

平成25年都道府県地価調査の注目ポイント

本日、国土交通省が平成25年都道府県地価調査をとりまとめて公表しましたが、その結果を受けまして、地価動向の特徴的な動きについての弊所の専門家のコメントを以下のとおりに公表いたします。

■マクロ経済と地価動向の関係

（研究部 不動産エコノミスト 吉野 薫）

調査時点においては、景気を持ち直し基調が強まっていた。昨年来、不動産投資市場における投資意欲が高まりつつあった中に、実体経済の回復に対する信頼感が急速に形成されたことによって、主に大都市圏において地価上昇に転じる地点が顕著に増加した。

もっとも、企業の設備投資はいまだ力強さを見せておらず、それに付随する不動産需要がすぐにも裾野を広げるような状況にはない。当面、緩やかな地価上昇をたどる大都市圏と、地価下げ止まりのタイミングを窺う地方圏、というまだら模様が継続するものと見込まれる。

■大槌町の地価動向について

（盛岡支所 支所長 戸張 有）

東日本大震災の被災から免れた住宅地域は、総じて地価上昇傾向にある。

大槌町は、市街地を中心に壊滅的な被害を受けた自治体の1つである。

基準地の存する大ヶ口地区は、市街地への接近性に優れた高台に位置する分譲住宅地域であるものの、未利用地が多く残っていたことから、特に昨年夏から秋頃にかけて局地的に買いが集中し、県内及び町内でも突出した地価上昇が見られた。

ただし、災害公営住宅も整備されるなど、昨年後半からは、落ち着きを取り戻しつつあり、依然として宅地需要はあるものの、今年に入ってから総額・単価とも下落傾向に転じている。

昨年の基準地の価格時点から見ると、結果的には30%の上昇となっているが、実際には、昨年後半に著しい上昇を見せ、その後落ち着きを取り戻してからは下落傾向にあるというのが実態である。

今後は、移転先の住宅団地も整備されることから、下落傾向が続くと予想される。

■東京都心部の地価上昇について

（東京事業部 主幹 田中 真由美）

銀座地区では、「歌舞伎座タワー」が、表参道地区では「オーク表参道」がオープンし、両地区ともに集客力がアップした。新宿地区では、副都心線と東横線の相互乗り入れにより乗降客が急増するなど中心商業地の地点が上昇している。

高額マンションの需要が回復し、都心部の優良なマンション適地にある地点が比較的高い上昇を示している。

■武蔵小杉駅周辺の地価上昇について

（横浜支所 支所長 横井 広明）

武蔵小杉駅周辺は、平成22年の横須賀線武蔵小杉駅開業以来、開発の急速な進展のなかで、マンション事業者によるマンション素地取得意欲は衰えることなく、開発の進む東急東横線の西側やJR南武線の南側だけでなく、これまで出遅れていた方面にも脚光があたりようになってきた。今後も武蔵小杉駅周辺のマンション需要は根強いと考えられる。

《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