

地価は10年前に先祖返り - 名駅西から観る



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]

リーマンショックより1年・・・各メディアが振り返ります。折しも去る9月17日国土交通省がとりまとめた平成21年都道府県地価調査(H21.7/1時点)結果が発表されました。

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 4.2%、7.1%、3.3%でH17年以来4年ぶりのマイナス、本年当初(H21.1/1時点地価公示)に引き続き下落でその幅は拡大しました。詳細は弊所ホームページ(右上URLより資料室 地価インフォメーションあいち)からお入り下さい。昨夏は未だ余熱で微増、先号で 型地価の下落を示しましたがさらに谷へ。弊所(名駅西)方面からの俯瞰ショット(上)で、左から名駅前のA:名古屋ルセントタワー、B:ミッドランドスクエア、名駅ウラCは上場J-REITだったクリード(現在更生計画中)が手がけたオフィス棟(及び立駐)で14F(+PH)まで鉄骨が上がってストップ。ちなみに名古屋市内の商業地(対前年平均変動率)で、中村区 15.7%、中区 20.9%。正しく名古屋の地価は急転直下ジェットコースターだった。愛知県土地水資源課のデータによれば、H2~3年のバブル・ピーク時の平均変動率(累積値)で愛知県下の住宅地価が59、商業地価31(いずれもH3=100)、名古屋市内住宅地価47、同商業地価23(いずれもH2=100)で平成初期のバブル崩壊以降凡そ10年前の地価に舞い戻り、さながらシジフォスの神話で転げ落ちました。昨年11月のトヨタショック以降、B(旧豊田・毎日ビル)も何か冴えない感。プラス効果もみえながら、ここへ来て減税効果がどこまで引力になるのか。三鬼商事(株)名古屋支店調べ('09/6末)で、名古屋主要4地区(名駅・伏見・栄・丸の内各地区)既存ビルの空室率は9.99%、新築ビル('08/7~09/6竣工の19棟)で51.3%、ケイタイ電話じゃないけれどとうとう当地区においてもフリーレントが罷り通り始めたという。市交通局那古野営業所跡地を高値落札しての再開発地域内の名古屋プライムセントラルタワーの賃料は坪2万円台央で、東京大家さん感覚では苦戦を強いられるでしょう。まして上記Cは通常オフィスではムリ。飲食店ビルも駅西地区一杯、余程のアイデアによる再生計画が必要です。昨年の建築確認問題で着工遅れのビルが未だこれから竣工するのが散見され、今回は名古屋2010問題となりそうです。出口なし。一抹の光明は政権交代か?今回ミバブルの引き金になった不動産証券化の現況について、近々次号にて覗いてみたいと思います。