

平成22年地価公示ほぼ全地点で下落！



18日に平成22年度地価公示価格が国土交通省より発表されました。

全国の継続標準地 27,410 地点のうち下落した地点は 27,302 地点（99.6%）でほぼ全地点に達しました。

東京圏*における平成21年1月以降の1年間の地価動向も、住宅地が 4.9%（前年 4.4%）、商業地が 7.3%（6.1%）となり、前年よりも下落幅が拡大しました。

特に平成21年1月以降の地価の動向は、

雇用情勢の悪化や給与所得者の所得の減少等による消費需要の減退

景気悪化に加え、団塊世代の引退でオフィス需要の低迷

不動産に証券化マネーを取り込もうとする証券化の信頼失墜の結果、欧米の不動産投資家はアジア投資の中心を日本から中国やインド移動

一般物価の下落（デフレ）

等の影響により、一部住宅投資等に明るい兆し**もあるものの、地価上昇の道筋は描けていない状態です。

*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。

**最近の指標等に見る明るい兆し

- ・新設住宅着工戸数（1月）・・・前年比減少率が13カ月ぶりに1ケタに縮小。持ち家は5.4%増で3カ月連続の増加。
- ・首都圏マンション市場動向（2月）・・・新規発売戸数前年比10.7%増、月間契約率70.7%と2カ月連続で70%を確保。
- ・日本不動産研究所の住宅マーケットインデックス2009年下期・・・東京23区のマンション価格は、新築の標準・小型タイプと中古の小型タイプがそれぞれ下落から上昇に転じ、新築・中古共にその他のタイプの下落幅は縮小。

参考：東京圏の地域別対前年変動率

	住宅地		商業地	
	H20.1.1~H21.1.1	H21.1.1~H22.1.1	H20.1.1~H21.1.1	H21.1.1~H22.1.1
東京圏	4.4%	4.9%	6.1%	7.3%
東京都	6.5%	6.2%	7.5%	9.1%
東京都区部	8.3%	6.8%	8.1%	9.8%
区部都心部	9.5%	8.9%	8.8%	12.5%
区部南西部	10.1%	7.0%	9.2%	7.5%
区部北東部	4.6%	5.3%	5.4%	6.2%

㈱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。