

令和4年 地価公示に対するコメント

令和4年地価公示では、全国平均において、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じており、その内訳として、三大都市圏では住宅地がいずれも上昇に転じ、また商業地に目を向けると東京圏、名古屋圏が上昇、大阪圏は下落から横ばいに転じている。さらに特筆すべきは地方四市の堅調ぶりであり、とりわけ札幌、福岡の上昇基調は極めて安定的に継続している。こうした中枢都市の動向は一部周辺地域にも波及しており、当期の住宅地変動率上位10傑をいずれも札幌市に隣接する北広島市、石狩市及び江別市が占めたのがその象徴であろう。

他方、コロナ以前においてインバウンド景気とテナント需要に地価が下支えされていた千代田、中央、港の都心3区や、海外観光客の動向が景気に直結する成田市などでは商業地の下落が継続した。しかし、引き続きコロナ禍の中でも都内主要駅の繁華街ではコロナ第5波前後から人流が徐々に戻りつつあることで下落幅は縮小しており、今後の回復の兆しが見て取れる。

目下の懸念は、言うまでもなくロシアのウクライナ軍事侵攻に端を発する原油高など世界経済の大幅な停滞であるが、ここに来て米FRBが急激なインフレ抑制対策としてゼロ金利政策を解除したことで短期的に円売りが進む可能性が高い。これによりJリート市場にて海外投資家の買い越し傾向に拍車がかかるほか、海外富裕層による現物不動産の購入マインドが再燃することも想定されるため、上述の地価回復基調と相俟って、当面のところ居住用不動産を中心に市況は安定的に推移すると見ている。

こうした中、本会では危急存亡の危機に瀕するウクライナ国民を人道的に支援するため全国34,000社の会員に対し募金の呼掛けを行っており、これまでに寄せられた額は僅か1週間で2,000万円に達する勢いである。全日会員各位の篤志に心より感謝を申し上げるとともに、コスモポリットな視座で世界情勢を捉えることのできる全国の仲間を誇りに感じる。そしてなにより、不動産を扱う者として、あらためて我が国土が永劫に平穩無事であることを願ってやまない。

公益社団法人 全日本不動産協会

理事長 秋山 始