

H21基準地価 解説セミナー

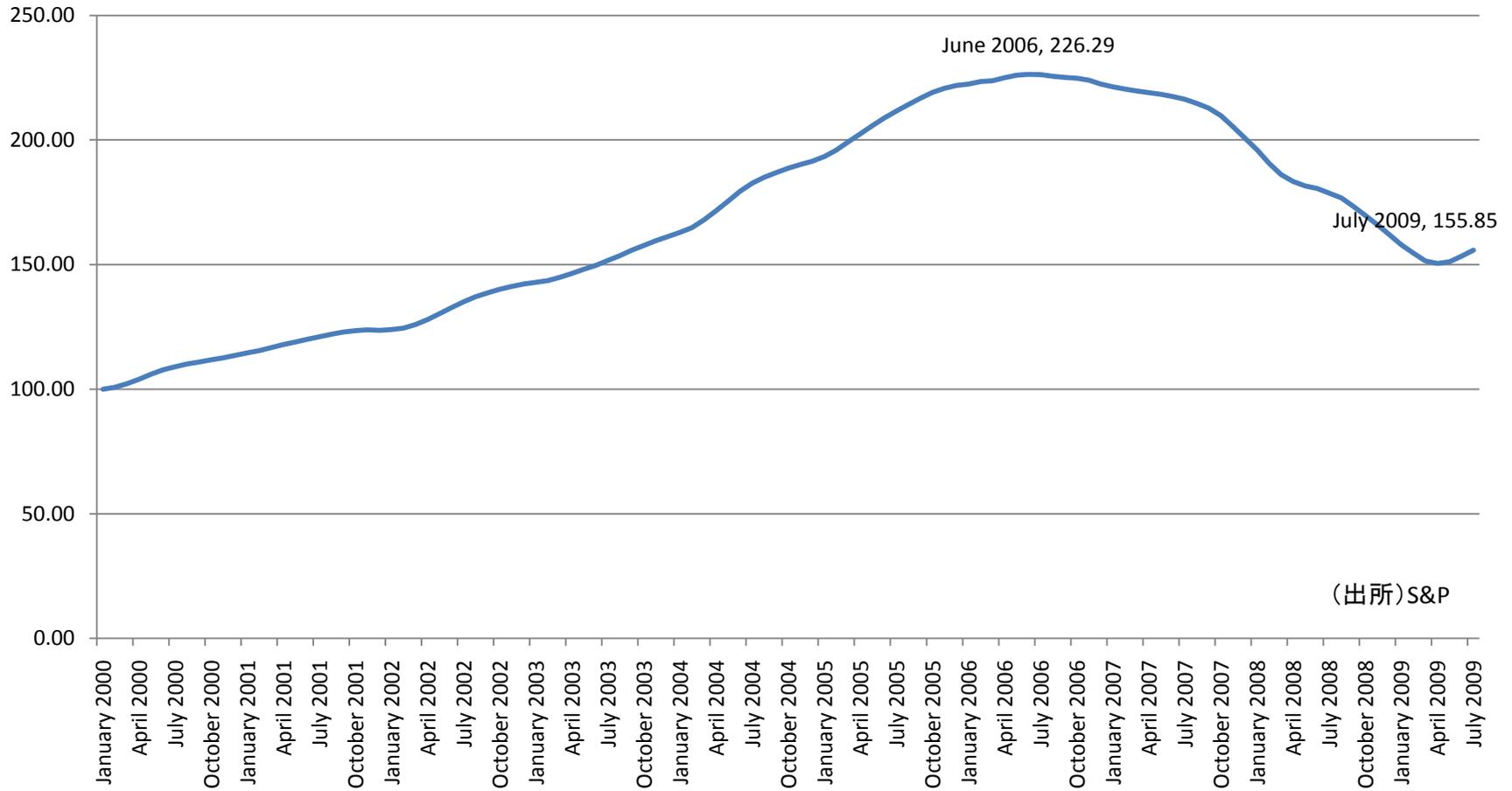
2009.10.2

有限会社 山口不動産鑑定所

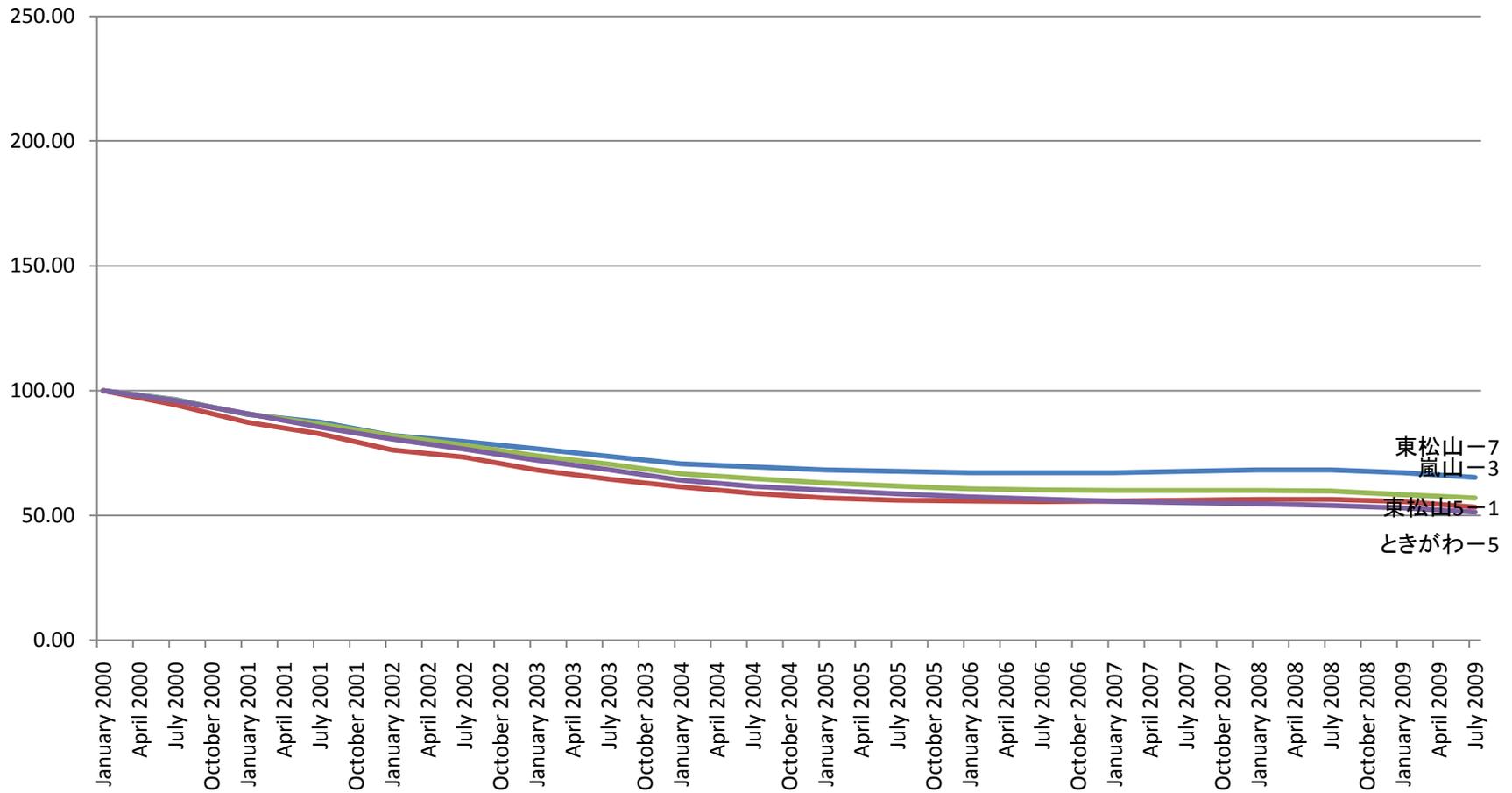
代表取締役・不動産鑑定士

山口 和範

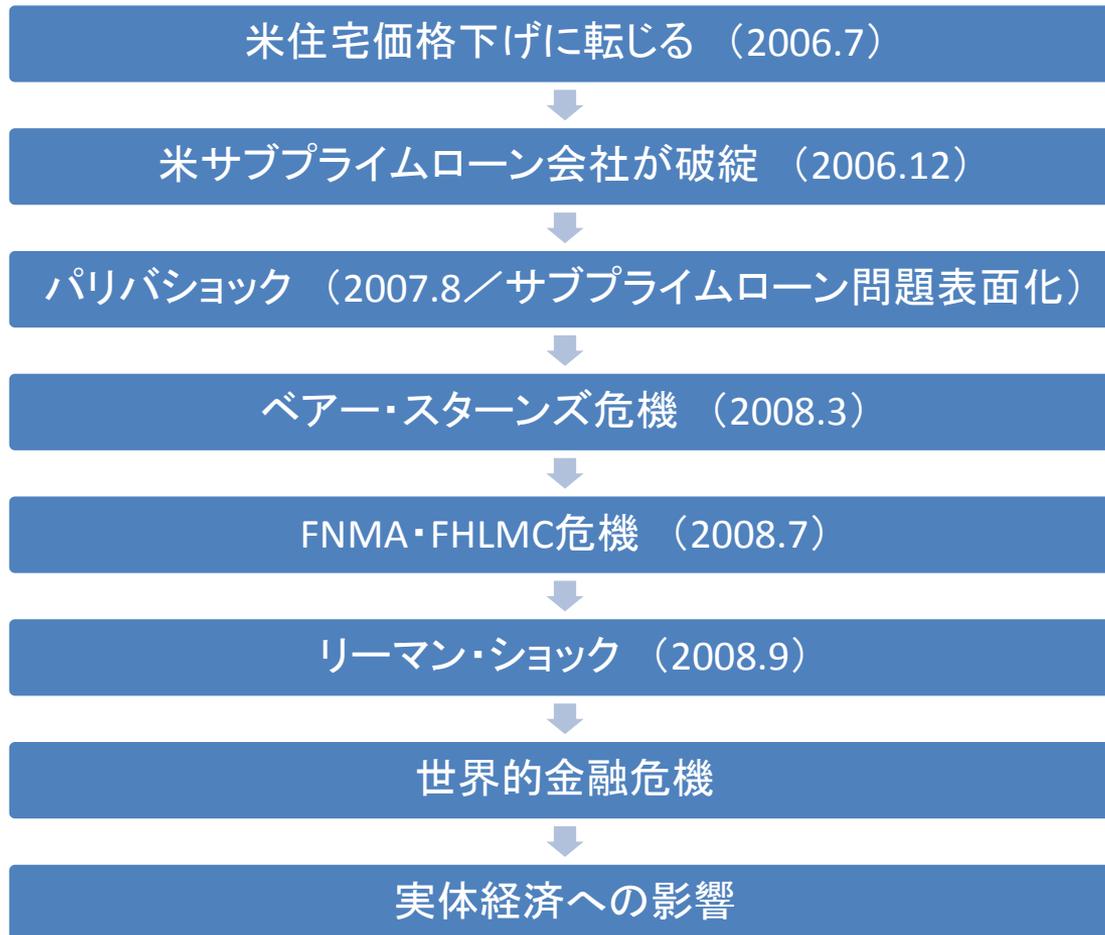
米国住宅バブル (S&P/Case-Shiller Home Price Indices)



東松山ブロック 基準地価の推移 (2000.1=100)



世界的金融危機のおさらい



日米バブル比較

	日本の土地バブル	米国の住宅バブル
時 期	1980年代後半	2000年代中盤
膨張度合い	4倍 (六大都市商業地)	2倍超 (10都市平均)
原 因	<ul style="list-style-type: none"> ① 土地神話 ② 東京一極集中 ③ 過度の金融緩和(低金利政策) 	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅神話 ② 低所得者向け住宅普及政策(サブプライム・ローン) ③ 過度の金融緩和(低金利政策)
金融技術	(エクイティ・ファイナンス) (右肩上がり前提の不動産担保融資)	証券化(アンバンドリング) ホームエクイティ・ローン／キャッシュアウト借換え
崩壊の引き金	不動産向け融資の総量規制 (1990.3)	CDS価格下落(2006.7)

※ 値上がりが値上がり期待を高め、資産価格を引き上げた。

一般的要因

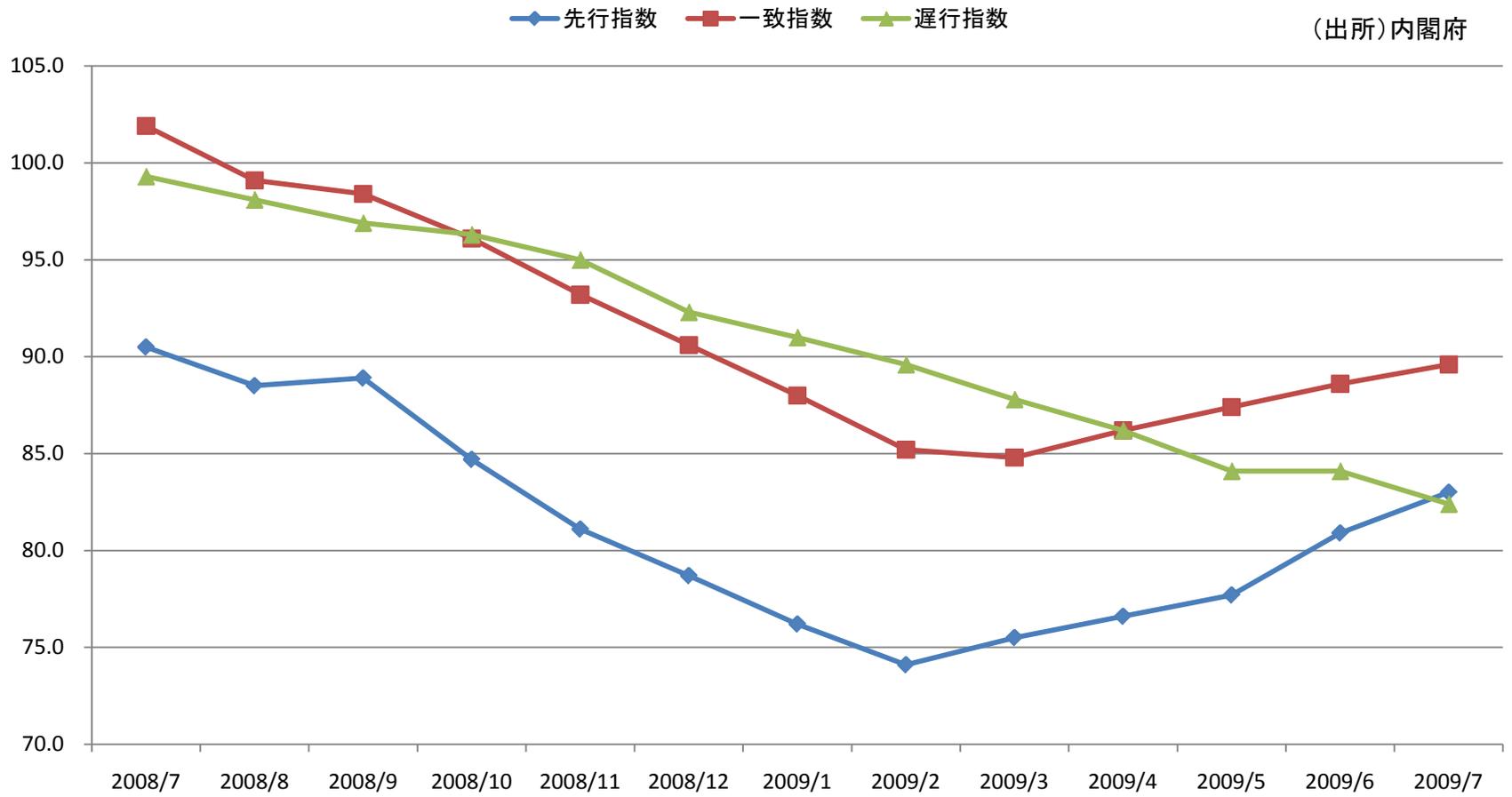
- 「揺り戻し」
- 金融機関の融資厳格化
⇒ 需給両面に影響
- 米国過剰消費の恩恵を受けていた日本の製造業もバブル崩壊余波(円安バブル)
- 2008.10～2009.3の6ヶ月が暗黒の時期。その後政府の経済対策により、各種経済指標に明るさも。
⇒ 過去最大規模の住宅ローン減税効果ちらほら。

月例経済報告の基調判断の推移

年月	基調判断
H20.7	景気回復は足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きがみられる。
H20.8	景気は、このところ弱含んでいる。
H20.9	//
H20.10	景気は、弱まっている。
H20.11	景気は、弱まっている。さらに、世界経済が一段と減速するなかで、下押し圧力が急速に高まっている。
H20.12	景気は、悪化している。
H21.1	景気は、急速に悪化している。
H21.2	景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。
H21.3	//
H21.4	//
H21.5	景気は、厳しい状況にあるものの、このところ悪化のテンポが緩やかになっている。
H21.6	景気は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きがみられる。
H21.7	景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。
H21.8	//
H21.9	景気は、失業率が過去最高水準となるなど厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

(出所)内閣府

景気動向指数(CI)の推移

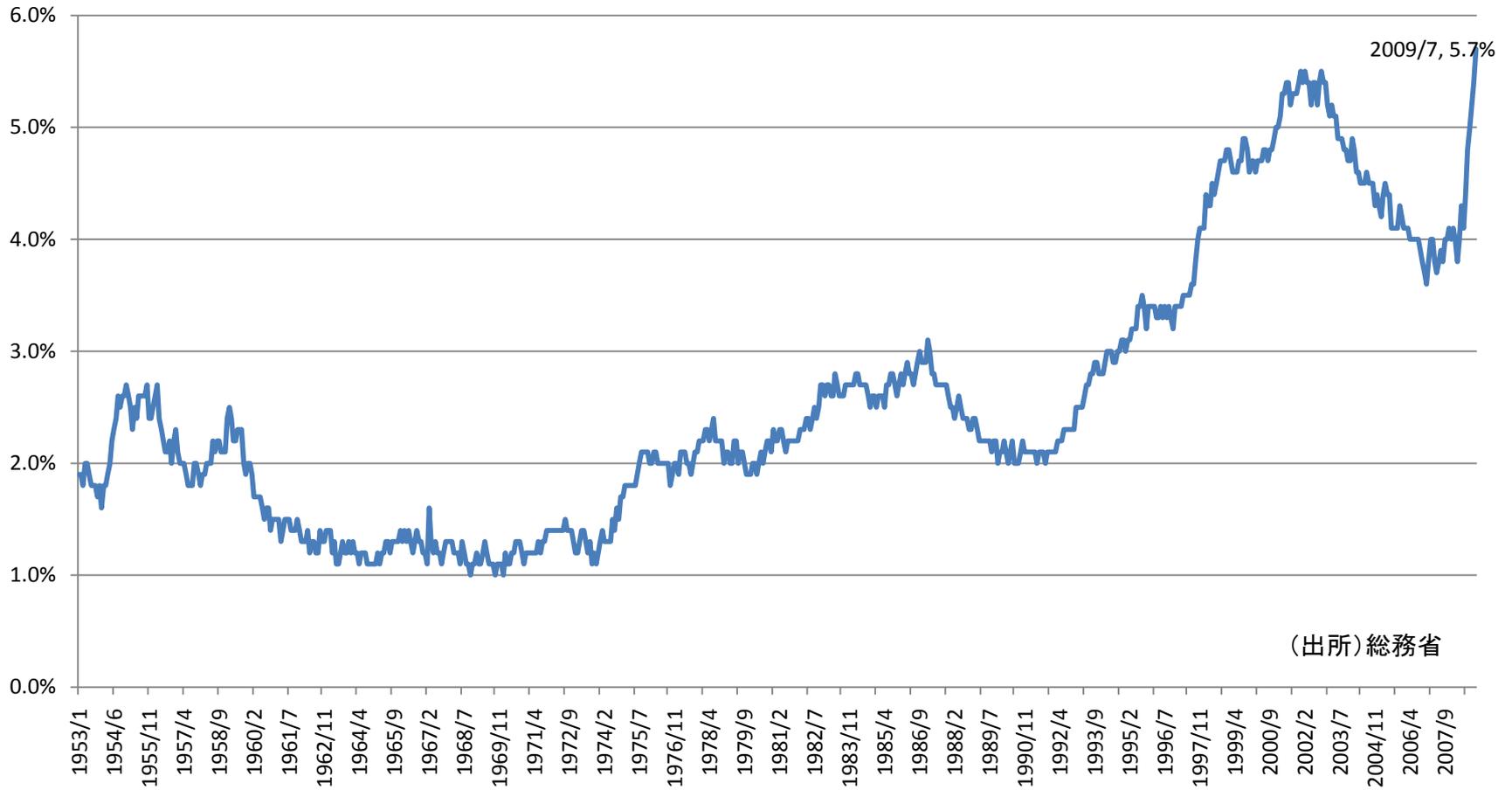


景気動向指数

	先行系列	一致系列	遅行系列
経済指標	最終需要財在庫率	鉱工業生産指数	法人企業設備投資
	新規求人数	大口電力使用量	家計消費支出
	機械受注	製造業稼働率	法人税収入
	新設住宅着工床面積	所定外労働時間	完全失業率 ほか
	耐久消費財出荷	商業販売額	
	消費者態度	営業利益	
	日経商品指数	有効求人倍率 ほか	
	長期国債(10年)新発債流通 利回り		
	東証株価指数 ほか		

(出所)内閣府

完全失業率(季節調整値)の推移

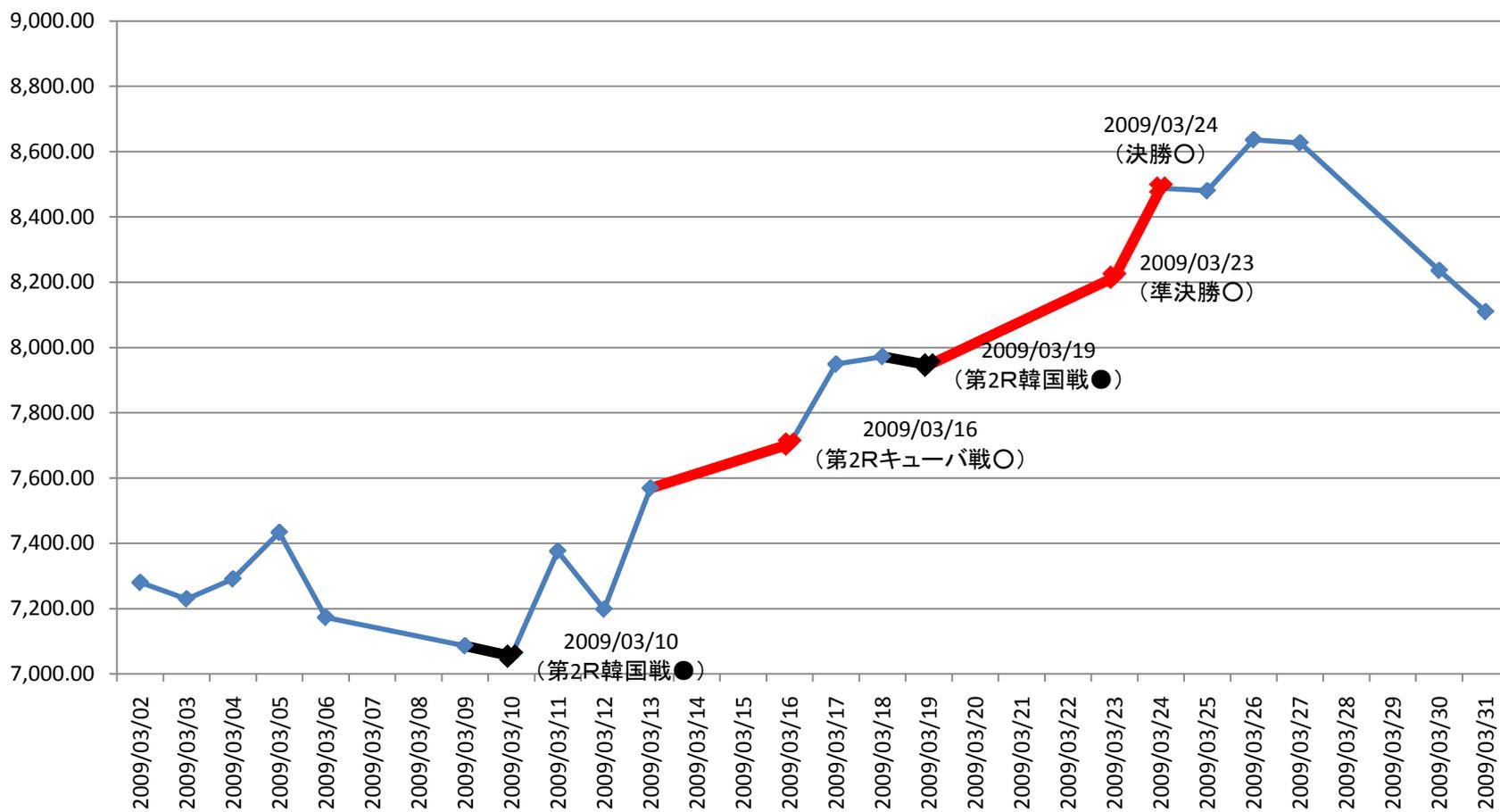


(出所)総務省

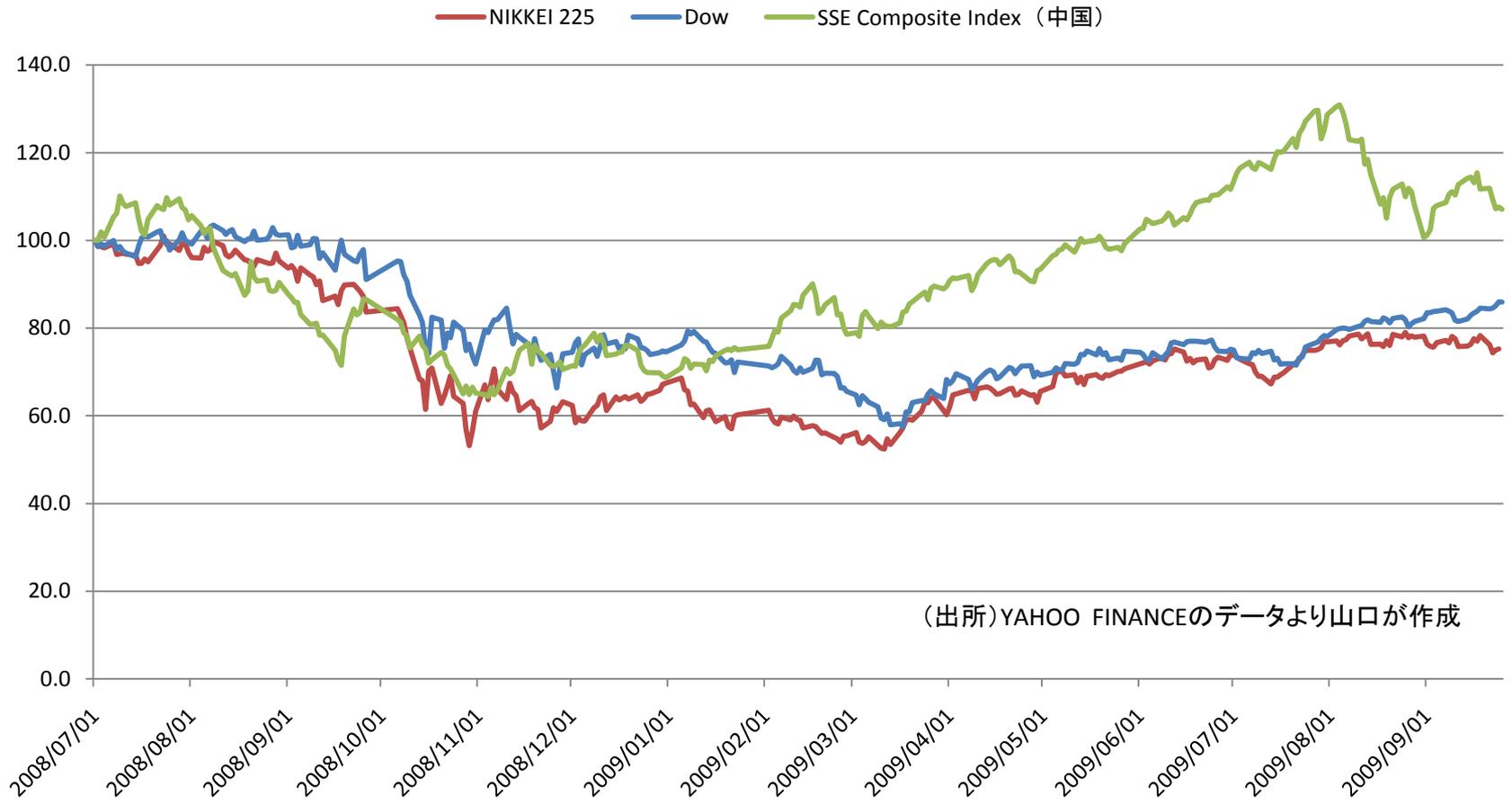
WBCの戦績

日時	ラウンド	試合結果	先発	球場	日経平均の値動き
3/5(木) 18:30	第1	○ 日本 4-0 中国	ダルビッシュ	東京ドーム	(3/6) ▲260.39
3/7(土) 19:00	第1	○ 日本 14-2 韓国	松坂	東京ドーム	—
3/9(月) 18:30	第1	韓国 1-0 日本 ●	岩隈	東京ドーム	(3/10) ▲31.05
3/15(日) 13:00	第2	○ 日本 6-0 キューバ	松坂	PETCO Park	(3/16) +134.87
3/17(火) 20:00	第2	韓国 4-1 日本 ●	ダルビッシュ	PETCO Park	(3/19) ▲26.21
3/18(水) 20:00	第2	○ 日本 5-0 キューバ	岩隈	PETCO Park	—
3/19(木) 18:00	第2	○ 日本 6-2 韓国	内海	PETCO Park	—
3/22(日) 17:00	準決勝	○ 日本 9-4 アメリカ	松坂	Dodger Stadium	(3/23) +269.57
3/23(月) 18:30	決勝	○ 日本 5-3 韓国	岩隈	Dodger Stadium	(3/24) +272.77

WBCと日経平均



日・米・中 株価の推移 (2008.7.1株価=100)



世界の大型不動産取引 (2009年4～6月期)

順位	都市	物件名	価格	種類	時期
1	東京	AIG大手町ビル	1155億円	事務所	5月
2	東京	朝日生命大手町ビル	800億円	事務所	4月
3	青島	Yan'erdao Redevelopment Plot	734億円	土地	4月
4	ロンドン	1 Bishops Square	686億円	事務所	6月
5	モスクワ	Vivaldi Plaza	667億円	事務所	5月
6	北京	15 Guangqu Road	565億円	土地	6月
7	大連	Dalian Gao-2009-3ほか	541億円	土地	4月
8	重慶	Chongqing 2009-09038	533億円	土地	6月
9	東京	中目黒センタービル	460億円	その他	4月
10	廈門(アモイ)	Xiamen 2009G05	420億円	土地	6月
11	ロンドン	Olympic Village Apartments	416億円	住宅	6月
12	モスクワ	Voentorg	395億円	事務所	5月
13	シンガポール	Gillman Heights	366億円	住宅	5月
14	深圳(シンセン)	Xinan Town Baoan District	363億円	土地	6月
15	深圳(シンセン)	Shenzhen A009-1285ほか	363億円	土地	6月
16	東京	KDX豊洲グランスクエア	347億円	事務所	6月
17	台北	A 11 Department Store(新光三越)	335億円	店舗	4月
18	ミラノ	Sky Italia	(328億円)	事務所	5月
19	東京	オリナスタワー(区分所有権)	313億円	事務所	6月
20	マドリード	Centro Comercial Plenilunio	306億円	店舗	5月

(出所) 日経不動産マーケット情報

H21基準地価 地価動向 概括 (国土交通省)

- 平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成20年7月以降の1年間の地価は、厳しい景気を反映して全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大した。
- 三大都市圏においては、前回まで全用途平均で3年連続して上昇を示していたが、今回下落に転じた。前回上昇を示した中心部を含むほぼ全ての地点で下落となり、住宅地・商業地を含むほとんどの用途で地方圏を上回る下落を示した。
- 商業地においては、オフィスビルの空室率の上昇等を背景に、総じて住宅地よりも大きな下落が見られた。特に、前回上昇を示した三大都市圏中心部及び地方ブロック中心都市の商業地で今回大きな下落を示した地点が多かった。
- なお、市街地整備の取組み等による利便性・収益性の向上等を反映して上昇又は横ばいとなった地点もわずかながら見られた。また、地価公示との共通地点で半期ごとの地価動向を見ると、今年に入り、景気持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等を背景に下落幅が縮小した地点が見られた。

世界のオフィス空室率

(The Economist / Aug 15th 2009)



H21基準地価 変動率上位順位表 (全国)

順位	全 用 途					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成20年基準地価格 円/㎡	平成21年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	駿河5-7	静岡県	静岡市駿河区曲金6丁目291番1 『曲金6-4-28』	336,000	348,000	3.6
2	七戸9-1	青森県	上北郡七戸町字荒熊内67番18外	7,000	7,100	1.4
3	青森-14	青森県	青森市大字浜田字玉川188番49	62,900	63,200	0.5
4	旭川-18 他256地点	北海道	旭川市神楽2条7丁目420番21 『神楽2条7-1-18』	35,300	35,300	0.0

H21基準地価 変動率下位順位表 (全国)

順位	全 用 途					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成20年基準地価格 円/㎡	平成21年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	福岡中央5-1	福岡県	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1 『渡辺通1-12-9』	2,360,000	1,610,000	△ 31.8
2	福岡中央5-3	福岡県	福岡市中央区天神2丁目81番 『天神2-5-17』	4,650,000	3,210,000	△ 31.0
3	港5-5	東京都	港区新橋一丁目103番4 『新橋1-18-16』	13,000,000	9,300,000	△ 28.5
4	福岡中央5-2	福岡県	福岡市中央区渡辺通4丁目16番 『渡辺通4-9-18』	3,220,000	2,310,000	△ 28.3
5	中5-7	愛知県	名古屋市中区錦1丁目206番 『錦一丁目2番11号』	1,490,000	1,070,000	△ 28.2
6	福岡中央5-13	福岡県	福岡市中央区大名2丁目177番 『大名2-6-36』	2,590,000	1,860,000	△ 28.2
7	港5-1	東京都	港区虎ノ門一丁目1番34外5筆 『虎ノ門1-3-2』	12,600,000	9,150,000	△ 27.4
8	福岡博多5-1	福岡県	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆 『博多駅東1-12-6』	2,420,000	1,770,000	△ 26.9
9	中5-10	愛知県	名古屋市中区錦3丁目527番外 『錦三丁目5番30号』	2,730,000	2,000,000	△ 26.7
10	中5-6	愛知県	名古屋市中区栄5丁目1611番 『栄五丁目16番14号』	1,470,000	1,080,000	△ 26.5

H21基準地価 東京圏・住宅地 地価動向 (国土交通省)

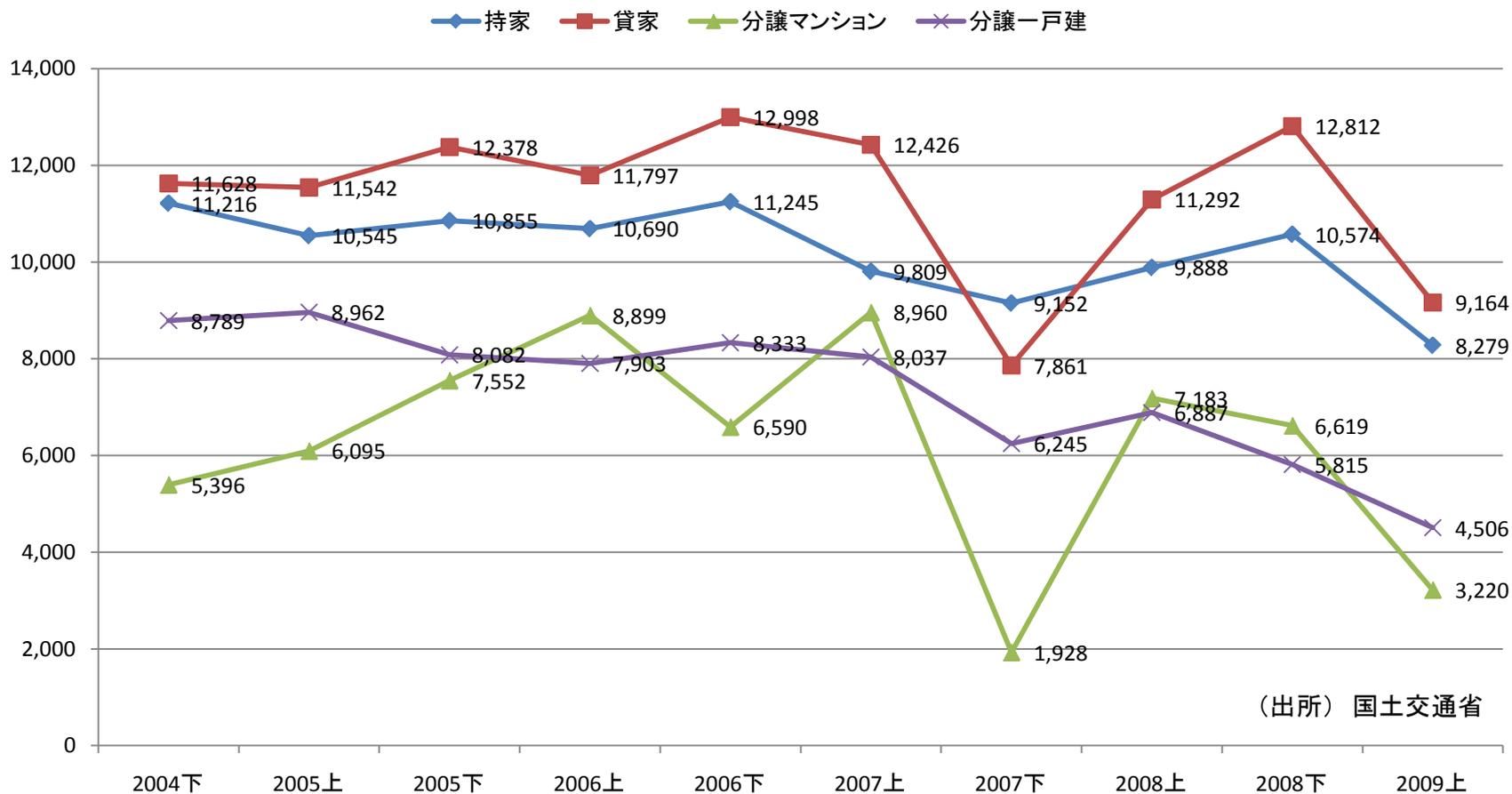
- 平均で△6.5%と前回の1.6%上昇から下落に転じ、ほぼ全ての地点で下落となった。
- 東京都は平成17年以来4年ぶりに、埼玉県、千葉県及び神奈川県は、平成18年以来3年ぶりに平均で下落となった。
- 東京都区部は、平均で△10.6%と平成16年以来5年ぶりに下落となり、なかでもここ数年高い上昇を示してきた区部都心部及び区部南西部は、景気の悪化等により不動産需要の減退が顕著となったことから、2桁の下落となった。
- 区部都心部の地価公示との共通地点の半期毎の地価動向を見ると、下落基調が後半鈍化した地点が比較的多く見られた。
- 埼玉県は、平均で△5.4%と下落に転じた。不動産需要の減退が顕著となったことから県南地域の下落が大きく、県北、県西部は引き続き下落傾向となった。
- 政令指定都市のさいたま市、千葉市、横浜市及び川崎市は、平成17年以来4年ぶりに平均で下落となった。
- 圏域縁辺部では、相対的に交通利便性の低い地域や人口減少により宅地需要が低迷している地域で下落幅が拡大した。

住宅地の都道府県別価格指数 (東京都=100)

順位	都道府県	平均価格指数
1	東京都	100.0
2	神奈川県	57.1
3	大阪府	48.7
4	京都府	36.5
5	埼玉県	35.6
6	愛知県	31.7
7	兵庫県	31.4
8	千葉県	24.4
9	静岡県	23.4
10	奈良県	19.3
	・	
	・	
	・	
40	鳥取県	8.4
41	島根県	7.9
42	佐賀県	7.3
43	福島県	7.2
44	山形県	7.1
45	青森県	7.1
46	北海道	6.3
47	秋田県	5.9

(出所) 国土交通省

埼玉県 新設住宅着工戸数の推移 (利用関係別戸数)



(出所) 国土交通省

住宅地の推移・動向

- ①「需給停止状態」
- ②雇用・所得といった将来不安で、住宅取得意欲減退
- ③売り物自体少なく、また業者売主物件が値を下げている(資金繰り難に伴う在庫処分)
⇒ 仕入れもできず、新規開発が止まっている
- ④中古に動き(一部で投資目的)
- ⑤売買よりも賃貸が深刻
⇒ にもかかわらず、地主は次々とアパート経営へ
(「一括借り上げ方式」により新たな投資対象化)
- ⑥区画整理保留地の売れ行き鈍る

保留地公売状況

市町村名	区画整理名称	成約／売り出し (区画)	契約率	平均価格 (円/㎡)
東松山	高坂駅東口第一	6／16	37.5%	64,600
東松山	市の川	2／14	14.3%	69,800
嵐山	平澤	2／5	40.0%	51,300
鳩山	今宿東	2／7	28.6%	41,200
坂戸	石井	3／29	10.3%	84,800

住宅地の推移・動向

- ⑦将来不安とローン審査厳格化で中間層が買い控える中、富裕層によるキャッシュ括買いが目立つ。
⇒ 欲しいから高くても買う(優良物件・隣地購入)。
⇒ お金に余裕ある人しか買えない。
- ⑧リファージュ高坂
・建売 4／23 (契約率17.4%)
・条件付土地 18／26 (契約率69.2%)
⇒ お金に余裕ある人は建売敬遠
- ⑨ハイムグランデ東松山
25／90 (契約率27.8%)

地価調査 東松山ブロック 住宅地価格

番号	所在	H17	H18	変動率	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率
東松山ー7	箭弓町	113,000	112,000	-0.9	113,000	+0.9	114,000	+0.9	109,000	-4.4
滑川ー1	みなみ野	84,000	82,300	-2.0	82,300	±0	83,000	+0.9	80,200	-3.4
嵐山ー1	むさし台	64,300	62,800	-2.3	62,500	-0.5	62,500	±0	60,000	-4.0
小川ー3	大塚	49,800	48,500	-2.6	48,200	-0.6	47,900	-0.6	45,600	-4.8
川島ー1	上伊草	55,800	52,500	-5.9	51,100	-2.7	50,300	-1.6	47,300	-6.0
吉見ー2	東野	41,000	39,700	-3.2	39,000	-1.8	38,700	-0.8	36,600	-5.4
鳩山ー1	楓ヶ丘	53,000	51,000	-3.8	50,000	-2.0	49,500	-1.0	46,800	-5.5
ときがわー3	番匠	28,400	27,500	-3.2	26,900	-2.2	26,400	-1.9	25,000	-5.3

(出所) 埼玉県

世界の住宅価格変動率

(The Economist / Sep 19th 2009)

The Economist house-price indicators
% change

	Latest on a year earlier	Q2 2008	1997- 2009*
Switzerland	4.6	2.7	27
China	1.0	9.2	na
Australia	-1.4	8.0	168
Sweden	-2.0	4.9	145
Britain	-2.8	-3.7	170
New Zealand	-2.8	-4.4	93
Italy	-3.4	4.3	99
Japan	-3.4	na	-35
South Africa	-3.5	5.1	380
United States (FHFA)	-4.0	-2.6	80
Canada	-4.1	3.9	63
Germany	-4.9	-3.2	na
Hong Kong	-5.3	25.6	-26
Netherlands	-5.6	1.8	93
Spain	-8.3	2.0	170
France	-9.3	3.0	128
Ireland	-12.5	-9.4	171
United States (Case-Shiller national index)	-14.9	-14.9	59
Denmark	-15.0	-1.7	90
United States (Case-Shiller ten-city index)	-15.1	-16.7	91
Singapore	-24.9	20.1	-17

*Or most recent available figure
Sources: ABSA; ESRI; Hypoport; Japan Real Estate Institute; Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; Quotable Value; Stadim; Swiss National Bank; Standard & Poor's; government offices

Interactive: Compare countries' housing data over time at: Economist.com/houseprices

H21基準地価 東京圏・商業地 地価動向 (国土交通省)

- 平均で△8.9%と前回の4.0%上昇から下落に転じ、全ての地点で下落となった。
- 東京都は平成16年以来5年ぶりに、千葉県及び神奈川県は平成17年以来4年ぶりに、埼玉県は平成18年以来3年ぶりに平均で下落となった。
- 東京都区部は、平均で△12.0%と前回の5.0%上昇から下落に転じた。ここ数年上昇が顕著であった港区において、全地点が2桁の下落となったが、なかでも業務高度商業地域で30%近い下落の地点が見られた。また、中央区ではブランド力の高い地域においても海外高級店の計画の撤回等が見られ、20%程度下落した地点が見られた。
- **地価公示との共通地点の半年毎の地価動向を見ると、区部都心部の高度商業地の一部で後半に下落幅が拡大した地点が見られたが、後半鈍化した地点が過半を占めた。**
- 埼玉県は、平均で△6.7%と下落に転じた。さいたま市、所沢市では、オフィス需要の減退や駅前マンション開発の凍結の影響もあり2桁の下落となった。
- 政令指定都市のさいたま市、千葉市、横浜市及び川崎市は、平成17年以来4年ぶりに平均で下落となった。
- **圏域縁辺部では、交通利便性の低い地域や商店街等の集客力が相対的に減退している地域で下落幅が拡大した。**

H21基準地価 高順位表 (商業地)

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成20年基準地価格 円/㎡	平成21年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外1筆 『銀座2-6-7』	30,000,000	25,000,000	△ 16.7
2	千代田5-1	東京都	千代田区丸の内三丁目14番1 『丸の内3-2-2』	25,900,000	22,000,000	△ 15.1
3	千代田5-24	東京都	千代田区大手町一丁目1番3 『大手町1-2-4』	24,600,000	20,900,000	△ 15.0
4	新宿5-4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1-18-2』	16,800,000	14,400,000	△ 14.3
5	中央5-14	東京都	中央区銀座八丁目109番1 『銀座8-6-25』	17,700,000	14,000,000	△ 20.9
6	中央5-8	東京都	中央区京橋二丁目4番5外8筆 『京橋2-4-15』	—	12,600,000	—
7	新宿5-2	東京都	新宿区新宿三丁目802番6外2筆 『新宿3-18-5』	14,400,000	12,300,000	△ 14.6
8	中央5-6	東京都	中央区日本橋室町一丁目8番2 『日本橋室町1-5-3』	14,000,000	12,000,000	△ 14.3
9	新宿5-10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外2筆 『新宿3-5-4』	12,500,000	10,700,000	△ 14.4
10	渋谷5-4	東京都	渋谷区道玄坂二丁目213番 『道玄坂2-29-19』	—	10,200,000	—

商業地の推移・動向

- ①投資不動産ブームの崩壊
 - ⇒ グローバルな投資マネーの流出と金融機関の融資厳格化
 - ⇒ 資金の出し手不在 & 物件の買い手不在
 - ⇒ Cap Rate の上昇(投資不動産価格の下落)

- ②郊外型大型店の駆け込み出店(∵改正まちづくり三法(H19.11))
 - ⇒ 中心商業地の空洞化
 - ⇒ 駐車場化

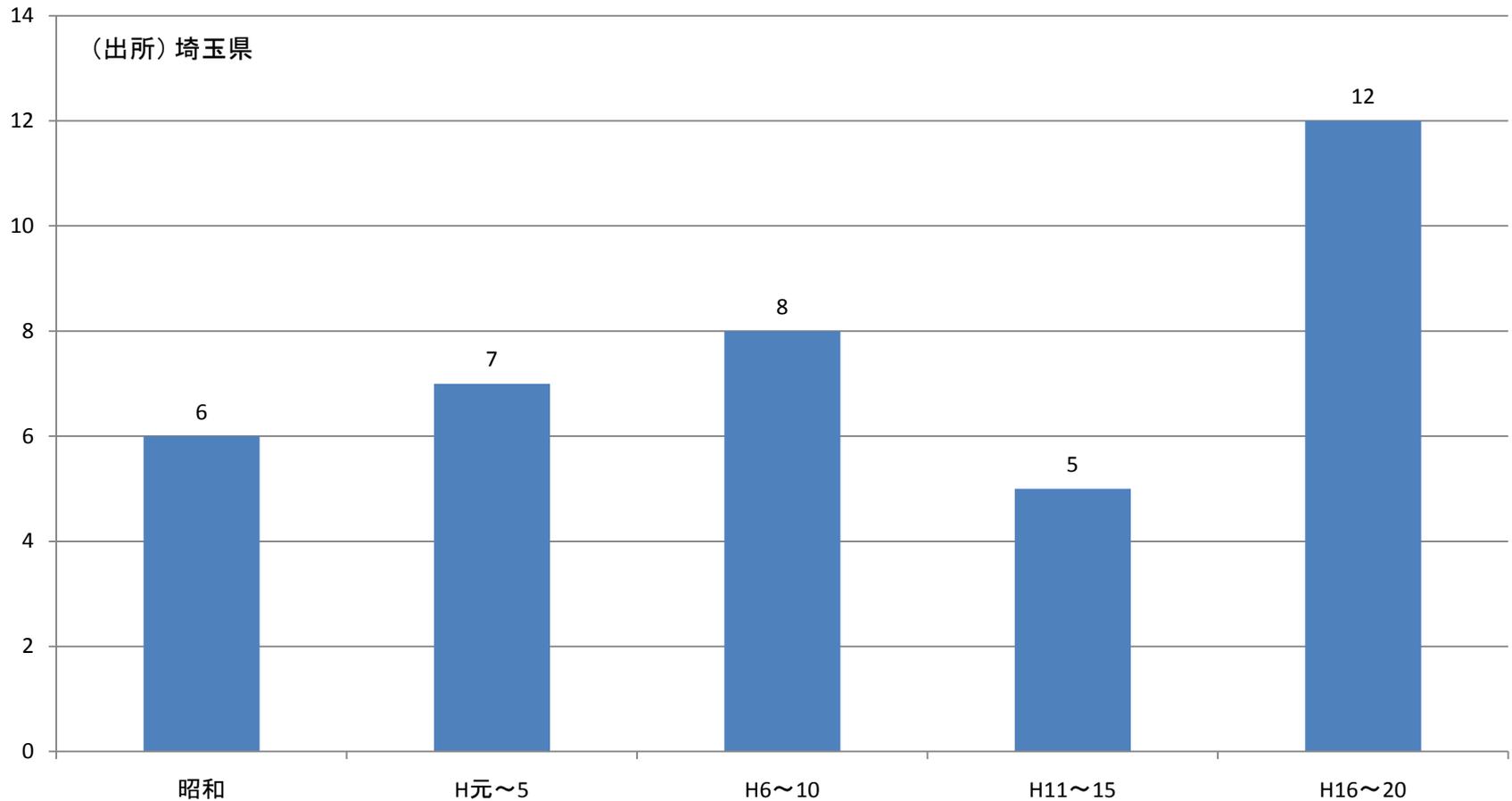
- ③マンション・建売業者の用地の奪い合い

- ④イトーヨーカドー東松山店がディスカウント店(THE PRICE)に業態転換(2009.4)

- ⑤積水化学がB街区撤退(2009.7)

- ⑥坂戸駅南口入札案件80万円/坪(2009.2)

東松山ブロック 大規模小売店舗進出の推移



H16以降開店の大規模小売店舗

店舗の名称 (大規模小売店舗立地法上の名称)	所在	店舗面積 (㎡)	開店年月
ヤオコーつきのわ駅前店 ケーヨーデイツーつきのわ駅前店	つきのわ土地区画整理事業133街区外	11,243	H16.2
ビバホーム東松山店	石橋1585-1	3,944	H16.4
ヤマダ電機テックランド東松山店	山崎町1-6	2,877	H17.3
カインズホーム嵐山店	平沢800-1	6,857	H18.2
ベシアフードセンター嵐山店	平沢800-1	2,798	H18.2
ベシாமール滑川	羽尾2696-1外	18,869	H18.6
カインズホーム川島インター店	上伊草191-1外	11,320	H18.12
ベシアフードセンター川島インター店	上伊草1175-1外	5,500	H18.12
カインズスーパーモール川島	上伊草1275-1外	3,300	H18.12
ベシア電器川島インター店	上伊草1080	1,560	H18.12
小川ファッションモール	小川460-9外	2,299	H19.6
万代書店	石橋1648-1	7,200	H20.5
マミーマート東松山沢口町店	沢口町14-1外	1,748	H21.4
ピオニウォーク東松山 ケーズデンキ ピオニウォーク東松山	高坂駅東口第二特定土地区画整理事業地内	42,809	H22.3 H22.1

(出所) 埼玉県

大規模小売店舗 市町村別出店状況

順位	市町村名	推計人口 (H21. 4. 1)	大規模小売 店舗数	面積[m ²]	人口1,000人あたり大規模小売 店舗面積[m ²]
1	菖蒲町	20,655	2	52,721	2,552
2	滑川町	16,816	2	30,112	1,791
3	上里町	31,185	5	45,074	1,445
4	羽生市	56,485	5	67,736	1,199
5	入間市	149,014	28	177,643	1,192
6	幸手市	53,780	15	61,803	1,149
7	鶴ヶ島市	70,201	16	77,334	1,102
8	ふじみ野市	104,433	18	114,275	1,094
9	嵐山町	19,361	7	19,787	1,022
10	川島町	22,344	5	22,280	997
17	東松山市	90,541	17	72,847	805
47	小川町	33,593	6	16,431	489
62	鳩山町	15,416	1	1,323	86
64	吉見町	21,505	0	0	0
64	ときがわ町	12,714	0	0	0
64	東秩父村	3,509	0	0	0

(出所) 埼玉県

地価調査 東松山ブロック

商業地価格

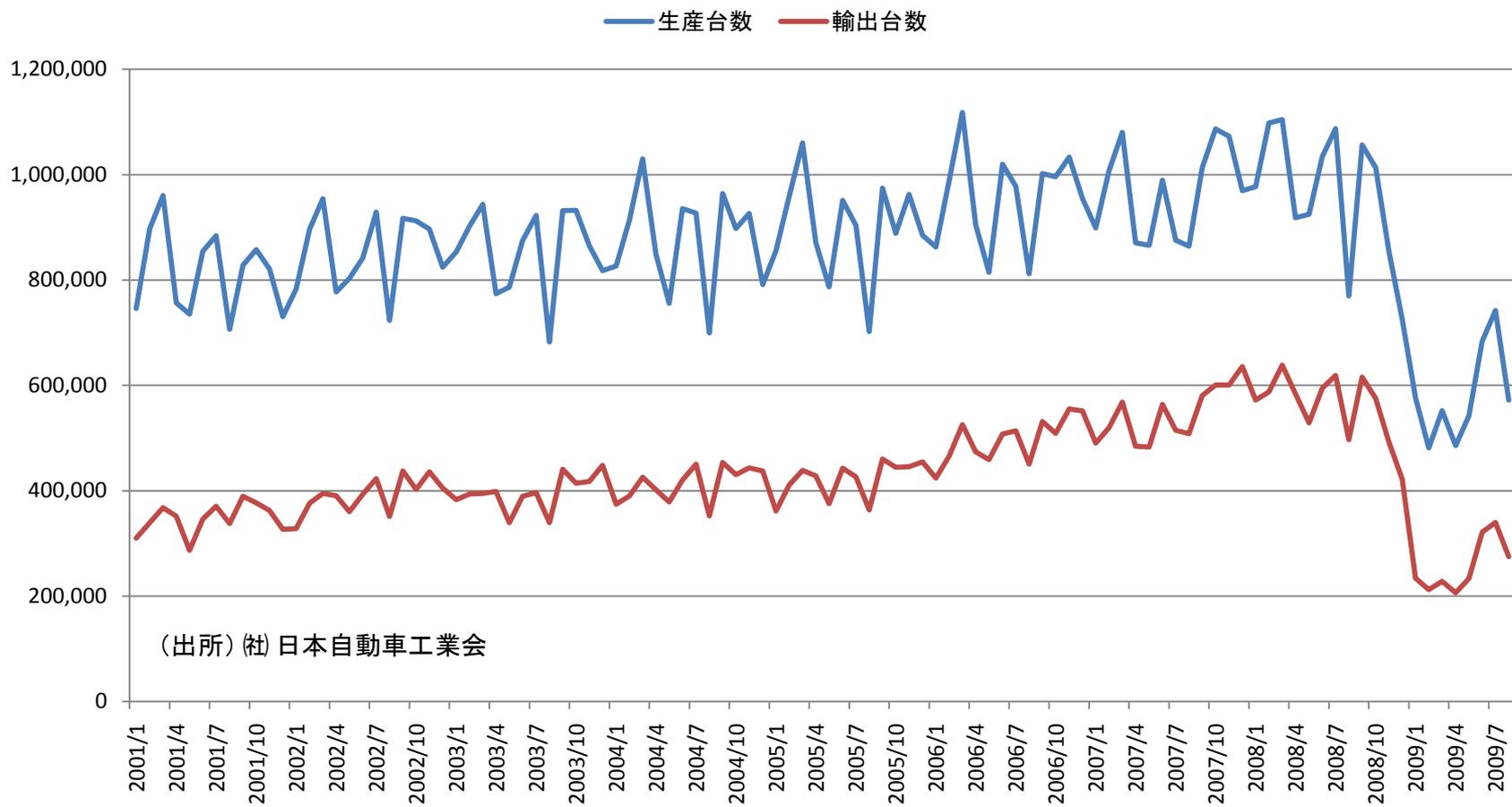
番号	所在	H17	H18	変動率	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率
東松山 5-1	箭弓町	198,000	196,000	-1.0	198,000	+1.0	199,000	+0.5	188,000	-5.5
嵐山5-1	菅谷	69,600	66,800	-4.0	65,000	-2.7	64,000	-1.5	60,500	-5.5
小川5-1	大塚	66,500	64,500	-3.0	63,700	-1.2	63,000	-1.1	59,500	-5.6

(出所) 埼玉県

H21基準地価 工業地 地価動向 (国土交通省)

- 全国平均は、 $\Delta 4.2\%$ と前回の $\Delta 1.3\%$ から引き続き下落となった。
- 三大都市圏は、平均で $\Delta 4.4\%$ と前回の 2.9% 上昇から平成18年以來3年ぶりの下落となった。前回まで東京圏臨海部で物流施設に対する需要を背景として、また、圏央道の開通による交通便利性の向上を背景として上昇地点が見られたが、自動車産業など製造業の生産調整と設備投資の抑制、投資・融資環境の変化の影響から下落となった。

自動車生産・輸出台数の推移



工業地の推移・動向

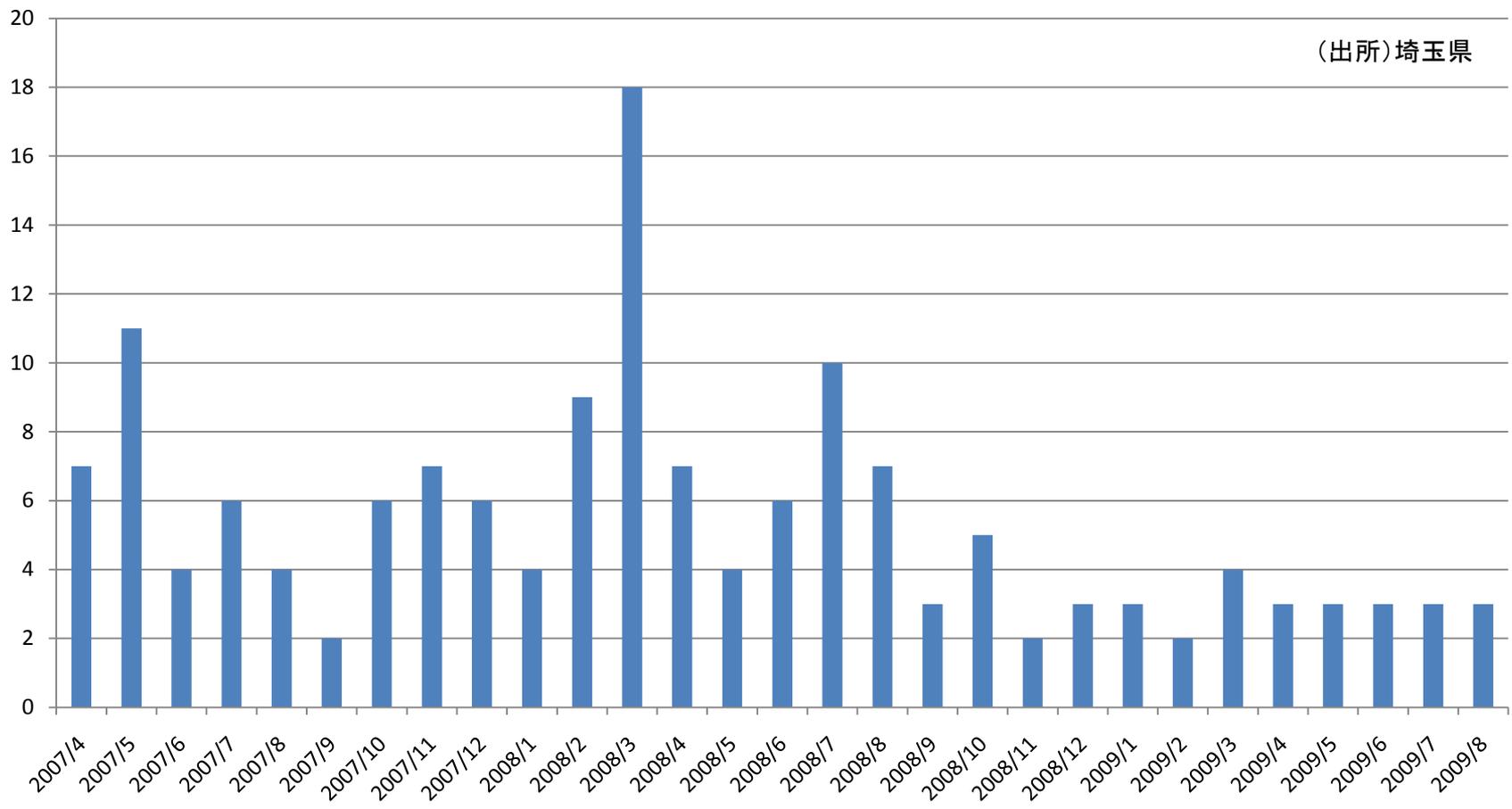
①圏央道

- H19.6 あきるのIC～八王子JCT開通(中央道と接続)
- H20.3 鶴ヶ島JCT～川島IC開通
- H21年度 川島IC～桶川JCT開通予定
- H24年度 桶川JCT～菖蒲白岡IC開通予定(東北道と接続)

②県の営業努力

- ・H17.1～H19.3
「企業誘致大作戦」 → 237件達成
- ・H19.4～H22.3
「チャンスメーカー埼玉戦略～立地するなら埼玉へ～」 → 目標
120件(H20.10達成)
- ・産業系12号(市街化調整区域)

チャンスメーカー埼玉戦略の進捗状況



工業地の推移・動向

③進出

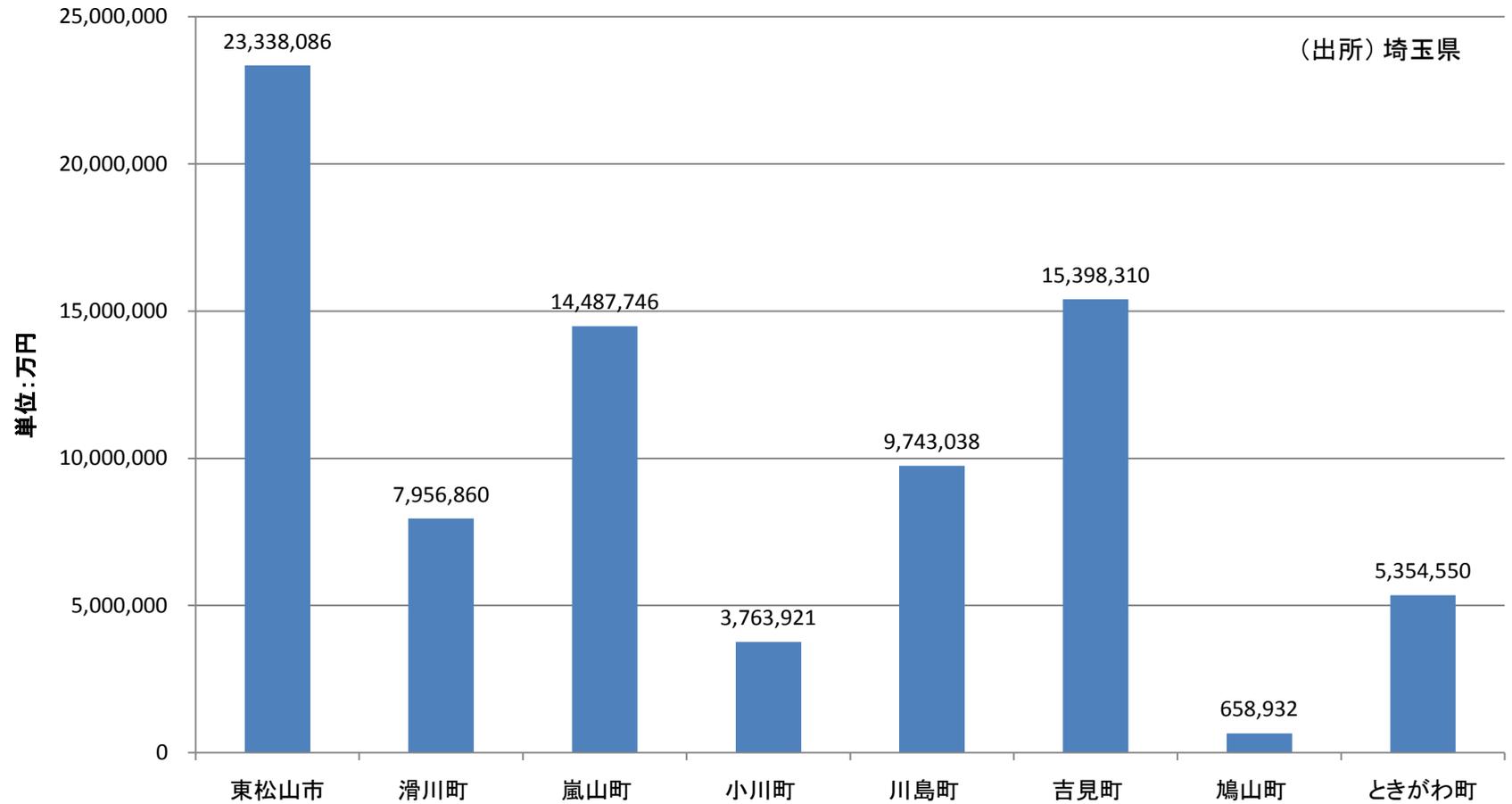
- ・ホンダ小川新エンジン工場(2009.4竣工)
- ・パスコ埼玉工場(川島・2009.6稼働)

④閉鎖・撤退

- ・ボッシュ(株)東松山第二工場(神明町)(2008.8閉鎖／むさし工場(滑川・月輪)に移管・集約)
 - ⇒ 跡地は土壤汚染対策法5条1項指定区域
- ・トステム吉見工場(2009.12閉鎖)
- ・ホンダ寄居新四輪車工場(2012年以降に延期)

⑤金融危機後の実体経済悪化に伴い、工業用地の引き合いが止まる。

東松山ブロック 製造品出荷額 (H19)



地価調査 東松山ブロック 工業地価格

番号	所在	H17	H18	変動率	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率
東松山 9-1	新郷	39,500	38,500	-2.5	38,500	±0	39,700	+3.1	37,700	-5.0
川島9-1	八幡	38,500	37,700	-2.1	38,100	+1.1	41,100	+7.9	39,000	-5.1

(出所) 埼玉県

市街化調整区域の推移・動向

①市街化調整区域 = 「市街化を抑制すべき区域」

②H15.6～

「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」施行

⇒ 既存宅地制度廃止

⇒ 都市計画法34条11号(旧8号の3)

(広く指定)

鳩山

(一部指定)

東松山・滑川・嵐山

(旧既存住宅団地のみ)

吉見

(なし)

小川・川島

⇒ 一部で調区内分譲活況 ↑

⇒ 雑種地・畑 ↑ / 農家住宅地 ↓ / 駅遠の市街化住宅地 ↓ / 旧既存住宅団地 ↓

③H21.10より34条11号の区域見直し

(参考: 日高一H20.4より大幅縮小)

地価調査 東松山ブロック

調区内宅地価格

番号	所在	H17	H18	変動率	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率
東松山 10-2	上唐子	33,700	32,300	-4.2	31,600	-2.2	31,200	-1.3	29,500	-5.4
滑川10-1	月輪	35,800	34,300	-4.2	33,500	-2.3	32,900	-1.8	31,500	-4.3
嵐山10-1	志賀	23,800	22,700	-4.6	22,400	-1.3	22,100	-1.3	21,000	-5.0
小川10-2	靱負	26,300	25,000	-4.9	24,600	-1.6	24,400	-0.8	23,000	-5.7
川島10-1	飯島	—	—	—	—	—	20,400	—	19,400	-4.9
吉見10-2	和名	24,500	23,300	-4.9	22,700	-2.6	22,200	-2.2	21,000	-5.4
鳩山10-1	赤沼	24,800	23,500	-5.2	23,000	-2.1	22,500	-2.2	21,400	-4.9

(出所) 埼玉県

H21基準地価 東松山ブロック 変動率順

順位	基準地番号	所在	価格	変動率
1	滑川(県)ー1	みなみ野	80,200	-3.4%
2	東松山(県)ー1	若松町	74,500	-4.0%
2	東松山(県)ー5	幸町	74,300	-4.0%
2	嵐山(県)ー1	むさし台	60,000	-4.0%
5	東秩父(県)ー1	御堂字向堀	11,700	-4.1%
5	東秩父(県)ー3	安戸字町北	16,200	-4.1%
		.		
		.		
		.		
46	小川(県)10ー1	上横田字宮ノ脇	16,300	-5.8%
47	川島(県)ー1	上伊草字堀ノ内	47,300	-6.0%
47	川島(県)ー2	伊草字上宿並	47,200	-6.0%
49	鳩山(県)ー2	小用	42,000	-6.7%
50	埼玉(林)ー2	増尾字笹山	480	-8.6%

今後の懸念

- 米国の商業不動産(CMBS)危機(地銀連鎖破綻)
- 中国の不動産バブル(建国60周年後の金融引き締め?)
- 財政出動効果の息切れ(2番底?)と、財政出動に伴う世界的な長期金利上昇(不動産価格の下落圧力)
- 円高・ドル安傾向
- 亀井郵政・金融担当相の返済猶予(モラトリアム)制度
⇒ 住宅ローンの貸し渋り懸念
- 雇用と設備の過剰感／消費(所得減少)
- 更新料訴訟の行方
- 消費税率引き上げ
⇒ 駆け込み需要

政権交代後の景気は？ (日本経済新聞2009.8.8)

現在の経済情勢が1993年と似ているとの指摘が民間エコノミストの間から出ている。両年も金融不安が一巡して日経平均株価が回復。政府が景気の下げ止まりを宣言した。一方で冷夏や円高などが企業収益や個人消費にマイナスの影響を与えた。93年は政権も交代したが、細川政権は短命に終わった。経済情勢が急展開する中で政権運営に難しさが伴う点も共通だ。

金融不安一巡で株価回復

一番似ているのは株価だ。今年の日経平均株価は3月に7000円台に落ちたが6月に1万円台に回復。93年も1月に1万6000円台を付けて以降、景気回復期待から急速に上値を追い、5月に2万1000円台になった。両年とも金融不安の後退が株高につながった。93年当時は住宅金融専門会社(住専)への公的資金注入でバブル崩壊後の危機意識が和らぎ、今年と同様、在庫調整の進展に梅雨明けが遅れ個人消費は冷夏で個人消費が縮み、円高で企業収益は伸び悩んだ。今年も全国的に梅雨明けが遅れ個人消費は底ばい状態にある。

1993年、今年と相似？

天候不順や円高・衆院選… 下振れ懸念も共通

算編成が年をまたいだり、「国民福祉税」構想を突然表明するなど政策も大きく混乱。政権は9月で交代した。30日投開票の衆院選も、政権選択の色が濃いが、新政権が経済運営を誤れば、93年のように政治と経済が共に混乱する可能性がある。第一生命経済研究所の熊野英生氏は「新政権への期待は、それが期待はすれに終わるリスクもはらんでいる」と指摘する。

今後のGDPの動向

(The Economist / Sep 26th 2009)

Output, prices and jobs

% change on year ago

	Gross domestic product				Industrial production	Consumer prices			Unemployment rate†, %				
	latest	qtr*	2009†	2010‡		latest	year ago	2009†					
United States	-3.9	0z	-1.0	-2.6	+2.5	-10.7	Aug	-1.5	Aug	+5.4	-0.4	9.7	Aug
Japan	-6.4	0z	+3.7	-5.5	+1.4	-22.7	Jul	-2.2	Jul	+2.3	-1.1	5.7	Jul
China	+7.9	0z	na	+8.1	+8.5	+12.3	Aug	-1.2	Aug	+4.9	-0.8	9.2	2008
Britain	-5.5	0z	-2.6	-4.3	+1.1	-9.3	Jul	+1.6	Aug	+4.7	+1.7	7.9	Jul††
Canada	-3.2	0z	-3.4	-2.2	+2.1	-12.7	Jun	-0.8	Aug	+3.5	+0.6	8.7	Aug
Euro area	-4.7	0z	-0.5	-3.9	+1.2	-15.9	Jul	-0.2	Aug	+3.8	+0.4	9.5	Jul
Austria	-4.4	0z	-1.7	-2.9	+0.6	-10.6	Jul	+0.3	Aug	+3.7	+0.4	4.4	Jul
Belgium	-3.7	0z	-1.1	-3.3	+0.7	-13.4	Jun	-0.8	Aug	+5.4	+0.3	12.5	Aug††
France	-2.6	0z	+1.4	-2.1	+1.5	-13.0	Jul	-0.2	Aug	+3.2	+0.2	9.8	Jul
Germany	-5.9	0z	+1.3	-5.0	+1.6	-16.9	Jul	nil	Aug	+3.1	+0.2	8.3	Aug
Greece	-0.3	0z	+1.0	-2.5	+0.2	-9.2	Jul	+0.8	Aug	+4.7	+0.1	8.6	Jun
Italy	-6.0	0z	-1.9	-4.9	+0.7	-18.2	Jul	+0.1	Aug	+4.1	+0.8	7.4	0z
Netherlands	-5.0	0z	-4.3	-4.1	+1.9	-10.3	Jul	+0.3	Aug	+3.2	+1.3	5.0	Aug††
Spain	-4.2	0z	-4.2	-3.8	-0.5	-16.7	Jul	-0.8	Aug	+4.9	-0.3	18.5	Aug
Czech Republic	-4.9	0z	+1.2	-3.5	+1.2	-18.2	Jul	+0.2	Aug	+6.5	+1.1	8.2	Aug
Denmark	-4.1	0z	-2.1	-3.8	+0.7	-14.3	Jul	+1.1	Aug	+4.3	+1.1	3.7	Jul
Hungary	-7.6	0z	-2.1	-7.0	-1.0	-19.4	Jul	+5.9	Aug	+6.5	+4.8	9.7	Jul††
Norway	-4.8	0z	-5.0	-1.8	+1.4	-8.0	Jul	+1.9	Aug	+4.5	+2.3	3.0	Jul††
Poland	+1.1	0z	na	+0.7	+1.5	-0.2	Aug	+3.7	Aug	+4.8	+3.3	10.8	Aug††
Russia	-10.9	0z	na	+7.0	+2.5	-12.6	Aug	+11.6	Aug	+5.0	+12.2	8.1	Aug††
Sweden	-6.0	0z	+0.6	-4.8	+1.7	-19.9	Jul	-0.8	Aug	+4.3	-0.2	8.0	Aug††
Switzerland	-2.0	0z	-1.0	-2.1	+0.7	-14.0	0z	-0.8	Aug	+2.9	-0.5	4.0	0z
Turkey	-7.0	0z	na	-5.4	+2.7	-9.2	Jul	+5.3	Aug	+11.8	+6.1	13.0	Jun††
Australia	+0.6	0z	+2.5	+0.5	+2.0	-3.8	0z	+1.5	0z	+4.5	+1.6	5.8	Aug
Hong Kong	-3.8	0z	+13.9	-3.3	+2.8	-9.5	0z	-1.6	Aug	+4.5	-0.3	5.4	Aug††
India	+6.1	0z	na	+5.5	+6.3	+7.0	Jul	+11.9	Jul	+8.3	+7.7	9.1	2008
Indonesia	+4.0	0z	na	+4.2	+4.5	-0.7	Jul	+2.8	Aug	+11.8	+4.7	8.1	Feb
Malaysia	-3.9	0z	na	-3.0	+3.6	-8.4	Jul	-2.4	Aug	+8.5	-0.1	4.0	0z
Pakistan	+2.0	2009**	na	+3.7	+2.7	-4.4	Jun	+10.7	Aug	+25.3	+13.0	5.2	2008
Singapore	-3.5	0z	+20.7	-6.0	+3.6	+12.4	Jul	-0.3	Aug	+6.4	-0.2	3.3	0z
South Korea	-2.5	0z	+9.7	-1.6	+2.1	+0.7	Jul	+2.2	Aug	+5.6	+2.7	3.8	Aug
Taiwan	-7.5	0z	na	-3.6	+3.5	-9.6	Aug	-0.8	Aug	+4.7	-1.1	6.1	Aug
Thailand	-4.9	0z	+9.6	-4.3	+3.3	-7.3	Jul	-1.0	Aug	+6.5	-1.0	1.2	Jul
Argentina	-0.8	0z	+1.1	-3.5	+1.1	-9.0	Jul	+5.9	Aug	+9.0	+6.2	8.8	0z††
Brazil	-1.2	0z	+7.8	-1.0	+3.3	-9.9	Jul	+4.4	Aug	+6.2	+4.8	8.0	Jul††
Chile	-4.5	0z	-1.4	-1.2	+3.5	-7.4	Jul	-1.0	Aug	+9.3	+1.9	10.8	Jul†††
Colombia	-0.6	0z	+0.9	-1.0	+2.5	-6.5	Jul	+3.1	Aug	+7.9	+4.6	12.6	Jul††
Mexico	-10.3	0z	-4.4	-7.1	+2.8	-6.5	Jul	+5.1	Aug	+5.6	+5.4	6.3	Aug††
Venezuela	-2.4	0z	na	-3.0	-3.4	-12.4	Jun	+28.8	Aug	+34.5	+27.2	7.7	0z††
Egypt	+4.2	0z	na	+4.5	+3.9	+5.8	0z	+9.0	Aug	+23.7	+9.8	9.4	0z††
Israel	+0.1	0z	+1.0	-1.1	+1.5	-10.4	Jul	+3.1	Aug	+5.0	+3.1	8.0	0z
Saudi Arabia	+4.5	2008	na	-1.0	+3.3	na	na	+4.1	Aug	+10.9	+4.3	na	na
South Africa	-2.8	0z	-3.0	-2.2	+3.1	-13.7	Jul	+6.4	Aug	+13.7	+7.1	23.6	Jun††
MORE COUNTRIES Data for the countries below are not provided in printed editions of <i>The Economist</i>													
Estonia	-16.1	0z	na	-13.0	-3.0	-27.8	Jul	-0.9	Aug	+11.0	-0.8	17.0	Jun
Finland	-8.9	0z	-10.0	-5.4	+0.4	-24.0	Jul	-0.7	Aug	+4.7	nil	8.8	Aug
Iceland	-6.5	0z	-7.8	-6.2	+0.5	+10.1	2008	+10.9	Aug	+14.5	+12.0	7.7	Aug††
Ireland	-8.5	0z	-5.7	-7.7	-2.5	+7.1	Jul	-5.9	Aug	+4.3	-3.6	12.4	Aug
Latvia	-18.7	0z	na	-17.0	-4.0	-17.7	Jul	+1.8	Aug	+15.7	+3.3	17.4	Jul
Lithuania	-22.4	0z	-40.8	-15.0	-4.5	-13.2	Aug	+2.6	Aug	+11.9	+4.6	10.1	Aug††
Luxembourg	-5.5	0z	-5.9	-4.5	-0.8	-14.7	Jun	+0.2	Aug	+4.0	+0.5	5.5	Jul††
New Zealand	-1.1	0z	+1.6	-2.1	+1.2	-11.4	0z	+1.9	0z	+4.0	+1.8	6.0	0z
Peru	-1.4	Jul	na	+1.0	+3.0	-12.2	Jun	+1.9	Aug	+6.3	+3.2	8.5	Aug††
Philippines	+1.2	0z	+2.8	+1.5	+3.8	-10.9	Jul	+0.9	Aug	+12.4	+2.0	7.1	0z††
Portugal	-3.7	0z	+1.4	-3.6	+1.8	-10.0	Jul	-9.0	Aug	+12.4	+0.7	9.1	0z††
Slovakia	-3.3	0z	+1.6	-2.6	+1.5	-21.6	Jul	+1.9	Aug	+5.0	+1.0	12.0	0z††
Slovenia	-2.3	0z	na	-2.0	+1.3	-20.4	Jul	+1.9	Aug	+5.0	+2.1	12.0	Aug††
Slovenia	-2.3	0z	na	-2.0	+1.3	-20.4	Jul	+1.9	Aug	+5.0	+2.1	12.0	Aug††
Ukraine	-20.3	0z	na	-17.0	+4.0	-17.7	Jul	+15.3	Aug	+26.0	+15.0	2.0	0z
Vietnam	+4.5	0z	na	+4.2	+4.8	+5.6	Aug	+2.0	Aug	+28.3	+6.8	4.6	2007

*% change on previous quarter, annual rate. †The Economist poll or Economist Intelligence Unit estimate/forecast. ‡National definitions. ††RPPI inflation rate. †‡1.3 in August. **Year ending June. †††Latest three months. †††Not seasonally adjusted. †††Centre's 3-month average. Sources: National statistics offices and central banks; Thomson Reuters; Centre for Monitoring Indian Economy; OECD; ECB

今後の動向予測（山口が斬る！）

前回のバブル崩壊ほどではない

- が、人口如何でたらだら下落。

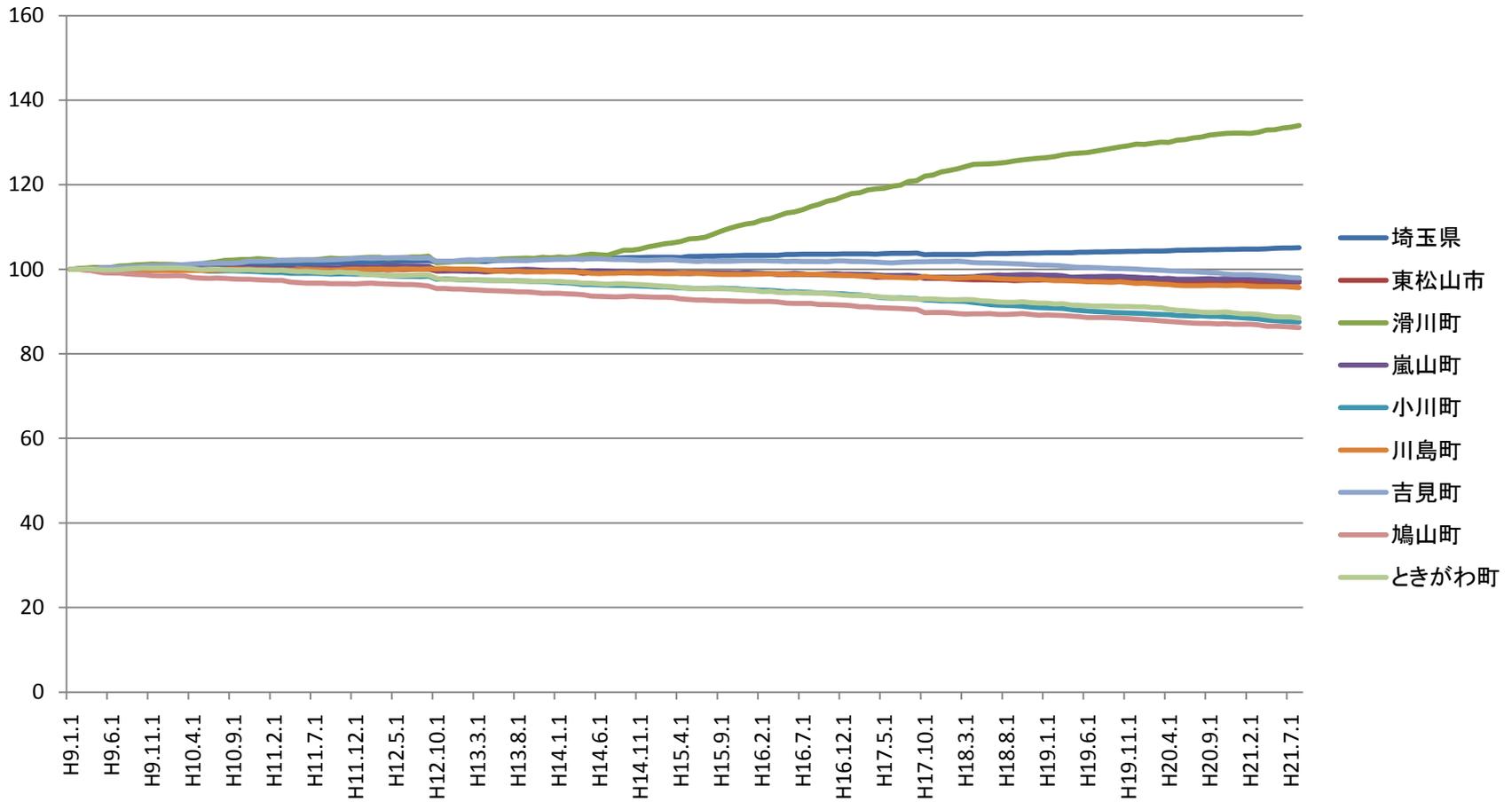
パラダイムの転換

- マニフェストに乗り遅れるな。

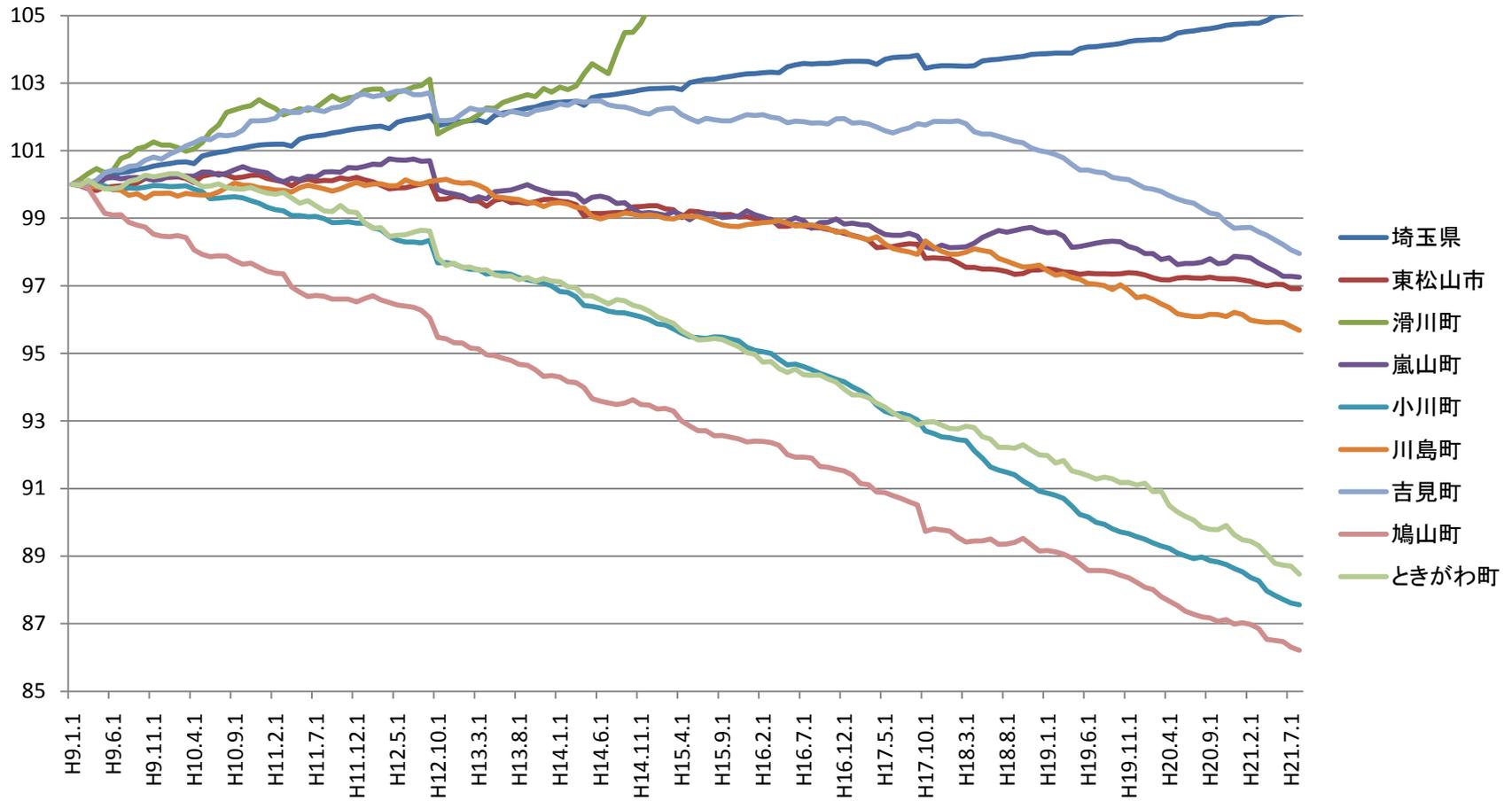
3/4経済へ

- しかしバブルは繰り返す・・・

人口の推移 (H9.1.1=100)



人口の推移 (H9.1.1=100)



お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

TEL 0493-22-0567 / FAX 0493-22-1179

www.yamaguchi-rea.co.jp

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp