

訪日客・再開発 地価けん引



買い物をする訪日客らで歩道はぎっしり(東京・銀座)

過去最高の公示地価を記録した東京・銀座を抑え商業地の地価上昇率で首位となったのが大阪・心斎橋(45・1%)。銀座と並ぶ「爆買い」の中心地だ。

大丸の旗艦店である心斎橋店では、2016年2月期の免税品売上高が前年同期に比べ2倍以上になった。ラオックスが同社最大級の免税店を2月

ニセコ・由布院も上昇

地価の伸び率で首位となった。周辺で外資系ホテルの建設が相次ぐ。

訪日客が5年で倍増した大分県の由布院温泉(由布市)では、人気エリアの街道そばの商業地が15・4%上昇した。

4階建ての「大名古屋ビルヂング」が全面開業した。ビル近くの地価は36・0%上昇した。来年にかけて複数の高層ビルが開業。名古屋駅周辺では、27年に開業予定のリーナ中央新幹線に伴う将来の開発期待もあって、地価上昇は続いている。

福岡も再開発ラッシュに沸いている。JR博多駅前には「JRJP博多ビル」が4月に開業。訪日客を当て込んだホテルの新増設も相次ぐ。オフイスビル用地との土地の奪い合いで入札価格が急上昇。同駅近くで昨年の公示地価の3倍の価格で落札した物件もあるという。こうした状況を反映し近隣の商業地の地価は24・5%上がった。

東京や大阪などではマンション価格が上昇しており、利便性の良い物件が流入しているが今後、オフイス供給量は急増する見通し。テナントを確保できない場合は市場が冷え込む可能性もある。

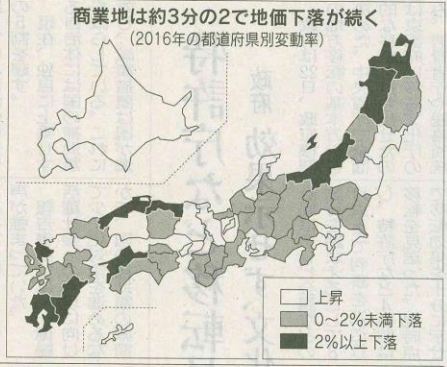
(東京・品川)がまとめ

銀座 最高を更新

心斎橋 45%の急騰

名古屋 リニア期待

8年ぶりに上昇に転じた公示地価のけん引役が大都市の商業地だ。訪日外国人の急増や再開発ラッシュが呼び水となって投資マネーが流入、地方にも広がってきた。ただこうしたイベントのない地域では引き続き下落傾向が続く。地価上昇が全国に行き渡る前に、過熱感を指摘する声も出てきた。(1面参照)



地方は二極化進む

秋田など、人口減で大幅下落

幅だ。2008年比で4割超も落ちている。同県男鹿市は住宅地が5・3%下落、商業地が5%下落した。JR男鹿駅周辺の船川港地区はシャッターが閉まった空き店舗、空き地が並ぶ。同市の人口は15年の国勢調査で5年前の前回調査に比べ12・1%減少。営業中の商店主は「後継者もおらず自分の代で店を閉める人ばかりだ」と嘆く。

北海道新幹線の開業を控える函館市の主要観光地である五稜郭そばの地点では地価が前年比で横ばい。昨年に新幹線が開業した金沢に比べ、地価の回復ペースは鈍い。

一方、地価が上昇している都心部では過熱感を指摘する声も出ている。再開発が進む地域では賃料上昇への期待から上場不動産投資信託(REIT)などの投資マネーが流入しているが今後、オフイス供給量は急増する見通し。テナントを確保できない場合は市場が冷え込む可能性もある。

東京や大阪などではマンション価格が上昇しており、利便性の良い物件が流入しているが今後、オフイス供給量は急増する見通し。テナントを確保できない場合は市場が冷え込む可能性もある。

(東京・品川)がまとめ