

地価LOOKレポートの注目ポイント
【マクロ経済の視点から見通す今後の地価動向】と【オリンピック効果について】

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3四半期（平成25年7月1日～平成25年10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【マクロ経済の視点から見通す今後の地価動向】と【オリンピック効果について】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）

本年第3四半期の地価LOOKレポートにおける地価上昇地区の割合は71%となり、これは調査開始時（平成19年第4四半期調査）に次ぐ高い水準である。今後も主要都市の高度利用地を中心に、緩やかな地価上昇が観察されるであろう。

我が国の景気は、経済政策の効果等を背景として着実な回復軌道を辿っている。今回の地価LOOKレポートにおいて、前回調査と比べて地価の上昇を示す地区の数が更に増えたことは、こうしたマクロ経済の全般的な状況と整合的である。

春先に見られた住宅ローン金利上昇傾向が解消したことや、消費税増税が予定通り実施される観測が広がったことは、当期の住宅取得意欲を一定程度下支えしたとみられる。また、このところ投資家による物件取得意欲がREITや私募ファンド等を通じて顕在化し、商業系の不動産の需要を後押ししている。

今後も投資家の旺盛な物件取得意欲を背景に、投資に好適な地域を中心とする地価上昇が観察されるであろう。さらには、従来は投資対象としての検討の優先度が高くなかった地域にまで投資家の関心が及び、地価上昇の裾野が広がる可能性もある。もっとも、来年度にかけて住宅需要の先食い効果の反動が生じるとともに、当面は家計の所得や企業の設備投資意欲の回復が緩慢に留まる可能性が高く、今後不動産の実需が足早に伸張することは想定しづらい。建築費の高騰も地価上昇の足取りを損ねかねない懸念要因だ。また、REITや私募ファンド等が極端に低い利回りを許容し、これまでの相場と乖離した価格水準で物件を買い進めることも考えにくい。従って、今後も地価上昇は落ち着いたペースで進むものとみられる。

■オリンピック効果について

（東京五輪関連事業推進室長 阿部進悦）

9月8日に2020年の夏季オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定した。安倍政権は東京五輪をアベノミクス第4の矢に位置づけており、経済成長戦略への期待は大きい。日経平均株価は東京五輪決定後の3日間で564円（4%強、終値ベース）上昇し、現在では15,000円台まで上昇している。

東京五輪開催のため、今後新国立競技場を始めとして臨海部を中心に東京五輪関連施設は20カ所整備されるほか道路や交通などのインフラ整備、再開発や建て替えなどの都市整備、延いては外国人の観光客の増加など多大な経済効果が期待できる。

不動産業界においてもすでに動きが見られる。選手村が建設される中央区晴海を含む東京湾岸の売り出し中のタワーマンションは開催が決定してから見学者が急増し、販売員の数が必要なほどの盛況ぶりである。これは今後湾岸エリアのインフラ整備が一段と進むという期待感によるものであろう。競技会場全体の半分以上が集積する湾岸エリア（台場・有明・青海・晴海地区）は、都心からの位置が近い割に交通アクセスが脆弱であるため都市の魅力が低かった。東京五輪では湾岸エリアに、競技会場のほかにも選手村やメディアセンターが置かれる計画で、輸送力の確保は第一命題となっている。オリンピックを契機に交通網の充足が図られ、街の利便性が飛躍的に向上する可能性もある。

本年第3四半期のにおける地価LOOKレポートにおいてはオリンピックによる影響はまだ顕在化していないが、オリンピックを契機とした都市インフラ整備や国家戦略特区を活用した特徴のある街作りによって都市機能の更新が進み、都市の魅力が増すことによって地価の上昇が期待される。

《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