

## 三大都市圏：公示地価は悪化も下げ止まりの兆しか

### ～基準地価の推移も含めて考えれば、必ずしも悲観一色ではない～

- 東京、大阪、名古屋の公示地価については、住宅地、商業地ともに前年比で2年連続のマイナスとなり、マイナス幅も前年に比べて拡大する結果となった。内需回復の遅れから不動産需要も低迷が続いており、地価の大幅な低下につながっている。
- ただし、公示地価の半年前に公表された基準地価の推移を重ねてみると、少し違った動きがみられる。下図を見る限り、特に東京と名古屋については下げ止まり（マイナス幅の拡大が止まる）とも受け取れる推移となっている。
- 依然として収益価格（図表では推定収益と表示）はジリジリと悪化しているものの、マイナス幅の拡大は一時に比べると緩やかになっている点も地価の下げ止まりを示唆しているとみられる。東京にいたってはほぼ底入れに近い状態といえよう。
- 今後については、景気全体が緩やかながらも回復傾向をたどることや、今年に入って住宅市場に明るい動きが出始めていること、先日には日銀が追加緩和策を発表したように低金利がしばらく続く可能性が高いことなどから、半年後の基準地価のマイナス幅はさらに縮小する可能性もあろう。
- ただし、三大都市圏で比較した場合、大阪については収益価格のマイナス幅の拡大傾向が依然として続いていることから、東京、名古屋に比べて下げ止まりの時期が少し遅れる可能性もあるとみられる。

