

# 相続ブック NEWS RELEASE 2010.4

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

## 2010年公示地価！ デフレ直撃、地価総崩れ！

上昇わずか7地点で、過去最少！  
地方は18年連続下落！  
物価・地価、デフレの悪循環！



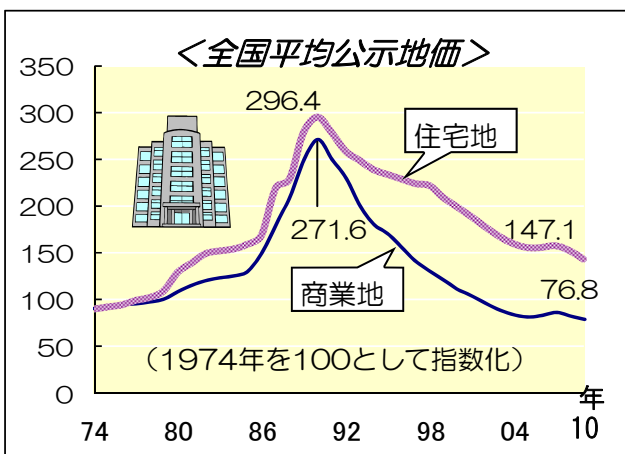
先月18日に発表された2010年公示地価は、住宅地・商業地ともに2年連続で下落。2008年秋からの世界同時不況の影響が全国的に広がり、不動産市場は総崩れ状態に。

### 今年の公示地価は？



#### ●昨年より下落率拡大！

国土交通省が発表した公示地価（2010年1月1日時点）は全国平均（全用途）で前年比▲4.6%と、2年連続で前年を下回りました。



金融危機後の景気悪化で地価下落に歯止めがからず、下落率は前年の▲3.5%から拡大。

#### ●上昇地点は過去最少！

地価が上昇した地点は全国2万7,410地点のうち愛知、静岡両県の7地点（前年は23地点）のみで、1970年の調査開始以来、上昇地点が1桁になったのは初めてとか。横ばいも101地点にとどまりました。



#### ●ここ数年の公示地価は？

＜リーマンショックで再び下落局面＞

06年	東京や大阪圏が上向き始める
07年	全国平均（全用途）が16年ぶり上昇に。
08年	東京圏が6.7%上昇、住宅地は11都道府県、商業地は14都道府県で前年上回る。
09年	08年秋リーマンショック直撃、すべての都道府県別変動率がマイナスに。

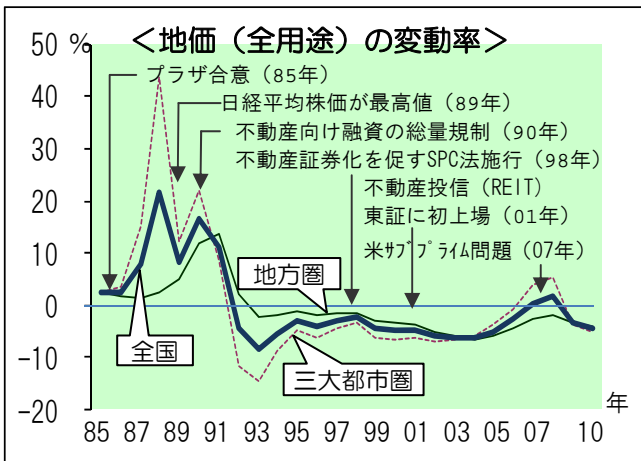
10年 総下落、上昇地点は最少の7地点のみ

#### ●商業地の下げが目立つ！

商業地の地価は、調査開始以来最低まで落ち込み、ピークの1991年の3割以下の水準まで下落。住宅地もほぼ半減に。三大都市圏では、商業地が▲7.1%、住宅地が▲4.5%下落し、いずれも2年連続のマイナス。地方圏は商業地が▲5.3%、住宅地が▲3.8%で、ミニバブルがなかった地方圏のマイナスは18年連続に。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位%（）前年

	住宅地	商業地	全用途
全国	▲4.2 (▲3.2)	▲6.1 (▲4.7)	▲4.6 (▲3.5)
三大都市圏	▲4.5 (▲3.5)	▲7.1 (▲5.4)	▲5.0 (▲3.8)
東京圏	▲4.9 (▲4.4)	▲7.3 (▲6.1)	▲5.4 (▲4.7)
東京都	▲6.2 (▲6.5)	▲9.0 (▲7.5)	▲7.0 (▲6.7)
大阪圏	▲4.8 (▲2.0)	▲7.4 (▲3.3)	▲5.3 (▲2.3)
名古屋圏	▲2.5 (▲2.8)	▲6.1 (▲5.9)	▲3.3 (▲3.5)
地方圏	▲3.8 (▲2.8)	▲5.3 (▲4.2)	▲4.2 (▲3.2)



## 地価動向それぞれ事情

### ●10位中9地点ランクイン

#### <東京圏> 銀座の一等地が▲26%!

下落率が大きい10地点のうち、9地点が新橋や銀座などの東京都心の商業地。東京都の住宅地は下落率が前年より縮小したが、周辺県は拡大。千葉県市川市では▲15%に達した地点も。

下落率ワースト1は、東京都港区新橋1丁目で▲26.9%。同地区は汐留の再開発で地上げが進み、地価が高騰しましたが、金融危機後は再開発が進まず、多くの土地が塩漬け状態に。

#### <下落率ワースト5位>

No	用途	所在地	下落率
1	商業地	東京都港区新橋1-18-16	▲26.9%
2	商業地	東京都渋谷区神宮前5-2-2	▲25.9%
3	商業地	東京都中央区銀座5-3-1	▲25.8%
4	商業地	東京都中央区銀座6-9-5	▲25.7%
5	商業地	東京都中央区銀座4-5-6	▲25.7%

### ●揺らぐ「銀座神話」!

地価4年連続トップは、銀座4丁目の山野楽器銀座本店(2,840万円/㎡)ですが、昨年と比べ約1,000万円の目減り。高級衣料店の撤退・閉店が相次ぎ、ニューヨーク5番街などと並んでブランド力が高く、地価が下がりにくい商業地としての「銀座神話」が揺らいでいます。

### ●上昇7地点に名古屋市が!

#### <名古屋圏> 市中心部で持ち直し!

トヨタ自動車など製造業の業績悪化の影響を受け、昨年は商業地の下落率ワースト10で9地点を占めた名古屋圏は、市中心部で持ち直し傾向が。緑区では5カ所で上昇地点が。

名古屋市緑区で上昇した5地点は、2011年に地下鉄桜通線が同地域まで延びる予定。名古屋市全体でも住宅地の下落率が縮小しています。



#### <公示地価上昇7地点とは?>

No	用途	所在地	上昇率
1	住宅地	名古屋市緑区乗鞍1丁目1811番59	2.9%
2	住宅地	名古屋市緑区徳重5丁目417番外	2.3%
3	商業地	名古屋市緑区黒沢台4丁目1514番	2.0%
4	住宅地	名古屋市緑区ほら貝1丁目302番	1.4%
5	住宅地	名古屋市緑区神沢1丁目1623番	1.4%
6	住宅地	静岡県長泉町下土狩字五ッ石1505番7	0.8%
7	住宅地	静岡県長泉町下土狩字大土手840番26	0.8%

### ●ガン治療で日本一の町?

静岡県長泉町は、高度なガン治療が可能な医療機関があり、新幹線三島駅や東名高速沼津インターも近く、「ガン治療では日本一」と町が自負するように、医療や福祉、交通の利便性で人口が増加。上昇した7地点は、景気低迷や投機とは無縁な町づくりが地価を底上げしたとも。

### ●大阪は液晶バブルが終焉?

シャープの液晶パネル工場が建設され、金融危機までは地価が上昇した堺市は、工業地が大阪圏の下落率でワースト2、7、9位、住宅地は▲5%、商業地は▲8.2%。大きな雇用創出が見込まれたものの、多くは派遣で、人口は期待ほど増えず、マンションの売れ残りも目立つとか。

#### <大阪圏> 住宅地の下落が目立つ

東京都や名古屋圏で住宅地の下落率の縮小が見られたのに対し、大阪圏は拡大。関西経済の回復の遅れが地価にも影を落としている。



### ●大規模開発の時代ではない?

昨年3月開通の阪神なんば線も、効果が期待されましたが、新駅の九条(大阪市西区)近くの住宅地が▲7%など、地価に好影響は出ていません。堺市の液晶工場とともに大阪を代表するプロジェクトが地価上昇につながらず、不動産業者からは「大規模開発で地価が上がる時代ではなくなった」と嘆く声も。

### ●ファンド撤退に泣く福岡!

#### <地方圏> 18年連続の下落に!

人口減が顕著な地方圏は、企業の投資抑制に伴う店舗や工場の閉鎖が地価下落に拍車をかけた。



福岡市では商業地の下落が三大都市圏よりも大きく、下落率最大は九州を代表する繁華街・天神地区に近い福岡市中央区で▲18.6%。駅ビル「JR博多シティ」の工事が進む博多駅周辺の下落も目立ちます。背景には、不動産投資ファンドの撤退があるとか。

## ●バブル崩壊時との違いは？



### <シンガポールや欧米本拠のファンドも>

福岡市にファンド資金が流入したのは2005年ごろから。国内外のファンドが福岡の物件を求めてひしめき合った状況が07年にピークを迎えたが、08年秋の金融危機で市場は壊滅。ファンドの破綻、撤退で地価は急落。

バブル崩壊は首都圏から発生し、地方に波及しましたが、今回は地方が先行。下落のスピードが比べものにならないほど速かったとか。

## 地価下落の影響は？



### ●大型物件の処理停滞！

国内外の不動産ファンドが2006年から08年にかけて投資した大型物件の処理が滞っています。ファンド各社は購入資金の大半を外部借り入れで調達していますが、市況悪化で返済期日を迎えても、物件売却やローン借り換えにめどが立っていないとか。

### ●不動産ファンドの行方



銀行側がやむを得ずローンを延長して問題を先送りする例が目立ちます。これが日本の不動産市況の回復を遅らせているとの指摘も。

### <不動産ファンドによる大型物件の投資例>

時期	取得物件	購入者	金額(円)
2007/4月	全日空系列の13ホテル	モルガン・スタンレー	2,813億
07/9月	虎ノ門パストラルホテル	森トラスト・ダヴィンチ連合	2,309億
06/9月	パソフィックフェリープレイス丸の内	ダヴィンチ	約2,000億
07/6月	三菱ふそうの約180拠点	セキュアード・キャピタル他	約1,600億
06/6月	芝パークビル	ダヴィンチ	1,430億
08/3月	新生銀行本店ビル	モルガン・スタンレー	1,180億

### <ダヴィンチ> 購入資金の7~9割は借入金

芝パークホテル1,430億円のうち、約1,100億円を銀行借り入れで調達したが、返済期限の

09年夏に地価が大幅下落。銀行はやむなく返済延長による先送りを決めたが、築28年で老朽化が進み、空室率が約3割のビルは、今は半値以下。「パソフィックフェリープレイス丸の内」はローンを借り換えられず、債務不履行に陥った。

ダヴィンチは今年2月に、保有物件の評価損計上で約110億円の債務超過に転落し、同社株価は急落しました。

### ●1兆4,000億円の満期は？

2006年から07年にかけて膨らんだ不動産のミニバブル。不動産ファンドが調達した融資の大半は証券化商品として投資家に売られ、10年だけで約1兆4,000億円分が満期を迎えますが、地価の下落で借り換えは困難と。

### ●損失先送りの構図！



バブル崩壊後の1990年代、銀行は不動産融資で被った不良債権の表面化を避けようと含み損を先送りし、不動産市況の底入れを大幅に遅らせた過去が。金融危機を経て、また同じ構図が繰り返されそう。

### ●地価動向、明るい兆しは？

国交省が2月に発表した1月1日時点の「全国主要都市の地価動向調査」（四半期ごと）によると、依然下落傾向は続くものの、上昇に転じた地区も出現し、下落幅は縮小傾向に。一方、基準地価（昨年7月1日）との共通地点を見ると、三大都市圏では09年の前半に比べ、後半の方が下落率が縮小しています。

### ●ばらまき政策では不十分！

政府は住宅購入資金の贈与税の非課税枠拡大や省エネ住宅の新築などにポイントを与える「住宅版エコポイント」などで需要喚起策を進めていますが、企業や個人の投資を引き出すには、目先のばらまき政策では不十分。

### ●資産デフレを懸念！



今回の下落に伴う土地資産額の減少は約55兆円とみられ、資産価格の下落が個人消費や企業の投資意欲を冷え込ませ、経済の活力を奪う「資産デフレ」に陥る可能性も。地価の持ち直しは景気回復より遅れる傾向があるものの、先行きは不透明といえそう。