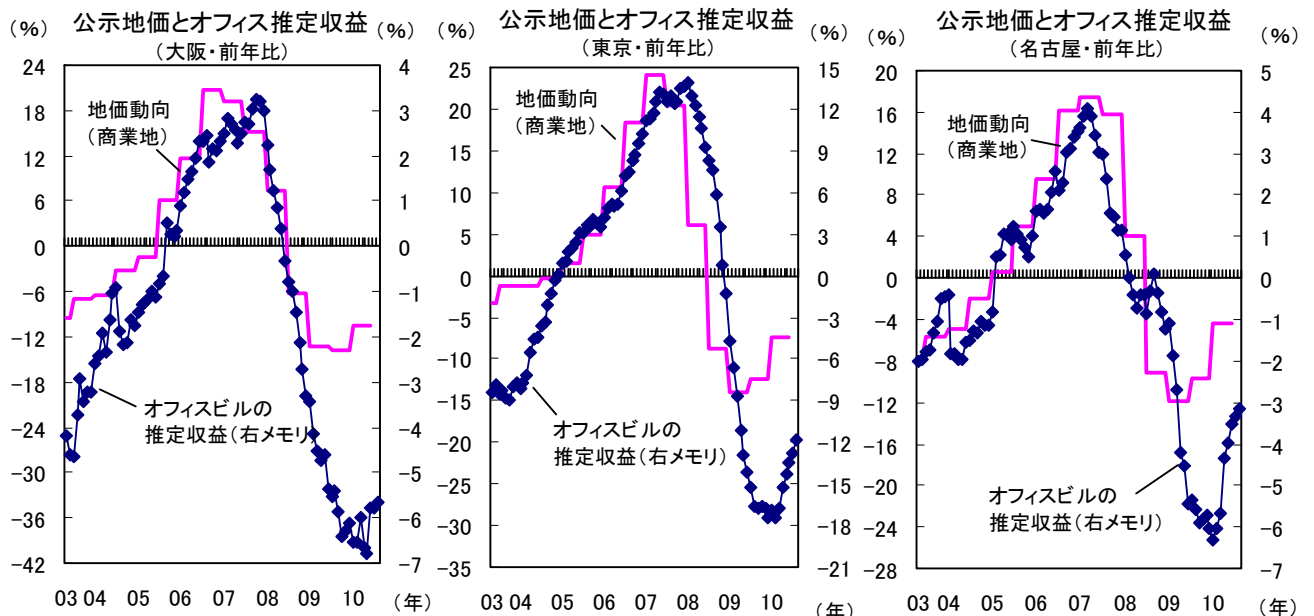


三大都市圏：地価は低下が続くもマイナス幅は縮小

～縮小傾向が続くかは予断許さず。景気の動向次第で再び急落も～

- 東京、大阪、名古屋の基準地価については、住宅地、商業地ともに前年比で2年連続のマイナスとなったものの、マイナス幅は前年に比べて縮小する結果となった。内需回復の遅れから不動産需要の回復も遅れ気味であり、地価の停滞につながっている。
- ただし、基準地価の半年前に公表された公示地価の推移も含めてみると、大阪では半年前、東京と名古屋では1年前を概ね底として、マイナス幅は縮小に向かっている。
- 下図を見る限り、特に東京と名古屋の商業地についてはトレンドの変化がはっきりと確認される。この背景としては、空室率や平均賃料から求められるオフィス収益の悪化が緩やかになったことが挙げられる。都心商業地は地価トレンドのメルクマールとみられるため、オフィス収益で今の傾向が続けば、地価の悪化も縮小傾向が進むとみられる。
- ただし、景気の二番底に陥る懸念も出てきていることから、場合によっては再び悪化傾向が強まる可能性もあるとみられる。また、仮に二番底懸念が回避されたとしても、企業が国内で設備投資を行う動きは非常に弱いため、地価の回復にも相当の時間が掛かることとなろう。
- 一方、三大都市圏で比較した場合、大阪については収益価格の推移が東京、名古屋に比べて芳しくないことから、地価の回復も相対的に遅くなる可能性が高いとみられる。



(出所) 国土交通省、三鬼商事データを元にりそな総研作成
 ※地価動向は、公示地価と基準地価の複合
 (7-12月:直近の公示地価、1-6月:直近の基準地価)