

(有)アプス地価研究所

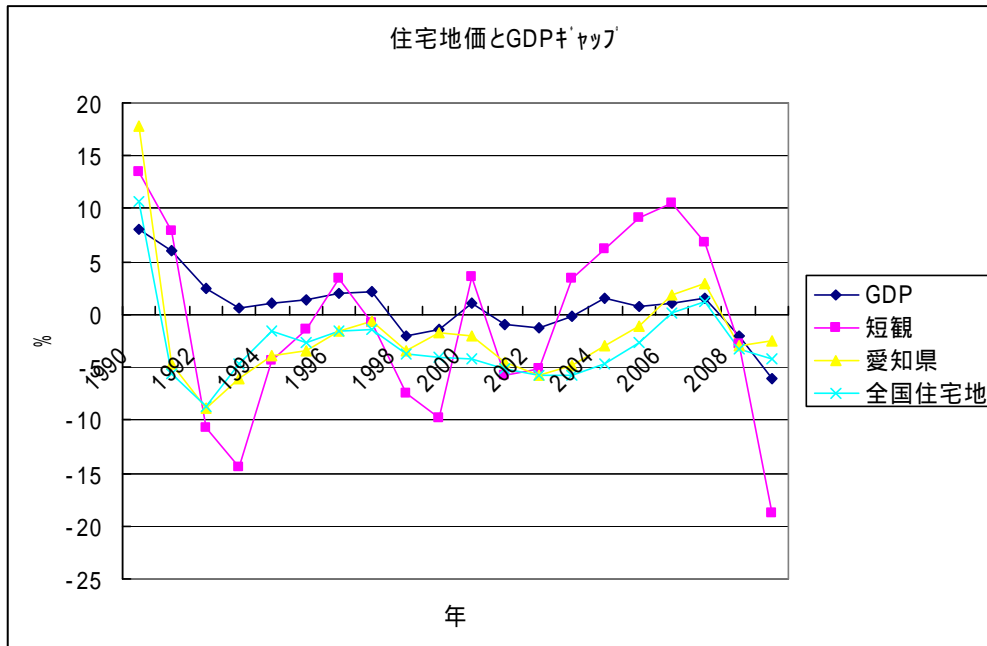
(不動産鑑定士 大野 興四郎)

URL <http://www.a6z.biz>

052-452-1263 Fax052-452-2460

GDPギャップと地価

H 2 2 地 価 公 示 発 表 が あ り ま し た 。



3月18日(少しずつ早くなっている)の国土交通省、平成22年地価公示(H22.1/1時点)のプレス発表によれば、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(平均)は順に 2.5%、6.0%、3.2%と21年公示に引き続きすべての用途でマインスとなり、住宅地(宅地見込地を含む)では下落率がやや縮小し、他の用途では同率もしくはやや下落が大きくなりました。全国的には下落率は拡大傾向にあります。住宅地では名古屋市内緑区の住宅地において、地下鉄桜通線(延伸)ターミナル徳重駅(H23/3開業予定)工事が地上に見えてきて同予定駅周辺にはユリア徳重(徳重支所等共同ビル)、ラスパ(仮称、SCアビタH22/11頃開業予定)のほか徳重北部土地区画整理事業も進展して、唯一地価上昇となり明るいニュースというのでしょうか?同区画整理地内の第2回保留地処分(H21/11)では、南垂れ丘陵地で、の隣接地域で抽選が行われ、北向き61坪で単価62万円/坪の画地が総額(土地のみ)で3,800万円台でも30数倍の競争率だったといえますからこの時期驚きです。(もっとも南向きの高低差ありの画地は応募0で、昨今の風潮 - 一極集中現象を如実しています。)内閣府公表の国内総生産GDP(支出側)はH21(暦年)で結局 6%となった。景況低迷(デフレ状況)はGDPギャップ(需給ギャップ) = (現実のGDP - 潜在GDP) / 潜在GDPをもって説明されることが多い。内閣府、日銀等が潜在GDP(潜在成長力)を推計して算出している。内閣府によれば、'09年10/12月期 6.1%で同1/3月期からやや改善しても、GDPギャップ0 = 需給均衡という理想型から離れ、設備過剰下の需要不足で、一時的にいわれたデフレスパイラル(らせん階段下り)の様相を再び呈しています。上記日銀短観の推移は、設備投資計画(土地投資額を含み、ソフトウェア投資額を含まない)を示すもので、全産業(大・中小企業とも)で先行指標。昨12月調査で大企業 10.1%(前年比)に対し、中小企業 30.1%(同)と厳しい。日銀業況判断DIがGDPギャップと関連しているという調査報告もあるようです。平成初のバブル崩壊以降「失われた10年」といわれた中で、名目GDP(暦年)は回復途上'97年に一時実額で516兆円と過去最高となり、その後ミバブル消滅前かつ米サブプライムショック影響前の'07年にも同額のGDPを計上しました。そして昨'09年は474兆円と平成初年頃('91~'92年頃)のレベルと振り出しに。結果的に'90年代半頃からデフレ状況にあり、消費税引き上げの'97年と原油高騰の'08年を除き物価下落は15年程度続いていた(日経新聞'10/3/34経済教室)こととなります。かつての牛丼等の価格競争の再来で、一部消費者はうれしいが、米国が底を脱した?のに比べこの国の行く処は?デフレ脱却がなければ地価反転もない。マイルドなインフレ期待?