

公示地価上昇も先行きは不透明

◆地価公示が発表され、全国の住宅地の下落がようやく止まる

2017年3月21日、国土交通省は地価公示を発表した。1月1日時点での全国の地価平均は、前年比0.4%増と2年連続の上昇となった。内訳は住宅地が0%で横ばい、商業地が1.4%とさらに上昇している。都市部と地方圏、商業地と住宅地それぞれの二極分化は進んでいる。札幌、仙台、広島、福岡などの政令指定都市は堅調だが、その他の地方圏の住宅地では約6割が相変わらず地価下落している。

その中で三大都市圏を中心に、工業地への需要回復が目立ち、埼玉県入間市の工業地では前年比10.3%の上昇となった。あわせて圏央道などの高速道路インターチェンジ周辺の物流施設の需要も旺盛である。また商業地では活発な都市再開発に加えて、来日外国人急増に伴うホテル、流通店舗の建設需要もあって、大都市では、東京銀座で前年比29.0%、大阪道頓堀で41.3%、名古屋名駅で29.0%の急激な上昇である。

◆過熱した不動産融資がマンション投資を煽るが実需がともなうか

大都市では住宅地、商業地とも地価が高騰しているが、マンション市場については変調が見られる。新築マンションの販売がふるわないのである。都心立地や超高層など人気を集めるものもあるが、住宅地に立地するファミリータイプは販売の見込みが立たず、供給がさき細っている。東京23区のマンション床面積坪単価は330万円で一般世帯の年収では届かず、販売に困難が予想され、デベロッパーも土地の仕入れができない。

低金利を背景に不動産融資資金が市場に流れ込んでいる。2月9日日銀の発表によれば、16年の不動産業向けの新規貸出額が12兆円を超え過去最高となっている。16年末時点での貸出残高では70兆円を超えている。1980年代の地価高騰（バブル）時の水準を超えて過剰な資金が提供されている懸念がある。多くは旺盛な都市再開発需要に応じるための開発資金と見られるが、そこに建つ都心のマンションはユーザーが購入し居住に供され、オフィス、業務施設は事業主が取得し稼働する実需につながらなければ、不良資産化する恐れがある。

【川口満】