

# HEART HOME 通信

## 消費増税決定!! これまでの地価推移から、今後の不動産市場を予測する。

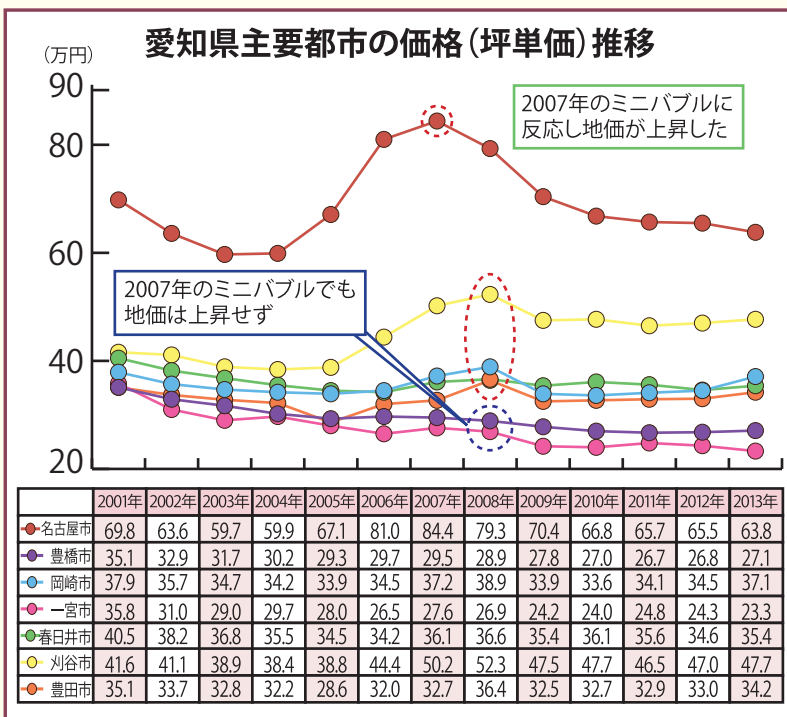


昨今の税制改正では、相続税の増税(平成27年1月～)、また、来年4月には、消費税の増税も決定となった中、組合員にとって関心事の中心となる不動産市場(地価市場)について、(株)東京カンテイの有馬ゼネラルマネージャーに分析してもらいました。

先日、2013年の国土交通省の基準地価が発表されました。アベノミクス効果で投資家や企業、個人の心理が好転したことを反映し三大都市圏の地価が上昇に転じました。2020年開催の東京オリンピックを控え、再開発の期待も盛り上がっています。

しかしその一方で地方圏の調査地点の実に87%が下落し、震災リスクや少子高齢化という構造的な問題が今後の地価の行く末に影を落としています。

愛知県の2001年から2013年までの地価の推移を振り返りますと、2001年ITバブルが崩壊し景気低迷により地価は下落します。2005年の愛知万博を契機に2007年に起きたファンドバブルまで上昇し、2008年9月のリーマンショックを境に地価はゆるやかな下落を辿ります。



ここでのポイントは2007年のファンドバブル期に首都圏・近畿圏・愛知県が同じ年にピークを迎えたことです。そして三大都市圏で地価が上昇する一方、岐阜県・三重県は地価が上昇しませんでした。

現在、愛知県内でも相続税の増税を控え、名古屋市内で供給物件が少ない高級住宅地の需要は高まり地価を押し上げています。しかし利便性の劣る郊外の住宅地や小店舗を主体とする旧来からの商業地域は、郊外大型店の影響により空洞化、衰退化し下落基調が続いています。これが地価の二極化と言われるものです。

2007年の好況時に地価が反応したエリアについては、アベノミクスの効果如何により再び地価が上昇する可能性が高いですが、反応しなかったエリアについては過疎化という構造的な問題が景気回復を上回り上昇する可能性は少ないと思われます。

今後の不動産市場は1980年代後半のバブルの再来(=どこでも価格が上昇)はありません。購入者側も住宅地においては主に利便性、商業地においては収益性の観点から気に入った物件の資産価値を判断して購入する傾向がより強まり、地価はますます二極化しエリアによって価格推移に明確な違いが出てきます。

今後の地価動向を予測することは難しいですが、地価が右肩上がりです。上昇するエリアは大都心中心部などに限られています。将来の地価動向ばかりを気にして判断するのではなく、金利の動向などを注視しながら、売物件に買い手が現れた時は絶好の売り時であり、必要とする時に良い不動産が出てきた時は絶好の買い時であることを頭に入れて行動することが大切です。

### 株式会社 東京カンテイ

日本最大の居住用不動産データバンク。マンションデベロッパー、不動産流通業、不動産鑑定事務所など不動産に関わる法人のほか、都銀・地銀などの金融機関、裁判所、機構・公社などの公的機関にも日本全国の居住用不動産の間取図や概要、価格や賃料をオンライン配信し、「不動産評価システム」など居住用不動産の価格算出プログラムもオンライン提供。客観性・信頼性の高いデータで不動産流通全般をサポートしています。



(株)東京カンテイ  
名古屋支店  
ゼネラルマネージャー  
有馬 義之

# 集合住宅への太陽光発電システム設置 事例紹介

近年、注目の集まる太陽光発電システムですが、最近はおオーナー様が自ら所有する集合住宅への設置が増えています。昨年7月より「全量買取制度」が開始したことで、太陽光で発電した全ての電気を中部電力が20年間、高値で買い取る仕組みができました。(10kW以上の太陽光発電システムを設置した場合)これによりおおむね10年前後でおオーナー様の初期投資が回収可能となりました。

また次世代が親の集合住宅の屋根を借り、太陽光発電システムを設置する方式(屋根貸し)や複数棟まとめて太陽光発電システムを設置することで、全量買取とする方式の設置事例も出てきております。



## 売電実績

1回目 平成25年3月15日～4月21日 38日間  
 検針 売電量:3,639kWh 売電金額:152,838円

2回目 平成25年4月22日～5月23日 32日間  
 検針 売電量:2,474kWh 売電金額:103,908円



## 設置環境とコスト

場 所：愛知県東郷町 設置アパート：1棟6戸  
 屋根タイプ：切妻屋根 屋根材：洋瓦  
 設置規模：14.45kW(多結晶パネル85枚)  
 売電方式：全量買取 買取期間：20年間  
 売電単価：42円(税込)/kWh  
 ※上記は平成24年度の買取単価  
 ※現状買取単価:37.8円(税込)/kWh  
 メーカー：シャープ 設置方位：南面1面設置  
 設置金額：5,400,000円(税込)

## オーナー様の声

予想していたより発電量が多く、毎月の振り込まれる売電金額にびっくりしています。買取単価も、期間も20年間固定なので安心して投資できました。現在、所有している他2棟のアパートにも設置を検討中です。



※諸条件により、設置できない場合もあります。

## 第6回 あいちの農畜産物ファン感謝祭



開催!!

あいちの農畜産物PR活動として始まったこのイベントも今年で第6回を迎えることとなりました。今回のテーマは、「いいね!あいち産」です。愛知の農畜産物の「種類の豊富さ」、「おいしさ」をあらためて実感していただけるよう、屋内での「市場(マルシェ)」を開設し、展示即売会などを開催します。今年も、特別ゲストに、中日ドラゴンズの選手をお呼びしており、会場に花を添えてくれます。ぜひ、ご来場ください!!

日 時：12月1日(日) 10:00～15:00  
 場 所：JAあいち経済連 パールライス安城工場  
 住 所：安城市高棚町并荒井3番1



## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

### ハートホーム空室率

年明けまで客足が遠くなる時期です。  
 問い合わせがあれば、成約優先で  
 柔軟に条件交渉に応じていきましょう!



	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.10.1(1ヶ月前との比較)	H24.10.1	H24.10.1～H25.9.30	H23.10.1～H24.9.30
名古屋市	11.9% (0.1%改善)	11.1%	11.5%	10.4%
尾張	11.4% (0.1%悪化)	11.0%	11.0%	11.1%
西三河	8.5% (0.4%改善)	10.1%	9.2%	10.3%
東三河	15.1% (0.1%改善)	14.3%	15.0%	14.5%
合計	11.4% (変化なし)	11.3%	11.3%	11.2%

(管理戸数 27,727戸) H25.10.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜～金曜) 9:00～17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーは WEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
 〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

1301025