

土地価格 どう変わってきたか！

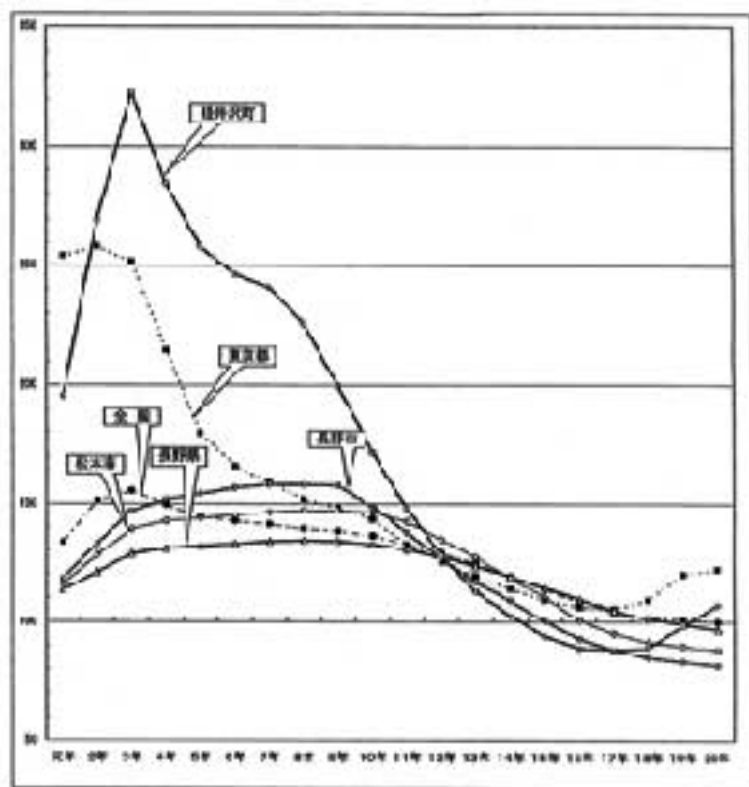
町の課題ともなっている塩漬け土地をどう解消していくか、7月14日（株）都市不動産鑑定事務所（茅野市）の不動産鑑定士 矢崎敏臣先生をお招きし、お話を伺いました。

■土地評価の変化について

ここ3年くらいの土地価格の変化は世界経済の動向に影響を受けています。平成19年7月頃までは土地価格は上昇みとなり、東京銀座や軽井沢の土地価格も下落が止まりました。平成20年9月リーマンショック、投資銀行の破たん、サブプライムローンの破たんと金融危機による不動産マネーの収縮と景気低迷による実体経済の不振により土地取引は停滞し、地価の下落は当面続くとの見方が強くなりました。バブル絶頂期であった平成2～3年の土地価格をデーターで見ると（住宅地の累積変動率）、昭和58年地価調査を100とした変動率の累積数値で軽井沢町は320%、東京都は250%だったのが、平成20年は軽井沢33%、東京都47%、全国でも64%と下落していることが読み取れます。

住宅地の累積変動率

（累積変動率：昭和58年地価調査を100とした変動率の累積数値）



■土地評価は用途によって変わります

〈住宅地〉

市街地化の流れで土地は郊外が安くなります。年齢を重ねると便利なところに移り住みたくなります。最近の諏訪の平ではマンションが建設されればすぐに販売になり、完売に近い状況です。一戸建て用地も1000万円が売れる限度額で、広い土地ほど坪単価は低くなければ売れません。また、安心、安全の面から傾斜地、地盤の悪い所は敬遠される傾向にあります。

〈商業地〉

商店街の地盤沈下により路線価格が下がっています。平坦地で駐車場が無料の所に人は集まるので、そのような場所にはショッピングセンターのような商業施設が集中します。

消費者嗜好も安価なものに向き、路面店が並ぶ商店街はシャッター街となり、地価にも影響を与えるという悪循環に陥ります。

〈工業地〉

現在経済の逆風下にある製造業が不振となっています。世界的な不況下で、なるべく物を買わない傾向となったアメリカ人の消費動向は、アメリカ大陸への輸出を抑制しています。県内への企業誘致では、進出企業が42件あるなかで上伊那地区が16件の進出とトップです。工場立地条件も良く土地価格も諏訪の平と比べたら安く、競争にならない点も原因しているようです。

以上のような状況で富士見町ではテクノ街道の沿線が一時は坪あたり23万円したときもありましたが、現在は15万円を下回る所もあります。基準地価は駅前商店街の一等地も時代の変革に連動して変化し、基準地価の下落をとともっていくものであることが良くわかりました。富士見町では土地開発公社の所有する土地をどの時点で、どの様に評価変えや整理をしていくかという難しい問題に直面していることを実感した勉強会でした。