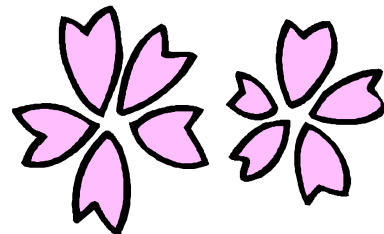


平成20年地価公示発表！ 地価は本当に上昇しているの？！



先月 25 日に平成 20 年度地価公示価格が国土交通省より発表されました。

平成 19 年 1 月以降の 1 年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地は+1.3%、商業地は+3.8%となり、2年連続で上昇となりました。三大都市圏においては平均で上昇幅が拡大したものの都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れ、地方圏において下落幅は縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。

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 19 年	平成 20 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 19 年	平成 20 年
東京圏	+3.6%	+5.5%	+9.4%	+12.2%	+0.9%	+4.5%	▲2.0%	▲0.4%
大阪圏	+1.8%	+2.7%	+8.3%	+7.2%	+1.6%	+4.1%	▲2.4%	▲1.0%
名古屋圏	+1.7%	+2.8%	+7.8%	+8.4%	+1.0%	+3.3%	▲1.6%	▲0.7%
三大都市圏平均	+2.8%	+4.3%	+8.9%	+10.4%	+1.1%	+4.1%	▲2.1%	▲0.7%
地方平均	▲2.7%	▲1.8%	▲2.8%	▲1.4%	▲3.9%	▲2.1%	▲3.0%	▲2.3%
全国平均	+0.1%	+1.3%	+2.3%	+3.8%	▲1.8%	+0.5%	▲2.7%	▲1.8%

地価上昇と株価下落・景気低迷のギャップ??

昨年に夏頃に端を発したサブプライム問題、原油・工業用貴金属・鉄鋼原料価格の高騰、株安、円高等の影響により景気の回復・拡大は調整局面を迎え、減速傾向を強めています。

では、なぜ地価公示価格と株価、景気の間ギャップが生まれているのでしょうか。

それは「価格時点と発表時点のずれによるタイムラグ」のせいです。

地価公示の作業開始から発表までの流れは、前年8月上旬頃に評価準備作業開始→前年12月中旬頃に鑑定士による評価額確定→当年1月1日価格時点→当年3月25日頃に発表（官報、報道）という流れで作業を行っています。

従って、評価額を確定してから発表までの期間が約3ヶ月前後かかるために、この期間内に地価に影響を与えるような経済変動が発生すると発表時には大きなズレが生じてしまいます。

《今後の地価の動向！左右する要因等は！！》

1. サブプライムローン問題等の影響を受けた信用収縮による資金の流れの停滞

サブプライムローン問題や新B I S規制（自己資本比率規制－金融機関の経営の健全化を図る指標）等を背景に金融機関の不動産業・建設業向け融資は減少傾向。2007年3月末、2007年9月末の不動産業向け融資残高を比較してみると、三井住友銀行+4.2%、三菱東京UFJ銀行▲3.7%、みずほコーポレート銀行▲2.7%、りそな銀行▲4.1%等で、外資系のレンダーにいたっては昨年後半は丸々引いた姿勢でベクトルが180度変わったといえます。今後の金融機関による融資の姿勢には特に注意が必要です。

2. マンション市場動向（首都圏）

（株）不動産経済研究所の「首都圏のマンション市場動向」によると2008年2月度の発売は3,460戸（前年同月比▲28.0%、以下同）、契約率は60.1%（▲17.4%）、1戸当たり価格は4,768万円（+3.2%）、1㎡当たり単価64.8万円（+5.5%）、販売在庫数は10,643戸（+44.1%）。

契約率は好不調の目安となる70%を7ヶ月連続で割っています。契約率、販売在庫数には特に注意が必要です。

3. バブル崩壊なのか？！

平成初期のバブル期には、低金利政策、融資の拡大、好景気によるオフィス需要、マイホーム指向による需要の拡大の実需から地価上昇が始まり、収益性等を無視した転売利益のみを目的とした不動産売買へとつながり、天井を極め、崩壊の道を辿りました。

今回の地価上昇は、一部では収益性を超えた高額な取引も見られましたが、多数は好調な企業業績によるオフィス需要、超高層マンションを始めとするマンション用地、都心住宅への回帰現象、大規模再開発による効率・機能化など実需によるものが占めており、また商業地等の収益物件については、収益価格を重視して運用されていることから、一時的に下落しても崩壊といわれるような落ち込みはないと見る人が多数います。

最後に、不動産がリスク資産として値上がりしたり値下がりしたりという一定のサイクルを持つ資産となった現在、不動産の時価等を知るために鑑定評価をご活用していただければと思っております。

（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

希望しない

※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。