２０１４（平成２６）年2月２５日
一般財団法人日本不動産研究所

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４四半期（平成２５年１０月１日～平成２６年１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）

第４四半期の地価 LOOK レポートによると、地価下落地区はわずかに６地区（前回調査：９地区）を残すのみとなるなど、高度利用地における地価上昇基調はますます鮮明となった。

この間、地価の上昇を牽引した主な要因は投資家による物件取得意欲であった。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も投資家の関心が及び、地価上昇の裾野が広がる結果となった。もっとも、極端に低い投資利回りの許容や、強気の収益見通しに基づく投資判断等が不動産投資市場に定着しつつあるとは言い難く、投資家による上値の追求は引き続き慎重なものに留まる公算が高い。

一方、我が国の景気回復が着実であるとはいえ、企業による不動産の需要はいまだ力強さに欠けており、今後の需要拡大が待たれるところである。また、消費増税を控えた住宅需要の先取りや、株高に伴う資産効果を通じた住宅取得意欲の顕在化が一巡する中、家計が当面の住宅価格の上昇を力強く牽引するシナリオは想定しづらい。エンドユーザーが許容する物件価格の伸びが緩慢であることは、地価上昇ペースの加速が足下の建築費の高騰と両立し難いことを意味している。

このように、当面は投資家の旺盛な物件取得意欲を主因として、緩やかながら着実な地価上昇が見込まれる。今後、地価上昇のテンポが加速するか否かは、企業部門からの実需の回復が鍵となるであろう。

■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）

今期においては特に東京オリンピックを要因とする地価の変動はみられなかったが、景気回復期待とオリンピック決定により湾岸部への注目度は高まっている。湾岸部のマンション販売については前期にモデルルームの見学者が増加していることを報告したが、今期はマンション販売が好調であることが顕在化してきた。特に豊洲地区、晴海地区のタワーマンションについては初月販売率が 100%のマンションが見られ、販売の好調さを裏付けている。2 年前に販売開始した晴海のタワーマンションは立地と競合物件により昨年まで販売に苦戦していたが、昨年後半から販売状況が好転した。また豊洲地区のタワーマンションは初月販売率が 100%であった。このような傾向は月島地区のような他の湾岸部においても同様である。また交通条件が劣るために湾岸部でも販売の弱かった有明地区、東雲地区においても販売が好転している。

これら湾岸部の販売の好調さは競合物件との価格戦略や販売会社のブランド力が影響していると思われるため、必ずしもオリンピック効果だけとはいいがたいが、オリンピック決定が契機となっていることは確実である。湾岸部ではオリンピック競技施設建設や選手村の建設だけでなく、豊洲新市場やBRT、地下鉄の延伸など交通、都市インフラ整備が予定されている。また勝どきでは大型タワーマンションを含む市街地再開発が 2 つ計画されており、予定されているマンションの供給戸数は 4,000 戸を超える。豊洲、晴海でも大型の再開発が計画されており、湾岸部全体でも 10,000 戸を超える供給が予定されている。

今後はこれらのマンションの大量供給に対し、学校や交通インフラの整備が課題となっていく。

今期の地価ＬＯＯＫレポートにおいても東京オリンピックによる直接の影響は顕在化していないが、マンション販売の好調さから湾岸部でのマンション用地取得意欲は引き続き旺盛であり、今後建築費の高騰とエンド価格の推移によっては地価が上昇に向かう可能性がある。

《本件に関するお問い合わせ先》
REI
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　勧銀不二屋ビル
TEL０３－３５０３－５３３０　E-mail：HP-WebMaster@imail.jrei.jp