

路線価

京都中心部「もう下落」

新景観規制じわり影響

1日公表された近畿2府4県の路線価(1月1日現在)は、2年連続の上昇となった。だが、あくまで半年前の評価額。サブプライムローン問題に加え、昨年6月の改正建築基準法施行で建築確認が厳格化され、「すでに下落している」という声もある。京都では同9月に始まった新景観政策の影響が今になって出始めているとみられ、不動産業者から、「需要はここ数年で一番の冷え込み」との嘆きが聞こえてきた。

〈本文記事1面〉

ため息

京都市内の不動産業者の間で、「あんこ」と呼ばれる土地がある。中京区の東西を走る御池通、四条通、南北の烏丸通、河原町通。この幹線道路に囲まれたうちの、さらにその中心部一帯を指す。

昨年9月1日に施行された



新景観政策で高さ制限がより厳しくなり、路線価の上昇率が鈍った京都市中京区の中心部(点線内、本社ヘリから)＝永尾泰史撮影

た京都市の景観政策関連条例では、建物の高さが、市街地で上限が45メートルに引き下げられ、「あんこ」部分では高さはさらに15メートル(5階程度)に。同市内の不動産業者は「あんこの土地の一部は、昨年の半額程度になっただけ」とため息交じりに話した。

この業者によると、厳しい高さ制限により、マンション、ビル用地としての収益性が落ち、不動産取引が激減。1坪300万円の土地が150万〜200万円に下がっているといる。

関連条例は高さだけではなく、地区ごとに▽門扉を構える▽瓦屋根にする▽

などの建築デザインも細かく規定されている。不動産会社「ゼロ・コーポレーション」(京都市)の金城一守社長は「原油高で資材価格が高騰している上、規制で建築コストもかさむ。建築基準法の改正で確認申請に時間がかかることもあり、京都では業者の生き残り競争が激しくなっている」と話す。

京都府不動産鑑定士協会の中崎泰次会長は「サブプライムローン問題などで昨秋から不動産投資信託(リート)の新規投資もストップし上昇率が鈍化した。来年の路線価は、規制の影響が反映され、下落傾向がさらに鮮明になるのではないかと指摘している。

拡大

近畿では唯一、兵庫県の上昇率が前年の3%から5%に拡大した。同県不動産鑑定士協会の新玉正男(あらたま)地価調査代表幹事によると、神戸空港の開港(一昨年2月)の影響で大型ホテルの建設ラッシュが続き、昨年の県内の企業誘致が近畿でトップの96件に上ったことなどが、土地の需要を高めたとみられるという。

それでも、新玉代表幹事は「年明けからサブプライムローン問題の影響が強くなり、土地取引にブレーキがかかった」と語る。

限定

大阪市中心部でも不動産投資は鈍り、上昇しているのは、再開発される梅田北ヤード(北区)や京阪電鉄の新線が開通する中之島の周辺(同)など、限られた場所になっているという。

不動産経済研究所大阪事務所の石丸敏之社長は「取引の選択と集中▽が徹底し、都心でも条件が悪ければ下落し、全体の伸びは鈍化した」と分析している。

都道府県庁所在都市の最高路線価

(単位・千円、1平方メートルあたり。丸数字は前年順位。▼は下落。カッコ内は変動率%)

1	①	東大	中央区	銀座	5	銀座中央通り	31,840(27.6)		
2	②	京	北区	角田町	1	御堂筋	9,600(37.9)		
3	③	古	中村区	名駅	1	名駅通り	7,600(23.4)		
4	④	横	西区	南幸	1	横浜駅西口バスターミナル前通り	7,280(38.4)		
5	⑤	福	中央区	天神	2	渡辺通り	6,290(22.9)		
6	⑥	京	下京区	四条通	寺町	四条通	3,100(18.8)		
7	⑦	札	中央区	御旅	北5条西	3	札幌停車場線通り	2,940(26.7)	
8	⑧	神	中央区	三宮	町1	三宮センター街	2,830(24.7)		
9	⑨	さい	大宮区	桜木	町2	大宮駅西口駅前ロータリー	2,690(20.1)		
10	⑩	仙	青葉区	中央	1	青葉通り	2,600(39.8)		
11	⑪	広	中区	基町	1	相生通り	2,140(12.0)		
12	⑫	島	中央区	富士見	2	千歳駅前通り	1,740(20.0)		
13	⑬	熊	手取	本町	1	下通り	1,640(13.9)		
14	⑭	静	葵区	紺屋	町	紺屋町名店街呉服町通り	1,310(28.4)		
15	⑮	岡	本町	市役所	筋	市役所筋	1,140(6.5)		
16	⑯	長	浜町	市アーケード	1	浜市アーケード	900(0.0)		
17	⑰	鹿	東	千石	町	天文館電車通り	880(0.0)		
18	⑱	児	湊	東	5	伊予鉄松山市駅前通り	760(2.7)		
19	⑲	松	府内	町	1	中央通り	580(0.0)		
20	⑳	大	久	茂	地	3	国際通り	580(7.4)	
21	㉑	新	中央区	東大通	1	新湊駅前通り	550(3.8)		
22	㉒	金	香	坊	1	百万石通り	530(0.0)		
23	㉓	奈	東	向中	町	大宮通り	530(1.9)		
24	㉔	徳	島	一番	町	3	徳島駅前広場通り	460(4.2)	
24	㉕	富	桜	町	1	駅前広場通り	460(4.5)		
24	㉖	岐	吉	野	町	5	岐阜駅前通り	460(9.5)	
27	㉗	高	兵	庫	町	1	中央通り	440(4.8)	
28	㉘	和	山	野	町	5	JR和歌山駅前	430(2.4)	
29	㉙	長	大	字	南	長	野	400(0.0)	
30	㉚	盛	大	通	2	大通り	380(5.0)		
30	㉛	宇	都	馬	場	通り	2	大通り	380(0.0)
32	㉜	水	戸	宮	町	1	水戸駅北口ロータリー	360(▼2.7)	
33	㉝	宮	橋	通	西	3	橋通り	340(0.0)	
34	㉞	甲	府	丸	の内	1	甲府駅前通り	320(▼3.0)	
34	㉟	福	中	央	1	駅前電車通り	320(0.0)		
36	㊱	高	帯	屋	町	1	帯屋町筋	310(▼6.1)	
37	㊲	大	春	日	町	1	JR大津駅前通り	270(12.5)	
38	㊳	青	新	澄	町	1	新町通り	230(0.0)	
39	㊴	山	香	澄	町	1	山形駅前大通り	225(▼2.2)	
40	㊵	松	江	朝	日	町	1	駅前大通り	220(▼4.3)
40	㊶	佐	江	賀	駅前	中央	1	駅前中央通り	220(0.0)
42	㊷	秋	田	通	2	秋田駅前通り	205(▼2.4)		
42	㊸	福	島	通	1	福島駅前通り	205(▼2.4)		
44	㊹	鳥	若	桜	街	通り	1	若桜街道通り	200(▼7.0)
44	㊺	津	羽	所	町	1	津停車場線通り	200(2.6)	
46	㊻	山	小	郡	黄金	町	1	山口阿知須宇部線通り	190(0.0)
47	㊼	前	本	町	2	本町通り	180(▼2.7)		