

震災後の取引激減

11年路線価 下落幅は縮小

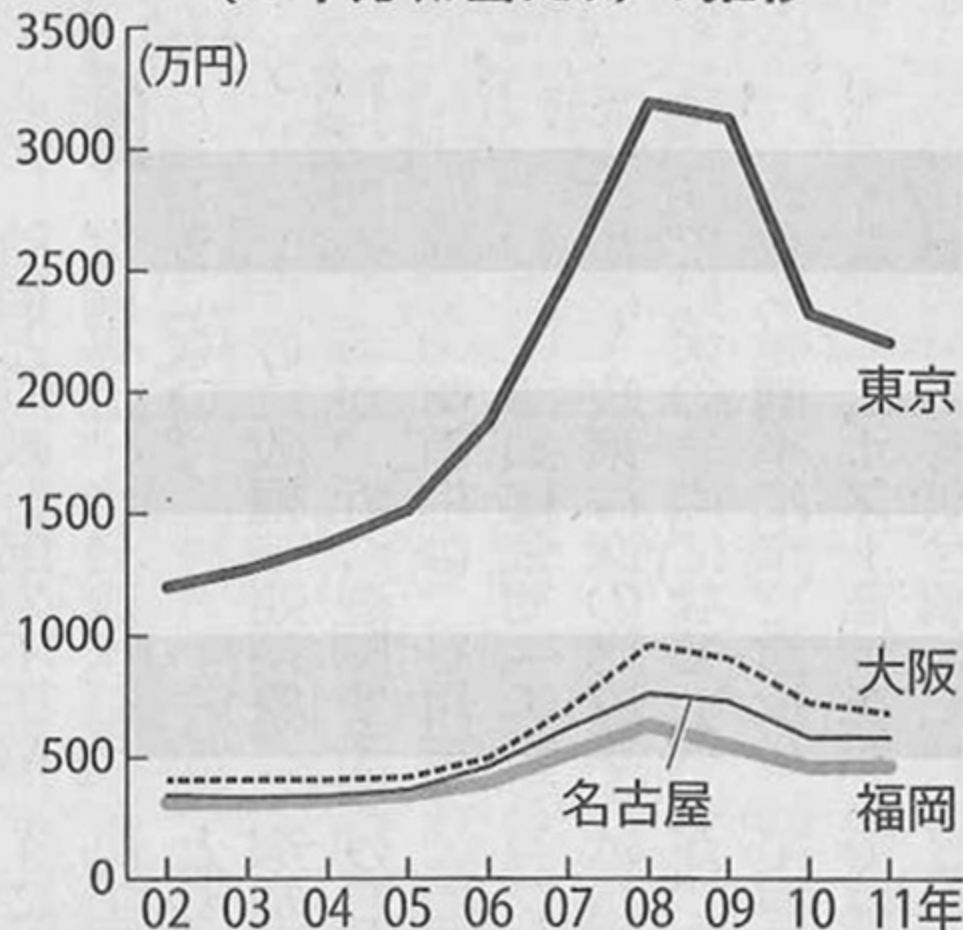
不動産市場

国税庁が1日発表した11年分の路線価(1月1日現在)は平均で前年比3・1%下落となり、下落幅が10年分(同4・4%下落)より縮小、地価の復調傾向を示した。しかし、3月

路線価

相続税や贈与税額の指標となる、主要道路に面した土地1平方メートルの公表する公示地価を基にするが、12月末までの相続や贈与による土地取得に適用されるため、年末までに土地価格が下落した場合を想定し、納税者に不公平が生じないようあらかじめ低めに設定され、公示地価の8割を目安とする。その上で、売買実例などを考慮して国税庁が算出する。

主要都市の最高路線価
(1平方メートル当たり)の推移



11日の東日本大震災以降、不動産市場の環境は一変。被災地だけでなく東京圏でも取引が激減、地価復調の動きが断ち切られた形。先行きも電力不足などによる経済への悪影響が懸念されており、商業地を中心に下落傾向が再び強まる可能性が指摘されている。

震災後の取引減少は、東京都心部で顕著だ。マーケティング会社「リーシング・マネジメント・コンサルティング」(東京)が東京23区の賃貸不動産を主に扱う仲介店290店を対象に5・6月に行ったアンケートでは、震災後、本来繁忙期の3

月の客足が「例年に比べて減少した」との回答が87%にのぼった。特に、浜松町などを営業地域とする港区沿岸部は4・5月も「減少した」が60%と高止まりしたままで、取引低迷に歯止めがなかった。近年、高層マンションが林立する人気エリアだったが、震災後に液状化問題への不安が広がったことや、停電時のエレベーター停止問題が逆風となった。

取引低迷は、大きな地価下落圧力となっている。日本不動産研究所が半年に1回、全国約2000地点を対象に調査する「市街地価格指数」によると、関東地方は前回調査(昨年9月末)までは3回連続で宅地・商業地を含む全用途平均で下落率が縮小していた。しかし、直近(今年3月末)の調査では下落率が1・4%と横ばいとなり、地価復調傾向がストップした。同研究

所の高岡英生鑑定役は「震災がなければ価格が上昇に転じてもおかしくない地点もあった。下落率縮小の流れが、震災でいったん途切れた」と分析する。一方、市場の先行きにも震災と福島第1原発事故が暗い影を落とす。ニッセイ基礎研究所が4月、不動産分野の実務家ら1051人に行ったアンケートによると、不動産市場で重視するリスクについて「電力不足・停電」が37・5%、「原発・放射能汚染」が28・4%にのぼった。また、日本不動産研究所は東京や大阪など6大都市について、最高価格地と商業地で半年後、地価の下落率が拡大する

と予測する。みずほ証券の石沢卓志チーフ不動産アナリストは「震災から日本経済が立ち直る力ぎは電力供給の安定と物流拠点の整備。対応が遅れば製造拠点の海外流出などで地価の長期下落を招きかねない」と指摘する。

【三島健二】