

最新不動産事情

地価上昇？

三月十八日に今年の公示地価が発表されました。

公示地価とは、一般の土地取引の公的な指標として毎年一月一日時点の地価を国が調査し三月に公表するものです。

今年、愛知県内で一番高い土地は……商業地では中村区名駅一丁目（名古屋近鉄ビル）の一坪（約二畳）約二七六〇万円（昨年は約二四六二万円）、住宅地では東区泉一丁目の一坪約二二四万円（昨年は約二〇五万円）でした。

また昨年、全国の商業地の中で上昇率一位と話題となった中村区椿町一五―二の地価が、今年も愛知県内一位かつ全国の商業地の中心で上昇率二位（一六・八％上昇）となり、二年で約三〇％上昇した

ことになります。リニア新駅の建設が予定されている名駅西口周辺

は、開発が本格化することから価格が上昇しています。路線価の四、五倍という声も聞こえてきました……。また、名古屋ビルディングなど複数の高層ビルの建設がすすむ東口も上昇が顕著で、名古屋市中村区名駅四丁目の上昇率は一二・四％（昨年も一〇・一％）で全国一〇位となりました。

住宅地については、県内の上昇率上位トップ五のうち三地点が東区でした。（昨年は四地点）一位・榎木町（八・五％）、二位・白壁四丁目（七・六％）、三位・白壁三丁目（六・八％）、四位・千種区菊坂町二丁目（五・二％）、五位・大府市桃山町四丁目・大府市江端

町五丁目（五・二％）でした。豊田と名古屋の間にある大府市が上位に食い込んでいます。大府市は

もともと市街化区域が少ないエリアで供給が少ないえに自動車関連企業の好業績や住宅ローンの低金利、区画整理等の影響でしょう。他には、市町村別で上昇率が高かったのは日進市で三・一％の上昇です。

また価格上位トップ五のうち三地点も東区でした。一位・泉一丁目、二二四万円／坪（昨年二〇五万／坪）、四位・白壁四丁目、一五八万円／坪（昨年一四七万円／坪）、五位・代官町、一四九万円（昨年一四二万円／坪）、ちなみに二位・中区丸の内三丁目、二〇三万円／坪、三位・中区正木三丁目、

一七七万円／坪です。

このように地価の上昇が鮮明になってきていますが、あくまで日本国内だけで生活しているという前提です。円ベースでは土地の価格（資産）は上昇していますが、基軸通貨のドルで考えてみると、円はドルに対してピーク時より約三〇～四〇％下落しています。世界の基軸通貨はあくまでドル、よって円が三〇～四〇％下がれば、土地が三〇～四〇％上昇してほとんどというわけです。そういう見方をする人もおられます。

では、今後の動向はというと、名駅や中心部等で好条件で不動産売却をされた方が、その代替地として東山線沿線をはじめ東部方面の物件を購入することもありますから、今後は、段階的にですが上昇トレンドは変わらずその範囲を広げていくように感じています。相続税対策者の需要増も重なり、ますます好立地の物件は、取得が難しくなりそうです。逆に、売り時を探る時期？ かもしれません。株式会社スタイルツ 代表取締役 不動産コンサルタント 岡田篤嗣