

平成19年地価調査発表！ 都心部の地価は上げ止まり？！



20日に平成19年度の都道府県地価調査が国土交通省より発表されました。

平成18年7月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては2年連続して上昇し、地方圏において下落幅は縮小したものの引続き下落となり、全国平均で見ると住宅地は-0.7%とほぼ横ばい、商業地では+1.0%と平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となりました。特に東京都の上昇率は住宅地で+10.2%、商業地で+17.6%の上昇です。

ただ、高い上昇率を示している東京都心部でも昨年に比べて伸びが鈍る地点が現れ、先行きには減速感が出てきています。

また、地方圏では未だに下げ止まりの兆しは見え、80%以上の調査地点で住宅地・商業地共に下落が続いています。

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	+0.7%	+4.8%	+3.9%	+12.1%	▲1.3%	+3.0%	▲3.4%	▲0.9%
大阪圏	±0.0%	+2.9%	+3.6%	+8.0%	▲0.5%	+3.1%	▲3.7%	▲1.5%
名古屋圏	▲0.1%	+2.4%	+2.4%	+7.2%	▲0.7%	+3.1%	▲1.9%	▲0.6%
三大都市圏平均	+0.4%	+4.0%	+3.6%	+10.4%	▲0.9%	+3.0%	▲3.2%	▲1.0%
地方平均	▲3.1%	▲2.3%	▲4.3%	▲2.6%	▲4.3%	▲2.9%	▲3.4%	▲2.5%
全国平均	▲2.3%	▲0.7%	▲2.1%	+1.0%	▲3.8%	▲1.9%	▲3.4%	▲2.0%

そして今後の地価は??

今月に入って様々なメディアで今後の地価の減速を予想する記事が目につきます。

「AERA」9月3日号、9月9日付の「産経新聞」、「読売ウィークリー」9月23日号では今後の地価・マンション価格等の下落について触れており、主な要因として海外から流れ込む不動産投資マネーの減少等が挙げられています。

都心部の住宅地・商業地共に一等地及び一部の地域を除いて調整局面に入ってきていると言ってもよいのではないのでしょうか。

《今後の地価の動向！左右する要因は！！》

1. 地価高騰に伴って投資利回りが低くなったが、金利の水準が上昇している。

日銀は06年3月量的緩和解除、同7月にゼロ金利政策を解除、07年2月追加利上げを行い、景気回復傾向のため金融政策を緩和から引き締めへ転じることをアナウンスしています。

不動産の価格は金利の水準と逆相関の関係にあるため、金利が上がれば不動産は売れにくくなる傾向にあります。

2. 都心の中心部に集中していたマンション建設が郊外に移っている。

地価が高騰しすぎて土地の仕入れ価格が高くなり採算ベースに合わないため、土地購入エリアを拡大しているのです。ところが顧客層は「可処分所得減少・マンション価格上昇・住宅ローンの金利上昇懸念」という三重苦が押し寄せている状況にあります。

3. 金融機関の不動産ファンドに対する融資基準が厳しい。

アメリカのサブプライムローン（信用度の低い借り手向け住宅ローン）問題の行方にもよりますが、金融機関の不動産ファンドに対する融資基準が厳しくなりつつあります。住宅ローンをベースにした証券化商品への不信はまだ落ち着いていません。

混乱が収まらないのは、証券化という手法でどの投資家がどれだけ保有しているかが見えないためだと言われています。

4. 不動産証券化市場の拡大に伴い、情報開示が不可欠になってきた。

06年から今年にかけて一部のJリート投資法人に対して金融庁から業務停止・改善命令が出された事をきっかけにして情報開示が進み、今年7月から不動産鑑定評価基準の改定が行われました。

その結果、物件取得時の鑑定評価に対して監視が強化され、投資に対する姿勢も慎重になると思われます。

（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

