.7	▼2.7
奈良	▼1.4	▼1.7
和歌山	▼4.7	▼5.5
鳥取	▼4.8	▼6.1
島根	▼2.7	▼3.8
岡山	▼2.5	▼3.2
広島	▼3.4	▼3.8
山口	▼4.3	▼5.3
徳島	▼6.5	▼7.7
香川	▼4.9	▼6.0
愛媛	▼3.6	▼3.6
高知	▼6.6	▼8.4
福岡	▼2.0	▼3.0
佐賀	▼3.7	▼5.0
熊本	▼3.7	▼4.0
大分	▼2.3	▼3.4
宮崎	▼3.1	▼4.3
鹿児島	▼2.0	▼4.0
沖縄	▼3.4	▼4.8
	▼0.7	▼1.1

オフィスビルの空室解消が進み、地価の下落率が縮小した御堂筋周辺(大阪市中央区で、本社へりから)＝土屋功撮影

大阪の「大阪ステーションシティ」や、13年春に開業する「ららぽーと」ららぽーとに好転した。12年8月に「ビル日本一」となる高さ300mに到達した。変動率は4.7%の下落から「あべのハルカス」(14年春開業予定)を抱える大阪市阿倍野区でも住宅地の平均地価が前年の0.6%下落から0.3%の上昇に転じた。「大規模開発が呼び水となり、周辺で住宅需要が増えた」(国土交通省地価調査課)結果だ。

今年春から夏にかけて、大阪の目抜き通り、御堂筋で明らかな話題が相次いだ。本町から心斎橋にかけてわずか200mの間に、超高級外車のショールーム3店が次々と開業したのだ。3月にF1で名高いマクラーレン、4月にフェラーリやベントレーを扱うコンズ、7月にはランボルギーニが進出した。コンズの担当者は「駐車場の確保を課題はあったが、御堂筋沿いの出店は魅力的だった」と話す。

3店の中心に位置する大阪市中央区南久宝寺町は、11年の基準地価で下落率が全国4位の14.3%となった。近くに本社を置いていた伊藤忠商事が福田の新ビルに移転するなど「キタビル」が相次ぎ、一帯のオフィス空室率が一時、19%に悪化したためだ。外車ショールームの出店などで改善傾向となり、17%前後まで回復し、今回の基準地価では下落率が3.6%に大幅改善した。国土交通省の担当者は「大阪の商業地の回復傾向が緩やかかどうかは不明だ」。

大手銀行や保険会社が雇い、並立建屋から本町にかけても新しい動きが出ていく。

アークス不動産コンサルディング(大阪市)によると、今年6月末までの御堂筋沿いの賃貸オフィスビルに移転した企業20社の内訳は、人材派遣やレンタルオフィス運営、医薬品販売が、一帯ではこれまで珍しかった業種が並び、9割が非上場企業だった。この結果、御堂筋に面したビルの空室率は6.7%と半年前より1.7%改善した。社長で不動産鑑定士の深澤俊男氏は「御堂筋沿いにオフィスや店を構えたいという需要は根強く、『御堂筋補填』は存在だ。新しい風が吹き込むのは街の活性化につながると思う。今後の国内の地価について、13年の基準地価では大都市圏が平均で上昇に転じる可能性がある」と(みずほ証券の石川卓志氏)との見方もある。しかし、欧州危機や円高など日本経済への懸念材料が残り、地価の回復傾向が緩やかかどうかは不明だ。