

◆JREI固定インフォ 号外 ◆◆=====日

本不動産研究所からの固定資産税評価に関連する情報配信です。

=====◆◆平成22年5月20日◆◆

財団法人日本不動産研究所 固定資産税評価研究会です。

◇◇=====

本日、弊所は記者クラブ(国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、財務省・財政研究会)に「市街地価格指数・全国木造建築費指数」、「不動産投資家調査」の結果について資料配付を行い、報道関係者向け資料説明会を開催いたしましたので、ご報告いたします。

=====

-

2010年3月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果

-

市街地価格指数は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地、最高価格地)の推移をあらわすため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の本社及び全国50の支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点(定点)の地価を鑑定評価し、指数化したものです。1936年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で138回目となります。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=92>

今回調査では、「東京区部」の住宅地で前期比(2009年9月比)0.0%となり、地価の下げ止まりが認められました。これは、前期までの地価下落により住宅購入を検討するエンドユーザーが増加するなか、住宅供給が少ないため、需給が均衡したものと考えられます。また、マンションの在庫調整がほぼ終了したため、デベロッパーが用地取得に再び動き出しており、住宅地需要が回復し始めていることが理由として考えられます。

一方、「全国」では、全ての用途で前回(2009年9月)とほぼ同程度の下落率(半年間の全用途平均で2.3%の下落)となり、地価の下落が継続している結果となりました。

また、全国木造建築費指数は、木造建築費の推移をあらわすために、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の不動産鑑定士等が那覇を除く都道府県庁所在46都市で木造建築費を調査したものを集計しています。1938年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で136回目になります。

今回の調査では、2000年3月末を100とすると今回は94.4となり、半年間で0.9%の下落、1年間で1.5%の下落という結果となりました。

第22回不動産投資家調査結果

不動産投資家調査は、日本の不動産投資市場における共通理解を深めることを目標に、年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業者、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関など220社に対して利回りや投資意欲などについてアンケート調査を行ったものです。今回の調査時点は2010年4月1日。1999年4月に調査を開始し、今回が22回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=93>

今回の調査結果としましては、投資対象不動産の利回りは、前回(2009年9月)はほとんどの用途・地域において上昇幅が縮小していましたが、今回も投資意欲の回復基調は持続し、ほとんどの用途・地域でほぼ横這いとなりました。

また、不動産への新規投資意欲は、前々回は45%、前回は60%まで回復していましたが、今回はさらに73%となり、回復傾向が鮮明になりました。一方で、新規投資を控える投資家は、前回の31%から今回は22%まで減少している結果となりました。

さらに、オフィス賃料水準の予測は、東京都内では前回よりも下落予測が減少し、5年後までには各地区とも現状の水準に戻る予測となりました。政令指定都市の各地区では前回と同程度の下落予測となりました。

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan RealEstate Institute All rights reserved

システム評価部 固定資産税評価研究会 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550

メールの配信停止・配信先の変更に関しては、こちらにご連絡をお願い申し上げます。

JREI-sysinfo@imail.jrei.jp