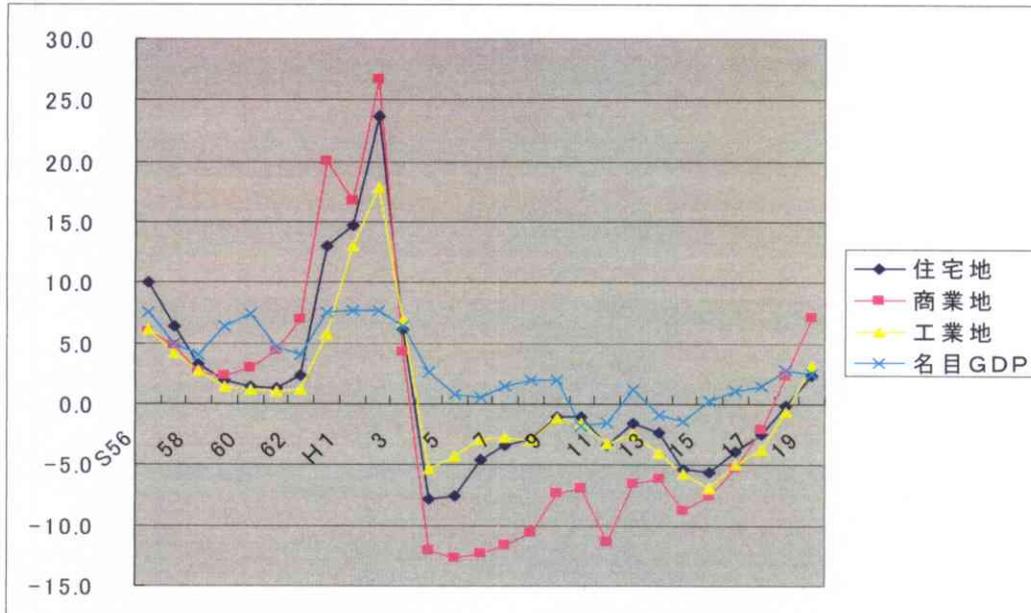


◎過去及び今後の地価動向(名古屋圏の住宅地・商業地・工業地)



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.biz>

biz Mail :

info@a6z.biz

[短観]

地球温暖化で一昔前の四季の変化に異変がみられます。虫たちの世界も同様のようですが、それでも北へ移動してきたクマゼミの鳴き声は流石に聞かれません。

上記はS56～H19年暑かった夏(7月1日時点)の都道府県地価調査のうち名古屋圏の住宅地・商業地・工業地の各対前年変動率の推移を示しています。ちなみに我が国の名目GDP(国内総生産)の対前年伸び率の軌跡も併記しました。昭和末から平成初のバブル以来10数年の長いながーいトンネルをぬけて、やっとここ数年にかけて舳先(へさき)は上向きバブル再来?とさえ言われます。フロスというより矢張りミニバブルでしょうか。

景況はH15/1月を底に回復をつづけ、昨年11月‘いざなぎ景気’を超えたといわれます。名古屋市においてはH18/7月時点で上記各用途で水面に至り平均で0%から+指向となっています。とくに名古屋市都心の摩天楼(スカイクライパー)出現を中心として一部の変動率はバブル並で、住宅地も地下鉄の延伸に伴いその沿線では一時マンションはラッシュ並。工業地においては特に名古屋圏の好調な経済に支えられ大規模工場・倉庫の建設が増加し、ともに変動率は強含みです。

上のトレンド・ラインを見ただけでも、この先急激な下落は考え難いようにうかがえます。最近のトレンドの背景にあるファンド等不動産証券化の存在は無視できない大きな要因としてあげられ、不動産が金融と合体した商品＝金融商品にはすでにグローバル・マネーの洗札を免れない宿命を受け入れざるをえません。米のサブプライム問題(債務の証券化及び再証券化)が久しぶりに世界経済に大きなボディブローを食らわせたことは何かこの先の象徴的な出来事のように思えます。幸いFRB等の応急処置でリカバリーし、日本経済に与えた悪影響も今となっては軽微に見えます。

日銀10月短観では大企業を中心として好調持続ながら中小においてはコスト高等から不安材料をあげています。Sローンの返還時期が年末頃に再来すること等から一抹の不安を払拭できない様相もあります。