

## 地価LOOKレポートの注目ポイント

### 【直近の地価動向】と【マクロ経済の視点から見通す今後の地価動向】

本日、国土交通省は「主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～」の平成25年第1四半期（平成25年1月1日～平成25年4月1日）をとりまとめて公表しました。その結果を受けまして、弊所では【直近の地価動向】と【マクロ経済の視点から見通す今後の地価動向】についてのコメントを以下のとおり公表いたします。

#### ■直近の地価動向について （研究部 主任研究員 高岡英生）

政府・日銀が協調してデフレ脱却に向けた金融緩和に取り組む強い意志が示されたことにより、インフレ対応力が強い資産への資金シフトが進んでいる。このことは、昨年12月の政権交代以後の株価上昇に端的に表れているが、5月28日に当研究所が公表した「市街地価格指数」、及び5月29日に国土交通省が公表した「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）」も、不動産市場への資金流入の動きを示唆する結果となった。「市街地価格指数」では、東京区部の商業地・住宅地で反転上昇の動きが観測され、「地価LOOKレポート」でも東京圏において上昇地区数が過半数を占める結果となっている。ただし、「市街地価格指数」における東京区部の地価上昇率は商業地・住宅地とも1%未満にとどまっており、「地価LOOKレポート」の東京圏（全65地区）についても3%以上の上昇を示したのは“とうきょうスカイツリー駅周辺”の1地区のみであることから、市場参加者は不動産取得に対する積極的な姿勢を見せつつも、市況を過度に楽観視しているわけではないことが読み取れる。

#### ■マクロ経済の視点から見通す今後の地価動向 （研究部 不動産エコノミスト 吉野薫）

現在の地価動向をマクロ経済の状況と照らし合わせると、「市街地価格指数」において地価の上昇が広がりを持たず、上昇した地域でもその幅が小幅に留まったのは、企業の設備投資意欲が依然として低調であったことが一因と考えられる。実際、5月16日に公表された四半期別GDP速報（1次速報）によると、本年第1四半期は消費と外需の伸びに支えられ前期比年率3.5%の高い成長となった一方、企業の設備投資は依然として奮わず、GDPの押し下げ要因であった。また、同時期の日銀短観や財務省法人企業景気予測調査からも、主に製造業における設備過剰感が解消していないことが知られる。

足下では製造業における生産拡大・在庫縮小・稼働率改善の好サイクルの兆しがようやく見え始めたところであり、これが企業の投資意欲の高まりに至るにはまだしばらくの時間がかかると見込まれる。もっとも、「市街地価格指数」及び「地価LOOKレポート」の調査時点以降の4月4日に日銀が発表した“異次元の金融緩和”は、不動産投資市場における投資家のリスクオンの動きを後押しする要因となりえる。今後も当面は、（1）「地価LOOKレポート」の調査地区に代表される大都市の高度利用地においては、投資家目線からの需要が集まり着実な価格上昇を見せながら、（2）その他においては、企業の投資意欲の高まりに応じた実需の回復が見込まれる地域で下げ止まりのタイミングを窺う、といった地価の動向を見せる公算が高い。

#### 《本件に関するお問い合わせ先》



一般財団法人日本不動産研究所 企画部広報担当（伊藤）  
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号 勸銀不二屋ビル  
TEL 03-3503-5330 E-mail: HP-WebMaster@imail.jrei.jp