

地価浮上 死角を探る

①

2018年の基準地価で住宅地は前年比0・3%下落したものの、下落幅が9年連続で縮小した。駅の近くなど交通の利便性が高い地点がけん引し、プラス圏も視野に入りつつある。

三菱地所レジデンスなどが手がける千葉県習志野市の高級マンション。1戸当たりの価格は近隣より高めの平均6千万円台だが、4月以降に売り出した559戸で契約にほぼメドがついた。東京駅まで約30分のJR津田沼駅直結が売りで、モデルルーム来場者の7割近くが共働きの層。習志野市の住宅地は前年比1・6%上昇で、千葉県全体（0・1%上昇）をけん引する。

不動産調査会社「トータルブレイン」の久光龍彦社長は「共働き世帯が増え、交通利便性や夜の買い物しやすさ、資産性などで立地を厳選する傾向が強くなった」とみる。

値ごろ感に注目

都内は人気の中央区や港区だけでなく、交通の便が良く値ごろ感のある北区や墨田区など周辺部に地価の上昇が広がっている。東京圏（東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城の一部）で住宅地の上昇率が最も高かったのは荒川区の西日

利便性・高齢化で選別

住宅地の二極化

大都市でも域内の格差は大きい

（住宅地の前年比変動率、%。▲はマイナス）

	最上位	最下位
札幌市	9.3	▲4.2
仙台市	12.0	1.4
東京都区部	10.1	1.0
横浜市	6.7	▲3.5
名古屋市	9.0	▲2.1
京都市	10.0	▲2.8
大阪市	7.0	▲1.3
神戸市	7.3	▲5.3
広島市	9.8	▲3.1
福岡市	11.8	▲0.7

（注）国土交通省発表の2018年基準地価より作成

暮里で、前年に比べて10・1%伸びた。一方、人気安定している

とされてきた地域でも、売れ筋の基準から少し外れると厳しい結果となる。大手不動産会社が世田谷区で昨年建てたマンションは今も在庫が残る。業界関係者によると、最寄り駅から徒歩で10分超かかるうえ、3LDK中心で1戸当たりの単価も高いため、購買力のある共働きの層に敬遠されたという。

戸建ても同様だ。都内の大手銀行支店長は「23区でも駅から少し離れただけで売れ残りが目立つ。融資姿勢も慎重に転じ、今後はさらに厳しくなる」と話す。

空き家が深刻化

都市部でも高齢化や人口減の影響で街の衰えが目立つ地域では地価下落に歯止めがかからない。東京圏の住宅地を見ると、都心へのアクセスに時間のかかる場所も弱含んでいる。

地価はその場所に住もうとする人の多さを示す指標でもある。年々深刻になっているのが空き家や老朽マンションの空き室の問題だ。総務省の調査によると都内の空き家数

は13年時点で約82万戸。このうち、居住者が長期でいない物件が約15万戸で、高齢化などを考慮すると足元で増加している可能性が高い。

13年時点の空き家率をみると、住みたい街で人気の吉祥寺のある武蔵野市が14・1%と高水準だった。同市は今年度の住宅地の上昇率が3・4%と高いが、前年の3・8%から鈍化。13年時点で空き家数が最も多かった大田区は、住宅地の上昇率が23区内で下から4番目にとどまっている。

一方、人口減や高齢化がより深刻な地方でも、都市機能を集約して人気を取り戻す地域がある。集約型にハンドルを切った高松市では、住宅地が0・2%上昇し、27年ぶりにプラスに転じた。市立病院が9月に開院した仏生山町では、穴吹興産が分譲マンションを建設中で、約4カ月という早さで完売した。

人口減などの構造問題を考えれば、地価の先行きは弱含む懸念が高まる。地域の二極化が進む中、将来の需給にも目配りした住宅・都市政策が欠かせない。

杉原淳一、大林広樹、和田大蔵、辻征弥が担当しました。