

まだら模様の 地価上昇

—上—

地価上昇が2年目に入った。2017年の公示地価は全用途の平均が前年比0・4%のプラスで、住宅地の下落にも歯止めがかかった。前回の上昇局面はリ

マン・ショックを機に2年で終わった。今回はどうか。住宅地の上昇率が全国1位だった仙台市若林区白萩町。15年に仙台市営地下鉄

再開発地域が押し上げ

不動産に迫る格差の波

東西線が開業して、新駅の価が上がっている。近くに新築住宅が目立つようになった。通勤や買い物という不動産神話の利便性を重視する30〜40代の子育て世帯を中心に、需要が急激に高まった。住宅地上昇率トップ10のうち7地点を仙台が占める。4割超で下落している。

1980年代のバブルや、2007〜08年のミニバブルをけん引したのは投資マネーだった。今回は不動産投資信託(REIT)などの投資対象になりにくい場所でも、実需を映して地



仙台市の新駅周辺は戸建て需要が急増(17日、仙台市)

かつてのバブルとは様相が異なる

	バブル期(1988年)	ミニバブル(2008年)	2017年
全国の地価上昇率	21.7%	1.7%	0.4%
上昇地点数の割合	85%	47%	37%
商業地の最高価格	3850万円※	3900万円	5050万円
住宅地の平均価格	136万円	58万円	55万円

(注)※は91年、価格は東京23区の1平方メートルあたり

長嶋修氏は「資産になる富」から「マイナス資産と」なる「負資産」まで不動産格差の時代が到来する」と予想する。

選別が鮮明に

兆候はある。住宅地の下落率が8・5%と全国ワーストの千葉県柏市大室にある「柏ビレジ」。東急不動産が1980年代に分譲を始めた典型的な郊外のニュータウンだが、住民が高齢化。最寄り駅から車で10分程度かかるため「つくばエクスプレス沿線のマンションに需要が流れ、売り物件が増えている」(不動産鑑定士の佐藤元彦氏)。

選別が生むまだら模様は、商業地より鮮明だ。最高価格の推移をみると東京23区は1平方メートルあたり5050万円とバブル期のピーク(3850万円)を3割ほど上回る。ただこれはごく一部の現象で、大阪市の最高価格は1400万円とバブル期(3500万円)に遠く及ばない。新潟、宮崎、水戸の各市など前年比マイナスの都市もある。

新たな交通機関の整備や再開発といったイベントのある地点の高い伸びが、全体を押し上げているのが今の上昇局面だ。東京23区の住宅地の平均価格は1平方メートル約55万円。バブル期(88年、136万円)の4割ほどの水準で、リマン・ショック前(08年、58万円)にも及ばない。人口減という現実があり地価上昇が全国の津々浦々まで波及する姿は描きづらい。不動産コンサルタントの