

平成26年都道府県地価調査の注目ポイント

昨日、国土交通省が平成26年都道府県地価調査をとりまとめて公表しました。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は以下のとおりです。

■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）

昨年後半から本年にかけて、消費税率の引き上げによる変動を経つつも、基調的には景気の回復が続いた。これを背景として、大都市圏における地価上昇、および地方圏における地価下落幅縮小の傾向が継続している。この間、不動産の需要を牽引したのは主に投資家による不動産取得意欲であり、次いで企業による不動産への実需にも緩やかながら回復が見られた。企業の設備投資意欲が今後も漸次改善してゆくものと見込まれる中、商業地における賃貸市場の改善が徐々に顕在化しつつあり、投資家の不動産取得意欲を改めて刺激することを通じて地価を一段と底上げする要因となるものと期待される。ただし投資家の中に極端な低利回りを許容する動きは広がっておらず、レンダーの過度な強化・楽観化も見られない。今後も地価の回復ペースは落ち着いたものに留まるであろう。また、投資家による投資の検討の優先度が相対的に低く、かつ企業活動が低調な地方においては、近い将来に地価の下落から脱却する見込みは薄いといえる。

なお、資産価格上昇期待の高まりや、消費税率引き上げ前の需要の先取りなどの効果によって、昨年は個人による住宅取得意欲も活発であった。しかし本年はその効果は剥落したと見られる。建築費高騰の影響や市場の寡占化の進行も相俟って、住宅地は地価の下押し圧力に晒されがちな状況にある。今後の住宅地の地価上昇ペースは、商業地の地価の上昇ペースよりもさらに緩慢なものに転じる公算が高い。

■北陸新幹線開業に向けた地域振興への期待

（金沢支所 支所長 神田 勝廉）

来年3月14日の北陸新幹線金沢駅開業を控えて、金沢駅周辺の地価上昇が顕著である。とりわけ従来から高度利用がなされてきた駅東側だけではなく駅西側の開発が加速していることが注目すべきところである。

本年3月に駅西周辺整備が完了したほか、複数の分譲マンションの新築工事が行われ、11月には道路を隔てて駅西正面に地元金融機関の本店ビルが完成する。なお、リーマンショック以降、長期にわたり中断されていた広岡2丁目のビルの建設工事が再開され、「ホテルマイステイズ金沢」として11月23日に開業するニュースは地元でも注目を集めた。一方、北陸鉄道と大和ハウス工業は駅西バスロータリーに接面する敷地に飲食テナントなども入る9階建てホテル「ABホテル金沢（仮称）」を来年3月31日に開業予定である。

上述のとおり、官民一体となった整備・開発の進捗に基づく不動産需要増は、売買市場から飲食店やオフィスといった賃貸市場にも波及している。オフィスビルの空室は一段と解消され、新幹線開業効果を見込んだ飲食店の出店希望も多く、これら駅周辺の不動産需要の高まりが価格・賃料の上昇基調を引き続き下支えするものと推測する。

新幹線開業効果や金沢駅周辺の不動産取引が活発になっているのに加え、駅前から武蔵、香林坊にかけて複合商業ビルやマンション開発が進んでおり、地価上昇は金沢駅から中心部に波及し、面的な広がりを見せ始めている。

《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