

平成 21 年 9 月 18 日

平成 21 年都道府県地価調査に係るコメント

社団法人 不動産流通経営協会
理事長 大橋正義

今回の地価調査においては、全国平均で全用途にわたり下落となった。三大都市圏においてはほぼ全地点が下落となり、なかでも東京都区部においては住宅地平均、商業地平均ともに二桁前後の下落に転じ、とりわけ業務高度商業地やブランド力の高い地域においては 20 ないし 30% 近く下落した地点が見られるなど大幅な調整が働いた。

この 1 年間における地価下落の背景としては、世界的な金融危機を発端とした企業収益の大幅な低下や、個人消費の低迷など、景気の急速な悪化にともなう住宅購入の見送り、オフィスビル空室率の上昇、不動産ファンド等の投資の減少などを如実に反映したものと考えられる。

一方、東京圏の半期ごとの地価動向を見ると、下落基調が後半鈍化した地点が比較的多くみられるなど、大幅な価格調整による底打ち感に加え、住宅ローン減税の大幅拡充をはじめ、昨今の経済情勢を踏まえた数次にわたる景気対策の効果なども相俟って、東京圏では既存住宅取引件数が増加に転じるなど、不動産取得需要回復の兆しも見受けられつつある。

今後、このような回復の予兆を全国レベルでのバランスの取れた地価の安定化に結び付けてゆくためには、景気の回復はもとより、①低迷する需要を喚起し持続的な成長を図り、良質な住宅ストックの拡大を下支えするための税制の継続、②新たなニーズに対応した住宅取得・買換えの促進を図るための施策の推進、③ J リートを中心とする不動産証券化市場の回復を促進する施策の推進、④不動産融資の迅速かつ的確な実行などにより、不動産流通市場の活性化を図ることが不可欠である。

以 上