

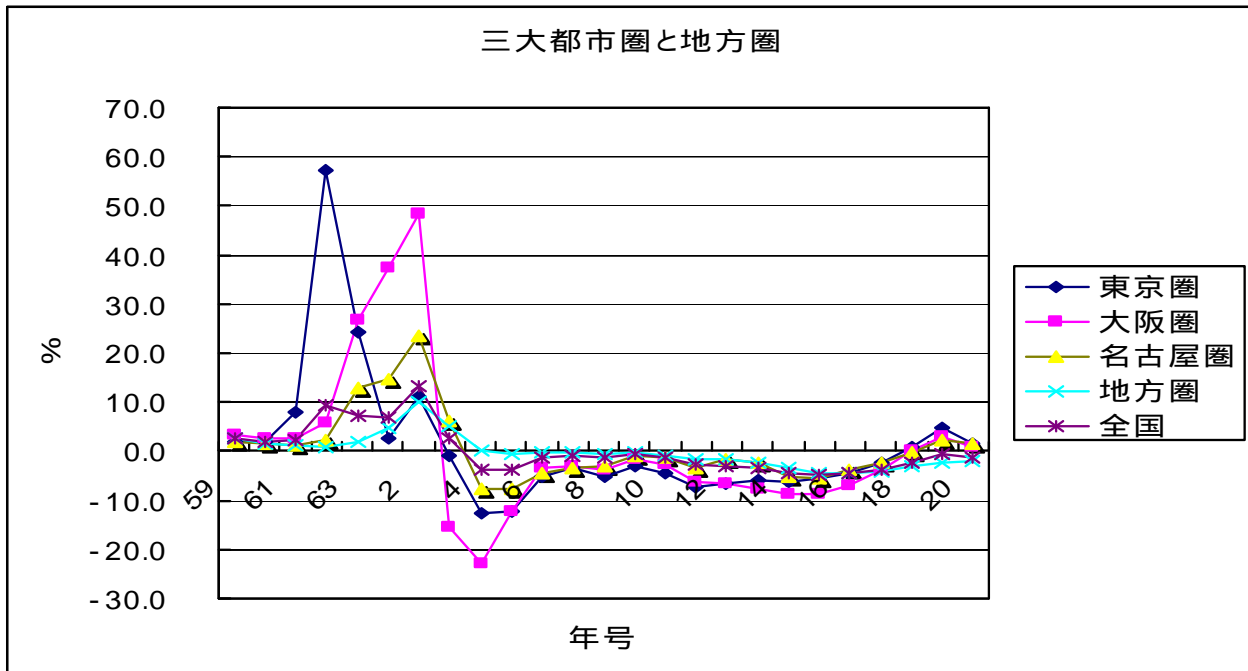
(有)アプス地価研究所

(不動産鑑定士 大野 興四郎)

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

052-452-1263 Fax052-452-2460

全国地価(住宅地)の趨勢(トレンド)



[短観]

本号も復刊1周年を迎えようとしています。筆者はと言えばまた還暦お迎え同窓会に行ってきました。冒頭住明正教授(東大・気候システム研究センター、少し前お天気先生Yahoo等で検索下さい)の基調講演がありました。折角ですのでその要点のみ記します。曰く、このまゝいけば‘30年には気温は確実に3°上昇し、ゲリラ豪雨は避けられないので低地は避けた方がよい、と。当事務所のビル(名駅西口)も今月の一晩の豪雨で、8年前を繰り返し1F部分7-80cm瞬間オーバーフローしたようです。今回岡崎水害が大きかったですが、'00.9.11東海豪雨は清須市(当時枇杷島町等)の被害が甚大でした。今各地で浸水実績図、ハザード・マップが作成され、地価にも反映されますが、ゲリラ豪雨に至ってはアメリカ的で把握の困難さも窺われます。'01.9.11米同時多発テロ・ショック、'08.9.15L.ブラザーズ証券ショック・・・我が国も低成長時代に入り、団塊世代である住教授も還暦を迎え(繰り返し、勿論小生含む)、講演のなかのハイポイントで'Overshoot & collapse'(オーバーシュートと崩壊、エネルギー関連用語か、投資関連でもいうようだ)を強調、イケイケドンドンの時代は終わったのだと。

閑話休題、本年の都道府県地価調査(H20.7/1時点)のプレス発表が、さる9月18日国土交通省よりありました。今回は昭和末期のバブル以降の全国における、三大都市圏及び地方圏の住宅地価の平均変動率の推移を上図に示しました。例によってあくまで平均ですからトレンドを掴むのが目的です。前回バブル(当時私事ですが地元テヘロバに所属していました)は変動率数十%ですから凄まじい限りで東京圏から大阪圏、名古屋圏と戻り波及。その後長いトンネル(約14年)を通過してここ2~3年グローバル時代下主に外圧で地価は平均数%上昇へ転換しました。今回は三大都市圏でタイムラグが少ないのが特徴です。ところが今回調査では東京圏の住宅地価の平均変動率はH19=+4.8%に比し+1.6%、大阪圏+1.0%(H19=+2.9%)で、名古屋圏も+1.5%(H19=+2.4%)とスローダウンしています。今回ミバブルは主に都市圏中心で、地方圏はといえば前回バブル崩壊以降依然水面下で、言い方が良くないと非難されそうですが、地方が足を引っ張って全国平均では依然水面下です。既にお断りしたようにあくまで平均で、地方でも仙台、札幌、福岡、近くでは大垣市(大規模商業施設開業)、筆者の古里岐阜市(JR岐阜駅付近)等で上昇が見られます。しかしながら地価においても都市・地方間の格差は否定できません。