

平成 19 年地価公示についてのコメント

社団法人不動産協会
理事長 岩 沙 弘 道
(三井不動産(株)社長)

1. 今回発表された公示地価では、16年ぶりに全国平均で住宅地、商業地ともわずかながら上昇した。地域別に見ると、三大都市圏だけでなく、地方ブロックの中心都市など地区の活性化が進んだところは価値向上に見合った地価の上昇が見られる一方で、いまだに地方の多くの地点は概ね下落幅は縮小しているものの依然下落が継続するなど個々に状況が異なることが特徴である。
2. 日本の不動産市場は、グローバル化した投資活動や証券化に代表される金融と不動産との融合、収益性を重視した不動産の価格形成、さらに都市・地域再生事業等により構造転換が進み、先進国では類をみない長期の低迷から立ち直りはじめた段階である。今回の公示地価は、このような構造変化を背景とし、日本経済の回復に裏打ちされた実需に基づく価格形成が進展した結果であるととらえている。
3. 今般の都心高度業務・商業地の地価上昇については、都市再生に伴う再開発等の進捗により新たな需要が創出され付加価値が向上した証左ともいえよう。基本的に収益性に基づく地価形成が進捗しつつあると見ている。なお、ごく一部の希少性のある都心商業地で、きわめて限定的に価格が強含んでいる地点が散見されるが、最終的にはマーケットメカニズムが機能しファンダメンタルズを反映した価格に収斂するものと見込まれることから、より一層長期的かつグローバルな視点で価値を総合的に判断することが必要となろう。
4. 不動産市場の活性化は、資産デフレの経験から明らかなように、日本経済の持続的成長の基盤をなす重要な課題である。こうした観点を踏まえ、都市・地域再生を一層推進することによって、グローバル経済の一翼を担う国際都市を発展させるとともに、海外にも目を向けた個性豊かで魅力的な地域を育成すべきである。また、不動産証券化市場の健全かつ着実な成長を促すとともに、不動産市場に関連する諸政策もマーケットに十分配慮した、『市場フレンドリー』なものでなければならない。

以 上