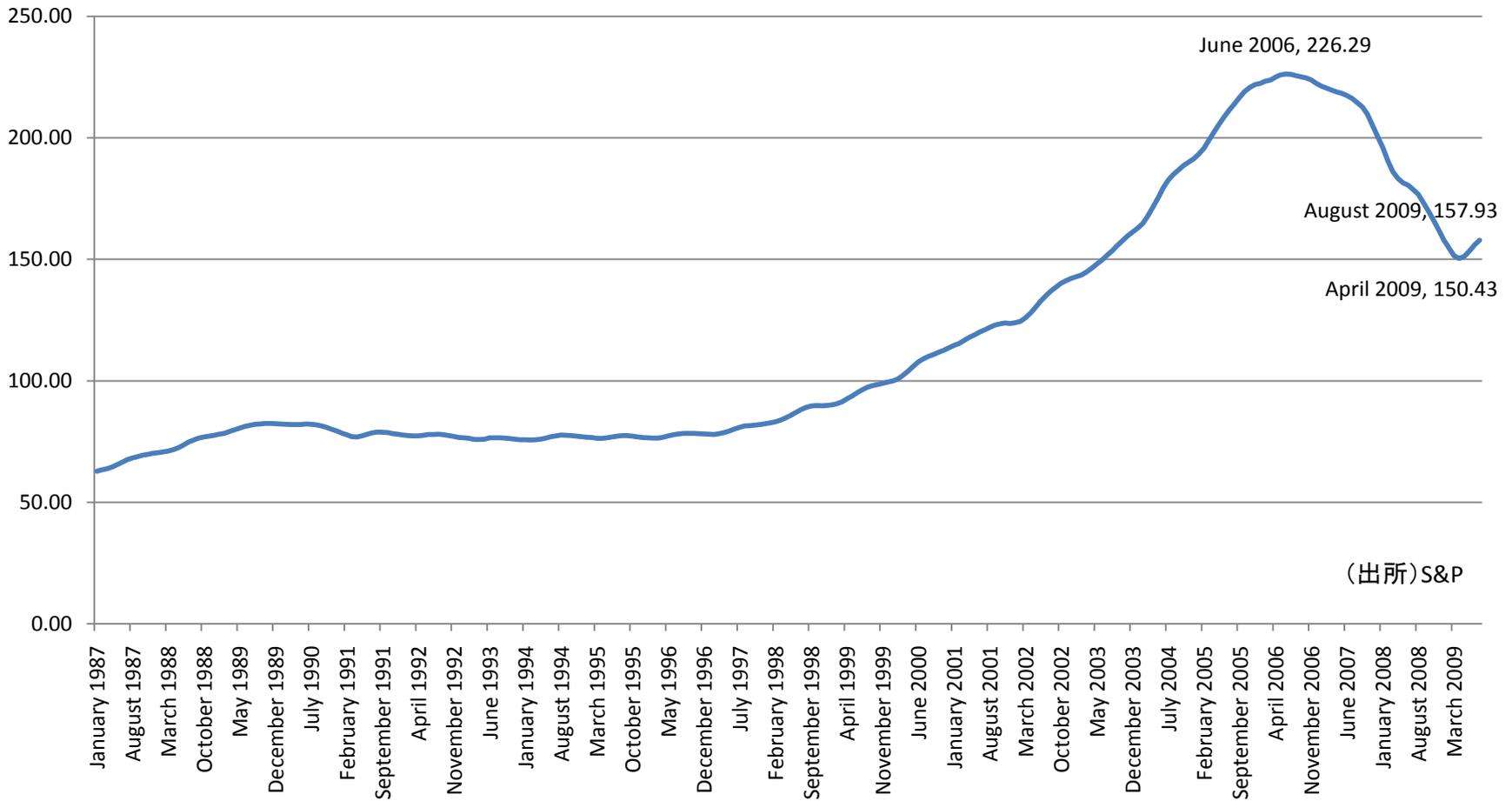


世界的金融危機と 埼玉の不動産市況

2009.11.26

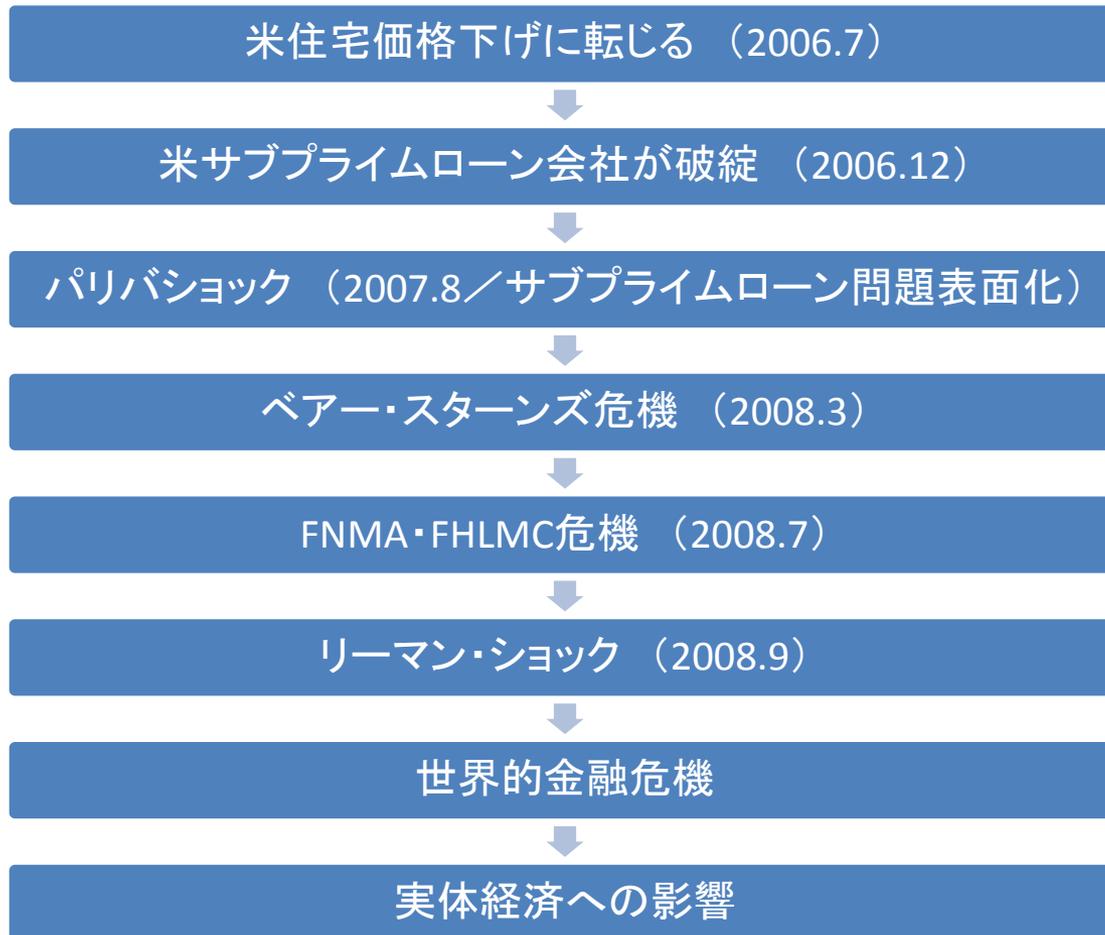
有限会社 山口不動産鑑定所
不動産鑑定士・CIIA・CMA
山口 和範

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



(出所) S&P

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。

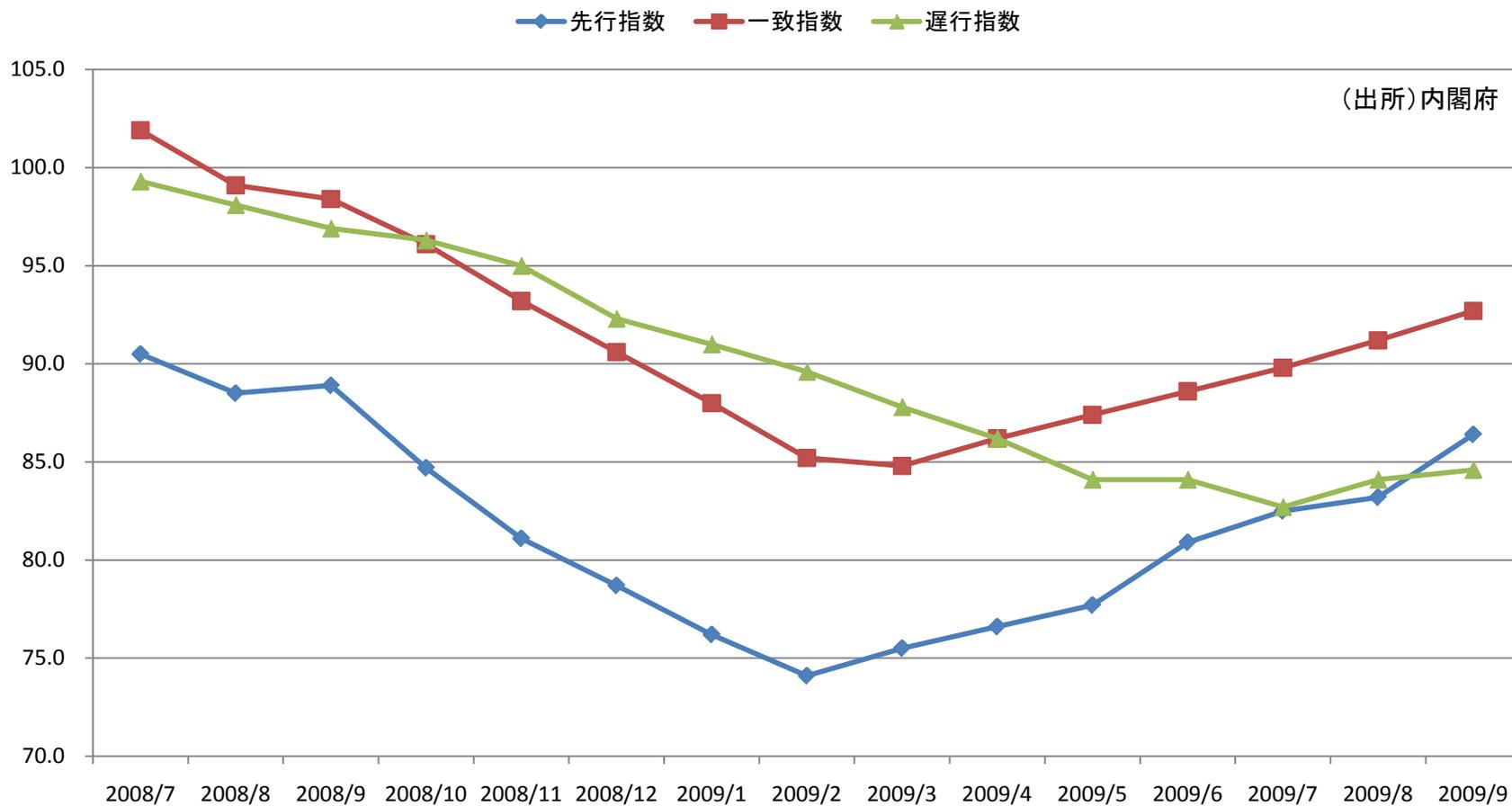
一般的要因

- 「揺り戻し」
- 金融機関の融資厳格化
⇒ 需給両面に影響
- 米国の借金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(円安バブル崩壊)
- 2008.10～2009.3の6ヶ月が暗黒の時期。その後政府の景気刺激策により、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。
H21.10	景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。
H21.11	//

景気動向指数(CI)の推移

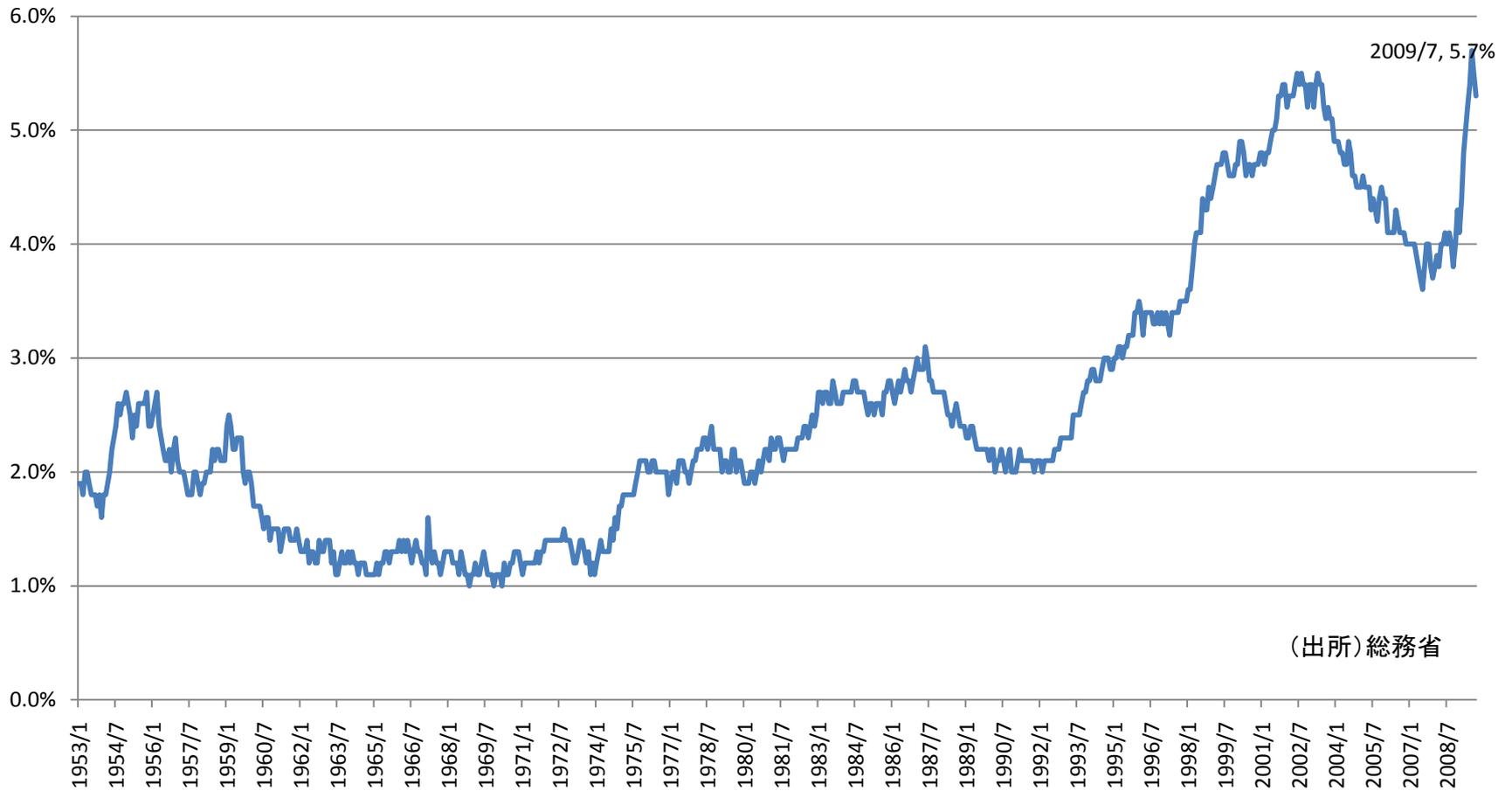


景気動向指数

	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		

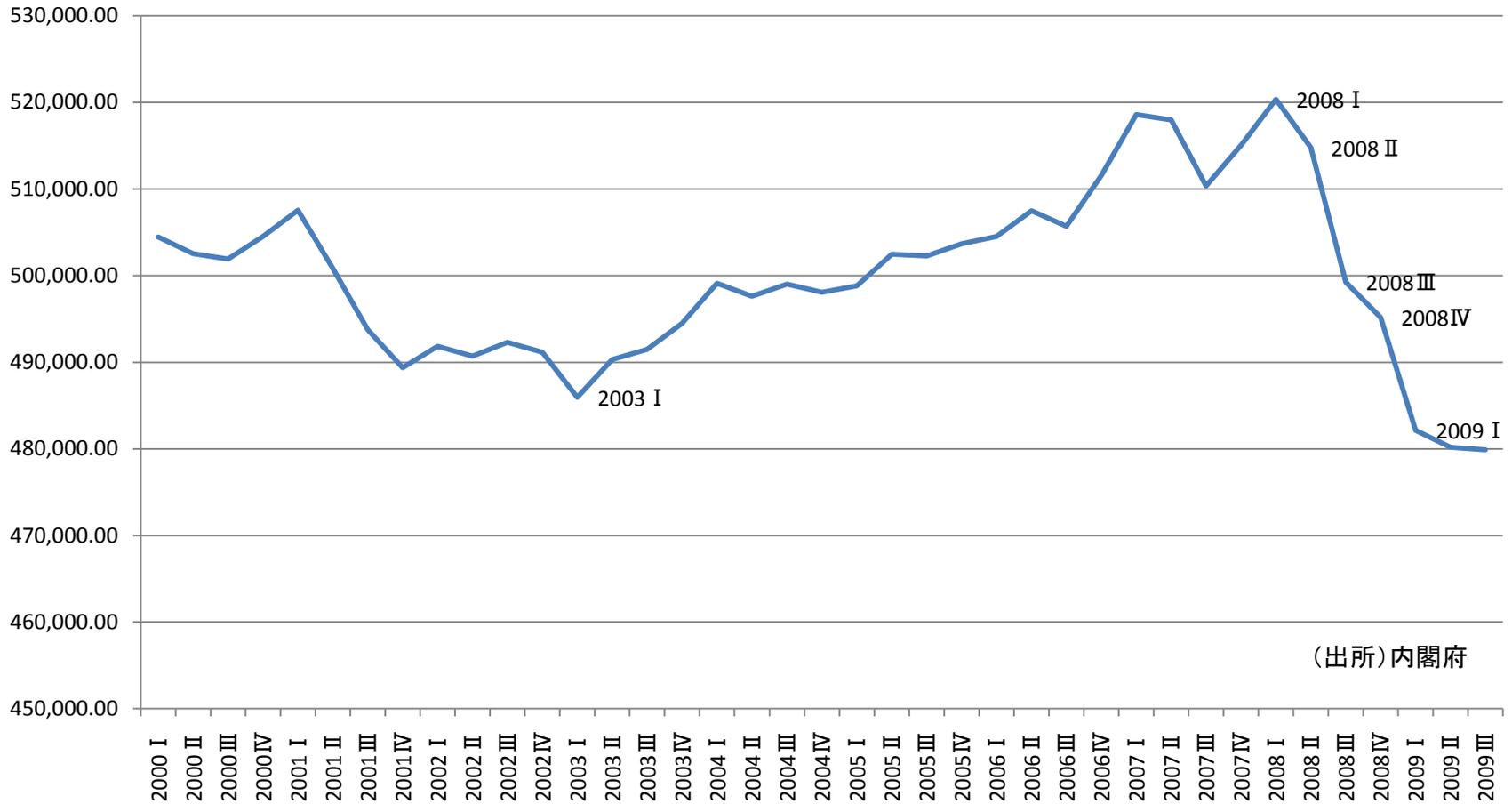
(出所)内閣府

完全失業率(季節調整値)の推移



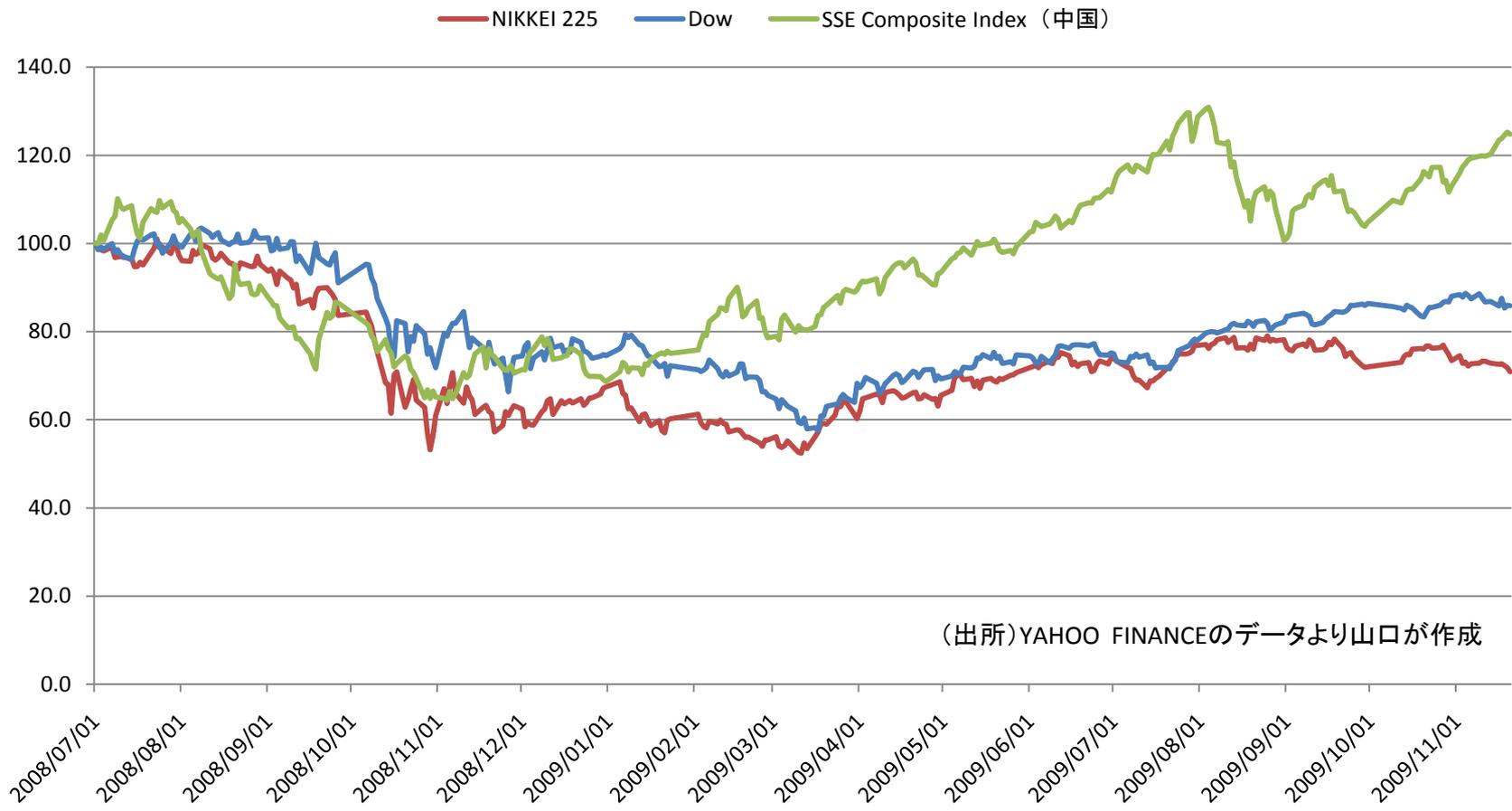
(出所)総務省

名目GDPの推移



(出所)内閣府

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

9月中間期決算にみる不動産業況

- 経費削減により利益率の改善を図るものの、それ以上の売上高減少。
- (マンションデベロッパー) 大手「↑」／中小「↓」
(ハウスメーカー) 大手「↓」／中小「↑」 …… 戸建に回復の兆しも
- 「棚卸資産の評価に関する会計基準」による棚卸資産評価損計上
⇒ 販売価格見直し
⇒ 販売用不動産(棚卸資産)の減少
- 販売用不動産(棚卸資産) → 賃貸用不動産(固定資産)に振替え
- 仲介については、個人は回復してきているものの、法人は依然低調なため、高額物件減少(取扱単価下落)
- 増資(自己資本比率上昇)
(従来)成長資金を求める企業が増資
(現在)財務立て直しが最大の目的
⇒ 銀行機能の回復を信じていない?
⇒ 証券会社の提案競争激化も

住宅地の推移・動向

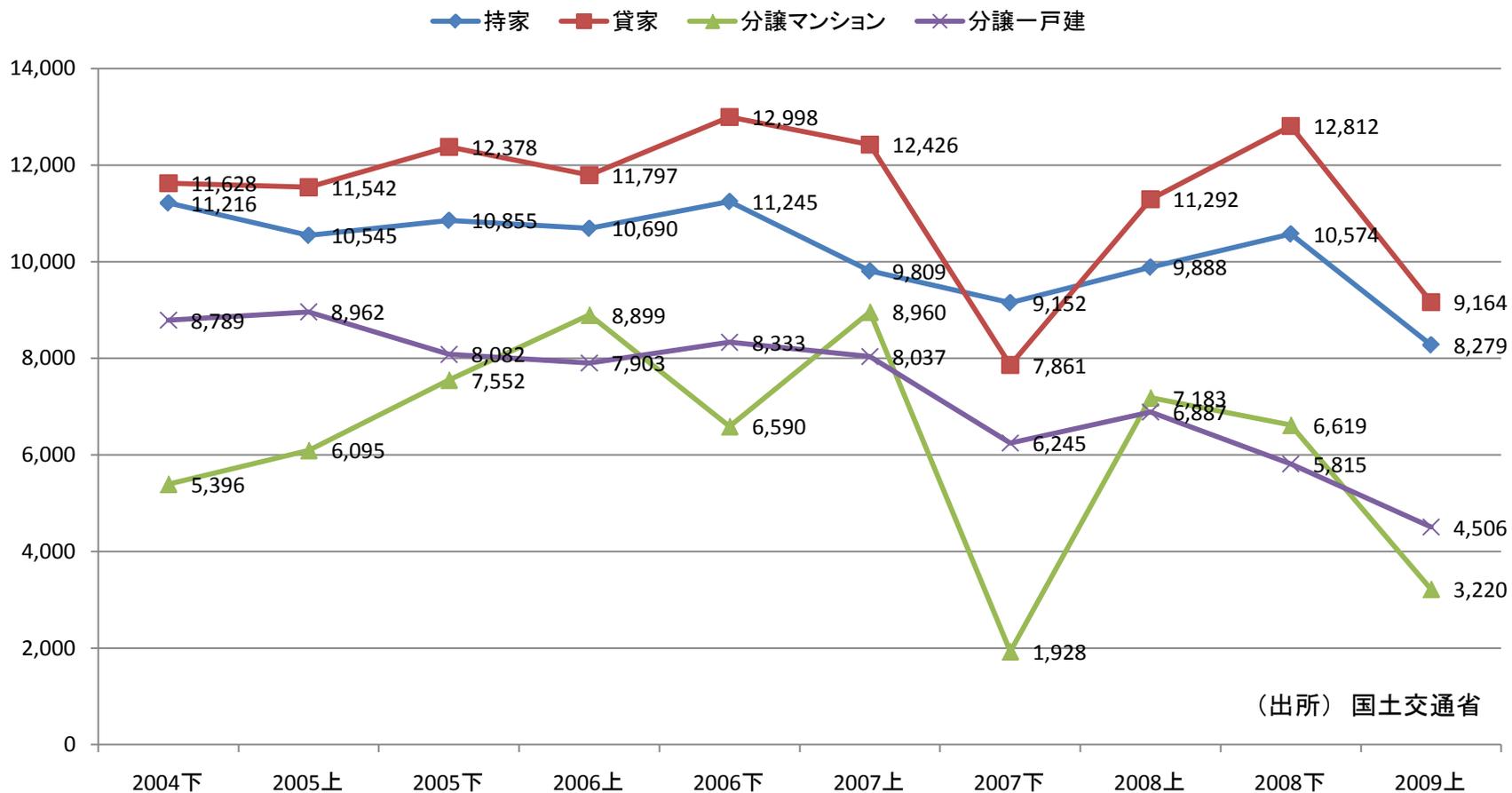
- 「需給停止状態」
- 雇用・所得といった将来不安で、住宅取得意欲減退。
- 売り物自体少なく、また業者売主物件が値を下げている(資金繰り難に伴う在庫処分)
⇒ 仕入れもできず、新規開発が止まっている。
- 商談の長期化
- 完成在庫の値引き販売やアウトレット化といった値ごろ感で、実需層の動きが活発化。
- 中古に動き(一部で投資目的)
- 売買よりも賃貸が深刻
⇒ 法人契約を中心に大量退室が発生
⇒ にもかかわらず、地主は次々とアパート経営へ
(「一括借り上げ方式」により新たな投資対象化)
- 区画整理保留地の売れ行き鈍る。
- 将来不安とローン審査厳格化で中間層が買い控える中、富裕層によるキャッシュ一括買いも目立つ。
⇒ 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。

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

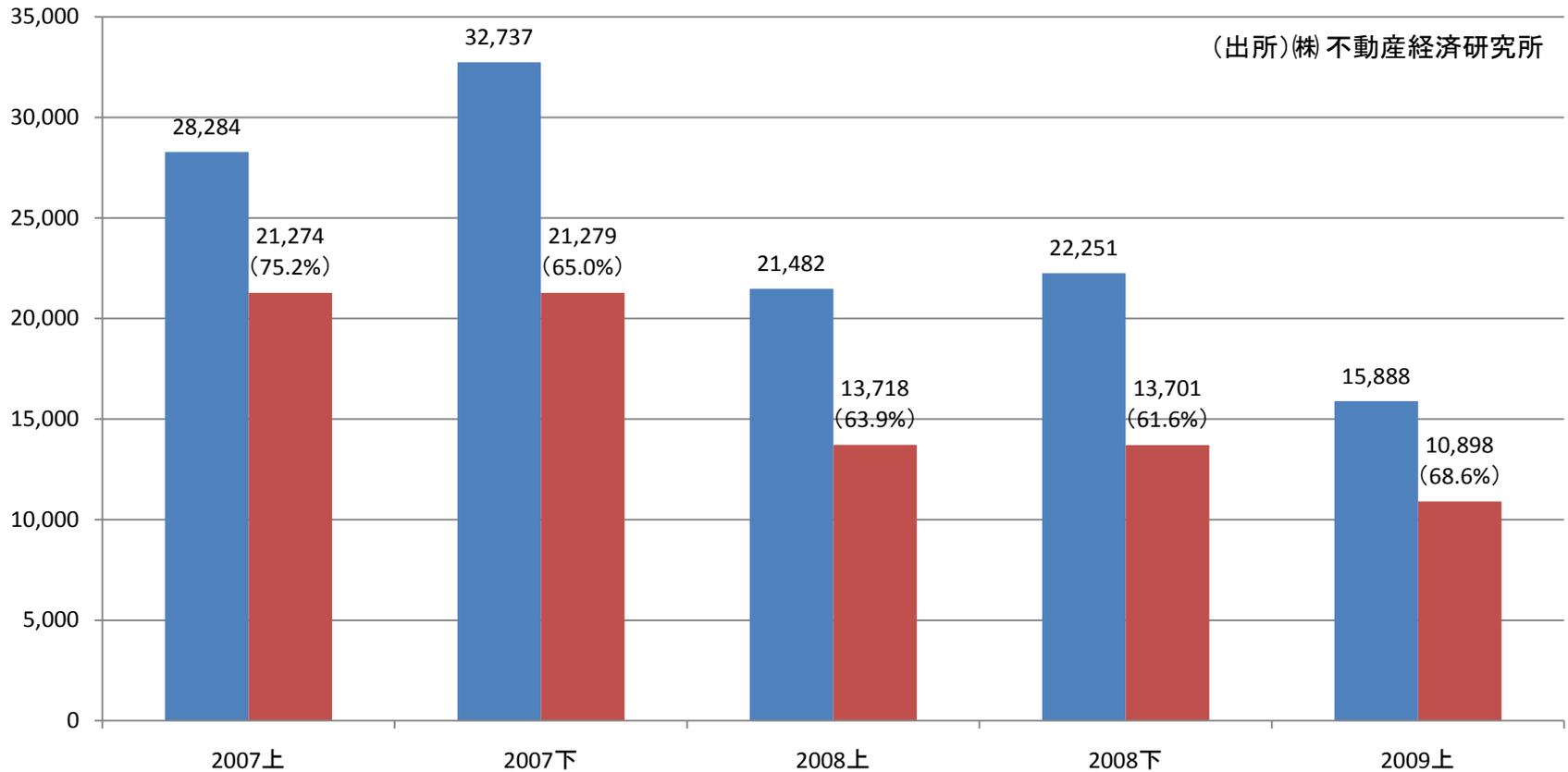
埼玉県 新設住宅着工戸数の推移 (利用関係別戸数)



(出所) 国土交通省

首都圏 新築マンション 発売戸数と契約戸数

■ 発売戸数 ■ 契約戸数

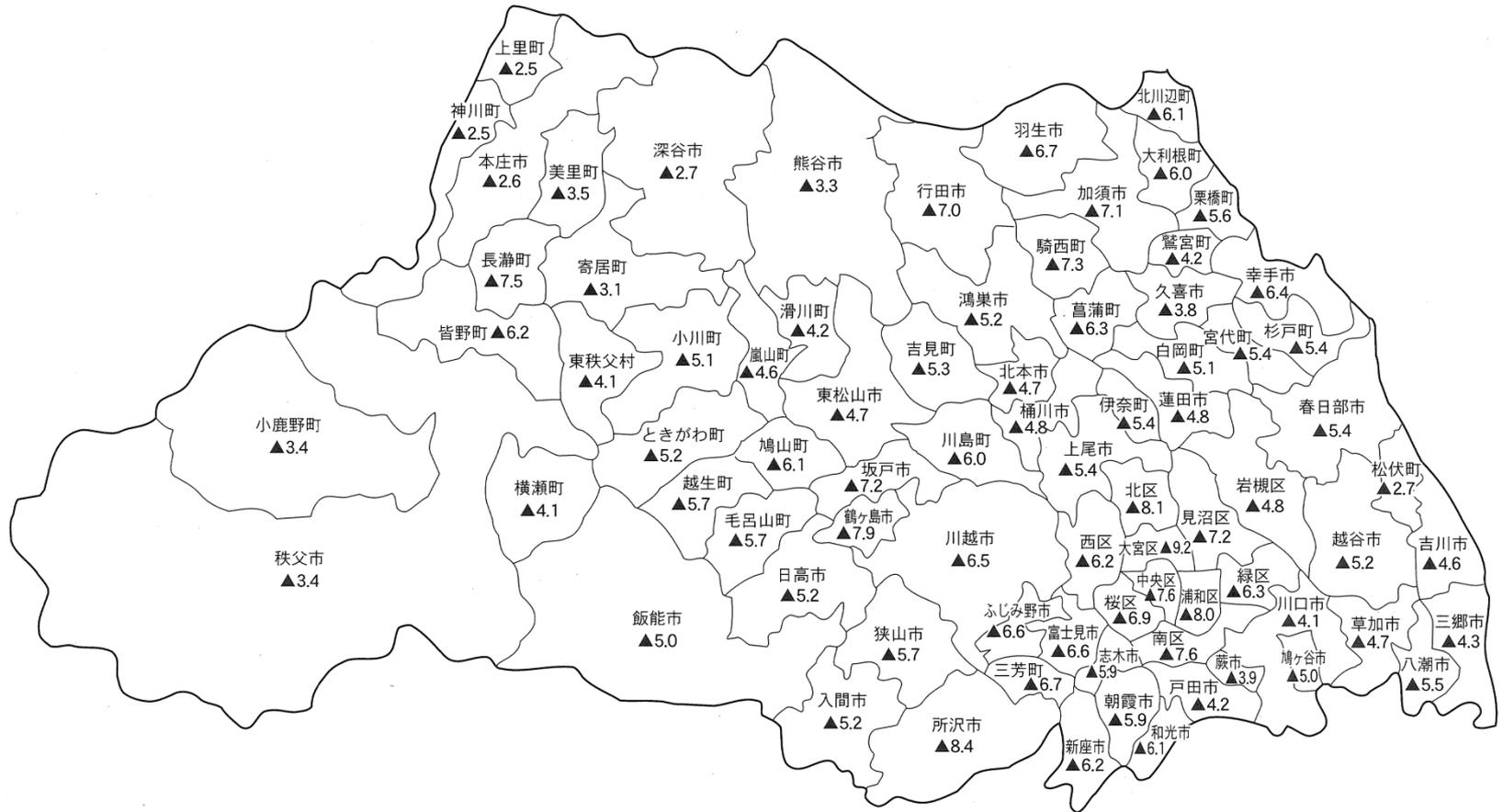


中古マンション価格 駅別ランキング

順位	路線	駅	平均坪単価 (万円)	順位	路線	駅	平均坪単価 (万円)	順位	路線	駅	平均坪単価 (万円)
1	JR京浜東北線	与野	123	32	JR東北本線	新白岡	85	61	西武池袋線	飯能	62
1	JR埼京線	北与野	123	33	東武東上線	柳瀬川	83	61	西武新宿線	新狭山	62
3	JR京浜東北線	浦和	121	34	東武伊勢崎線	谷塚	82	63	東武伊勢崎線	武里	60
4	東武東上線	ふじみ野	117	34	東武伊勢崎線	草加	82	64	東武伊勢崎線	春日部	59
5	西武池袋線	所沢	111	36	JR川越線	日進	80	64	東武東上線	川越市	59
6	JR京浜東北線	川口	109	36	JR武蔵野線	東川口	80	64	東武野田線	岩槻	59
6	JR埼京線	武蔵浦和	109	38	JR埼京線	南与野	79	67	西武池袋線	入間市	58
6	JR東北本線	土呂	109	38	JR武蔵野線	東浦和	79	67	JR東北本線	東鷲宮	58
6	東武東上線	和光市	109	40	東武伊勢崎線	松原団地	77	69	JR高崎線	鴻巣	57
10	JR埼京線	戸田公園	105	41	西武新宿線	南大塚	76	70	東武伊勢崎線	新田	56
11	JR京浜東北線	北浦和	101	41	東武伊勢崎線	蒲生	76	71	JR高崎線	桶川	55
12	東武東上線	志木	98	41	JR武蔵野線	東所沢	76	71	JR川越線	指扇	55
13	西武池袋線	狭山ヶ丘	96	44	JR高崎線	宮原	75	71	JR武蔵野線	新三郷	55
13	JR武蔵野線	新座	96	45	東武伊勢崎線	せんげん台	72	74	西武新宿線	入曾	54
15	西武新宿線	新所沢	95	45	JR武蔵野線	三郷	72	74	西武新宿線	狭山市	54
15	西武新宿線	本川越	95	47	JR川越線	南古谷	70	74	東武伊勢崎線	大袋	54
15	JR京浜東北線	蕨	95	47	東武野田線	大和田	70	74	東武野田線	七里	54
18	西武池袋線	小手指	93	47	JR武蔵野線	吉川	70	78	東武伊勢崎線	一ノ割	53
18	JR京浜東北線	南浦和	93	50	東武伊勢崎線	北越谷	69	78	JR東北本線	久喜	53
18	JR京浜東北線	大宮	93	50	JR埼京線	与野本町	69	80	東武東上線	鶴ヶ島	51
18	JR埼京線	戸田	93	50	東武東上線	川越	69	80	東武東上線	若葉	51
22	西武池袋線	西所沢	92	53	JR高崎線	上尾	67	80	東武東上線	東松山	51
22	東武伊勢崎線	越谷	92	53	東武東上線	みずほ台	67	83	JR東北本線	蓮田	50
22	東武東上線	朝霞	92	53	東武東上線	上福岡	67	84	JR高崎線	本本	41
25	東武野田線	北大宮	91	56	東武東上線	鶴瀬	66	85	東武野田線	豊春	39
26	JR武蔵野線	西浦和	89	57	西武池袋線	武蔵藤沢	63	86	西武池袋線	仏子	35
27	JR京浜東北線	西川口	88	57	JR東北本線	東大宮	63				
27	東武東上線	朝霞台	88	57	JR東北本線	白岡	63				
29	東武伊勢崎線	新越谷	86	57	東武東上線	坂戸	63				
29	JR埼京線	北戸田	86								
29	JR埼京線	中浦和	86								

(出所) ㈱東京カンテイ

8 - 1 市区町村平均変動率一覽図(住宅地)



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

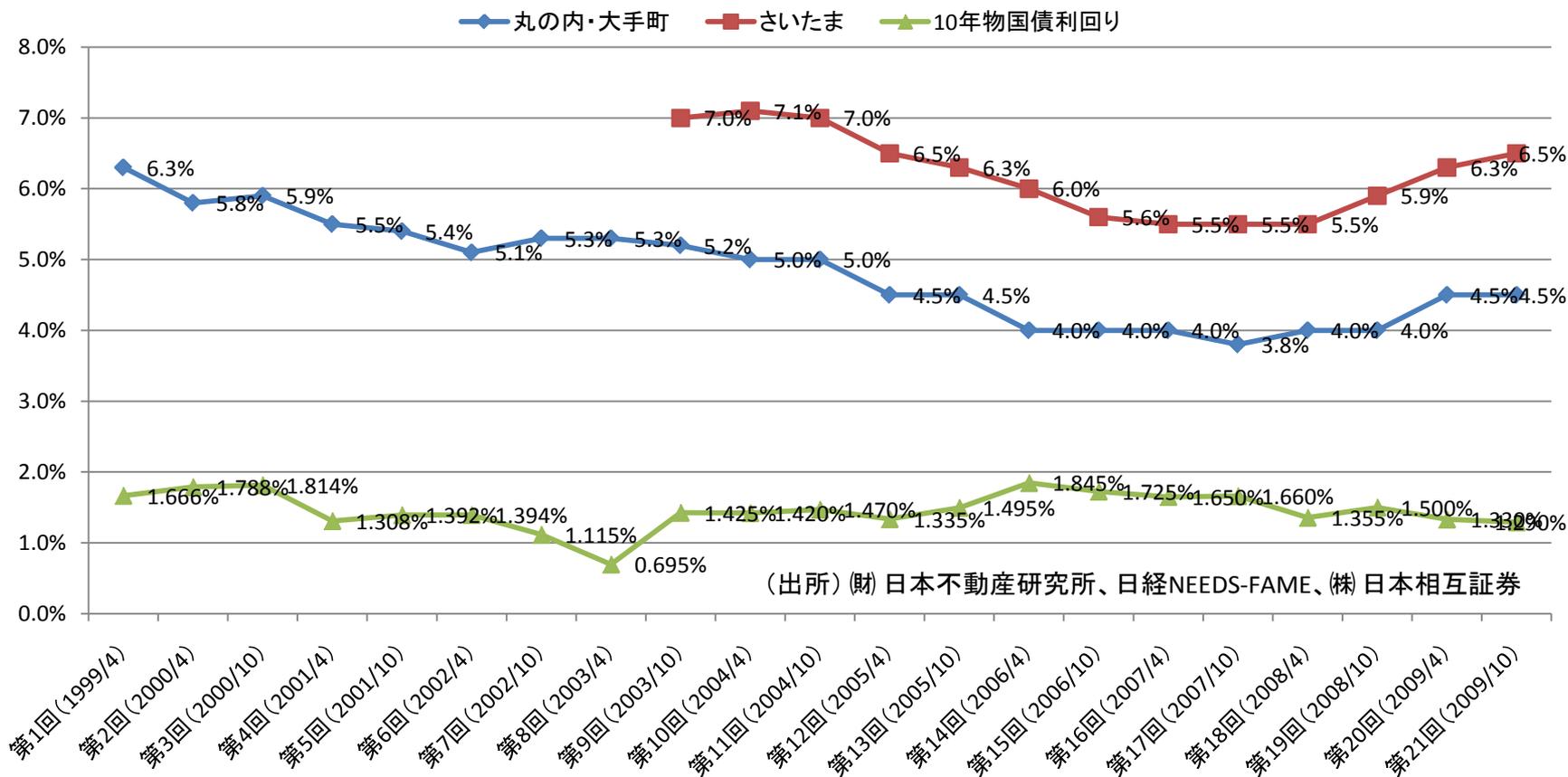
*Or most recent available figure
Sources: ABSA; ESRI; Hypoport; Japan Real Estate Institute; Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; Quotable Value; Stadim; Swiss National Bank; Standard & Poor's; government offices

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

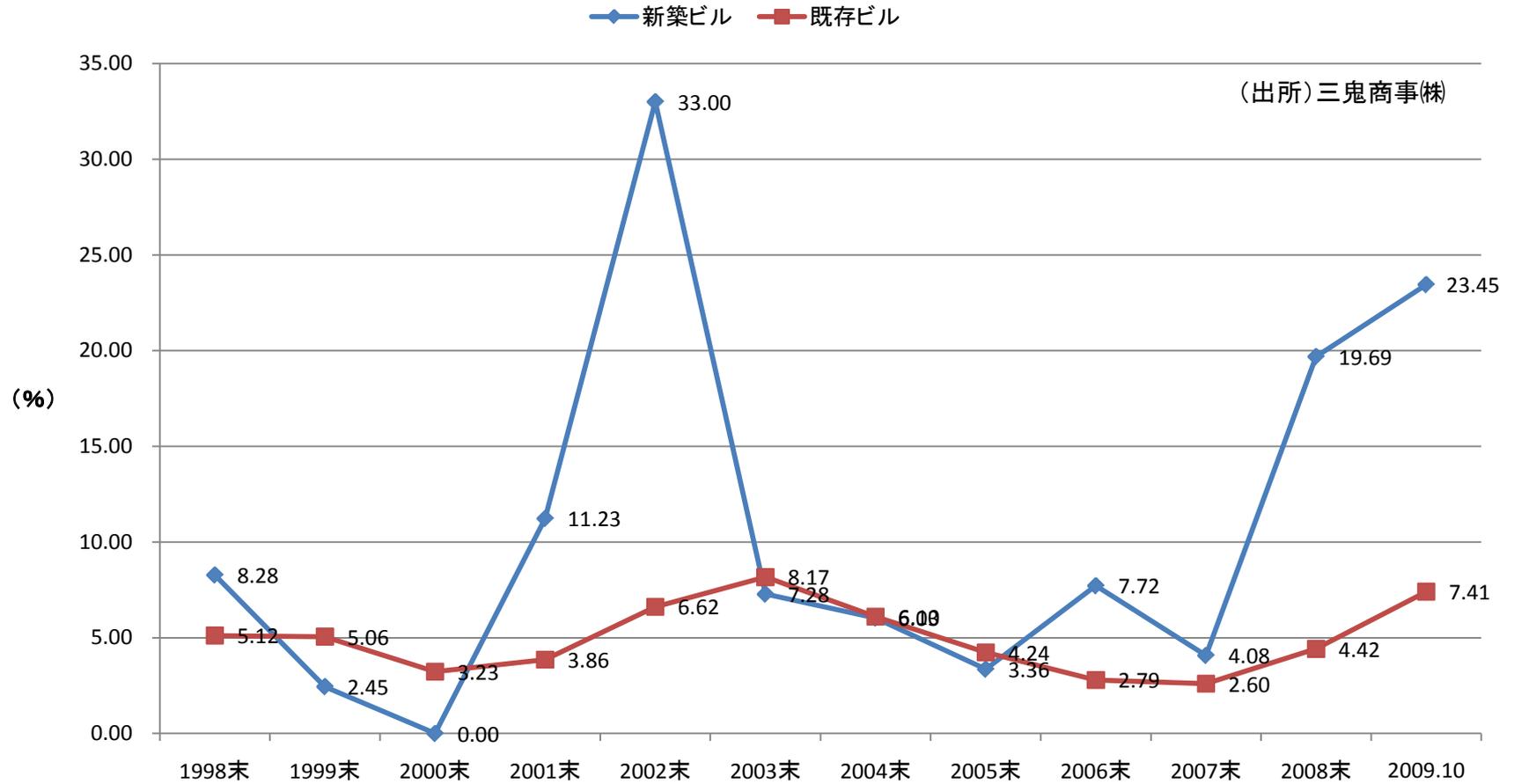
商業地の推移・動向

- 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)
 - ⇒ 最近においては、個人投資家向けの10億円以下の物件が動いている。大型物件はファイナンスが出ない。
- オフィス空室率の上昇
- 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
- 個人消費低迷による、テナント出店意欲の減退

不動産投資家調査による期待利回りと 10年物国債利回りの推移



オフィス空室率の推移 (東京ビジネス地区)

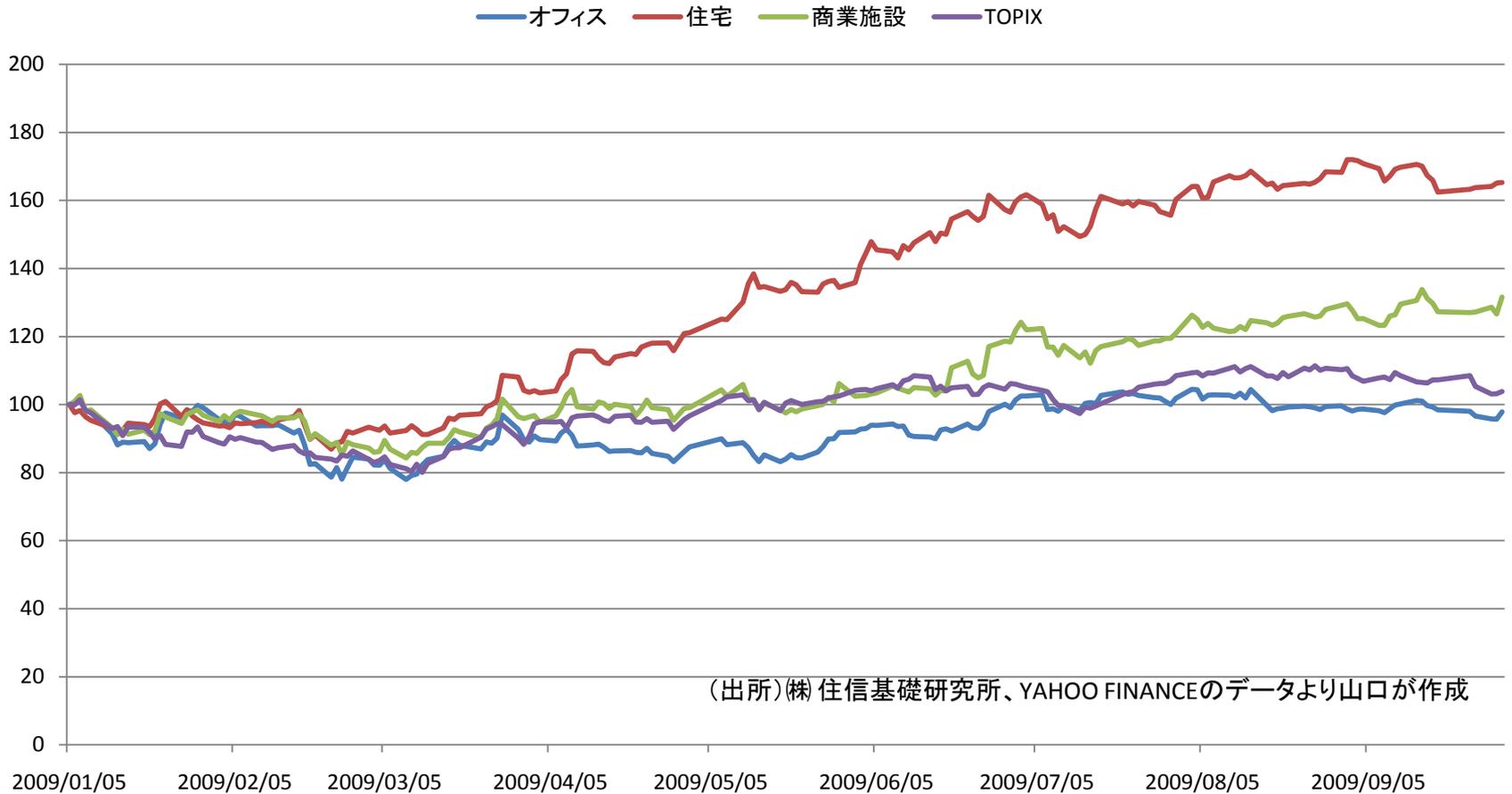


世界のオフィス空室率

(The Economist / Aug 15th 2009)



用途別REIT指数の推移 (2009.1.5株価=100)

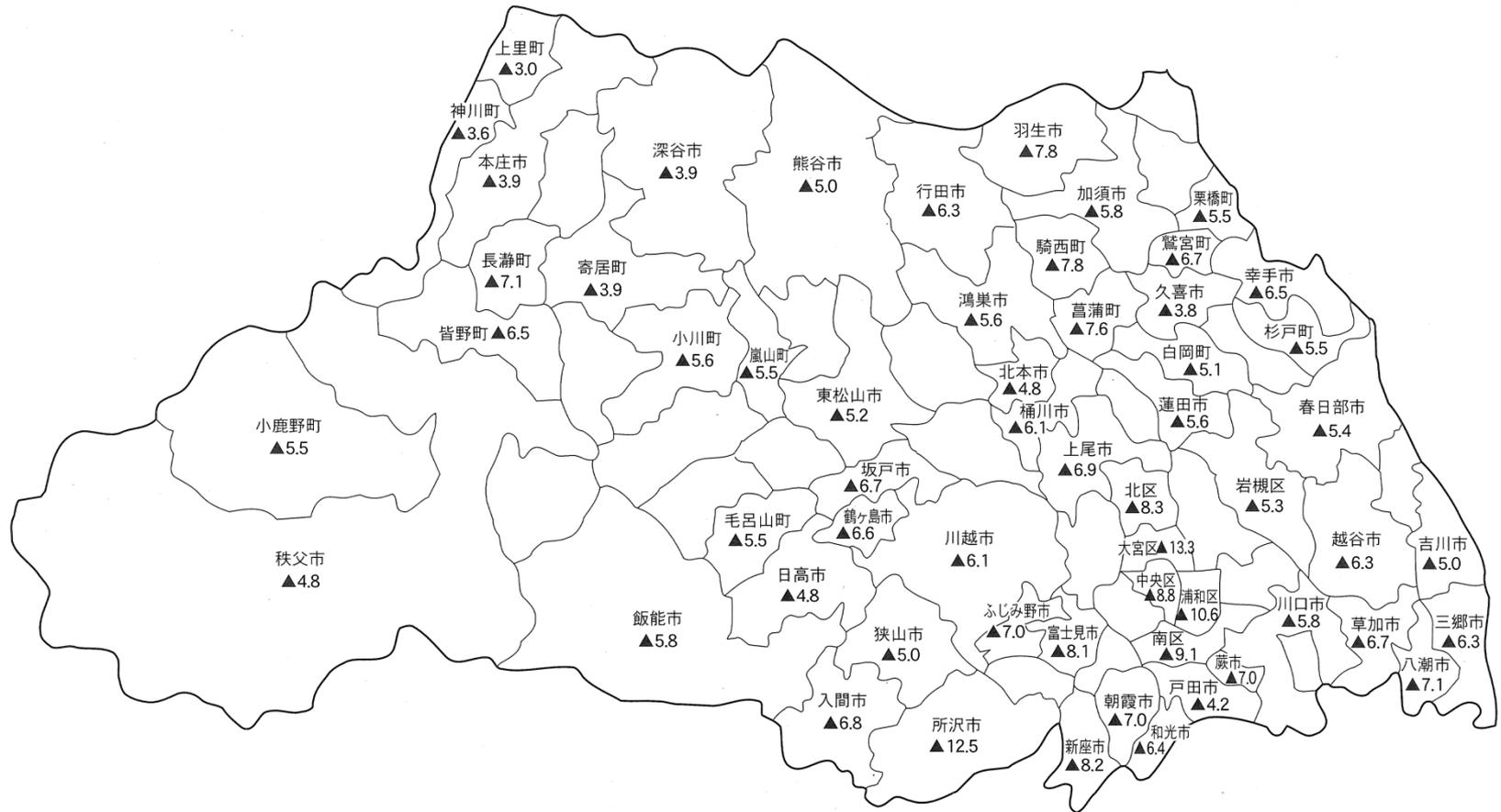


大規模小売店舗 市町村別出店状況

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

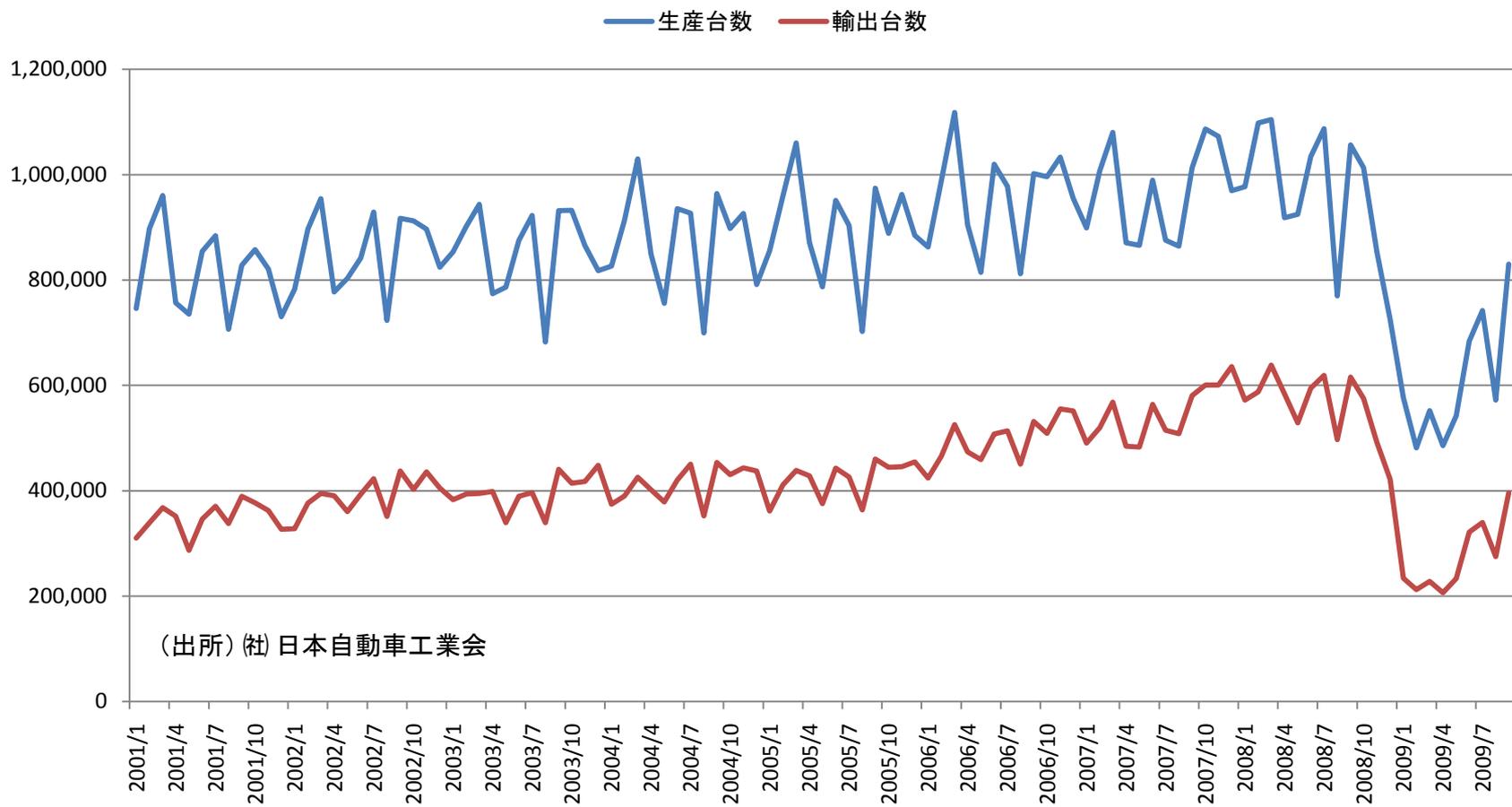
8-2 市区町村平均変動率一覧図(商業地)



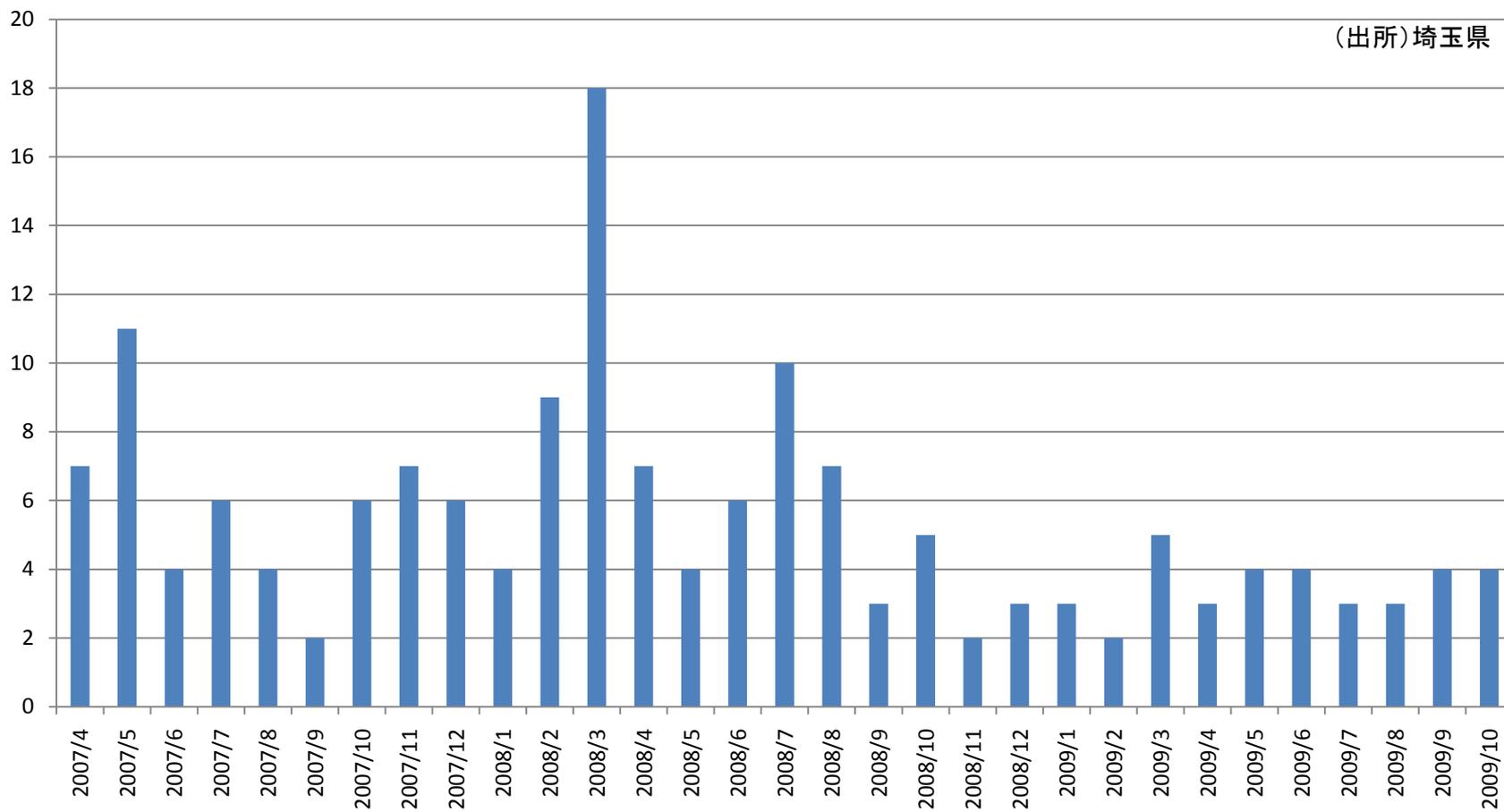
工業地の推移・動向

- 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）
- 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）
- 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。

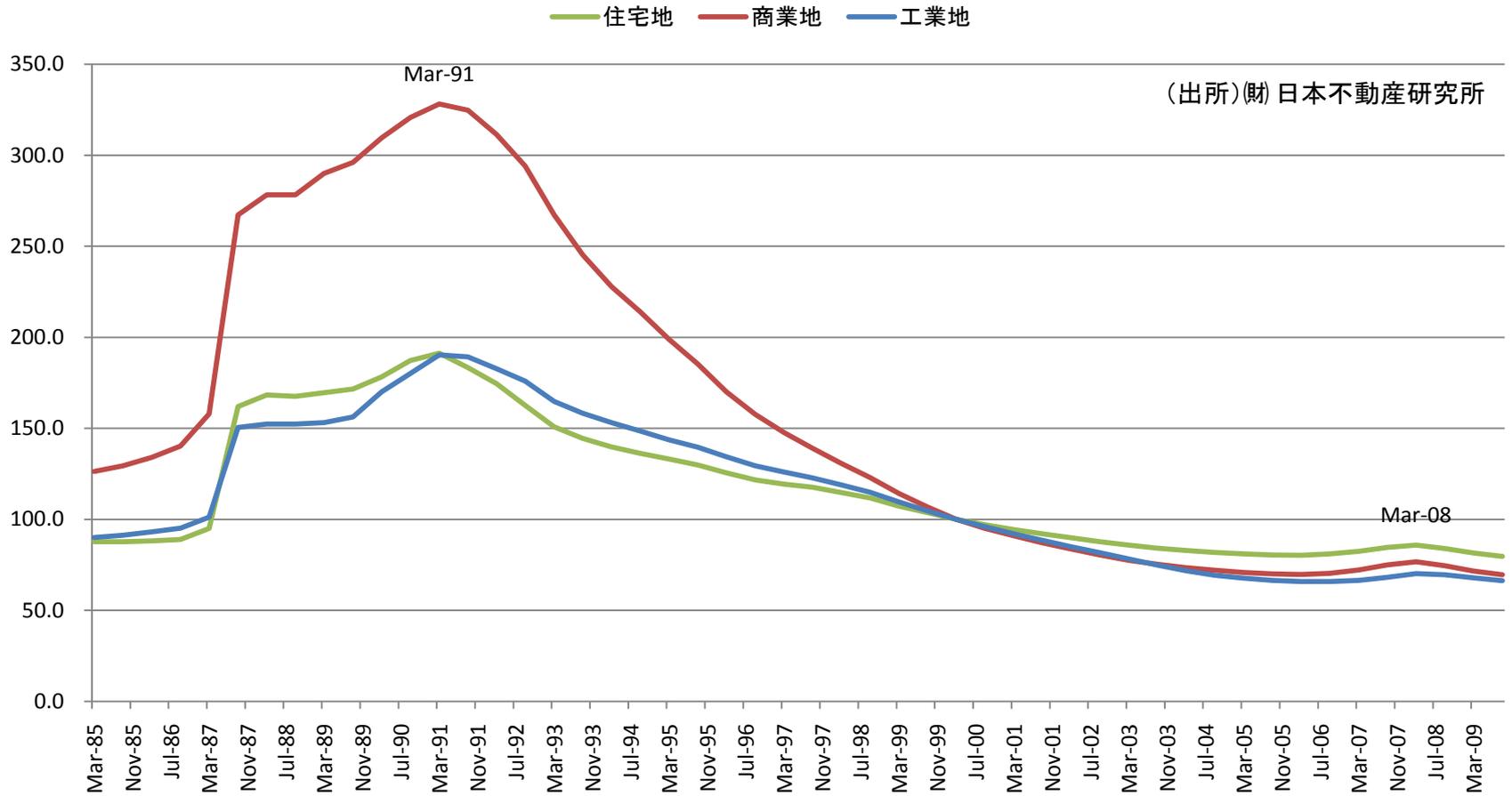
自動車生産・輸出台数の推移



チャンスメーカー埼玉戦略の進捗状況



埼玉県市街地価格指数の推移



基準地価 用途別平均変動率の推移

単位 (%)

用途／年度	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	
宅地	住宅地	9.8	6.0	2.6	1.2	0.5	0.6	21.9	33.9	9.5	18.9	1.6	▲ 10.3	▲ 8.1	▲ 3.1	▲ 3.1
	宅地見込地	10.0	6.3	2.3	1.0	0.3	0.2	14.0	31.0	21.9	23.5	6.6	▲ 8.1	▲ 6.5	▲ 6.3	▲ 11.9
	商業地	6.2	4.0	2.0	1.5	2.0	3.6	43.5	37.9	7.6	14.2	3.8	▲ 8.7	▲ 14.6	▲ 11.3	▲ 11.3
	準工業地	8.9	5.5	2.2	1.1	0.7	1.1	25.0	33.2	7.8	17.7	2.1	▲ 10.2	▲ 9.4	▲ 3.3	▲ 4.2
	工業地	6.5	4.6	1.8	2.0	1.7	2.7	15.8	39.1	15.2	15.8	3.6	▲ 5.7	▲ 5.8	▲ 3.7	▲ 6.4
	調整区域内宅地	6.2	4.7	3.0	1.6	0.9	1.0	5.8	28.9	26.5	39.7	4.2	▲ 5.5	▲ 4.9	▲ 3.0	▲ 3.7
林地	0.1	0.2	0.4	0.1	0.3	1.0	2.7	3.4	6.1	16.5	3.3	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.6	
用途／年度	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21		
宅地	住宅地	▲ 4.4	▲ 3.3	▲ 5.1	▲ 7.1	▲ 6.5	▲ 5.5	▲ 5.8	▲ 5.9	▲ 4.7	▲ 3.0	▲ 0.9	1.7	0.9	▲ 5.4	
	宅地見込地	▲ 10.2	▲ 8.7	▲ 6.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業地	▲ 12.7	▲ 9.9	▲ 10.6	▲ 11.5	▲ 10.4	▲ 8.4	▲ 7.3	▲ 7.3	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 0.7	2.6	1.7	▲ 6.7	
	準工業地	▲ 5.9	▲ 4.0	▲ 5.1	▲ 7.1	▲ 6.8	▲ 6.2	▲ 5.9	▲ 5.8	▲ 5.1	▲ 3.7	▲ 1.0	1.9	1.8	▲ 5.2	
	工業地	▲ 6.1	▲ 5.9	▲ 6.0	▲ 8.6	▲ 8.8	▲ 6.9	▲ 8.9	▲ 9.4	▲ 8.2	▲ 5.3	▲ 1.1	1.9	3.1	▲ 5.2	
	調整区域内宅地	▲ 5.1	▲ 5.3	▲ 7.1	▲ 9.2	▲ 8.0	▲ 8.2	▲ 8.6	▲ 10.0	▲ 11.3	▲ 9.5	▲ 4.9	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 5.2	
林地	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 2.6	▲ 4.3	▲ 5.3	▲ 8.7	▲ 14.2	▲ 15.1	▲ 11.9	▲ 11.2	▲ 9.5	▲ 7.3	▲ 6.5	▲ 7.7		

(出所) 埼玉県

今後の懸念

- 3D不況
 - ①Deflation(デフレ)
 - ②Dilution(増資による株式希薄化が招く株安)
 - ③DPJ(民主党政権の経済政策の不在)
- 海外経済情勢の先行き不透明感(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)
- 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
 - ⇒ 「連邦・地方政府の赤字も膨らんでおり、官民ともともに稼いで借金を返すのは容易でない。最も手っ取り早い問題解決策はインフレで所得を押し上げること。インフレ誘導は基軸通貨ドルの信認を低下させ、ドル急落リスクと背中合わせの禁じ手だが、米国はその誘惑に勝てないのではないか。」(2009.11.22日経ヴェリタス)
- 資源高(ドル・キャリーで投機マネー再流入)
- 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・冬のボーナス減) → 競売増
- 消費税率引き上げ
 - ⇒ 駆け込み需要

今後のGDPの動向

(The Economist / Nov 21th 2009)

Output, prices and jobs

% change on year ago

	Gross domestic product				Industrial production latest	Consumer prices			Unemployment rate ¹ , %
	latest	qtr*†	2009†	2010†		latest	year ago	2009†	
United States	-2.3 (3)	+3.5	-2.4	+2.6	-7.1 Oct	-0.2 Oct	+3.7	-0.3	10.2 Oct
Japan	-4.5 (3)	+4.8	-5.7	+1.5	-18.4 Sep	-2.2 Sep	+2.1	-1.3	5.3 Sep
China	+8.9 (3)	+8.7	+8.7	+8.7	+16.1 Oct	+7.8	+4.8	+0.8	9.2 2008
Britain	-5.2 (3)	+1.6	-4.5	+1.9	-10.3 Sep	+1.5 Oct	+4.5	+1.9	7.8 Oct
Canada	-3.2 (3)	-3.4	-2.4	+2.2	-13.9 Aug	+0.1 Oct	+2.6	+0.4	8.6 Oct
Euro area	-4.1 (3)	+1.5	-3.8	+1.2	-14.0 Sep	-0.1 Oct	+3.2	+0.3	9.7 Sep
Austria	-3.4 (3)	+3.8	-3.2	+0.8	-10.0 Aug	+0.3 Oct	+3.1	+0.4	4.8 Sep
Belgium	-3.5 (3)	+2.0	-3.0	+1.1	-13.9 Aug	-1.0 Oct	+4.7	+0.2	12.2 Sep ^{II}
France	-2.4 (3)	+1.1	-2.1	+1.4	-10.4 Sep	-0.2 Oct	+2.7	+0.1	10.0 Sep
Germany	-4.8 (3)	+2.9	-4.9	+1.6	-12.8 Sep	nil Oct	+2.4	+0.3	8.1 Oct
Greece	-1.6 (3)	-1.2	-2.5	+0.2	-9.0 Sep	+1.2 Oct	+3.9	+0.1	9.0 Aug
Italy	-4.6 (3)	+2.4	-4.0	+0.8	-15.3 Sep	+0.3 Oct	+3.9	+0.8	7.4 Oct
Netherlands	-3.7 (3)	+1.7	-4.0	+0.8	-7.5 Sep	+0.7 Oct	+2.1	+0.7	5.7 Oct
Spain	-4.0 (3)	-1.3	-3.7	-0.2	-12.5 Sep	-0.6 Oct	+3.6	-0.3	19.3 Sep
Czech Republic	-4.1 (3)	+3.2	-4.3	+0.9	-11.9 Sep	-0.2 Oct	+6.0	+1.1	8.5 Oct
Denmark	-7.2 (3)	-9.9	-4.2	+1.0	-14.5 Sep	+1.0 Oct	+3.7	+1.3	4.1 Sep
Hungary	-8.0 (3)	-7.0	-7.0	-1.0	-15.0 Sep	+4.7 Oct	+5.1	+4.8	10.3 Sep ^{II}
Norway	-4.8 (3)	-5.0	-1.8	+1.4	-1.2 Sep	+0.6 Oct	+5.5	+2.3	3.2 Aug ^{III}
Poland	+1.1 (3)	na	+1.0	+1.9	-1.3 Sep	+3.1 Oct	+4.2	+3.4	10.9 Sep ^{II}
Russia	-8.9 (3)	na	-7.0	+2.5	-11.2 Oct	+9.7 Oct	+14.2	+12.2	7.6 Sep ^{II}
Sweden	-6.0 (3)	+0.6	-4.5	+1.9	-15.3 Sep	-1.5 Oct	+4.0	-0.3	8.1 Oct ^{II}
Switzerland	-2.0 (3)	+1.0	-1.7	+1.0	-14.0 (3)	+1.0 Oct	+2.9	+0.5	4.1 Oct
Turkey	-7.0 (3)	na	-5.7	+3.0	-8.8 Sep	+5.1 Oct	+12.7	+5.9	13.4 Aug ^{II}
Australia	+0.6 (3)	+2.5	+0.8	+2.6	-3.8 (3)	+1.3 (3)	+5.0	+1.8	5.8 Oct
Hong Kong	-2.4 (3)	+1.6	-3.2	+2.7	-0.5 (3)	+0.5 Sep	+3.1	-0.3	5.2 Oct ^{II}
India	+5.1 (3)	na	+5.5	+6.3	+9.1 Sep	+11.6 Sep	+9.8	+9.8	9.1 2008
Indonesia	+4.2 (3)	na	+4.2	+4.5	+0.1 Aug	+2.6 Oct	+11.8	+4.7	8.1 Feb
Malaysia	-3.9 (3)	na	-2.4	+3.9	-6.0 Sep	-2.0 Sep	+8.2	+0.4	3.6 (3)
Pakistan	+2.0 2009**	na	+3.7	+2.4	+0.9 Aug	+8.9 Oct	+25.0	+14.2	5.2 2008
Singapore	+0.6 (3)	+14.2	-4.5	+3.8	-7.7 Sep	-0.4 Sep	+6.7	+0.5	3.4 (3)
South Korea	+0.6 (3)	+12.3	-1.0	+2.8	+11.0 Sep	+2.0 Oct	+4.8	+2.8	3.4 Oct
Taiwan	-7.5 (3)	na	-3.6	+3.5	+1.0 Sep	-1.8 Oct	+2.4	+1.1	6.1 Sep
Thailand	-4.9 (3)	+9.6	-4.3	+3.2	+0.4 Sep	+0.4 Oct	+3.9	+0.9	1.2 Aug
Argentina	-0.8 (3)	+1.1	-0.5	+1.4	-8.2 Sep	+6.5 Oct	+8.4	+6.2	8.8 Oct ^{II}
Brazil	-1.2 (3)	+7.8	nil	+3.8	-7.7 Sep	+4.2 Oct	+6.4	+4.9	7.7 Sep ^{II}
Chile	-1.6 (3)	+4.6	-1.2	+3.5	-5.2 Sep	-1.9 Oct	+9.9	+1.9	10.2 Sep ^{III}
Colombia	-0.5 (3)	+2.7	+0.2	+2.4	-3.3 Aug	+2.7 Oct	+7.9	+4.5	12.6 Jun ^{II}
Mexico	-10.3 (3)	-4.4	-7.1	+3.0	-5.7 Sep	+4.5 Oct	+5.8	+5.3	6.4 Sep ^{II}
Venezuela	-4.5 (3)	na	-3.0	-3.4	-12.4 Jun	+28.9 Oct	+35.6	+27.3	8.3 Oct ^{II}
Egypt	+4.5 (3)	na	+4.7	+4.5	+6.4 (3)	+13.3 Oct	+20.2	+10.1	9.3 Oct ^{II}
Israel	-0.8 (3)	+2.2	-0.1	+2.4	-8.3 Aug	+2.9 Oct	+5.5	+3.4	8.0 (3)
Saudi Arabia	+4.4 2008	na	-1.0	+3.2	na	+3.5 Oct	+10.3	+4.3	na
South Africa	+2.8 (3)	-3.0	-2.2	+3.2	-11.4 Sep	+6.1 Sep	+13.1	+7.2	24.5 Sep ^{II}
MORE COUNTRIES Data for the countries below are not provided in printed editions of <i>The Economist</i>									
Estonia	-15.3 (3)	na	-13.0	-3.0	-29.5 Sep	-2.2 Oct	+9.8	-0.4	17.0 Jun
Finland	-8.9 (3)	-10.0	-6.8	+0.8	-23.0 Sep	-1.5 Oct	+4.4	nil	8.4 Sep
Iceland	-6.5 (3)	-7.8	-6.3	+0.5	+10.1 2008	+9.7 Oct	+15.9	+12.0	7.6 Oct ^{II}
Ireland	-7.4 (3)	-0.1	-7.0	-2.4	-13.6 Aug	-6.6 Oct	+4.0	-3.9	12.5 Oct
Latvia	-18.4 (3)	na	-16.9	-3.8	-15.3 Sep	-0.9 Oct	+13.8	+3.3	18.3 Aug
Lithuania	-14.3 (3)	+26.2	-15.0	-4.5	-15.2 Sep	+1.2 Oct	+10.5	+4.7	10.3 Sep ^{II}
Luxembourg	-5.3 (3)	+1.3	-4.4	+0.8	-20.8 Aug	+0.1 Oct	+3.3	+0.5	5.7 Sep ^{II}
New Zealand	+1.1 (3)	+1.6	-0.5	+1.9	na	+1.7 Oct	+1.8	+1.8	6.5 (3)
Peru	+0.3 Aug	na	+1.0	+3.0	-9.0 (3)	+0.2 Oct	+6.8	+4.8	na
Philippines	+1.2 (3)	+9.8	+1.5	+3.7	-13.3 Aug	+1.6 Oct	+11.2	+3.0	7.6 Oct ^{II}
Portugal	-2.4 (3)	+3.6	-3.5	+0.1	-6.7 Sep	-1.5 Oct	+2.3	-0.9	9.8 Oct ^{II}
Slovakia	-4.9 (3)	na	-5.5	+1.5	-5.2 Sep	+0.4 Oct	+5.1	+1.6	12.4 Sep ^{II}
Slovenia	-9.3 (3)	na	-6.5	+1.0	-16.3 Sep	nil Oct	+4.9	+0.8	9.4 Sep ^{II}
Ukraine	-17.8 (3)	na	-17.0	+1.0	-23.0 Sep	+0.9 Oct	+1.7	+16.5	1.9 Sep
Vietnam	+5.8 (3)	na	+4.7	+6.0	+7.0 Oct	+3.0 Oct	+26.7	+7.3	4.7 2008

*% change on previous quarter, annual rate. †The Economist poll or Economist Intelligence Unit estimate/forecast. National definitions. †††1 inflation rate: 4.0 in October. **New ending June. †††Last three months. ††††Not seasonally adjusted. †††††3 month average. Source: National statistics offices and central banks; Thomson Reuters; Centre for Monitoring Indian Economy; OECD; ICG

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

- 不動産に対する価値観も転換。
- e.g.① 新築から中古へ
- e.g.② 不動産価格の下落で持ち家を資産として持つことに消極的な人が増えている。
- e.g.③ 青田売り派 → 竣工売り派

8割経済へ

- しかしバブルは繰り返す・・・

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