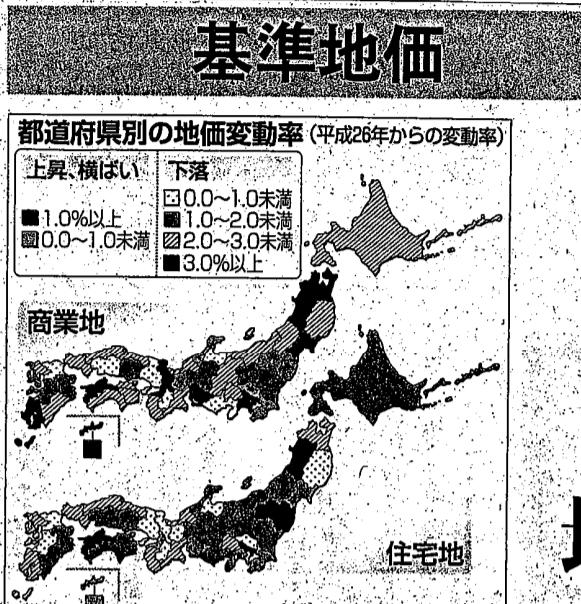


# 三大都市圏の商業地上昇

## 3年連続 地方で格差拡大



国土交通省は16日、今年7月1日時点の都道府県地価(基準地価)を発表した。東京・大阪、名古屋の三大都市圏の商業地は3年連続の上昇となり、上げ幅も前年比2・3%とさらに拡大した。商業地の上昇は地方にも波及し、国交省が

「地方中枢都市」に区分する札幌、仙台、広島、福岡の4市の商業地の平均は3・8%の大幅プラスで、こちらも3年連続の上昇となつた。株価上昇や訪日外国人の急増が寄与したとみられる。一方、地方を中心にも前年比2・3%とさらに拡大した。商業地の上昇は

7月1日時点の都道府県地

価は2年連続で上昇となつたものの、上げ幅は0・4%のプラスと前年より縮小した。一方、三大都市圏の住宅地は2年連続で上昇となつたものの、上げ幅は0・4%のプラスと前年より縮小した。

國交省は「消費税増税前

上昇率が高かったのは、JR名古屋駅東口の商業地で45・7%の大盤普及だ。再開発ビルの完成が相次いでいるうえ、リニア中央新幹線の開業効果への期待も高まつた。

一方、三大都市圏の住宅地は2年連続で上昇となつたものの、上げ幅は0・4%のプラスと前年より縮小した。

國交省は「消費税増税前に駆け込み需要の反動減でないか」とみているが、その駆け込み需要の反動減でないか」とみているが、

地価が上がつても税金が上がつだけやけどな。15年前の旧そごう閉店で一時は苦しめたが、今や商店街の売り上げの約3割は外国人観光客のものだ」

心斎橋筋商店街振興組合(大阪市中央区)の関係者は、「訪日客の勢いに驚く。大阪観光局によると大阪府への訪日外国人数は、東日本大震災が起きた平成23年には年間158万人と、前年の2



買い物をする訪日外国人客でぎわう大阪・ミニマの繁華街――大阪市中央区  
(沢野貴信撮影)

地価上昇率で全国3位だった。家電量販店「ピックカメラ」に近い同区難波の商業地も同28・9%上昇し、全国4位の上昇率を示した。

大阪府不動産鑑定士協会によると、大阪の不動産市況は海外投資家から見れば円安を背景に「首都圏や他の国の都市に比べて割安に映り、魅力的な投資物件が多い」と指摘。こうした投資マネーの動きも、地価上昇の要因につながっているようだ。

京都では、古都として観光資源が豊富な京都や奈良の地価も再評価された。

京都市は祇園や四条周辺を中心のホテルや店舗需要が高まり、商業地は前年比3・8%上昇した。米大手旅行雑誌「トラベル+レジャー」の人気投票で、1位となつた京都ただ連続1位となつた京都だけに、「空きが出ればすぐに次の旅行券が決まる」(不動産会社のCBRE)ほどだ。それでも、1平方メートル当たりの価格は2640万円だった。

この状況は今回地価にも反映され、独アディガスのスポーツ用品店などが集まつており、商業地が同1・7%上昇した。(西川博明)

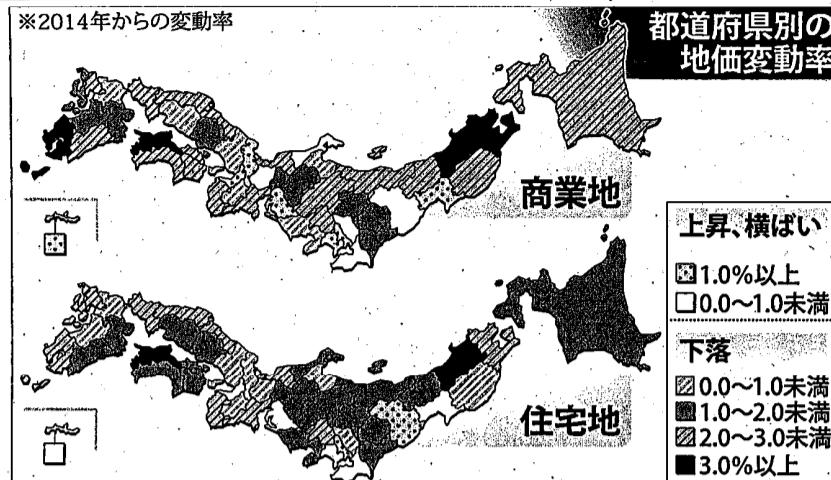
# 基準地価下落率改善

毎日6面

## 6年連続 3大都市圏は上昇

国土交通省が16日発表した7月1日時点の基準地価は、全国平均の下落率が前年比0.9%となり、2014年の1.2%から0.3%縮小した。全国の基準地価は24年連続の下落だが、下落率は6年連続で縮小している。緩やかな景気回復を背景に、大都市を中心回復基調が続いているため、東京・大阪・名古屋の3大都市圏は0.9%上昇した。3大都市圏の上昇は3年連続。大阪府の商業地の上昇率は平均3.6%で全国1位だった。(3面に「質問なるほど」)

都道府県別の地価変動率



住宅地の基準地価変動率上位5地点 (単位:円、%)

順位	都道府県	標準地の所在地	価格	変動率
1	石川	金沢市本町2の3の29	160,000	16.8
2	福島	いわき市泉ヶ丘1の19の16	39,200	15.3
3	"	いわき市泉もえぎ台1の25の8	38,000	15.2
4	"	いわき市中央台鹿島1の5の3	59,000	13.5
5	愛知	名古屋市東区樋木町3の4	420,000	12.9
1	兵庫	姫路市家島町真浦字小川1259の2	43,200	▼10.0
2	広島	呉市下蒲刈町下島字大地蔵3298	21,000	▼9.5
3	"	呉市下蒲刈町下島字丸谷2229の6	26,800	▼9.5
4	"	呉市蒲刈町田戸字東谷1966の3	25,100	▼9.4
5	"	豊田郡大崎上島町明石字東浜2695の2外	14,500	▼9.4

\*%はマイナス、価格は1m<sup>2</sup>当たり。同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの

## 金沢駅前 住宅地上昇率1位

開業から半年が経過した北陸新幹線は、今も沿線に好影響をもたらしている。金沢市内ではホテルの需要が伸び、宿泊客を当て込んで飲食店の出店も相次いでいる。石川県内の6月のシティ上昇し、全国1位だった。前年同月比で12.1%。今回、上昇率トップとなつた住宅地は金沢駅から徒歩5分の好立地。周辺にホテル稼働率は85.8%。



基準地価の上昇率が全国1位になったJR金沢駅(奥)近くの住宅地—本社へりから加古信志撮影

## 開業半年の新幹線沿線

ホテルが建ち並び、最近、飲食店の新規出店が目立つ。リゾート大手の星野リゾート(長野県)が7月、金沢を含む全国4都市にある全日空グループのホテルを買収すると発表するなど、投資も活発になっている。

「心斎橋の商店街は、大きな買い物袋を手に抱えた中国人観光客の「爆買い」でにぎわい、店員も中国語で接客する」と報じた。一方、住宅地の全

「歓迎光臨(いらっしゃいます)」。大阪・心斎橋の商店街は、大きな買い物袋を手に抱えた中国人観光客の「爆買い」でにぎわい、店員も中国語で接客する。一方、住宅地の全

国上昇率上位10地点のうち8地点を福島県いわき市が占めた。東京電力福島第1原発事故により、同駅前2地点(同市広岡1、此花町)の商業地が全国5位と8位に入った。

## 大阪商業地 爆買いで躍進

「歓迎光臨(いらっしゃいます)」。大阪・心斎橋の商店街は、大きな買い物袋を手に抱えた中国人観光客の「爆買い」でにぎわい、店員も中国語で接客する。一方、住宅地の全

国上昇率上位10地点のうち8地点を福島県いわき市が占めた。東京電力福島第1原発事故により、同駅前2地点(同市広岡1、此花町)の商業地が全国5位と8位に入った。

に躍り出た。難波も続

く4位(28.9%)。

オフィス関連の取引も活発だ。不動産サ

ービス大手CBREによ

ると、大阪市内の取引額は今年4~6月で1

010億円と前年同期

比4割アップ。今年上

半期だけで前年取引額の7割を超える。

大阪不動産鑑定士協

会は「首都圏の物件が

高止まりしており、東

京や海外からの投資

が、割安感のある大阪

のオフィス市場に流れ込んでいる」と指摘す

る。【熊谷豪、吉永康朗】

# 3大都市圏 商業地上昇

## 基準地価 中小都市は下落

朝日  
3面

順位	地点	対前年上昇率(%)	背景
①	名古屋市中村区名駅3の26の6	45.7	リニア中央新幹線への期待
②	名古屋市中村区椿町1の16	36.0	外国人観光客による好調な消費
③	大阪市中央区南船場3の5の11	29.7	
④	大阪市中央区難波3の4の16	28.9	
⑤	金沢市広岡1の1の18	25.4	北陸新幹線開業

国土交通省は16日、土地売買の自安となる7月1日時点の基準地価を公表した。東京、大阪、名古屋の3大都市圏の商業地は3年連続、住宅地は2年連続で値上がりするなど、都市部で地価の回復が続いている。ただ、地方の中小都市の多くは値下がりが続き、格差が広がっている。

▼9面=「爆買い」が押し上げ、38面=都心人気鮮明

3大都市圏の商業地は2・3%値上がりした。住宅地は0・4%上がりした。住宅地の幅は前年より縮んだ。関西の商業地でみると、外人観光客が増え、高層マンションの建設も進む。大阪で3・6%上がり、都道府

県別では最大の伸びとなつた。京都、滋賀も昨年に続いて上がった。3月に北陸新幹線が開業した石川は、金沢駅の周囲が大幅に上がり、県全体でも23年ぶりにマイナスではなく

都道府県別でみると、商業地は11都府県で値上がりした。10都府県で前年に続き上がり、福島が原発事故後の除染などで作業員が集まり、23年ぶりにプラスに転じた。住宅地は昨年と変わらず東京や愛知など6都県の上昇にとどまつた。

基準地価の調査地点は、全国の2万1731カ所。

毎年7月1日時点の値段を都道府県が調べ、国土交通省がまとめ公表している。

全国平均では商業地が0・5%、住宅地は1・0%それぞれ値下がりした。商業地のマイナスは8年連続で、住宅地は24年連続だ。札幌、仙台、広島、福岡などで回復が加速しているものの、中小規模の都市では地価の下落に歯止めがかかっていない。

都道府県別でみると、商業地は11都府県で値上がりした。10都府県で前年に続き上がり、福島が原発事故後の除染などで作業員が集まり、23年ぶりに

プラスに転じた。住宅地は昨年と変わらず東京や愛知など6都県の上昇にとどまつた。

基準地価の調査地点は、全国の2万1731カ所。

毎年7月1日時点の値段を都道府県が調べ、国土交通省がまとめ公表している。

朝日  
9面

# 「爆買い」地価押し上げ

## 都市部に小売店続々

16日発表された基準地価は、大阪府内の商業地でみると前年より3・6%上がった。都道府県別で最も大きい上昇幅となった。海外からの観光客が増えた地域では小売店が好調で、タワーマンションの建設も地価を押し上げた。アベノミクスによる金融緩和で、都市部の不動産に資金が流れ込んでいる。一方で地方の過疎地では、地価が下げ止まっているところもある。

●大阪の商業地

大阪府の商業地は2013年に1・1%の上昇に転じ、昨年は2・2%と年ごとに上昇幅が高まっている。府内で最も上がったのは、大阪市中央区の心斎橋筋の商店街から近くの南船場3の5の11で「りそな心斎橋ビル」。1階はアディダスの小売店が入る。29・7

## マンション建設好調

上昇率が商業地で全国3番目に高かった大阪市中央区の「りそな心斎橋ビル」(右側の建物)

▼3面参照

%上昇り、上昇率は全国3位だ。

そこから1キロほど南にあ

る難波の地元でも、28・9

%上がった。心斎橋と難波

のまわりは、高級ブランド

の専門店に加え、百貨店や

家電量販店、ドラッグスト

アなどが集まる。最近は外

国人観光客の「爆買い」が

数棟のタワーマンションが

できている。株高で余裕の

ある富裕層や共稼ぎの世帯

らが、郊外から便利な都心

に移ってきており。高齢者

が相続税対策として貰つた

す。市内の中心部では毎年

4・2倍となり、大幅に伸

びた。小売業の新たな出店

話題だ。

大阪市北区中之島の商業地には、三菱地所レジデンスが5階建てで894戸のタワーマンションを計画しており、10月から売り出しており、地価が上がり期待が高い。料の値上がり期待が高いま

り、地価が上がりしているといふ。不動産の価格が高い東京から、割安感がある大阪や名古屋などへ投資を振り向ける動きもある。大手の不動産投資運用会社の幹部は「マンションの立地はより一都内は高くて買いつらいい。大阪の物件に注目しておらず、近く買つもりだ」と語る。不動産鑑定士の飛松智志さんは「新大阪にある20億～30億円のオフィスビルの買い手を東京で探したら、すぐ見に行きたい」と話す。不動産鑑定士の飛松智志さんは「新大阪においては、高級マンションの立地はより一都内は高くて買いつらいい。大阪の物件に注目しておらず、近く買つもりだ」と語る。

## 人口減止まらぬ下落

### 瀬戸内海の島

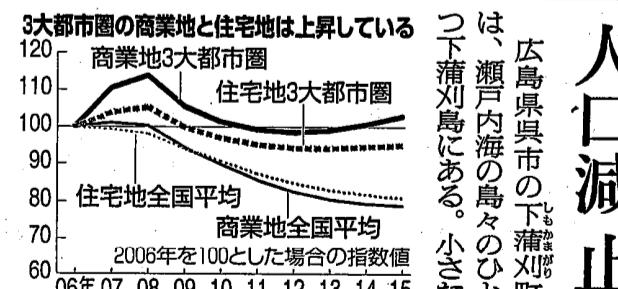
廣島県呉市下蒲刈町の大地蔵地区



上昇率が商業地で全国3番目に高かった大阪市中央区の「りそな心斎橋ビル」(右側の建物)



全国の住宅地で2番目に下げ幅が大きかった広島県呉市下蒲刈町の大地蔵地区



去了た。島の人口はこの5年で14%減り、今年3月末で1582人になった。地価はここ数年9%前後下がり続けていて、止まりそうもない。

住宅地で下がった地点は、東京や大阪などの3大都市圏で26・6%だが、それ以外の地方圏では75・4

%にのぼる。商業地も同じ傾向だ。不動産への投資が過熱する都市との二極化が進みそうだ。(神沢和敬、溝呂木佐季、諫訪和仁)