

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】

11月28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26年第3四半期（平成26年7月1日～平成26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】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レポートでは、調査開始以降初めて地価下落地区が解消した。全国主要都市の高度利用地における地価の反転の裾野がますます広がったといえる。

もっとも、地価上昇地区にあってもその上昇率は低位に留まっている。その背景には、機関投資家ならびに金融機関の堅実な投融資姿勢がある。不動産投資市場においては、これまで賃料の改善が立ち遅れてきた中、機関投資家の間で過度に低い利回りを追求する動きは広がっていない。また、金融機関間の競争はますます厳しくなっているものの、強気の楽観に基づく投資計画・事業計画に対して与信を許容する状況とはなっていない。

こうした市場環境のもと、今後も全般的な地価上昇ペースは緩やかなものに留まるであろう。このうち、大都市圏を中心としてオフィスや店舗などに対する賃貸需要が改善を続けている中、これら賃料のアップサイドが見込める物件の適地は、これまでの期待利回りの低下を追認する形で引き続き地価上昇が続くとみられる。一方、建築費高騰を受け、住宅地の地価上昇は息切れするおそれもある。

なお、賃料の改善が実感されるようになった暁には、市場関係者の中で過度な楽観が広がるリスクに注視しなければならない。一時的な不動産市場の過熱ではなく、現実的な将来見通しに基づいた息の長い不動産市場の改善が望まれる。

《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