

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席 研究員



16 長野駅周辺を
考える

国土交通省は3月21日、今年1月1日時点の全国の公示地価を発表した。「公示地価」とは、全国2万6千地点（現在、福島県の原発に伴う避難指示区域内にある、12地点を除いているため、実質2万5988地点）に対し、不動産鑑定士2500人がそれを評価・検討し、最終的に同省の土地鑑定委員が適正な地価として、毎年公表するものである。また、それにより一般の不動産取引や公共事業用地の取得の際の価格指標とするものだ。

筆者がそれを一覽してまず気づくのは、地価の回復基調が地方へと裾野広く拡大してい

ることである。その要因としていくつかを以下に列記してみる。

その一つは、何といっても日銀の金融緩和を背景とした市中銀行の低金利融資と、それを原資とした旺盛な不動産投資信託（REIT）である。

そして、その背景にあるのは、増加する外国人訪日客（インバウンド）需要、人手不足、市街地回帰という現象である。それらが相乗して、2年連続の地価上昇につながっている

と筆者は考える。

とりわけ、地方都市の地価上昇の一翼を担うのは、ディベロップ（マンション業者）の地方へのシフトがある。前述の通り、旺盛なインバウンドによるホテル需要を背景に、大都市では建設ラッシュの続くホテル業者とディベロップとの土地取得をめぐる厳しい争奪戦が展開されている。

そのような中で、圧倒的な高値で勝者となるのはホテル業者であり、その傾向がここに来てにわかに常態化しはじめている。

その結果、敗者に回るディベロップは、主要な地方都市に活路を求めて市場拡大を始

めているのである。

大都市部にあつて利回りを4%、5%で良しとするホテル業者に比べ、ディベロップの事業計画に求める利回りは原則10%以上を基準とし、その利回りの目標値の差額が総じて、土地取得額の差となつて反映されるだけに、大都市部のディベロップが、苦戦を強いられるのは、一種、市場原理でもある。

また、幸いにして、それに呼応するように、地方都市では、人々が少しずつ利便性の高い中心市街地やその縁辺部の住宅地へ移動する傾向が顕在化しているのも事実だ。

それが、中心市街地はもとより、住宅地でも需要の増大を背景に地価を押し上げている要因となっている。

（続く）

清水 秀幸氏（しみず・ひでゆき）1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在同研究所社長