

<b>武蔵経営</b>	<b>公示地価は上昇したけれど？</b>	<a href="http://www.musashikeiei.com">http://www.musashikeiei.com</a>
<b>F A X</b>	<b>足元ではミニバブルの崩壊！</b>	熊谷 048-522-0064
<b>ニュース289号</b>	<b>やはりバブルだった、土地神話は復活しない</b>	さいたま 048-631-2271
税理士法人武蔵経営 熊谷事務所 中西2-7-31、さいたま事務所 大宮区仲町2-24-2金杉仲町ビル3F		発行 2008/4/14

国土交通省はさる3月24日に平成20年1月1日時点の「公示地価」を発表しました。

それによると埼玉県公示価格は県南中心に2年連続で上昇しました。昨年の上昇率は0.4%だったのですが、今年は宅地が3.7%、商業地が6%という上昇率になっており、昨年より今年の方が上昇しているように見えます。しかし、実際の地価上昇は昨年の春頃がピークであり、既に昨年の秋から多くの地点で下落に転じています。昨年なんと16年ぶりに上昇した埼玉県の地価は、僅かの期間で再び下落しているというのですから、これからの地価がどう動くのか注意をしなければなりません。

いずれにしても15年間連続して地価が下落した後の反転であり、しばらくは上昇基調が続くといわれていたのですが、サブプライムローンの問題等で需要が停滞し、そのうえ金融が引き締められたため、再び下落に転じたようです。

**< 埼玉県の平均地価の推移 >** 住宅地・商業地とも上昇に転じるも、ピーク時から依然として低水準！

埼玉県平均地価	平成元年	平成3年	平成7年	平成11年	平成15年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
住宅地	255,700	311,300	223,100	179,800	143,900	133,800	132,400	135,000	141,900
商業地	1,451,200	1,739,400	760,600	408,718	312,400	288,200	287,800	306,900	342,500

各地域別の代表的な商業地の公示価格の推移を比較すると、下記のとおり県北の熊谷でも僅かながら上昇しています。県南部の商業地は川口の28.8%の上昇に見られるように、大幅に上昇しているところが目立ち、埼玉県における土地の2極化はますます進んでいます。しかし、この上昇傾向は既に頭打ちとなり再び下落が始まっているようなのでこの数値を鵜呑みには出来ません。

**< 埼玉県内主要な商業地の公示地価の推移 >**

地 点	平成13年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	変動率	平成20年	変動率
熊谷市筑波3-93	572,000	434,000	381,000	346,000	325,000	315,000	-3.1%	320,000	1.6%
浦和区高砂1-10-21	1,230,000	1,120,000	1,060,000	1,030,000	1,060,000	1,140,000	7.5%	1,320,000	15.8%
大宮区桜木町1-8-1	2,360,000	2,070,000	1,930,000	1,870,000	1,960,000	2,160,000	10.2%	2,550,000	18.1%
川口市栄町3-5-1	1,420,000	1,300,000	1,290,000	1,290,000	1,360,000	1,560,000	14.7%	2,010,000	28.8%
朝霞市東弁財1-3-9	477,000	450,000	444,000	442,000	444,000	462,000	4.1%	505,000	9.3%
新座市東北2-36-24	640,000	593,000	585,000	584,000	588,000	615,000	4.6%	677,000	10.1%

**埼玉県主要都市の商業地動向**

今年の埼玉県の地価動向は、上記の商業地の動向でも明らかな通り、県南部の主要都市の商業地は既に3年連続で上昇しているのに対し、県北部の商業地は依然としてその低迷から脱却できていません。したがって、県南部と北部の地域格差はますます拡大しているということです。このような状況の中で、再び地価の下落が始まっているのですから、これらの地域に土地を所有する中小企業経営者や資産経営者の土地政策はとて重要になっています。すなわち、この土地の2極化の傾向はますます拡大することは明らかであり、「土地の値上がりへの期待」で土地を所有することのリスクは拡大しています。

**注目点1・・・3大都市圏は二桁上昇！**

都心で始まった地価の急激な上昇は、3大都市圏に拡大し、3大都市圏の平均では、住宅地は4.3%、商業地は10.4%上昇しています。これに対し地方圏の下落はまだまだ続いており、住宅地 1.8%、商業地 1.4%とまだ先が見えません。

	住宅地		商業地	
	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年
全国	1.3%	0.1%	3.8%	2.3%
3大都市圏	4.3%	2.8%	10.4%	8.9%
地方圏	1.8%	2.7%	1.4%	2.8%

**注目点2・・・格差の拡大**

**上昇率ベストテン(全国商業地)**

仙台市青葉区中央1-8-13	40.1%	昇占全 率めて はら港 バれ区 ブてと ルいと 時る谷 以。区 来上で
港区六本木7-4-8	39.1%	
博多駅前1-12-18	39.0%	
船場名古屋ビル	38.6%	
名古屋市牛島町5-5	38.5%	
仙台市青葉区一番町3-4-10	38.5%	
名古屋市中区15-2	38.5%	
福岡市中央区大名2-6-38	37.8%	
仙台市青葉区本町2-16-10	37.6%	
神宮前5-2-2	37.5%	

**下落率ベストテン(全国商業地)**

北海道滝川市	14.6%	下地 落方 はの 加入 速口 し減 て少 い地 る域 の
長崎県志佐町	14.0%	
茨城県笠間市	14.0%	
熊本県天草市	13.8%	
山口県周南市	13.6%	
北海道留萌市	13.4%	
香川県仲多度郡	13.3%	
北海道深川市	13.1%	
北海道芦別市	13.0%	
秋田県大仙市	12.8%	

**注目点3・・・価格上位ベストテン**

商業地 (㎡あたりの単価)	対前年上昇率	しがあ 丸 て上 るの い昇 こ内 る率 とや がは 銀 か同 座 なじ が りで 中 増あ 心 加る で
山野楽器銀座ビル(銀座4丁目)	39,000,000 27.5%	
丸ビル(千代田区丸の内2-4-1)	34,700,000 17.6%	
ソニービル(銀座5-3-1)	34,400,000 33.3%	
ギンザコマツビル(銀座9-5)	33,500,000 26.9%	
三井住友銀行(丸の内1-3-2)	27,000,000 18.4%	
東京商工会議所ビル(丸の内3-2-2)	25,000,000 18.5%	
東京サンケイビル(大手町1-7-2)	25,000,000 18.5%	
住友信託銀行(丸の内)	24,700,000 18.2%	
八重洲ダイビル(京橋1-1-1)	24,000,000 26.3%	
石塚八重洲ビル(八重洲1-5-20)	23,400,000 27.9%	

このFAXは、当事務所の取引先や名刺交換等によってお付き合いさせていただいている方々に送付させていただいておりますが、このFAXニュースの配信を希望されない方はご面倒様ですが、048-522-0064(担当 中山)まで御一報下さいますようお願いいたします。