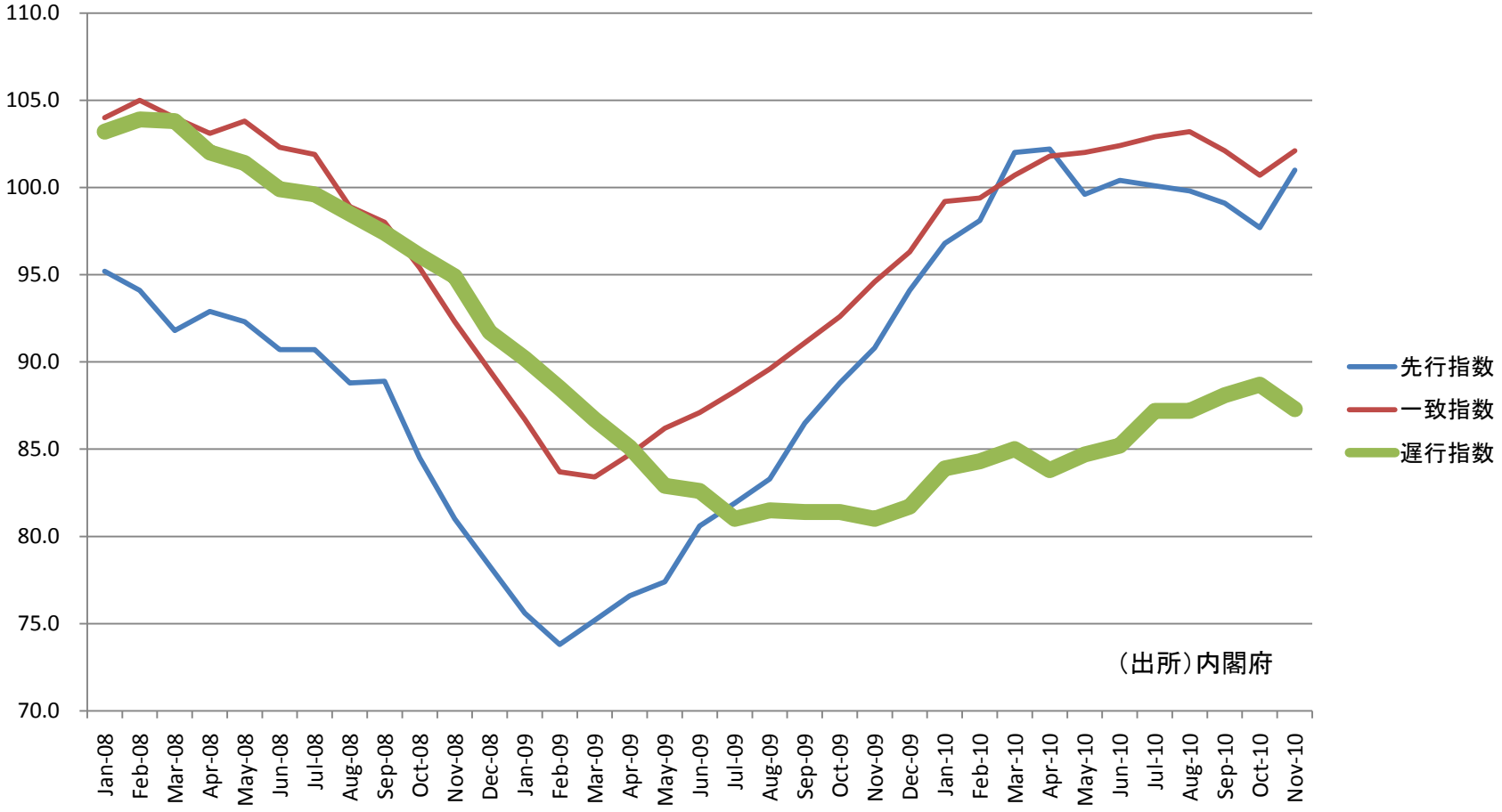
最近の不動産市況と比企の地価動向

2011.2.4

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

景気動向指数（CI）の推移



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

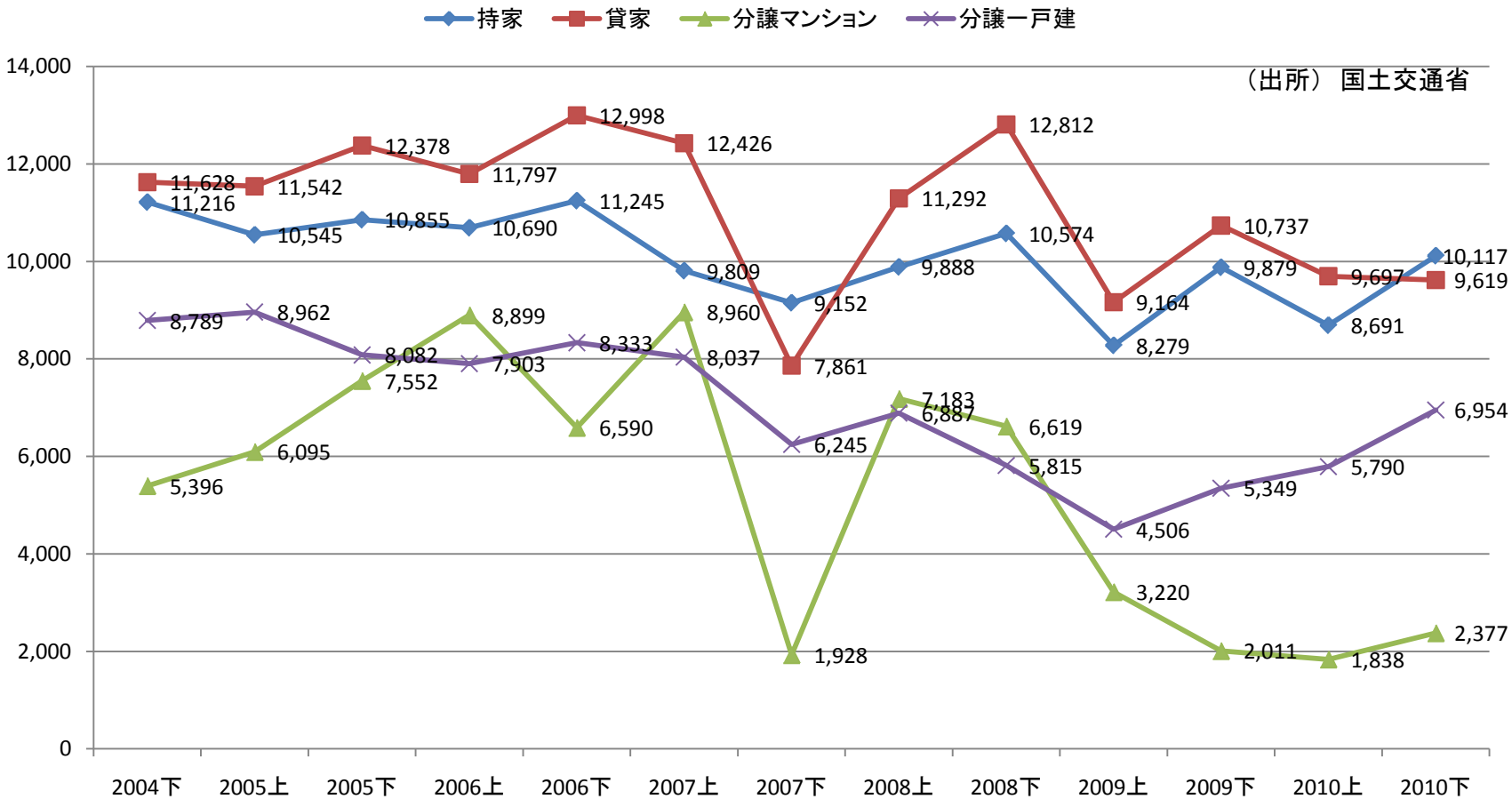
景気動向指数

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

（出所）内閣府

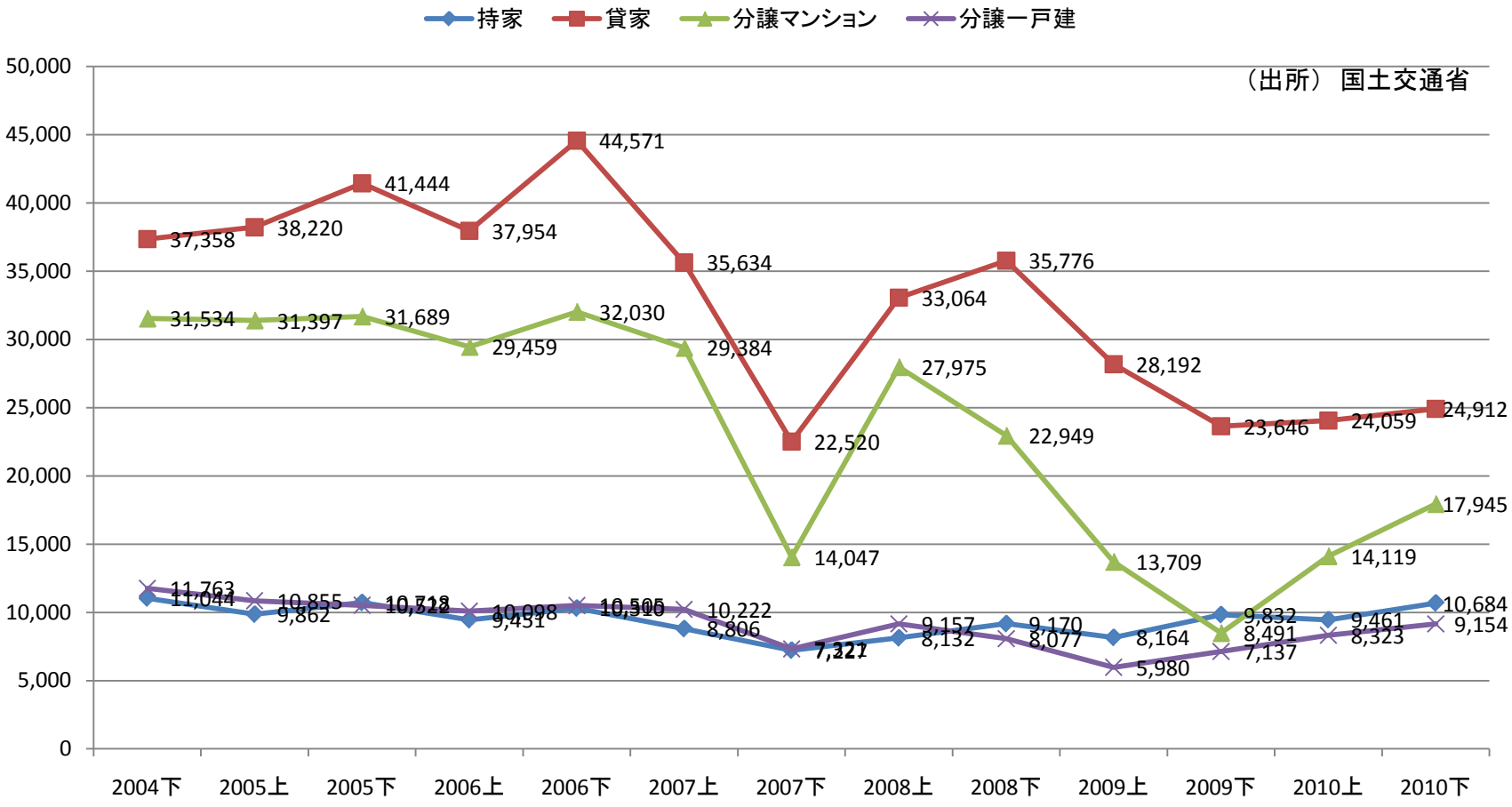
Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

埼玉県　新設住宅着工戸数の推移（利用関係別戸数）



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

東京都　新設住宅着工戸数の推移（利用関係別戸数）



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

住宅地

- 景気回復と政策効果で住宅需要を喚起。
  → 条件のいい土地（e.g. 南道路）を待っている人がいる。
  → 但し、フラットのサブプライムローン化には注視する必要。

- パワービルダーが昨年初めから動き出す。

- 外需は高く、内需は安い（デフレ）。
  リファージュ高坂（ハウスメーカー8社） 60区画ほぼ完売
  うらら花高坂（UR） 16区画完売
  （今後、リファージュ第2弾をやる予定。URも130区画販売予定。）
  ハイムグランデ東松山（積水化学工業） 90戸完売

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

住宅地

- リーマン・ショックで構造が変わり、総額がワンランク下がった。
  e.g. 土地　1500万円　　→　1000万円台前半
  　　建売　2500万円前後　→　2000万円前後
  　　アイダ設計　777万円　→　555万円

- 市街化調整区域の34条11号分譲多く、単価高い。
  e.g. 1000万円　→（市街化150㎡）66,667円/㎡
  　　→（調区200㎡）　50,000円/㎡

- 供給少ないところ、それ程値崩れしていない。
  e.g. 松一小学区、森林公園駅徒歩圏、小川の町内、吉見の市街化

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

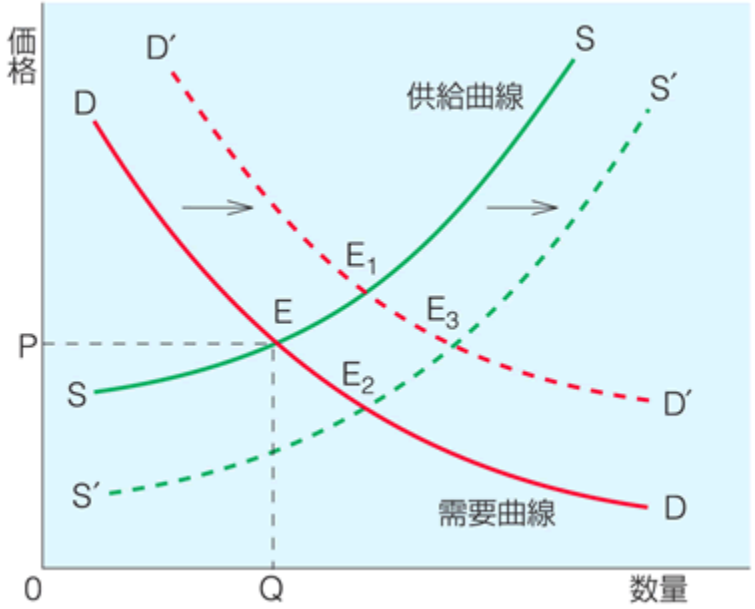
住宅地

- 供給多いところ、値崩れしている（ブームの崩壊⇒ボラティリティー高い）。
  e.g. 市野川区画整理、高坂第一地区、月の輪
  ∵ パワービルダーが下げている
  調区34条11号分譲と競合

- 2010.4 滑川町立月の輪小学校開校（児童数488人／cf. 宮前小ー376人）
  → 学区は月の輪地区と月輪六軒地区
  → 月の輪地区の需要↑
  → 東武FRANCA新古建売完売
  → 供給↑（パワービルダーの2000万円も）
  → 価格↓

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

需要曲線と供給曲線のシフト



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

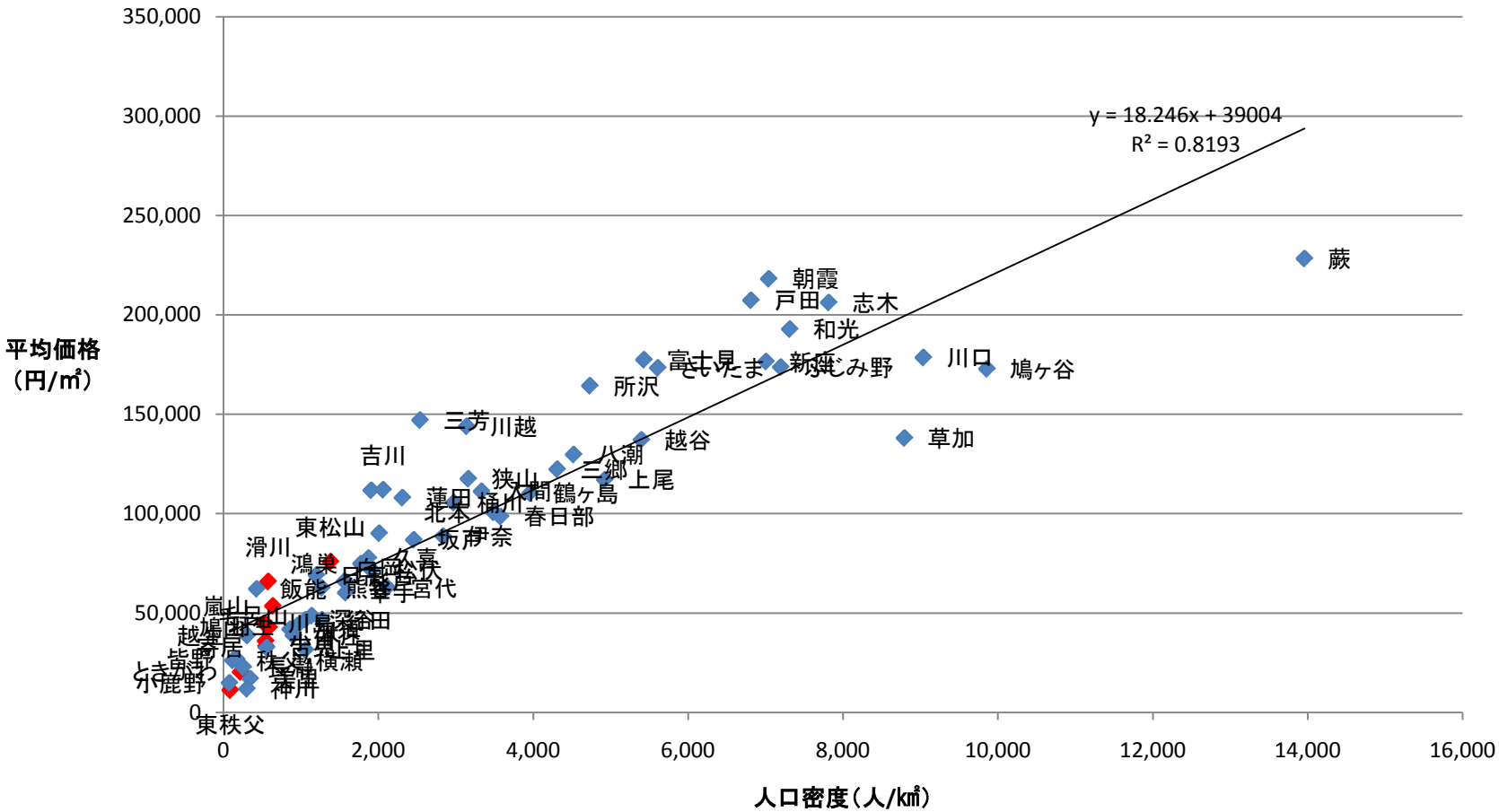
住宅地平均変動率の推移

市町村	H20公	H20基	H21公	H21基	H22公	H22基
東松山市	+0.5%	0.0%	-2.4%	-4.7%	-4.9%	-3.3%
滑川町	+0.8%	+0.1%	-2.3%	-4.2%	-5.0%	-3.3%
嵐山町	-0.2%	-0.2%	-2.9%	-4.6%	-4.7%	-3.7%
小川町	-0.4%	-0.7%	-3.0%	-5.1%	-4.8%	--4.1%
川島町	-0.9%	-1.6%	-4.5%	-6.0%	-5.5%	-5.1%
吉見町	-0.7%	-0.9%	-3.7%	-5.3%	-5.1%	-4.2%
鳩山町	-1.1%	-1.2%	-3.6%	-6.1%	-5.2%	-4.0%
ときがわ町	-1.5%	-1.9%	-2.9%	-5.2%	-5.1%	-4.4%

（出所）国土交通省と埼玉県のデータより山口が作成

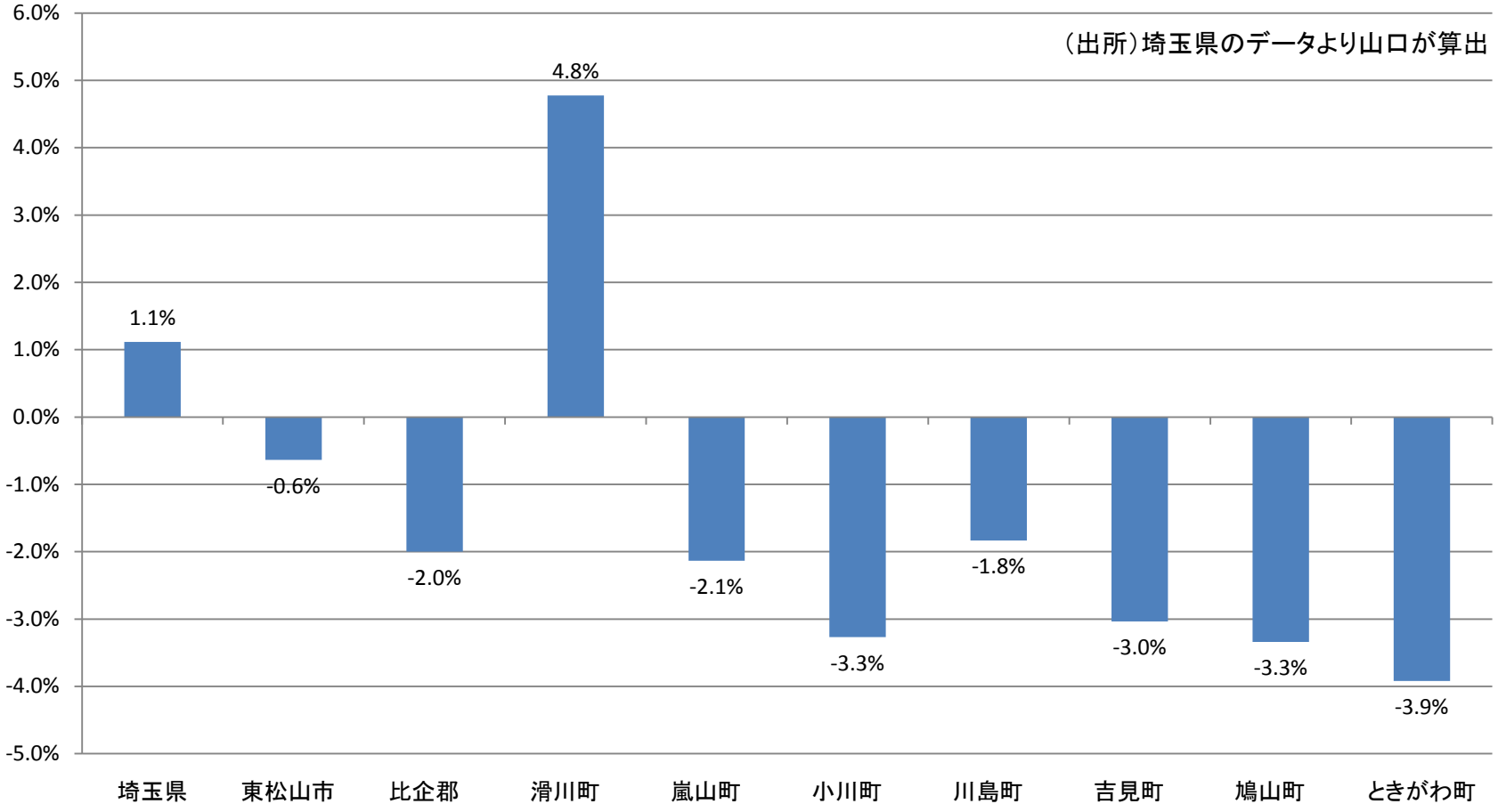
Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

人口密度と住宅地価の関係



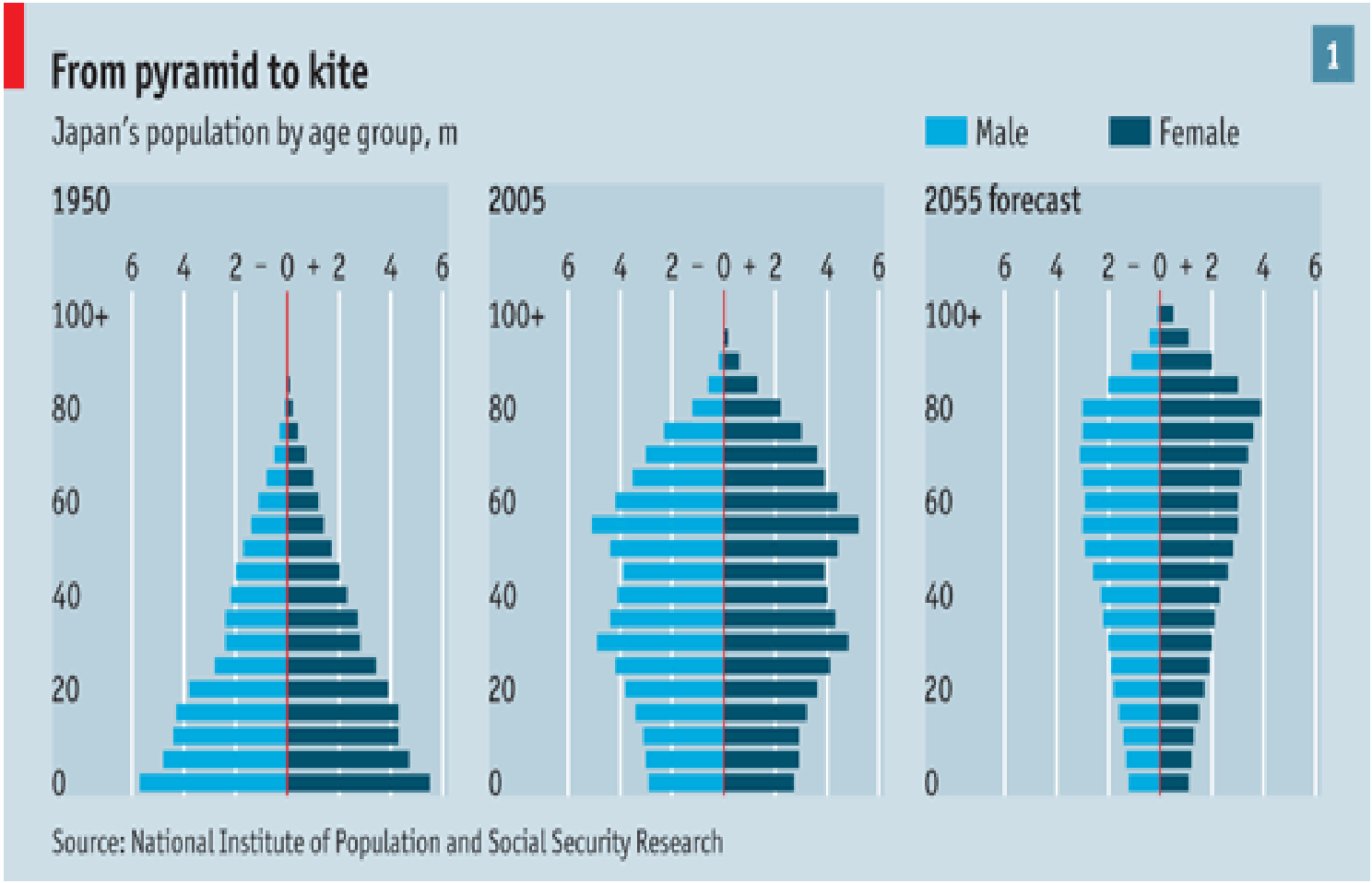
Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

人口増減率（H20.1-H22.9）



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

日本の年齢別人口構成
（The Economist／Nov 20th 2010）



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

世界の住宅価格
（The Economist／Oct 23rd 2010）

***The Economist* house-price indicators**
% change

	Latest	Q3 2009	1997-2010*	Under(-)/ over(+) valued†
	on a year earlier			
Singapore	23.1	-11.0	18	19.2
Hong Kong	20.6	3.2	-6	58.1
Australia	18.4	6.6	220	63.2
China	9.1	1.9	*na*	18.1
Sweden	8.9	1.4	173	41.5
Belgium	6.5	-2.9	157	21.6
France	6.0	-7.9	141	42.5
Germany	4.8	-4.4	*na*	-12.9
Switzerland	4.5	4.1	33	-6.4
Canada	4.5	-3.8	70	23.9
Netherlands	4.2	-6.8	92	23.6
United States *(Case-Shiller ten-city index)*	4.1	-10.6	102	4.6
United States *(Case-Shiller national index)*	3.6	-8.6	65	-2.1
Denmark	3.4	-12.2	98	19.4
New Zealand	3.4	1.1	108	20.2
Britain	3.0	-3.0	181	32.0
South Africa	2.9	-0.2	421	*na*
Italy	-2.8	-3.8	94	10.5
Spain	-3.4	-8.3	157	47.6
Japan	-4.0	-4.0	-37	-34.6
United States *(FHFA)*	-4.9	-4.0	70	10.6
Ireland	-17.0	-13.8	129	13.2

Sources: ABSA; ESRI; Hypoport; Japan Real Estate Institute; Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; Quotable Value; Stadim; Swiss National Bank; Standard & Poor's; Thomson Reuters; government offices; *The Economist*

*Or most recent available figure
†Against long-run average of price-to-rents ratio, latest available rents data

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

商業地

- 比企地域の商業地の特徴
  ①休日に集客できない商店街
  ②「面」ではなく「点」
  ③大規模商業施設　ー　大手チェーン
  　旧来の商店街　　ー　個人

- 2010.3　ピオニウォーク東松山開店
  → 人も店も吸い寄せる
  　（e.g. ミスド、JTB、Right-on、ケンタ）
  → マック、西松屋、しまむら、セキチューが新規開店
  → 退出店舗も出始める
  　（消費の絞り込み選別化による優勝劣敗）

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

商業地

- 2010.4　ハイムグランデ東松山竣工
  But　依然空き店舗多い（8／13）
  ∵ ①高い募集家賃（坪単価1.2～1.5万円）
  ②大手チェーンはピオニへ

- 2010.11　ベルク東松山新郷店開店

- 2010.3　ニューライフカタクラ小川店閉店

- 景気の回復とともに、個人経営の店が増えてきた。

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

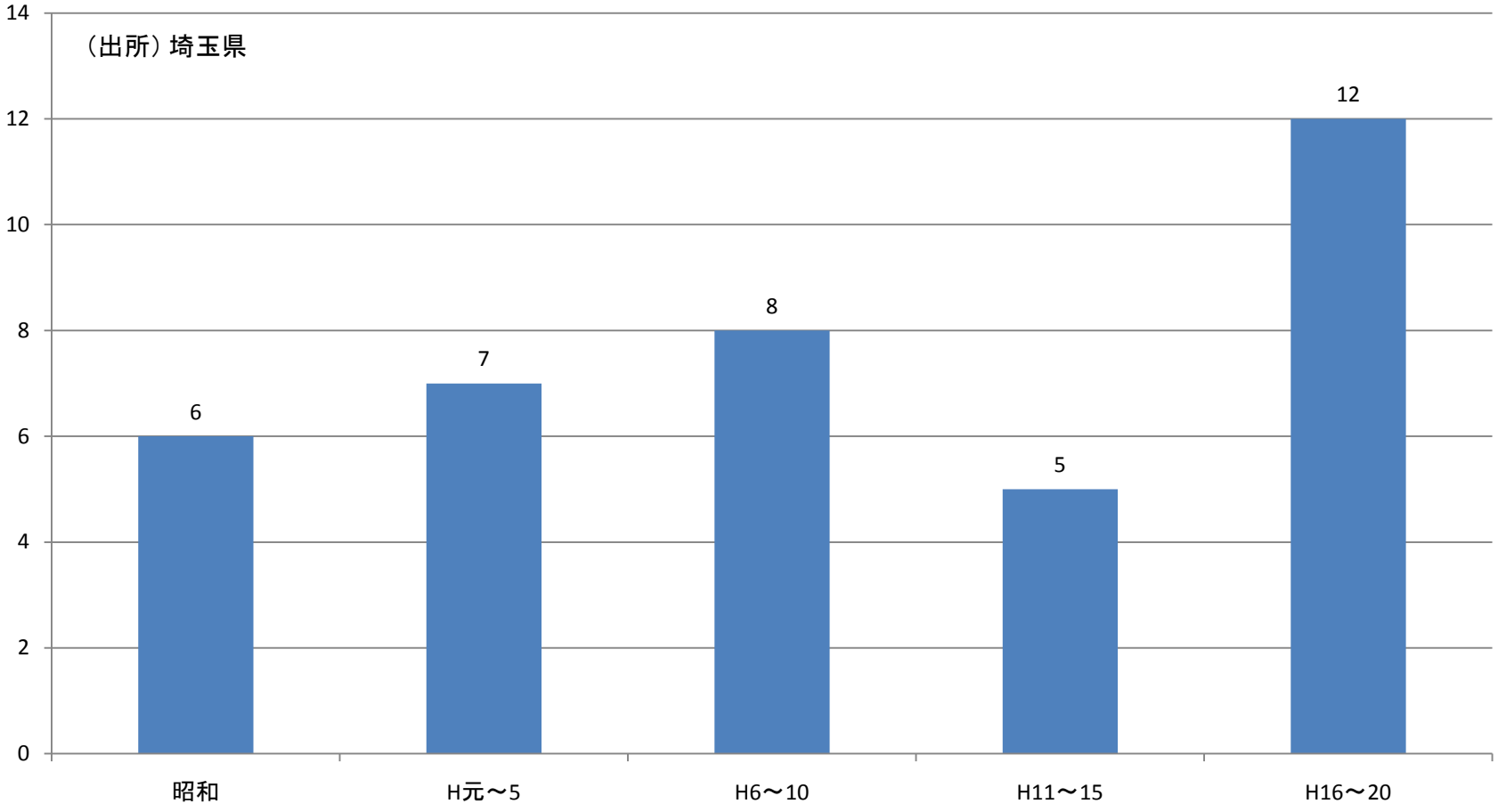
大規模小売店舗　市町村別出店状況

順位	市町村名	推計人口(H22.4.1)	店舗数	面積[㎡]	人口1,000人あたり大規模小売店舗面積[㎡]
1	滑川町	17,076	2	30,112	1,763
2	上里町	31,026	5	45,074	1,453
3	三郷市	130,779	17	174,432	1,334
4	入間市	149,087	29	182,962	1,227
5	東松山市	90,222	18	110,204	1,221
6	羽生市	56,212	5	67,736	1,205
7	幸手市	53,720	16	63,712	1,186
8	嵐山町	19,103	8	22,540	1,180
12	川島町	22,185	5	22,280	1,004
26	小川町	33,174	6	16,431	495
50	鳩山町	15,231	1	1,323	87
51	吉見町	21,201	0	0	0
51	ときがわ町	12,585	0	0	0
51	横瀬町	9,153	0	0	0
51	東秩父村	3,400	0	0	0

(出所)埼玉県

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

東松山ブロック
大規模小売店舗進出の推移



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

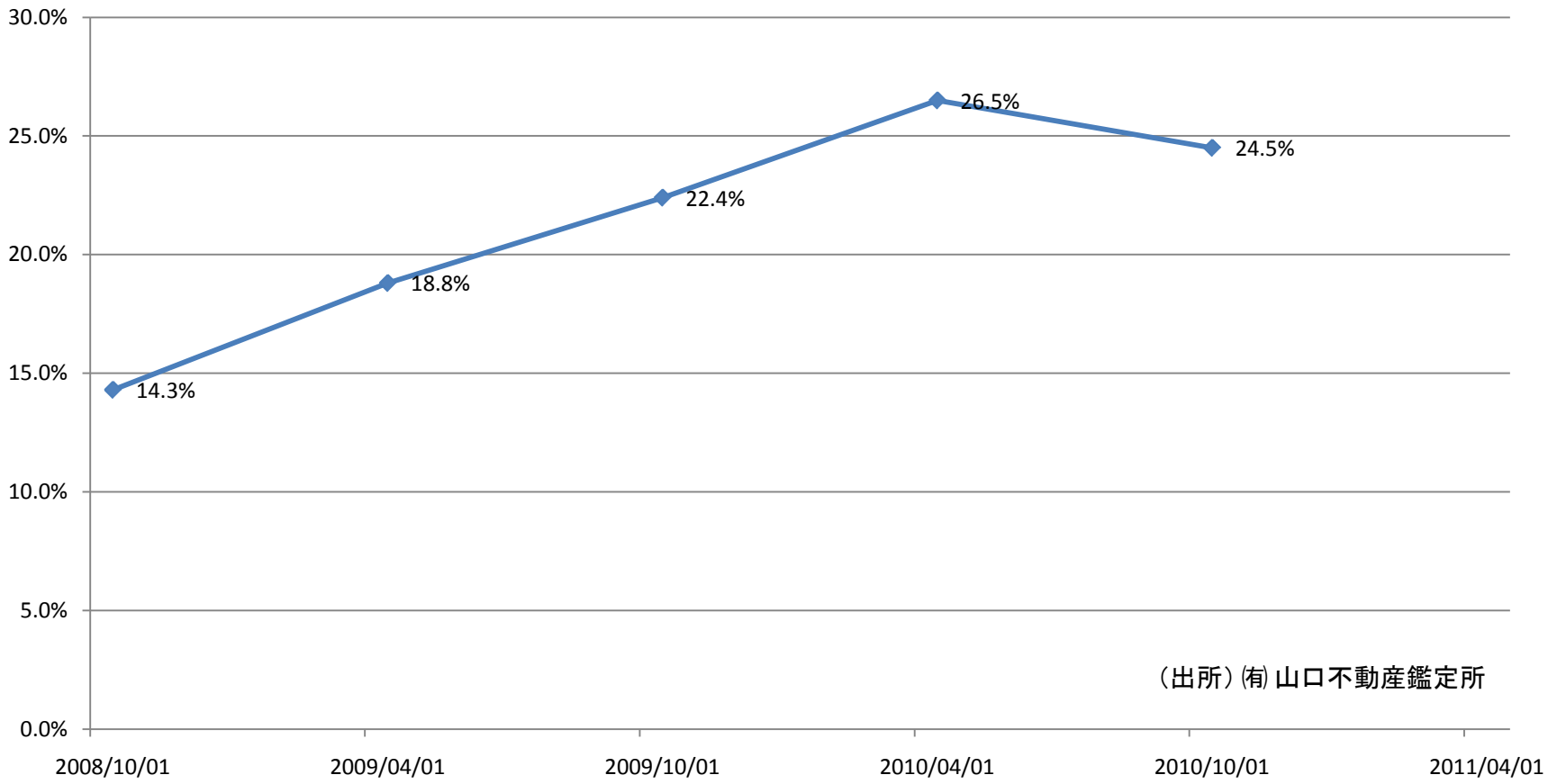
H20以降開店の大規模小売店舗

店舗の名称 （大規模小売店舗立地法上の名称）	所　在　地	店舗面積 （㎡）	開店年月
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 H21.12
ベルク東松山店	新郷13	2,156	H22.12
高坂ﾌｧｯｼｮﾝﾓｰﾙ	高坂駅東口第二特定土地区画整理事業地内	2,151	H23.4
セキチュー東松山高坂店	高坂駅東口第二特定土地区画整理事業地内	7,412	H23.6

（出所）埼玉県

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

ぼたん通り　１階空き店舗率



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

商店街通行量調査（埼玉県／H21年度）

市町村	商店街名	商店街形態	ピーク形態	A 平日平均	B 休日	B／A
東松山市	東松山ぼたん通り商店会	駅前型	夕方・夜	3,812	3,270	85.8%
東松山市	まるひろ通り商店会	繁華街型	終日	3,381	2,435	72.0%
小川町	小川はつらつ商店会	駅前型	午後	1,362	1,034	75.9%
川島町	川島町八幡商店会	その他型	終日	348	599	172.1% （催し効果）
鳩山町	鳩山ニュータウン中央商店会	住宅地型	午後	1,449	1,144	79.0%

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

工業地

（進出）

- パスコ埼玉工場（川島・2009.6稼働）
- 東プレ埼玉（ときがわ・2009.8稼働）
- ホンダ小川工場、稼働開始（2009.9）。
- プロロジスパーク川島、着工再開（2010.6／地上5階建、延167,000㎡）。2011.6に完成予定。日立物流コラボネクストに4Fワンフロア（約30,000㎡）を賃貸。
- ホンダ寄居工場、2013年に稼働開始。

（撤退）

- ボッシュ㈱東松山第二工場（神明町）閉鎖、むさし工場（滑川・月輪）に移管・集約（2008.8）
- トステム吉見工場、閉鎖（2009.12）
- 旭松食品吉見工場、閉鎖（2010.5）
- ゼオンポリミクス川越事業所、閉鎖（川島・2010.6）

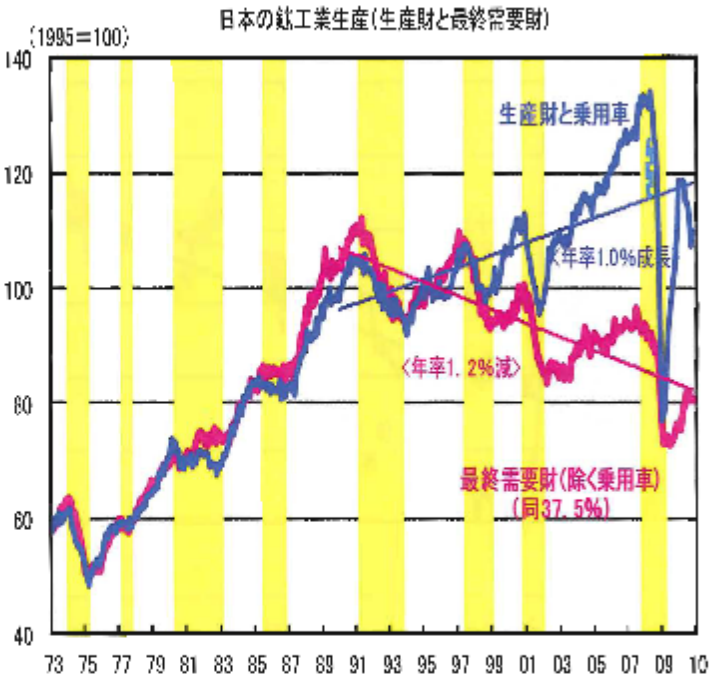
Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

圏央道の延伸

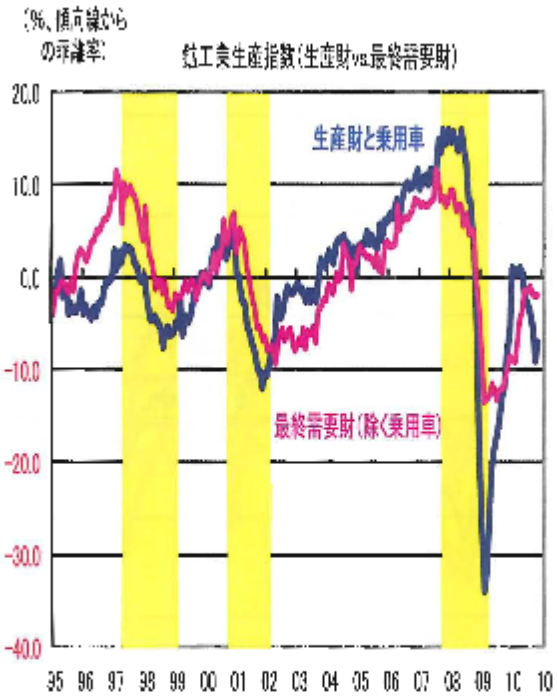
- H19.6　あきるのIC～八王子JCT開通（中央道と接続）
- H20.3　鶴ヶ島JCT～川島IC開通
- H22.3　川島IC～桶川北本IC開通
- H22年度　白岡菖蒲IC～久喜白岡JCT開通目標
- H26年度　桶川北本IC～桶川IC～白岡菖蒲IC開通目標（東北道と接続）

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

財別生産動向
（内閣府大臣官房審議官の水野和夫氏作成資料より）



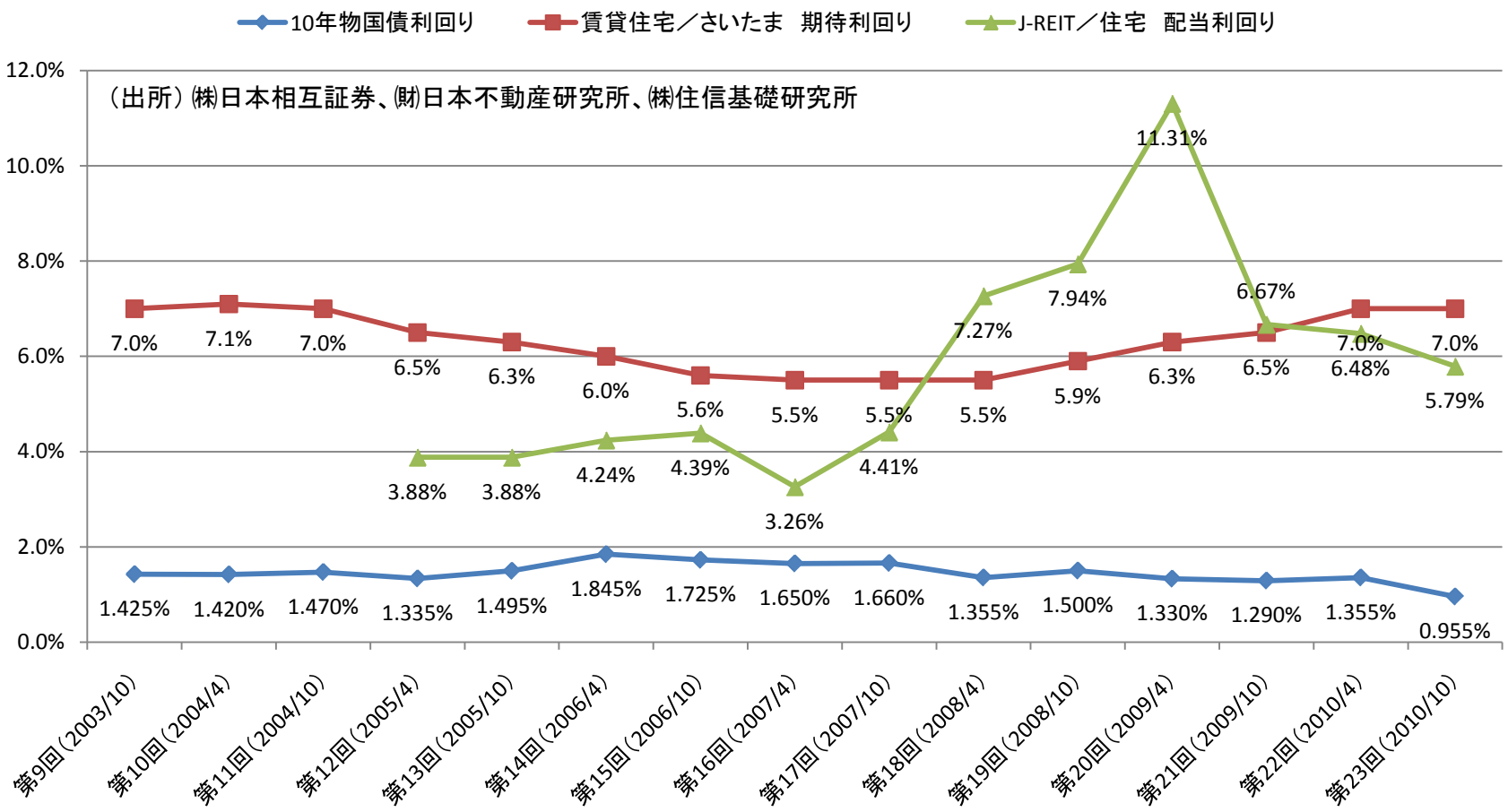
（注）1.トレンドラインは90/1～10/11月までの期間で計測
（出所）経済産業省「生産・出荷・在庫指数」



（注）1.トレンドラインは90/1～10/11月までの期間で計測
2.乖離率は（実績値－傾向線値）/傾向値で計算
（出所）経済産業省「生産・出荷・在庫指数」

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

（補論）利回りの推移



Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI

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

Copyright © 2011 Kazunori YAMAGUCHI