

日本経済 ～震災で地価回復は一時中断～

経済調査部 永濱 利廣

三大都市圏中心に下落率縮小

2011年1月1日の公示地価が公表された。今回の公示地価のポイントは、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏とも下落率が縮小に転じ、下落基調から転換の動きをみせ始めたことである。

全国平均でみた公示地価は、前年比▲3.0%と09年以来3年連続の下落となったが、下落率は昨年の同▲4.6%から縮小に転じた。特に大都市圏で下落率の縮小が明確となり、東京圏は同▲5.4%から同▲1.9%、大阪圏は同▲5.3%から同▲2.7%、名古屋圏は同▲3.3%から同▲0.8%となった。また、地方圏も同▲4.2%から同▲3.9%と下落率が縮小し、中でも沖縄市、静岡市、福岡市等では地価下げ止まりの傾向が明確になった。なお、公示地価は遅行性があり、実際の地価は公示地価よりも先行する。従って、少なくとも11年1月1日時点では、地価は底入れ局面にあった可能性が高い。

用途別で見ると、一般的に実需取引中心の住宅地が商業地に先行して改善した。全国平均で見た住宅地は前年比▲2.7%と下落率が縮小し、名古屋圏を筆頭に三大都市圏での縮小が先導した。背景には、政府による各種の住宅取得促進策の効果や低金利等の要因で住宅地の需要が高まったことがある。これに対して、下落率が相対的に大きかった商業地でも、リーマンショック以降オフィス賃貸市場の価格調整が進み、三大都市圏では下落率が大幅に縮小した。企業収益の回復により空室率が改善に転じたことも下落率縮小に貢献したものと思われる。また、昨年は資金調達環境の改善やJ-REIT価格の回復により、投資環境が改善したことも貢献した可能性が高い。

地震の影響は不可避

しかし、今後は東北地方太平洋沖地震を受け、これまでの下げ止まり基調が変わる可能性には注

意が必要だ。今回の地震が地価に与える影響は、①企業心理悪化によるオフィス需要の萎縮、②消費者心理悪化によるマンション需要の減退、が主に考えられる。このうちオフィス需要の萎縮には、東京に事務所を構える外資系企業が他地域に事務所を移す動きも場合によっては影響しそうだ。また、これまで住宅地として人気だった湾岸地域では一部の埋立地で液状化現象が起きており、こうした地域でも需要減退の可能性もある。

なお、阪神淡路大震災後の神戸では、公示地価の住宅地が前年比▲0.9%→同▲2.8%、商業地で同▲11.0%→同▲15.0%と下落が加速した。よって、より被害範囲の広い今回の災害は地価に対してより大きな悪影響を与える可能性が高い。

特に、地震とその後の津波・原発事故で、住宅取得意欲が一時的に冷え込むことが予想される。また、東京の商業用不動産などでは投資需要が停滞するリスクもあり、短期的には賃貸マンションや投資用物件などが停滞する可能性が高い。住宅取得に関する消費者心理の萎縮や不動産投資に対する投資家心理の悪化が予想以上に長引けば、地価の下落率が再び拡大することも否定できない。9月公表予定の基準地価では、これまでみられた回復基調が一時的に中断する可能性がある。

以上のように、公示地価では地価の下げ止まり傾向が明確になったが、震災が地価に与える悪影響は大きなものになりそうだ。地震の影響以外にも、中東情勢や円高、株安等の影響で企業業績に不安材料は残る。また、海外から日本への不動産投資にも悪影響は避けられない。従って、今回の震災が景気に及ぼす悪影響を鑑みれば、土地需要は少なくとも今後半年程度は停滞する可能性が高く、マクロで見た地価下落が終息する時期は遠のいたと言わざるを得ない。

ながはま としひろ（主席エコノミスト）