

沈む繁華街 沸く再開発

東京・大阪 勤め人も観光客も 戻らぬにぎわい

21日に公表された基準地価は、コロナ禍による飲食店の休業や訪日客減の影響が長引き、東京や大阪の繁華街などで経済活動の停滞が続く現状を浮き彫りにした。一方、名古屋や福岡の中心市街地では再開発で地価に追い風が吹き、勢いに差が出た。 ▼1面参照

東京・歌舞伎町のランドマーク、新宿コマ劇場の跡地で2015年春に開業した新宿東宝ビルの前は、平日の午後6時を過ぎても人通りはまばらだ。チェーン店の居酒屋は休業の貼り紙が目立つ。そばに立つ11階建てテナントビルも入居する店は半分だけだ。このビルの基準地価は1平方メートルあたり6977円で、前年よ

り10・1%下落。東京の商業地で最も落ち込んだ。通りを挟んだ向かいにあるクラフトビール店の店長を務める深谷茶来羅さん(38)は「お金を落ととしてくれるサラリーマンが消えて、街に居るのはナンパをしている若者ばかりだ」と話す。東京は昨年からの飲食店の営業時間短縮や酒類の提供自粛要請が続いてい

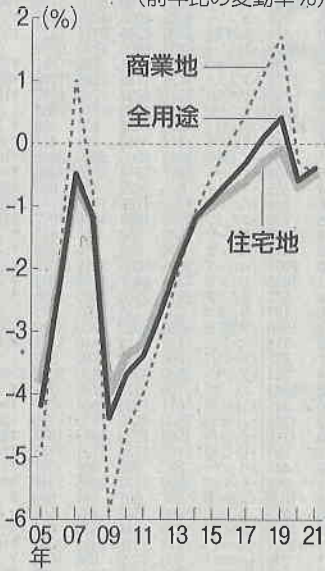
る。地元の不動産鑑定士の中原幸夫さんは「賃料が高い地域なので、大資本の店以外は時短要請への協力金だけでは店舗を維持できない。郊外より維持費のかかる都心部の方がテナントの空きが多い」と話す。

コロナ前、多くのインパクト(訪日客)でにぎわった大阪・ミナミの道頓堀も平日の昼間に商店街を歩くと、あちこちでシャッターが閉まり、臨時休業やテナント募集を知らせる貼り紙が目立つ。たこ焼き屋の店主(39)は「昔のにぎわい

は、忘れた」と肩を落とす。酒類の提供禁止や時短要請も響き、客足はコロナ前の1割以下という。

飲食店などが加盟する道頓堀商店会によると、昨年3月には90店舗が加盟していたが、約1年半で少なくとも14店が撤退した。休業中の店も21店あるという。北辻総事務局長は「以前は広告を出さなくても決まっていた空きテナントが埋まらない」と嘆く。1年前に閉店したフグ料理店「つばらや」の跡地も、空きのままだ。(高木真也、井東磯)

基準地価は2年連続で下落した
(前年比の変動率%)



東京・新宿の歌舞伎町では帰宅を促す自治体の車両が走っていた＝15日午後7時2分、東京都新宿区

■2021年の基準地価の変動率 (%)

	全用途	住宅地	商業地
全国	▼0.4(▼0.6)	▼0.5(▼0.7)	▼0.5(▼0.3)
三大都市圏	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)
地方四市	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)

前年比かつこ内は前年、
▼は下落、地方四市は札幌、仙台、広島、福岡



まもなく完成する天神ビジネスセンター＝15日、福岡市中央区

福岡・名古屋 中心街勢い

オドリパーク」の開業など、相次ぐ再開発計画が盛り上がりを見せる。
地元不動産鑑定士の小森洋志さんは「名古屋の不動産は東京・大阪に比べて割安感があり、栄の再開発も見越して外資を中心に投資活動が活発になっている」と分析する。

対照的なのが、再開発で沸き立つ福岡や名古屋の中心部だ。
福岡市の中心部・天神のオフィス街に、完成を間近にしたひときわの背の高いビルがそびえる。同市の再開発事業で建てられた「天神ビジネスセンター」だ。同市は中心部のビルの高さや容積率の規制を緩和し、老朽化したビルの建て替えを促す。コロナ禍の逆風が吹く中で19階建てのフロアが

続々と埋まった。
通販会社・ジャパネットホールディングスが東京から主要機能を移すほか、NECも九州のグループ7社を集約する。JR博多駅周辺でも再開発事業が進む。両事業で計約70棟以上のビルが建つ見込みだ。

二つの大規模再開発区域は地価が高止まりし、周辺の商業地に不動産マネーが流れ込んだ。全国の商業地の上昇率の上位4地点は、博多や天神周辺のオフィス街などが占めた。
大型百貨店などが立ち並び名古屋市の中心街・栄地区も、街のシンボル「名古屋テレビ塔」のリニューアルや、三井不動産が手がける複合商業施設「ヒサヤオ

テレワークで出勤の頻度が減り、郊外に住居を移す動きが地価に与える影響も垣間見えた。都心から電車で1時間強の相模原市は前年の0.1%減から0.3%上昇に転じた。リニア新幹線の新駅が建設される橋本駅(同市緑区)周辺は、4.5%上がった。東京圏の住宅地で上昇率が高かった10地点はすべて、千葉、神奈川の2県が占めた。
大和ハウス工業によると、さいたま市や神奈川県藤沢市の新築分譲マンションの販売が好調。これまで都心の物件を求めた傾向があった夫婦共働きなどの世帯が、テレワークを機に近郊の物件に決めるケースが増えているという。マンション事業の担当者は「コロナ禍を機に郊外に目を向ける人が出始めた。顧客のシフトチェンジが起きている」と話す。

首都圏から比較的近く、移住の気が高まっている長野県軽井沢町も最大で13.6%上がり、前年の上昇幅を大きく上回った。

**都心から1時間
テレワーク需要**

テレワークで出勤の頻度が減り、郊外に住居を移す動きが地価に与える影響も垣間見えた。都心から電車で1時間強の相模原市は前年の0.1%減から0.3%上昇に転じた。リニア新幹線の新駅が建設される橋本駅(同市緑区)周辺は、4.5%上がった。東京圏の住宅地で上昇率が高かった10地点はすべて、千葉、神奈川の2県が占めた。