

地価

一三年ぶりの動意



国土交通省が三月に発表した全国の地価公示によれば、住宅地・商業地とも一三年連続の下落となった。ただ、東京や名古屋、福岡の都心部では地価の反転・上昇地点が拡大し、大阪でも都心部で横ばい地点が増えるなど、「一三年ぶりの動意」がみえ始めた。今後、経済情勢の好転に伴って地価の反転は拡大するのか、局地的現象にとどまるのか。各地の不動産専門家に「鑑定」してもらった。



東京都心の地価上昇は 地方に波及せず 地域経済の実態を反映する公示地価

都市の一部を除いて、全体的には地価の下落が続いている。また、同じ地区にあっても物件によって明暗が分かれるなど「個別化・二極化」の傾向が強くなっている。地域経済そのものが復活しない限り、都心の地価上昇が自動的に地方に波及することはない。

インタビュー

神戸 富吉

日本不動産鑑定協会 常務理事
地価調査委員会委員長



注目に値する

名古屋駅前商圏

今年三月に国土交通省が公表した地価公示から、地価はどのような局面にあることが読み取れるか

三大都市圏（東京、大阪、名

古屋）やブロック中核都市（札幌、仙台、広島、福岡）の中心地区を除けば、地価下落が相変わらず続いている。商業地、住宅地とも地価の「個別化・二極化」が一層鮮明になってきているのが実情だ。

まず、東京ではかつて郊外へ

広がった不動産市場が都心に回帰している。一三年連続して下落した結果、都心では投資採算が合つ水準にまで住宅地、商業地の地価が下がり、反転・上昇する地区が増えてきた。

地方都市のなかでは、名古屋駅前商圏の地価上昇が注目に値

する。名古屋駅前はかつて三越のある栄区が中心だったが、九九年に名古屋駅前にJRセントラルタワーが完成し、さらに、豊田毎日ビルなどの大規模プロジェクトが進行中である。トヨタ自動車は豊田毎日ビルを事業拠点として、グループ企業を名

不動産価格下げ止まりの銀行貸出への影響は限定的

収益還元価格への収斂や金融商品化は市場の重要な変化

みずほ総合研究所 調査本部
金融調査部長

四宮 隆文



不動産価格に部分的ながら下げ止まりや上昇がみられるようになってきた。本稿では最近の不動産市場の変化や企業金融の現状をふまえたうえで、こうした変化が銀行貸出にどのような影響を与えるのか考察してみたい。

不動産の収益価格への収斂が進行

まずわが国の地価の現状について株価と比較しつつ述べてみたい。わが国の地価は九〇年初のピークに比して全国全用途で五割程度、六大都市商業地で九割程度の大幅な下落をみた。株価も八九年のピーク比で七割程度の下落となったが、〇三年四

月を底に上昇に転じている。地価についても大都市圏ではようやく下げ止まりが明らかになり、部分的には上昇に転じるエリアも出てきた。だが、全体としてはまだ下落トレンドから脱したとはいえない。株式市場にたとえれば、全銘柄が下落する全面安の状態からは脱したが、下げ止まりや上昇に転じたのは一部の銘柄にすぎず、株価指数

全体で見れば下落が続いているのと同じことである。もっとも株式市場と不動産市場は市場構造や価格形成メカニズムは異なる。株式市場は流動性が高く、さまざまな投資家がさまざまな銘柄を活発に売買しているため市場の変化のスピードは速い。一方、不動産市場はエリアや用途の個別差が大きいく、大都市圏の優良物件を除き

大部分の物件は投資家の投資対象とはならず相対取引で価格が決まっている。このため、不動産市場は株式市場に比して流動性は低く、その分変化のスピードは遅い。この結果、わが国では、株価は「景気を映す鏡」といわれ景気の先行指標となっているが不動産価格は景気の遅行指標となっている。それでは、最近の部分的な不