

2013（平成25）年3月22日
一般財団法人日本不動産研究所

平成25年地価公示の注目ポイント

3月21日に国土交通省が平成25年地価公示を公表しましたが、その結果を受けまして、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を以下のとおりに公表いたします。

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）

調査時点においては、REIT指数や株価の回復基調、政権交代に伴う金融緩和期待など、一定の明るい材料が見られたものの、年後半からの景気の減速感は顕著であり、地価が全般的に上昇に転じる地合いにはなかった。足下でも、製造業における在庫水準が高止まりする中、企業部門における設備過剰感が払拭される状況にはない。したがって企業の投資の活発化、ひいては不動産需要の裾野の広がりにはなお時間を要すると見込まれる。今後も引き続き、再開発を通じて都市基盤整備が進む地域などを中心に局所的な地価上昇がみられるだろうが、総じて地価は下げ止まりから横ばいの動きを継続する。

被災地における地価動向 （東北支社 支社長 齋藤 明）

震災後2年を経過したが、宮城県内の津波被害が甚大であった沿岸部が、相次いで災害危険区域に指定されるなど、可住地域が減少している反面、早期の生活再建を望む被災者の移転需要から被害を免れた高台のみならず、浸水したが被害が比較的軽微な住宅地について、上昇となった地点が多く見られる。

墨田区の地価上昇について （東京事業部 副部長 鈴木 憲一）

東京スカイツリーは、墨田区に観光客を呼び寄せる効果をもたらし、スカイツリータウン内の「東京ソラマチ」は連日大勢の人で賑わい、開発街区全体での来場者数は年間約2,900万人ともいわれている。このような開発・経済波及効果を受け、地域の活性化が期待されている。また、押上地区は都心から約6km、各種交通機関が乗り入れる交通の要所で、スカイツリー効果によってマンション人気は一段と高まっており、新しいマンション供給エリアとして地価は上昇傾向にある。

川崎市の地価上昇について （横浜支所 主任専門役 武田 信一）

川崎市においては、「川崎」駅西口周辺及び「武蔵小杉」駅周辺に所在する商業地の地価上昇が顕著である。前者は、平成18年9月のラゾーナ川崎の開業以来、商業施設の集積が進む地域であり、後者は、駅ビル開発のほか超高層マンションが集積する地域として脚光を集めている地域である。いずれの地域も認知度の高まりが地価に大きく影響している。なお、市内ではマンション事業者による素地の取得意欲が引き続き旺盛であり、マンション用地の公示地に地価上昇がみられる点にも留意したい。

《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

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