

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2四半期（平成25年4月1日～平成25年7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に公表いたします。

■最近の地価動向について（研究部 主任研究員 高岡英生）

本日、国土交通省より公表された平成25年第2四半期（平成25年4月1日～平成25年7月1日）の「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）」では、全150地区のうち上昇が99地区（前回80）となり、上昇地区数増加の動きが継続していることが示された。同調査期間内の4月4日に日本銀行より公表された量的・質的金融緩和（いわゆる“異次元緩和”）を受け、昨年12月の政権交代から続く“景気回復への期待感”や“物価・金利の先高感”がより強まり、不動産取得意欲が高まったことを反映した結果であると思われる。

一方、上昇率は大半が【0%超3%未満】にとどまっており、急激な地価上昇はほとんど見られない。これは、企業業績によやく明るい兆しが見られ始めたばかりでオフィス・店舗賃料の上昇が実感できるに至っておらず、雇用・所得の伸びも明確でない中、多くの需要者が冷静な価格判断を行っていることを示唆している。

このような冷静な価格判断が今後も継続するならば、バブル崩壊や金融危機を経て不動産市場の成熟度が高まったと見ることができる。引き続き、ファンダメンタルズを著しくオーバーシュートしない地価動向を維持することができるか、注視する必要がある。

■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）

政権交代以降、景気回復基調は鮮明となっている。株式・REITの市況は本年第2四半期から調整色を強めているが、我が国経済の全般的な状況は引き続き堅調といえる。

マクロ経済面で今後注視すべきポイントは企業設備投資の回復である。本年第2四半期のGDP1次速報によれば、企業の設備投資は僅かながらマイナス成長が続いており、引き続き経済成長の足を引っ張る格好となった。各種統計を見ても、本年第2四半期時点で企業が急速に設備投資を積極化している様子は見出せない。景気の「自律的回復」、すなわち需要と供給の拡大が同時進行する経済成長を実現するに当たって、企業の設備投資の果たす役割は大きい。

企業設備投資の回復は、地価の動向にも好影響を与えるだろう。本日発表された本年第2四半期（平成25年4月1日～平成25年7月1日）の「地価LOOKレポート」の結果は、地価の底入れ感をこれまで以上に明確にするものではあったが、高い地価上昇率を示す地区は依然として少数にとどまっている。企業の設備投資が積極化すれば、それに伴う不動産への実需が不動産投資需要と相俟って、地価上昇地区での上昇率を押し上げることに繋がるはずだ。今年後半以降の地価動向を占う上で、9月11日発表の法人企業景気予測調査および10月1日発表の日銀短観は、特に注目に値する。

《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