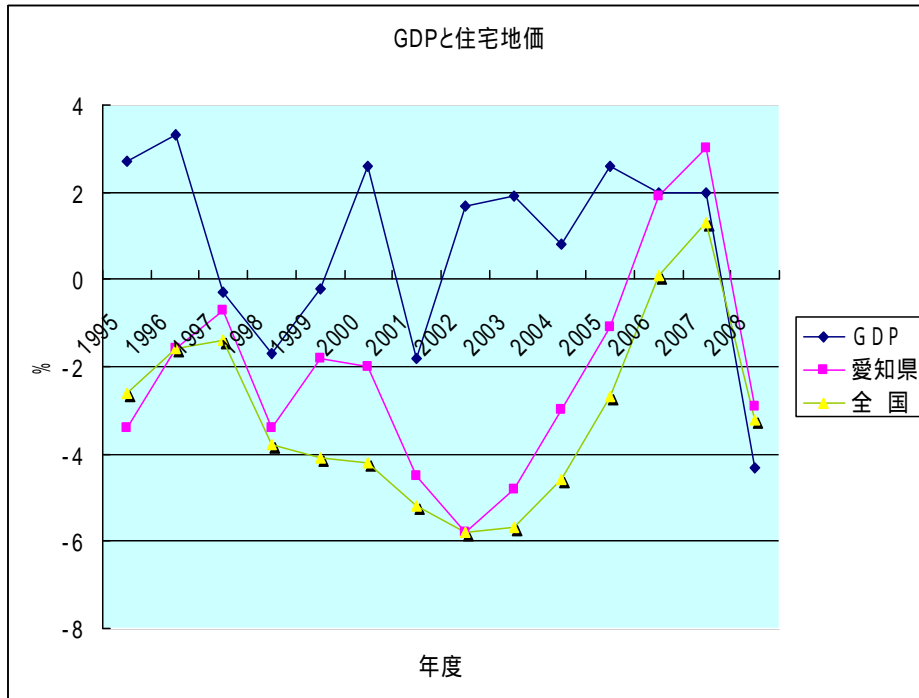


字型地価(愛知県)vs国内総生産(GDP)



発行:アプス地価研究所

大野 興四郎

名古屋市中村区則武

1-13-9

Te052(452)12

63

fax052(452)24

60

URL:

[http://www.a6z.](http://www.a6z.biz)[biz](http://www.a6z.biz)

Mail :

info@a6z.biz

[短観]

去る3月23日(昨年より少し遅い)国土交通省(土地鑑定委員会)より、平成21年地価公示(H21.1/1時点)のプレス発表がありました。

愛知県における、用途別(住宅地・商業地・工業地)の対前年比地価変動率は順に 2.9%、5.8%、3.1%とV字型ならぬ(ラムダ)字型と腰折れのかたちとなりました。これは全国的にも同じで、昭和末期から平成初期のいわゆるバブル期以来、長いトンネル(約14年)を通過してやっと2~3年地価は反転したかと思えば、ジェットコースターよろしく急転直下。GDP(国内総生産)も失われた10年間低成長と低迷を繰り返し(上図は第四四半期毎の対前年比変動率を示した)奈落の底へ陥った。FRB前議長グリーンズパン氏の言によれば100年に1度の大不況の波が...09年2月内閣府の公表値 3.3%(四半期)は年率換算で 12.7%と前代未聞。

上記地価変動率の推移は住宅地価の平均変動率を示すもので、愛知県下及び全国平均(今回 3.2%)のものを並べました。名古屋市内住宅地価の平均変動率は 4.2%(H20=+7.6%)、同商業地価の平均変動率は 9.1%とH20(=+15.8%)に比べ対照的。

元気な名古屋はいっぺんに吹き飛びました。海の向こうのサブプライム・ローン(証券化*注:浜矩子著「グローバル恐慌」によれば福袋化)問題は日本にも無縁でなかった。金融経済による信用不安は、果たして実物経済に及び、外需依存型日本経済はホテイ・フロ-を喰らうことになる。世界経済は正しく'Overshoot & collapse'オーバーシュートから崩壊へ。元気な名古屋、元気な愛知も、最近の地価を見る限り熱しやすく冷めやすい。それだけファンダメンタルズが薄っぺらいということか?不動産についていえば、外資ファンドが席卷してミニバブルを引き起こし退潮した。オフィス需要にしても名古屋地区がそれほど厚みがあるわけではなかった。愛知県はトヨタ効果で潤いました。愛知の住宅地価を買い支えたのもトヨタ従業員等を中心とした需要に依存するところが多々ありました。世界のトヨタは空前の決算('08/3月期=営業利益2.27兆円)を上げたが、L・ショックにつづきトヨタ・ショックで、当期見通しは0.6兆円一転して前期比 73.6%と暗転の見込みです。愛知の景況を牽引してきた自動車業界の神通力も及ばず、金融機関等が未だ臭いものにワタをしている現状等からも、愛知の地価力が復活するのに数カ年(5年)かかるでしょう。