

[掲載紙] 朝日新聞「上州経済風信」

[掲載日] 2013年12月19日

[テーマ] 県内の地価動向 ―地域の「魅力度」を反映―

今年の県内経済は輸出や公共・住宅投資の増加などを背景に回復の動きが広がった。その足取りは県内地価の動向にも表れている。



地価は様々な尺度で評価され、「一物四価」とも言われるように同じ土地が複数の価格を持つ。今年の県内地価は、いずれの評価方法でも下落率が縮小した。

7月1日時点の「基準地価」（全用途）を例にとると、1993年以降21年連続の下落となったが、下落率は2年連続で縮小した。全国は4年連続で下落率が縮小しており、ようやく足並みがそろってきた。

■県内の2013年「基準地価」（7月1日時点）

全用途（前年比%）	2012年▲4.3→13年▲3.9
住宅地（254地点）	上昇3、横ばい5、下落246
商業地（85地点）	上昇0、横ばい7、下落78
工業地（9地点）	上昇0、横ばい0、下落9

群馬県「平成25年群馬県地価調査結果の概要」から

県内の基準地価で目につくのは上昇や下げ止まりの動きだ。上昇は高崎市内の3地点で、2008年以来5年ぶりに上昇が出た。いずれも高崎駅東口圏内の住宅地で、周辺の再開発を見越した動きとみられる。下げ止まりは前年の9地点から12に増えた。うち9地点が太田市内（住宅地3、商業地6）で、堅調な自動車関連産業を背景に市の人口が増え、土地需要も増えたことを反映したようだ。

地価は、土地の生み出す収益で決まると言われる。収益は交通網の整備や人口移動、産業集積など様々な要因で変動する。利益率の高い商業地は多くの業者が出店するので地価が高くなる。交通の利便性を備えていたり、充実した生活関連施設が近くにあったりする住宅地の地価も高めだ。



3大都市圏の地価が上昇を始めた一方で、かつて栄えた企業城下町や商店街の地価が大きく下落している事例は少なくない。県内も人口の減少や産業基盤の弱さなどを背景に、地価の下落が続く地域は多い。

県内人口は27年後の2040年には現在より約2割少ない163万人と推計されている。土地の魅力度を高める工夫が、より一層問われる時代になりそうだ。

県内では、地域の魅力度向上策として様々な街づくりが提唱されている。これからの街づくりは、官民が知恵を出し合うPFI（民間資金等活用事業）を活用する視点も必要だろう。

すでに全国では400件、4兆円を超えるPFI事業が行われたが、県内は残念ながらまだゼロだ。PFIの活用には、他県の先行事例が参考になる。

■PFIの実施状況（2013年3月末）

実施	42都道府県 418件 42,477億円（累計）
未実施	5県（群馬、和歌山、鳥取、高知、宮崎）

内閣府「PFIの現状について」（平成25年10月）から



15年のNHK大河ドラマ「花燃ゆ」の主人公・文の夫は初代群馬県令・榎取素彦だ。榎取は、下村善太郎ら生糸商人の私財提供による街づくりを前提に、県庁の前橋移転を決めたそうだ。街づくりには理念や期待だけでなく、事業の設計や達成期限などを具体的に定め、財源を確保し実行する実現力が不可欠だろう。

（ 日本銀行前橋支店長
相良 雅幸 ）