



震災後の土地の値段

基準地価の公表

9月20日、国土交通省は7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）を公表しました。

この基準地価の公表は、公示地価と同様に国土交通省において実施されます。

公示地価は地価公示法に基づき、原則として都市計画法による都市計画区域内の土地を公示対象としています。また毎年1月1日を評価時点として、3月中旬頃に公表されます。

一方、基準地価は国土利用計画法施行令に基づき、都市計画区域内の土地はもとより、区域外の土地も対象地に含まれます。評価時点は7月1日で、毎年9月下旬に公表されます。

評価時点こそ異なりますが、いずれも「一般の土地取引価格の指標」として用いられるという意味でほぼ同様のものと考えられます。

震災の影響

地価の値下がり傾向は今年も変わりませんが、全国的には住宅地の下げ幅が3.2%（前年3.4%）、商業地は4.0%（同4.6%）と、いずれも2年連続で下げ幅が縮小しており、2008年秋のリーマン・ショックに端を発した地価下落のペースに歯止めがかかりつつあるようです。

しかし、岩手、宮城、福島の前年3県では、住宅地の下げ幅は、岩手4.7%、宮城3.8%、福島5.4%となっており、その厳しい状況を数字からも読み取ることが出来ます。

今回の調査では、津波の被害が大きかった岩手県陸前高田市や宮城県石巻市、福島県の前年周辺地域、液状化が生じた千葉県浦安市などのそれぞれの一部では、土地取引が成立しないため、市場価値を判断することが出来ないことから調査を取りやめた地域もあるようです。

神奈川県地価 ～山手町が最高値から陥落～

神奈川県住宅地の平均地価は179千円/㎡で下げ幅1.5%となっています。同様に横浜市全体では約212千円/㎡で1.3%減、川崎市は約250千円/㎡で0.8%減といずれも下げ幅は前年を下回っています。

しかし県西部では箱根町が約43千円/㎡で3.5%減、真鶴町も約82千円/㎡で3.5%減、小田原市は約124千円/㎡で2.5%減と前年を上回る勢いで、

下落のペースが止まらない状況です。

さて今年の基準地価公表では、神奈川県住宅地の地価においてちょっとしたニュースがありました。それは1988年以来23年間神奈川県住宅地最高値だった港の見える丘公園に程近い「横浜市中区山手町247-6」の土地が首位から陥落したことです。代わりに首位を奪取したのが東急東横線・日吉駅至近の「横浜市港北区日吉本町1-16-8」。

山手町437千円/㎡下げ幅2.2%に対して日吉本町443千円/㎡下げ幅0.0%（前年と変わらず）となっています。

あくまでも私見ですが、日吉本町は東横線・日吉駅とJR横浜線・中山駅を繋ぐ横浜市営地下鉄グリーンラインの開通により交通の利便性が向上したことにより地価の下落に歯止めがかかる一方で、山手町は近隣にある観光地の不況からくる商業地の地価下落に引き摺られて住宅地の価格を押し下げたものと推察します。実際に神奈川県商業地で最も下落率が大きかったのが「横浜市中区山下町154-6」の中華街で、1,840千円/㎡で下げ幅5.2%です。

不動産所有リスク

今年は天災により、不動産を所有することのリスクを思い知らされた年です。

東日本大震災では津波と液状化により、それまで憧れだったウォーターフロントの不動産物件人気に陰りが見えました。その反面、内陸の高台にある高級住宅地は地価が横ばい若しくは上昇するような、いわゆる「内陸シフト」も垣間見えます。

一方で、内陸であっても池泉を埋め立てて造られたような新興住宅地では液状化の心配もありますし、先日の台風15号のときのように地滑りや鉄砲水の心配だってあります。こう考えると不動産所有に万全の備えは無いのかもしれない。

しかし私達は、持ち家であれ賃貸であれ、マイホームであれ事業用であれ、不動産と関わらずに生活は出来ません。

関東大震災から今年で88年。不動産に係るすべての方がその所有リスクを再確認し、取るべき対策を再考すべき時期ではないでしょうか。

（文責：関内事業部 中村 和仁）

（参考）朝日新聞 H23.9.21 朝刊

