

令和3年9月22日

令和3年都道府県地価調査に関するコメント

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 伊藤 公二

本年の都道府県地価調査では、全国の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の影響等により2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。三大都市圏でみると、住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地は9年連続の上昇となったが上昇率は縮小、大阪圏の商業地は9年ぶりに下落に転じた。

既存住宅の流通市場においては、東日本不動産流通機構の統計によると、首都圏の成約件数は、昨年度第1四半期に前年比で大きく減少した後、増加に転じ、今年度4~8月の平均では成約件数・価格ともにコロナ禍前の2019年度の同時期を上回る水準となっている。一方で、新規登録件数は対前年比で減少が継続している。住宅流通の営業現場の足元も同様の状況にあり、旺盛な購入需要に支えられ取引件数は堅調に推移しているが、売却物件が出にくい状況が続いており、在庫の品薄感が増している。

今回の調査では、コロナ禍が長引き、景気が依然として厳しい状況のなか、昨年に引き続き足元での地価形成に影響が見られることが確認された。

土地は、国民生活・経済活動の基盤であり、地価が安定的に推移することは先ずもって重要である。その上で、内需を牽引する住宅・不動産流通市場の活性化が求められる。この点、令和3年度限りの措置として講じられた固定資産評価替えによる課税標準額の上昇の据置きや、住宅ローン減税等の拡充・床面積要件の緩和をはじめ、税負担が過度にならない税制上の措置を引き続き講じ、拡充することは、不動産業界はもとより、コロナ禍後を見据えた経済全体の足元を固める上で必要不可欠なものと考えている。

また、本年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画では、既存住宅中心の施策体系への転換が打ち出され、ライフスタイルに合わせた住宅の住替えを可能とする住宅循環システムの構築を進めるとの認識が示された。

当協会としても、新たな住生活基本計画の方向に沿いながら、「安心・安全な不動産取引が実現する市場」や「多様なニーズが充足される厚みのある市場」の実現を目指して鋭意取り組む所存であり、国においても引き続き税制・法制等の政策的支援をお願いしたい。