

平成20年地価調査発表！

地価に下落圧力？！



19日に平成20年度の都道府県地価調査価格が国土交通省より発表されました。

東京圏*における平成19年7月以降の1年間の地価動向は、住宅地は+1.6%（前年+4.8%）、商業地は+4.0%（+12.1%）となり、前年に比べ上昇幅が縮小しました。

特に今年に入ってから地価の動向は、

- ①サブプライムローン問題の影響による金融機関の不動産融資の厳格化、
- ②景気の減速等を背景とする需給バランスの調整等

の影響により、東京都区部の住宅地ではほぼ全ての地点で横ばい又は下落、商業地では上昇幅縮小、横ばい、下落となっており、上昇幅を拡大する地域は見られませんでした。

ただ、ブランド力の極めて高い銀座を有する中央区、副都心線開通効果の高い新宿区商業地では平均で10%前後の上昇率を維持しています。

*東京圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・のほとんどの地域、茨城県の龍ヶ崎市・常総市・取手市・牛久市・守谷市・坂東市・つくばみらい市・五霞町・境町・利根町の地域をいいます。

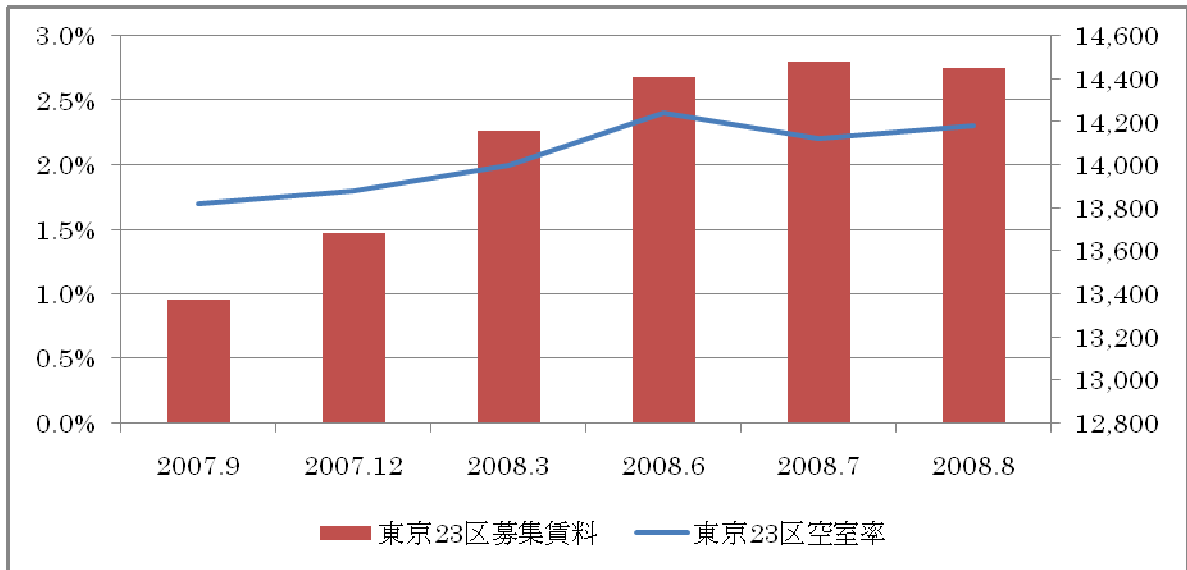
参考：東京都の地域別変動率

	住宅地		商業地	
	H18.7.1~H19.7.1	H19.7.1~H20.7.1	H18.7.1~H19.7.1	H19.7.1~H20.7.1
東京圏	+4.8%	+1.6%	+12.1%	+4.0%
東京都	+10.2%	+1.9%	+17.6%	+4.7%
東京都区部	+13.1%	+1.5%	+20.0%	+5.0%
区部都心部	+19.7%	+0.9%	+24.2%	+6.0%
区部南西部	+12.9%	+1.2%	+17.1%	+3.7%
区部北東部	+9.9%	+2.4%	+14.9%	+4.6%

今後の地価は??

日系不動産会社の不振（アーバンコーポレーション、セボン等の破綻）、外資系金融機関の不振（リーマン・ブラザーズの倒産、AIGの政府管理下での経営再建等）、調達金利の上昇等の要因によりしばらくの間は不動産へのマネーは縮小し、再び増加するまでには時間がかかるものと思われます。

また、2002年2月から続いた戦後最長の景気拡大も終了し、景気の後退色が強まる中、東京23区のオフィスの空室率（下記、表参照）は上昇傾向にあり、今後は募集賃料等にも影響がでてくるものと思われます。



出典：CBRE「OFFICE MARKET FLASH」

《役立つ鑑定評価の使い方！！》

1. 不動産を交換する時

物件を交換するとき、交換資産の評価を適正に行わないことで、頻繁に紛争が生じています。特に税法上の交換の場合は、価格的には交換する資産の評価額の差額が、金額が**大きい方の20%以内**でなくてはなりません。鑑定評価を事前におけば安心して取引を進めることができます。

また、法人とその役員等との間の売買・交換、同族会社の法人と代表者個人の取引等も税務上厳しくチェックされますので、鑑定評価をしておく必要があります。

2. 相続財産の公平な分配のための評価をする時

財産の相続・贈与で一番問題となりやすいのが、土地・建物などの不動産の分配です。不動産は個性が強く、更地、建物付の土地、借地権付の土地、貸家に供されている土地等により価格は相当異なるので、鑑定評価書により適正な価格を知れば、**公平に財産を分配**することができます。

（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。