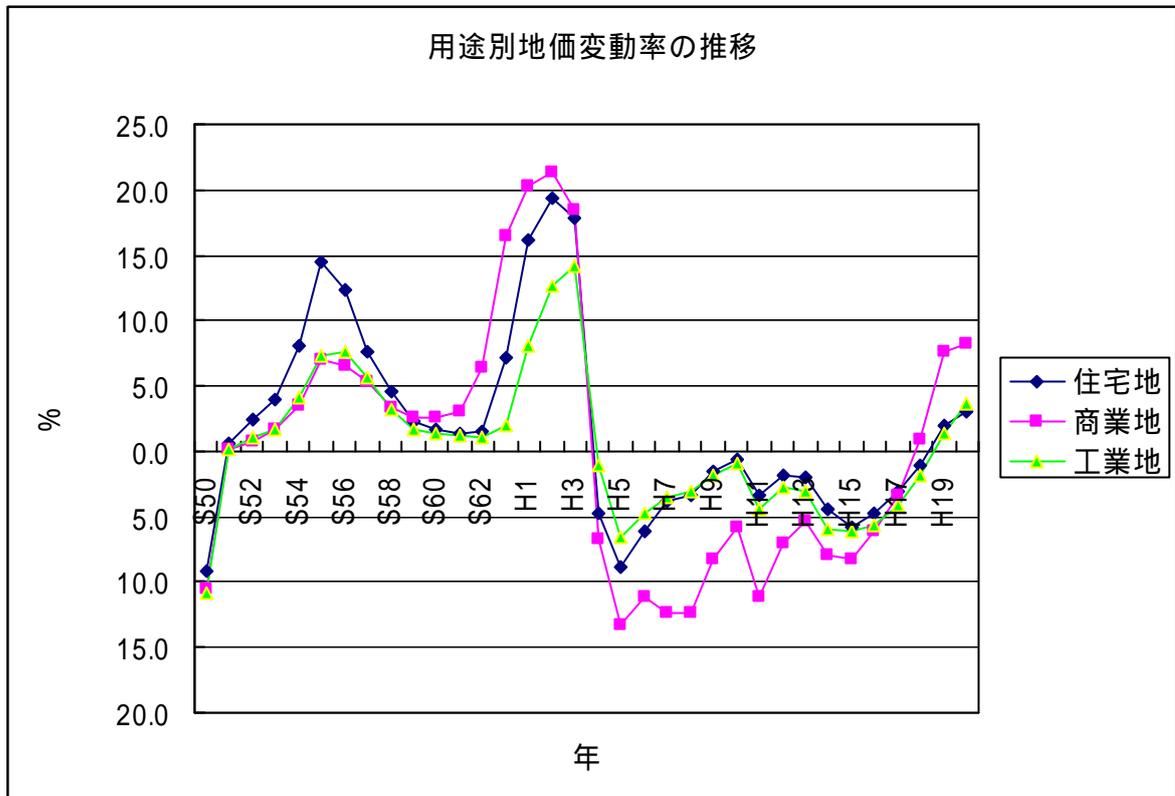


## 地価(愛知県)の趨勢(トレンド)



## [短観]

恒例の地価公示(H20.1/1時点)のプレス発表が、さる3月17日国土交通省(土地鑑定委員会)よりありました。

日本列島改造論(S50年前)後の愛知県における、用途別(住宅地・商業地・工業地)の地価変動率の推移は上図のとおりです。S50年以降地価高騰の波がおおよそ5~6年の周期でありました。昭和末期から平成初期の先回のいわゆるバブル期以来、長いトンネル(約14年)を通過してやっとここ2~3年地価は反転から一気に上昇へ転換しました。

愛知県下の住宅地価の平均変動率は+3.0%、同商業地価の平均変動率は+8.2%。「調区」(市街化調整区域)内の宅地(平均変動率)は、いわゆる既存宅地制度が廃止になって以来依然低迷(-0.7%)しています。

名古屋市内住宅地価の平均変動率は+7.6%(H19=+6.6%)、同商業地価の平均変動率は+15.8%とH19(=+16.1%)に比べ上昇率はやや鈍化しています。都道府県地価調査(7/1時点)が既に始まっていますが、地価の趨勢はどうなるのか?地価調査が過去の取引事例に重きをおいて行われ、タイムラグがあると非難される所以ですが、こうしてトレンド・ラインを見ると、もうピークは終わったのではないかと推測も付きそうです。

昨夏以来状況は変異し、地価は止まった感があります。日本の低金利が円キャリー取引を呼び、不動産ファンド・バブルを呼んだ。海の向こうのサブ・プライム・ローン問題は日本にも無縁でなかった。外にも耐震偽装問題に起因する建築基準法改正の影響等要因が重なった。バブルの最中にはイ湯だねと、バブルだと気付かない。終わってみれば今回はアツという間のバブルだった?H17/5月大阪証券取引所ヘラクレスに上場した不動産ファンド会社レイコフに注目していましたが、本年3/20民事再生(負債総額426億円)から4/21上場廃止。ファンドの出口で、外資等は引き潮で本国の足下不如意で買い主がいらないのが主因だった。サブ・プライム問題はまだ後を引き、サブ・プライム問題以降の問題が深刻になっています。