

いつもお世話になっております。

この度、(株)日本都市鑑定では1~2ヶ月に1回の割合で、不動産に係る旬なトピックを取り上げて、TOSHIKANニュースとしてFAXにて配信していこうと考えております。

皆様、ご存知のトピック等と重なる場合もあるとは思いますが、よろしくお願ひ致します。

それでは、第1号のスタートです。



平成19年地価公示発表！ 気になる地価の動向は？

本日、平成19年度の地価公示価格が国土交通省より発表されました。

平成18年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引続き下落となり、全国的にはバブル崩壊後の1991年以降16年振りの平均*で上昇となりました。特に東京都の上昇率は住宅地で+8.0%、商業地で+14.0%の上昇です。

ただ、全国的に平均*が上昇となった背景には、三大都市圏及び地方ブロック中心都市を中心に高級住宅地、ブランド力の高い地域や鉄道新線路沿線の地域等利便性・収益性の高い限られた一部の地域における高い上昇が地域全体の平均*を押し上げ、また、マンション・オフィス需要の増大や不動産証券化市場の規模の拡大が地価の上昇傾向に寄与していると考えられる地域が見られた結果、全国的にも上昇に転じたものです。 **全国的な地価変動率の中央値**は、住宅地▲0.8%、商業地▲0.6%であり、過半数の地点は下落**

* 平均・・・データの総計をそのデータの個数で割ってでくる値をいいます。

**中央値・・・データの各値を大きさの順に並べたとき中央にくる値をいいます。

当社においても日々の鑑定業務で実勢価格を調べると、東京主要5区では路線価の3~4倍での取引が多く目に付くと同時に、地方圏では路線価以下での取引が多く目に付き、地価の二極化を目の当たりにしています。

参考：圏域別前年変動率

	住宅地		商業地		工業地		調区内宅地	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
東京圏	▲0.9%	+3.6%	+1.0%	+9.4%	▲4.1%	+0.9%	▲5.0%	▲2.0%
大阪圏	▲1.6%	+1.8%	+0.8%	+8.3%	▲3.0%	+1.6%	▲5.1%	▲2.4%
名古屋圏	▲1.3%	+1.7%	+0.9%	+7.8%	▲2.6%	+1.0%	▲2.9%	▲1.6%
三大都市圏平均	▲1.2%	+2.8%	+0.9%	+8.9%	▲3.4%	+1.1%	▲4.6%	▲2.1%
地方平均	▲4.2%	▲2.7%	▲5.5%	▲2.8%	▲6.0%	▲3.9%	▲4.0%	▲3.0%
全国平均	▲2.7%	+0.1%	▲2.7%	+2.3%	▲4.9%	▲1.8%	▲4.1%	▲2.7%

《平成 19 年地価公示のポイント》

① 地価上昇は 3 大都市圏から地方都市に波及！

住宅地では札幌市が 2 年連続、福岡市が平成 4 年以来 15 年振りに平均で上昇。

商業地では札幌市が 2 年連続、仙台市及び広島市が平成 3 年以来 16 年ぶり、福岡市が平成 4 年以来 15 年振りに平均で上昇。

② 全国的に平均では上昇であったが、中央値では下落は続いている！！

地価の二極化は未だ続いており、今後もこのような傾向は続いていくものと思われます。

そして今後の地価は??

不動産は様々な要因の影響を受けやすい資産で、特に 景気・金利動向、マンション分譲価格の設定を含めた供給側の動向やそれに対する需要側の動向、マンション・オフィス賃料の動向の影響などが不動産価格に与える影響は大きなものです。

公示地価を判定した土地鑑定委員会の鎌田薫委員長が「合理性を説明できない価格形成が散見される」とミニバブルを警戒している発言もしており、今後の動向には注意が必要です。

(株)日本都市鑑定は不動産全般に関するご相談にお答えしています

TEL. 03-5249-3821

※このニュースレターのファックス発信を希望されないときはチェックを入れて当社宛に、FAX にてご一報ください。送信を一切中止させていただきます。

希望しない	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------