

地方圏の商業地 28年ぶりに上昇

基準地価、前年比0.3%

土地取引の目安となる基準地価を、国土交通省が19日発表した。7月1日時点の調査で、三大都市圏を除いた地方圏の商業地が前年比で0.3%上昇した。上昇は1991年以来、28年

ぶり。訪日外国人観光客の恩恵が地方に及び、再開発も進んだ。金融緩和策による超低金利の資金が、全国各地に投じられた。

▼経済面
観光地で上昇
地方圏の住宅地は0.5

%下がったが、下げ幅は前年の0.8%から縮んだ。住宅地、商業地、工業地なども含めた全用途の全国平均は0.4%上昇した。全用途での全国の上昇は2年連続。伸び幅は前年の0.1%から拡大した。地価上昇の波は、三大都市圏をはじめとする大都市部から地方へ、徐々に拡大してきた。都道府県別では、商業地の上昇は19の都道府県に及び、下落から横ばいに変化したところが2県あった。住宅地の上昇は、6府県増

えて15都府県となった。

地方での回復を牽引するのは県庁所在地だ。東京を除く46市のうち、37市の商業地で伸び幅が拡大したり下げ幅が縮んだりした。同様の傾向は、住宅地では39市に達した。

商業地の最高価格は、東京・銀座2丁目の明治屋銀座ビルで、1平方メートルあたり4320万円。過去最高を3年連続で更新した。1990年前後のバブル期のピーク、3800万円を上回っている。
(田中美保)

訪日客効果 地方の地価に

再開発や観光地 沖縄など上昇

19日に公表された基準地価は、伸び幅が広がった。再開発が進む市街地や物流施設に向いた郊外のほか、人気の観光地でも上昇している。訪日客の影響は全国に及ぶが、過熱気味の地域では伸び幅が鈍っている。日韓関係や企業業績など先行きには不透明感も出ている。

▼3面参照

■全国の地価上昇率トップ5 (価格は1平方メートルあたり)

	順位	所在地	価格(円)	変動率(%)
住宅地	1	北海道倶知安町樺山65-132外	6万	66.7
	2	北海道倶知安町南8条西1-3-22	3万9千	62.5
	3	北海道倶知安町南4条東5-1-67	2万7千	35.0
	4	那覇市壺川2-11-1	22万9千	27.2
	5	那覇市松尾1-15-11	22万5千	25.7
商業地	1	北海道倶知安町北1条西2-18	7万5千	66.7
	2	那覇市松山1-14-19	58万	50.3
	3	大阪市中央区宗右衛門町7-2	2440万	45.2
	4	那覇市久茂地3-9-8	60万5千	42.7
	5	大阪市淀川区宮原3-5-24	185万	42.3

基準地価

地方の商業地で28年ぶりに地価が上がった背景には訪日客の増加がある。

都道府県別で商業地、住宅地ともに上昇率が全国一だったのは沖縄県。全国の上昇率トップ10のうち、住宅地では6地点、商業地では4地点を占めた。

日本人を含む観光客数は昨年度、6年連続で過去最



観光客でにぎわう国際通り。台湾企業が大型ホテル(左後方)を建設中だ。12日、那覇市

■2019年の基準地価の変動率(%)

	住宅地	商業地	全用途
全国平均	▼0.1(▼0.3)	1.7(1.1)	0.4(0.1)
三大都市圏	0.9(0.7)	5.2(4.2)	2.1(1.7)
東京圏	1.1(1.0)	4.9(4.0)	2.2(1.8)
大阪圏	0.3(0.1)	6.8(5.4)	1.9(1.4)
名古屋圏	1.0(0.8)	3.8(3.3)	1.9(1.5)
地方圏	▼0.5(▼0.8)	0.3(▼0.1)	▼0.3(▼0.6)
地方4市	4.9(3.9)	10.3(9.2)	6.8(5.8)
その他	▼0.7(▼0.9)	▼0.2(▼0.6)	▼0.5(▼0.8)

前年比カッコ内は前年、▼は下落、地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

高を更新した。ホテルなど観光産業への投資や個人消費を後押ししている。

「中心部の店は、空きが出たらすぐに押さえられる状態。収益性が高い、とみた県外や国外の資本が投資

している」。不動産鑑定士の濱元毅さんはそう話す。那覇市の国際通りでは大型ホテルの建設が進む。台湾企業が来年1月の開業をめざす。大規模な宴会場を備えており、「結婚式や会議に利用してもらいたい」と広報担当者言う。那覇市やその周辺では住宅地の需要も高い。10月に浦添市

まで延びるモノレールの駅予定地周辺ではマンション建設や宅地開発が進む。上昇率がトップだった個別の地点は、住宅地も商業地も北海道倶知安町の町内だった。海外のスキー客に人気があり、東急リゾートの担当者は「外資の売買が活発」という。

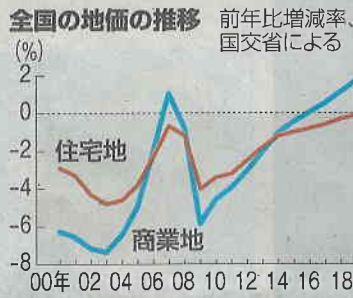
一方、人口減少が進んで

経済が落ち込む地域では、地価の下落がとまらない。地方圏の住宅地は、ことし1月1日時点の調査による「公示地価」では0.2%の上昇に転じたが、今回の基準地価では0.5%の下落だった。基準地価の調査地点は郡部の割合が高く、回復が遅れがみられるという。(伊藤和行、田中美保)

博多駅前、ビル建て替え ■ 郊外と二極化も



博多駅周辺では再開発促進策が打ち出され、ビルの建て替えも進む＝18日午後、福岡市博多区、本社ヘリから、堀英治撮影



「土地代と工事費が恐ろしく高くなっている。とても手が出せない」。JR博多駅前で22日にホテルを開業する近鉄不動産（大阪市）の片瀬哲也・事業開発推進部長はこう話す。同社

は拠点の関西だけでなく、九州でもマンションやホテル開発を検討するが、なかなか踏み出せない。福岡県の商業地は4・0%上昇し、都道府県別で6位。今回、同社は自前のホテルがあった土地に、福岡市の容積率緩和策を活用することで開業にこぎつけた。

博多駅近くで8月下旬にホテルをオープンした大和ハウス工業の担当者も、「土地も建設費も値上がりして、採算が合いにくくなってきた」と嘆く。このホテル近くの商業地では地価

が2割ほど上昇した。ただ、外国人旅行者の増加を受け、強気の声も。アパホテルを展開するアパグループの元谷外志雄代表は、「中核都市では福岡が一番有望。高値で土地はなんぼでも買う」と話す。

福岡市では、博多や天神で容積率を緩和する再開発促進策などを追い風に、民間ビルの建て替えが進む。再開発が地価上昇を後押しする動きは、九州や山口の多くの県庁所在地で同様

だ。熊本市の中心市街地では、14日にバスターミナルなどを備えた商業施設が開業。この近くでは22・2%上昇した。山口市では、JR新山口駅の周辺で再開発が進む。長崎市でも、九州新幹線西九州ルート（長崎新幹線）の暫定開業を見据え、JR長崎駅周辺の再開発に期待が集まる。

今回の基準地価で、地方圏の商業地は28年ぶりの上昇に転じた。九州・沖縄の県庁所在地では住宅地が28年ぶりにすべて上昇した。

ただ、「再開発の進む駅周辺は上昇しても、郊外では下落が続くなど二極化している。（地価上昇を支える）再開発もずっと続くわけではない」（不動産鑑定士）と先行きに慎重な見方もある。

（北川慧一）

基準地価 下落幅が縮小

市街地・山間部の差、顕著に

県は19日、7月1日現在の基準地価を公表した。住宅地、商業地ともに下落が続いているが、いずれも下落幅は縮み、上昇した地点は前年より32地点増え87地点、横ばいの地点も7地点増えた。一方、市街地と山間部の差は顕著になっている。

基準地価は、不動産鑑定士の評価をもとに宅地などの評価額を示したもので、一般の不動産取引の目安として使われている。

今回調査した19市町397地点(うち選定替えが5地点)の平均変動率は、住

■住宅地の価格上位

順位	所在地	価格(円/m ²)
1	下関市秋根本町1-2-23	7万4900円
2	和木町和木3-4-28	7万2800円
3	下松市中央町7-21	7万800円
4	岩国市南岩国町1-24-65	6万8500円
5	岩国市立石町3-8-26-2	6万7700円

■商業地の価格上位

順位	所在地	価格(円/m ²)
1	岩国市麻里布町2-9-24	15万2000円
2	下関市南部町23-5	11万5000円
3	山口市中央1-2-1	9万5600円
4	周南市岐山通2-21	9万3700円
5	岩国市尾津町2-21-40	8万7500円

■住宅地の下落率上位 (▼はマイナス)

順位	所在地	変動率(%)
1	岩国市錦町広瀬下桜木265	▼3.8
1	美祢市美東町赤鋸市407-1	▼3.8
3	上関町長島下小路4488-3	▼3.6
4	萩市三見南江尻3419-9	▼3.5
5	阿武町宇田今浦1351-2	▼3.5

■商業地の下落率上位

順位	所在地	変動率(%)
1	上関町室津本町806-2	▼3.7
2	岩国市錦町広瀬小正下6712	▼3.7
3	阿武町奈古岡田橋2859-1	▼3.6
4	美祢市秋芳町秋吉生森5370-1	▼3.5
5	下関市豊田町殿敷長正寺1913-5	▼3.1

宅地が前年比マイナス0.6%で21年連続、商業地が同マイナス0.7%で26年連続の下落となった。ただ、下落幅は住宅地で8年連続、商業地は9年連続で縮小し、それぞれ前年より0.3%、0.2%縮んだ。

地価が上昇した87地点のうち、78地点が住宅地。下関市、岩国市がそれぞれ16地点で最も多く、続く山口市が12地点。近年の景気回復を背景に値頃感が出たことが影響した。横ばいは93地点。下落したのは212地点だった。

県不動産鑑定士協会の寺井博教会長(64)は「県全体として下げ止まりの傾向にあるが、市街地と山間部で差が顕著になりつつある」と話す。中でも、山口市小郡下郷のJR新山口駅北口周辺は、再開発により利便性が向上する期待感が高まっていて、上昇傾向が続く可能性が高い。一方で、人口減少や高齢化が進む上関町、阿武町などは地価が下げ止まらず、今後もこの傾向が続くとみている。

県内の1平方メートルあたりの平均価格は、住宅地が2万5500円で全国33位、商業地が4万4900円で全国41位だった。県庁所在地の山口市の平均価格は、前年まで12年連続の最下位だった住宅地は2万6600円、商業地は5万6700円で、今年はともに46位だった。

表の変動率は小数点第2位を四捨五入した。
(藤牧幸一)