

訪日客消失 大阪圏沈む

製造業回復 名古屋圏浮上

コロナ禍2年目となる2021年の基準地価は地域差が際立ち、底打ちの兆しも見え始めた。訪日外国人客に依存していた繁華街や観光地は大幅な下落が続く一方、製造業に支えられた「企業城下町」や再開発が盛んな大都市は上昇が目立つ。政府は行動制限を緩和する方針で、今後の地価動向は経済正常化にかかっている。(経済部 中西梓、梶多恵子、本文記事1面)



●人通りが少ない伏見稲荷大社周辺の商店街(京都市伏見区)で—河村道浩撮影
●再開発事業の進展に伴い地価が上昇している名古屋市の栄駅周辺—本社へりから

基準地価

各都道府県が毎年7月1日時点の主な住宅地や商業地、工業地について調べた1平方メートルあたりの土地の価格。不動産鑑定士の評価を参考に決める。土地を売買する際の目安となる。毎年9月中下旬に国土交通省がまとめて公表している。2021年の調査地点は約2万1400か所。

地価上昇率の上位5地点 ※単位%、▼はマイナス

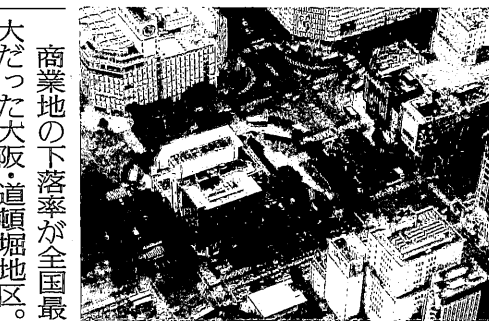
順位	基準地	上昇率
1	沖縄県宮古島市城辺字保良村内507番	22.9
2	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	19.2
3	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	18.8
4	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	18.7
5	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	17.4
1	福岡市博多区綱場町163番2外	15.8
2	福岡市博多区冷泉町206番	15.1
3	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外	15.0
4	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1	14.7
5	北海道北広島市共栄町1丁目13番12	14.7

地価下落率の上位5地点

順位	基準地	下落率
1	熊本県球磨村大字渡乙字入枝1591番2	▼19.2
2	熊本県球磨村大字一勝地甲字友尻77番1	▼16.1
3	福島県いわき市平中平窪西高砂3番8	▼15.1
4	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	▼14.2
5	東京都東大和市湖畔二丁目1044番82	▼8.5
1	大阪府中央区南船場4丁目46番1外	▼18.5
2	大阪府中央区難波3丁目1番1	▼16.6
3	熊本県人吉市九日町114番2	▼12.3
4	岐阜県高山市上三之町51番	▼10.9
5	京都市伏見区深草稲荷御前町89番	▼10.6

	全用途	住宅地	商業地
全国	▼0.4(▼0.6)	▼0.5(▼0.7)	▼0.5(▼0.5)
3大都市圏	0.1(0.0)	0.0(▼0.3)	0.1(0.7)
東京圏	0.2(0.1)	0.1(▼0.2)	0.1(1.0)
大阪圏	▼0.3(0.0)	▼0.3(▼0.4)	▼0.6(1.2)
名古屋圏	0.5(▼0.8)	0.3(▼0.7)	1.0(▼1.1)
地方圏	▼0.6(▼0.8)	▼0.7(▼0.9)	▼0.7(▼0.6)
地方4市	4.4(4.5)	4.2(3.6)	4.6(6.1)
その他	▼0.8(▼1.0)	▼0.8(▼1.0)	▼1.0(▼1.0)

対前年変動率



●人通りが少ない伏見稲荷大社周辺の商店街(京都市伏見区)で—河村道浩撮影
●再開発事業の進展に伴い地価が上昇している名古屋市の栄駅周辺—本社へりから

「道頓堀400年の歴史でもこれだけ人が戻らないのは、戦争で焼け野原になった時以外で初めてです」

「焼け野原以来」道頓堀400年の歴史でもこれだけ人が戻らないのは、戦争で焼け野原になった時以外で初めてです。

訪日客で沸いた京都市の伏見稲荷大社周辺は、下落率ワースト5位に。近くの商店では一時、売り上げが7割近く減った。東京・銀座も例外ではなく、裏通りに入ると飲食店のシャッターが目立つ。不動産サービス大手CBREの奥村真史シニアディレクターは「高級ブランドが出店を強く望む通りがある一方、飲食中心の通りは厳しい。銀座で二極化が進んでいる」と指摘する。

対照的なのは名古屋圏だ。トヨタ自動車をはじめ製造業の好調ぶりが地域経済を支え、住宅地、商業地ともに上昇に転じた。コロナ禍初期は製造業が大打撃を受け、愛知県の前年3月の分譲住宅契約件数は前月比4割減と急落した。製造業の回復とともに契約件数が上向いてきた。名古屋市の不動産調査会社TSONの小間幸一取締役は「住宅地は争奪戦になっている」と話す。コロナ禍後を見据えて市中心部で続くホテルなどの再開発ラッシュも、地価上昇につながっている。

「緩和マネー」がある。コロナ禍では、20年度の実質GDP(国内総生産)は前年度比4.4%減と大きく落ち込んだ。しかし、三菱UFJ信託銀行の大溝日出夫・不動産コンサルタントは「経営悪化した企業の不動産売却が続いても、日本への投資意欲が旺盛な外資系不動産ファンドがその受け皿となっている」と指摘する。低金利下で潤沢な資金を抱える海外投資家が「日本は米欧などの主要国より感染者が少なく、物件も割安」とみて、現物の不動産や不動産投資信託(REIT)に投資している。不動産サービス会社ジョーンズラングラサー(以下、JL)によると、20年の日本国内の商業用不動産投資額は4兆5700億円で、前年比4%減だった。世界全体の28%減と比べ、落ち込みは小幅だった。

「焼け野原以来」道頓堀400年の歴史でもこれだけ人が戻らないのは、戦争で焼け野原になった時以外で初めてです。

一方、東京・銀座で長年不動産売買を手掛ける「銀座オフィスセンター」の尾又啓一営業本部長は「銀座は長期保有目的のオーナーが多く、現状では空室が出ても賃料は大きく下がっていないが、今の状況が来年まで続けば下がるだろう」と予測する。行動制限の緩和が遠のくと地価への下押し圧力が高まることになる。

不動産価格は金利や景気の動向、人口の推移など様々な要因で変化する。ニッセイ基礎研究所の岩佐浩人は「米欧の不動産調査室長は「米欧の量的緩和と縮小や中国不動産大手の経営危機などが不動産市況にどう影響するか、注視する必要がある」と指摘している。

ワクチン接種の進展に伴い、政府が行動制限の緩和に踏み切れば、今後の地価に影響を与えるのは必至だ。政府は緊急事態宣言の対象地域でも、感染対策を徹底する飲食店では酒の提供や営業時間延長、会食人数の制限緩和を今後認める方針だ。イベントも一定の条件下で人数制限を緩和する。

都道府県をまたぐ出張や旅行は自粛要請の対象外とし、政府の観光支援策「GOTOトラベル」の再開も視野に入る。実現すれば、売り上げが伸びる飲食店の賃料が上昇するほか、イベント会場周辺や観光地の収益性回復につながる。結果的に、地価が上昇基調に転じる可能性が高いと考えられる。

「緩和マネー」がある。コロナ禍では、20年度の実質GDP(国内総生産)は前年度比4.4%減と大きく落ち込んだ。しかし、三菱UFJ信託銀行の大溝日出夫・不動産コンサルタントは「経営悪化した企業の不動産売却が続いても、日本への投資意欲が旺盛な外資系不動産ファンドがその受け皿となっている」と指摘する。低金利下で潤沢な資金を抱える海外投資家が「日本は米欧などの主要国より感染者が少なく、物件も割安」とみて、現物の不動産や不動産投資信託(REIT)に投資している。不動産サービス会社ジョーンズラングラサー(以下、JL)によると、20年の日本国内の商業用不動産投資額は4兆5700億円で、前年比4%減だった。世界全体の28%減と比べ、落ち込みは小幅だった。

不動産価格は金利や景気の動向、人口の推移など様々な要因で変化する。ニッセイ基礎研究所の岩佐浩人は「米欧の不動産調査室長は「米欧の量的緩和と縮小や中国不動産大手の経営危機などが不動産市況にどう影響するか、注視する必要がある」と指摘している。

とにも上昇に転じた。

企業城下町

福岡市では市中心部で二つの大型再開発事業が進み、商業地の地価上昇率の全国ベスト10のうち同市と近郊が8地点を占めた。

緩和マネー

1990年代前半のバブル崩壊後や2008年のリーマン・ショック後と比べ、コロナ禍後の地価下落は緩やかだ。背景には、世界の中央銀行の金融緩和に

「緩和マネー」がある。コロナ禍では、20年度の実質GDP(国内総生産)は前年度比4.4%減と大きく落ち込んだ。しかし、三菱UFJ信託銀行の大溝日出夫・不動産コンサルタントは「経営悪化した企業の不動産売却が続いても、日本への投資意欲が旺盛な外資系不動産ファンドがその受け皿となっている」と指摘する。低金利下で潤沢な資金を抱える海外投資家が「日本は米欧などの主要国より感染者が少なく、物件も割安」とみて、現物の不動産や不動産投資信託(REIT)に投資している。不動産サービス会社ジョーンズラングラサー(以下、JL)によると、20年の日本国内の商業用不動産投資額は4兆5700億円で、前年比4%減だった。世界全体の28%減と比べ、落ち込みは小幅だった。

とにも上昇に転じた。