

巻頭言

努力なしには、地価は上がらない

財団法人 不動産適正取引推進機構

理事 栗原 宣彦

不動産関係者の悩みの種は依然、「地価下落」の問題でしょう。2010年1月時点の公示地価はほぼ全地点で下落しています。人口減の著しい地方圏は、商業地、住宅地ともに18年連続の下落でした。土地資産額の減少は、逆資産効果で消費を減退させますし、担保価値の下落は金融機関を萎縮させ、マクロ経済に影響します。それなのに、政府は長期の土地対策である人口の増加には、子ども手給以外に危機感が薄く、6月の厚生労働省の発表だと、上昇していた合計特殊出生率（女性が生涯に生むとされる子供の数）は4年ぶりに上昇が止まりました。少子化傾向に昨年より強まったといわれています。

筆者がかつて属していた新聞社の論説委員業界（そんな業界はないのかもしれませんが）の例をあげますと、ある新聞は社説に「地価下落はチャンスを生む。企業が事業拡大の好機と受けとめ、個人が新たな住宅建設に動くなら、いずれ景気回復へとつながる」と暢気なことを書いています。国内では、工場閉鎖、大型店の閉店が相次いでいるのにです。昨年、三越池袋店と鹿児島店が同じ時に閉鎖しました。遠く離れた二つの店を同時に見ることはできないので日を違えて見ました。池袋店の場合には消費の変化（百貨店放れで、後に入ったのは家電量販店です）、鹿児島店は市中心地の移動（かつての最大の盛り場天文館地区

から、新幹線駅の鹿児島中央駅付近へ）という、構造変化が背景にあるだけに、地価問題はやっかいなのです。旧三越鹿児島店の閉店したシャッターには、長い間の愛顧のお礼とおわびの小さな掲示が残っていました。

それではどんなところが地価が上がったり、下げ幅が小さいのでしょうか。東京都内の巨大タワー、東京スカイツリー効果のあるJR常磐線の金町駅の周辺、電車が新しく開通した東京メトロの小竹向原駅近くというのはわかりやすいと思います。しかし、そうでないところもあります。住宅地ですが、静岡県長泉町は健康産業の集積で地価が高いそうです。子育てに力を入れていて、首都圏のベッドタウン並みで、努力の結果なようです。

下落が減少したのは、東京メトロが池袋駅の地下道につくった商業施設「エチカ池袋」の近くの池袋駅東口と西口。副都心線は池袋の客を新宿や渋谷に持っていくものと地元の評判は悪かったのですが、エチカ池袋の開業は東京メトロには池袋を見捨ないと、反応が変わり、地元区議会議長は「ぜひエチカの開業式であいさつしたいと変わりました。企業努力や地元への配慮が地価対策には必要なようです。