

平成 29 年基準地価

基準地価変動率の推移 (全国平均)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
住宅地	▲1.8%	▲1.2%	▲1.0%	▲0.8%	▲0.6%
商業地	▲2.1%	▲1.1%	▲0.5%	0.005%	0.5%
全用途平均	▲1.9%	▲1.2%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.3%

国土交通省が9月19日に「平成29年 都道府県地価調査」の結果を発表しました。三大都市圏地方四市は概ね上昇基調を強めているようです。左記表は、全国の平均値ですが、商業地の上昇はしっかりととらえる事ができます。しかしながら不動産バブルとも言われている昨今の不動産市況ですが、全用途平均でみると前年より下がっている

るわけです。

弊社足元の勝田台駅周辺について調べてみました。

- 勝田台1丁目 住宅地 駅 500 m 価格 123,000 円/㎡ 対前年変動率：+0.8%
- 勝田台北1丁目 住宅地 駅 400 m 価格 148,000 円/㎡ 対前年変動率：+0.7%
- 勝田台4丁目 住宅地 駅 1,200 m 価格 99,000 円/㎡ 対前年変動率：0%
- 上高野 住宅地 駅 2,100 m 価格 66,500 円/㎡ 対前年変動率：-1.5%

単純化して見ると駅から近い場所は、上昇していて、15分位の場所は変わらず、それ以上遠い場所は下落しております。この結果は、日々取引している肌感覚からしても違和感はありません。さすがに上昇している感覚はありませんが、私が勝田台で仕事をするようになって約15年ですが、良い場所はずっと下がっていません。反対に、そうでない場所は、下がり続けております。また、上記に記載しておりませんが、勝田台駅の次駅である【大和田】、【志津】は比較的駅に近くても下がっております。東葉高速鉄道の始発駅でもある【勝田台】の強さが発揮されております。

良い場所とそうでない場所との価格差は、今後益々大きくなっていくと思います。良い物件の強さですが、以前よりは少し引き締められてきましたが、賃貸住宅を建設するがための土地売買は、まだ活発に行われております。中には、駅から遠方で建築しているケースもありますが、基本は10分圏内です。良い場所でないと賃貸需要が見込めないという当たり前の理由です。そのような需要も土地価格を押し上げている要因の一つであると思います。反対に言えば、そうでない物件には、投資としての買いは入らず、住むための実需しかありませんので、人口減少を迎える中、価格の上昇を見込むのは難しいと言えます。いずれにしても、金融緩和で支えられている需要であります。

10月10日は衆議院選挙の公示日です。希望の党の勢いに陰りが見えていますが、仮に政権交代が起きると金融緩和の転換も可能性としてはあります。今の不動産市況は、金融緩和に支えられております。急な転換等を行ってしまうと、不動産市況のみならず、株価、实体经济にも大きくマイナスに影響しますので、しっかりと見極めて投票しなければいけません。

塩田了丈