

2015（平成27）年3月2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】

2月27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4四半期（平成26年10月1日～平成27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】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）

昨年第4四半期の地価LOOKレポートでは、前回（第3四半期調査）に引き続き地価上昇地区が全調査地区の約8割を占めた。全国主要都市の高度利用地における地価の上昇が継続していると総括できる。この背景として、投資家による物件取得意欲が強く、かつその裾野が広がりつつあること、そしてマンション適地などの実需が底堅いことが挙げられる。

もっとも現在の地価上昇率は、過去の地価上昇局面と比べて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。

機関投資家の間で過度に低い利回りを許容する傾向は見られず、合理的な水準を大きく逸脱した価格で物件が売買される事例も目立たない。また、金融機関間の競争が厳しさを増す中であっても、相対的に信用度の低い借り手にまで潤沢なデットファイナンスが行き渡っている状況とはいえない。

こうした環境のもと、引き続き緩やかな地価上昇が継続する公算が高い。特に、賃料の上昇が期待されるオフィスや店舗などの適地では着実な地価上昇が続くことが見込まれる。また、円安を契機として日本の不動産に対する外国人投資家の投資意欲がますます高まっております、このことも不動産市場の回復を下支えするだろう。

その一方、金融・資本市場における堅実性が失われるリスクにも注視が必要だ。不動産市場の過熱が生じないよう、市場参加者の慎重な姿勢が今後も望まれる。

《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 勤銀不二屋ビル

Tel 03-3503-5330 E-mail: HP-WebMaster@imail.jrei.jp