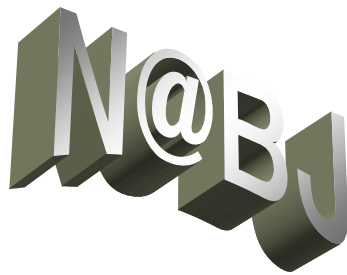


名古屋賃貸 不動産市況

PO/m²:円(プライシングオフ)による2009年度版住居系不動産投資分析

調査ポイント 2009年1月



川津商事株式会社

名古屋市西区栄生1丁目35-20

052-571-5461

<http://www.kawatu.co.jp/nagoya/>

A 4 判全 21 ページ 発刊 2009 年 3 月 1 日

資料判価格 105,000 円 (消費税込み)

フルサービス判 210,000 円 (消費税込み)

フルサービスは内容に関する説明セミナー所要時間 2 時間程度が付いています (必要経費別)

ご購入を希望される方は、下記 2009 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住居偏) 購入利用約款を承諾の上 [購入申込書](#) にて手続きをお願いいたします。(弊社 FAX 052-571-5460)

購入利用約款

2009 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住居偏)

購入利用者 (以下甲) は川津商事株式会社 (以下乙) から 2006 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住居偏) を購入し、以下の条項に従って利用する。

第 1 条 (申し込み)

購入利用にあたり甲は乙の指定する申し込み書に必要な事項を記入して購入利用する。

申込書に記載した事項に虚偽があった場合甲は乙に対して違約規定に従って対処する。

第 2 条 (複製禁止)

2009 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住宅偏) のいかなる箇所も複製コピー・転用する事を禁止する。ただし乙が許諾した場合にはこの限りではありません。複製が他所で確認された場合甲は乙に対してその理由を説明すること。

第 3 条 (利用の限定、転売の禁止)

申込書に限定された利用者のみが使用するとし、譲渡、貸与いかなる形式をとろうとも他の者に使用させる事を禁止する。

第 4 条 (違約規定)

甲が本約款に違反した場合は、乙は甲に対して 2009 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住居偏) の使用禁止の措置をとる事ができます。

更にその場合購入金額の同等の違約金を甲は乙にはらうものとする。

第 2 条の違約複製コピーがなされた場合その部数により別途損害違約金を乙は甲に請求できるものとする。

第 5 条 (利用における効果)

甲が 2009 年度版名古屋賃貸不動産市況 (住居偏) を使い、市況判断・投資行為の決定を行う上で、その結果甲に生じる成果は、甲が独自に判断した結果であり、その結果生じた事柄に対して乙はいかなる責任も負わない。

第 6 条 (信義誠実の原則、合意管轄)

甲と乙は本約款に定めが無い事項及び本約款に定める条項の解釈に疑義又は紛争が生じた時は、審議誠実の原則の下に協議を行うものとする。

なお本約款に関する紛争が生じたときは、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする事に合意する。

はじめに

2009年の地価公示では名古屋の商業地の下落率が、全国の商業地の下落率のトップ10のほとんどを占めた。2005ごろの上昇率の上位を独占し続けた状況の逆が生じている。これだけを見て取るとバブルと断言できるかもしれないが、実際2005年ごろ上昇し続けたのは名古屋駅前周辺であり、今回大きく下落し続けたのは栄周辺である。

当市況報告は住宅編であるが、名古屋の住宅市場のマーケットメーカーは商業地に建設され続けてきた賃貸マンションであることには間違いはない。その意味において商業地のこの上昇と下落のトレンドは賃貸住宅市場の市況とも何らかの影響しあう状況にあったと考える。

今回の地価下落トレンドを、2003年ごろ底を脱した地価が2006年に向かって上昇しつづけ、データ上の2007年にピークをつけた地価バブルの終焉という前提で考えると、2006年2007年に過剰に作られた賃貸マンションの償却がどのくらい期間を要するかが関心の的となる。通常バブルはファンダメンタルズを超過した成長と調整である。市場のメカニズムでは調整は成長と同じ期間を要する。これにたいして政策的な財政支出による景気対策は一時的に景気を浮上させるが、実体経済の償却による回復が実現していないと、景気の底割れが生じる。これが1990年代のバブル破綻でわれわれが学習したものである。

さて名古屋都心部で過剰に供給された賃貸マンションの多くは、東京・大阪資本によるファンドマネーによるものであった。これらの中には入居率が5割程度しかなく、事実上それ以上な手術がなんら取られないでそのまま放置されているものもある。いわゆる引きこもり状態の物件である。これらが賃料の下げがなされず、そのまま高い空室率のまま放置されている状況では、これらの物件が既存の賃貸マンションの需給関係にこれ以上の大きな影響を与えることは無いと考える。しかしこれらの物件が価格を下げるなどの何らかの手が打たれ、既存の物件との間で実効性ある競合関係になってくると、既存の賃貸マンション市場に大きな影響をもたらすと考えられる。ただしこのような状況は、これらの引きこもり状態にある物件が、現況のSPCなどの投資ビークルから破綻して新たな投資ビークルに移転し更にそれが何回か繰り返され、レントールが既存の物件と競合できる状況まで下がる必要がある。このような状況こそが、過剰供給の償却であり、次の景気トレンドへの景気回復を意味することになると考える。

I はじめに

II 市況分析の見方

III 分析

1. データ分布 2. 実質賃料 3. 専有面積規模・築年グループ別PO/m²:円による分析 4. エリア別PO/m²:円の分析 5. 経年劣化の分析 6. 主要駅からの距離(価値分数)劣化 7. 賃料のプライシングにおける属性の寄与度 8. 礼金、敷金、共益費、初月金額の状況(月数換算分布) 9. 賃料査定モデル(参考)

名古屋市基礎データ

2009年3月1日

川津商事株式会社

代表取締役 川津昌作