



SSRI 20-7

地価動向に関する
アンケート調査 《不動産鑑定士》

平成 20 年 9 月

不動産金融のシンクタンク
株式会社 三友システムアプレザル
不動産金融研究所
SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)
TEL 03-5213-9750
FAX 03-5213-9760

はじめに	.....	1
まとめ	.....	3
I 流通状況	.....	4
II 地価動向	.....	6
III 地価高値・底値時期予想	.....	8
IV 地価高値・底値予想	.....	10
V 時期と価格の相関 (地価高値・底値)	.....	14
VI ※金調達環境の変化の地価への影響	.....	17
VII ※テナント需要	.....	19
VIII ※住宅購入	.....	20
IX ※不動産投資信託 (J-REIT) への投資	.....	21
X 総合意見	.....	22

※ VI～IXは今回新規アンケート項目

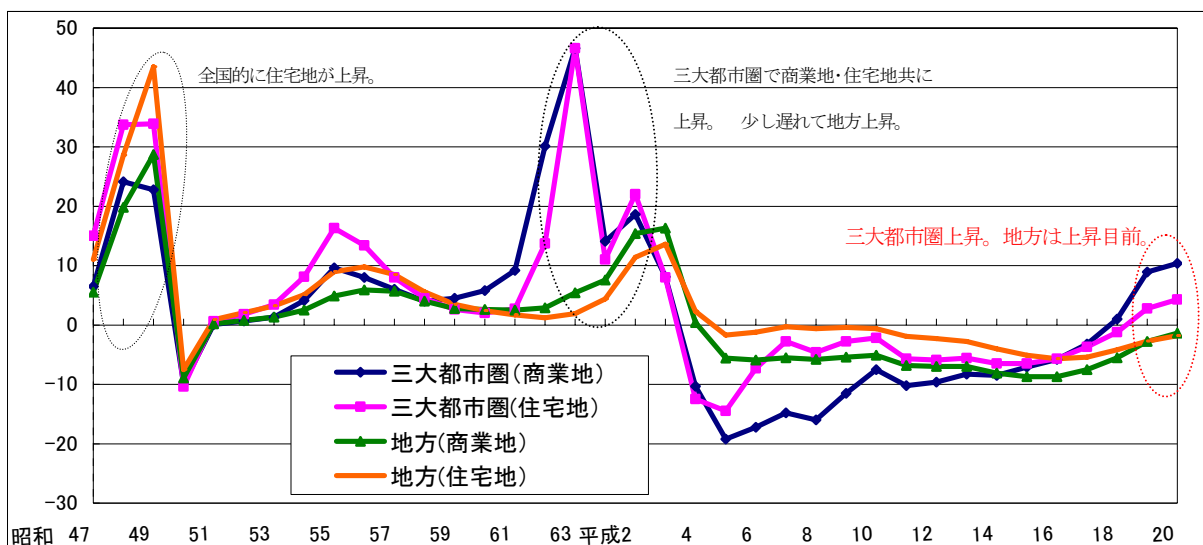
はじめに

約20年前のバブル崩壊以後長らく地価の下落・低迷が続いたが、ようやくここ数年地価は下げ止まりあるいは上昇に転じ、特に一部地域ではいわゆる『ミニバブル』といわれる急騰現象が生じていた。このような状況に、昨年夏突然発生した「サブプライムローン問題」他の諸要因を受けた直近の『不動産市場の現状および将来』、また『地価動向の現状および将来』等について、当社と提携している全国の不動産鑑定士にアンケート調査を行った。

なお、当社が実施した不動産鑑定士へのアンケート調査は、前回（2007年5月実施）に続き今回で4回目。

この種の調査は「土地白書」を始め諸々あるが、今回の調査は地価の専門家による、現実的で実益性のある調査である。

公示価格年別変動率推移（平均） (%)



出所：国土交通省「公示価格年別変動率」

結果は

1. 対象：当社提携の不動産鑑定士： 回答者 117 名。
2. 調査時点：平成 20 年 8 月上旬。
3. 調査方法：アンケート調査。
4. 都道府県別回答者数分布：下表のとおり。

() は都道府県数

三大都府県		回答が 4 名以上の県		回答が 4 名未満の県	
	名		名		名
東京都	9	兵庫県	6	3 名の県 (5)	15
大阪府	21	埼玉県	5	2 名の県 (9)	18
愛知県	7	福岡県	5	1 名の県 (11)	11
		宮城県	4		
		三重県	4		
		京都府	4		
		奈良県	4		
		愛媛県	4		
計 (3)	37	計 (8)	36	計 (25)	44
合計 (36)					117

注1 3名の県：北海道、福島県、千葉県、石川県、長崎県

注2 2名の県：栃木県、群馬県、神奈川県、富山県、岐阜県、滋賀県、徳島県、大分県、沖縄県

注3 1名の県：青森県、岩手県、山形県、茨城県、福井県、静岡県、和歌山県、島根県、広島県、宮崎県、鹿児島県

◎圏域別人数 (平成 20 年地価公示の圏域定義に基づく)

・三大都市圏 …計 61 名

東京圏 ……18 名 (東京都-9 名、埼玉県-4 名※、千葉県-3 名、神奈川県-2 名)

大阪圏 ……35 名 (大阪府-21 名、京都府-4 名、兵庫県-6 名、奈良県-4 名)

名古屋圏 … 8 名 (愛知県-7 名、三重県-1 名※)

※ 市単位で圏域が分かれる

・地方 …計 56 名

三大都市圏を除く地域

・合計 … 117 名

☆ まとめ ☆

今回アンケートは、前回アンケート後のサブプライムローンに端を発した資金調達環境の変化と日本経済の先行き不透明感が一段と増したことを受け、不動産の流通・価格両面に大きな変化が現れた。

『1. 流通状況

- ・ 昨年まで「良好」になりつつあったが、この1年で全国的に「悪化」に転じた。
- ・ 要因としてファンド・リート・マンション業者等買い手のリード役が資金(調達)面から後退したため。なお、住宅地は全体的には「悪化している」ものの、利便性のよい物件・良好住宅地など一部需要が引き続きあり、二極化現象が現れている。

2. 地価動向

- ・ ファンド・リート・マンション業者等の取引増により急上昇した都心部・中心部の地価は、流通の低迷(買い手不在)から下落に転じた。
- ・ 地方では、昨年までのこの上昇傾向が周辺・地方へも波及し長らく続いた地価下落に歯止めをかけ上昇のきっかけにと期待されていたが、都心部・中心部の影響を受けないまま今回再び下落に転じた。
- ・ この下落が上昇に転じる時期は、都心部では「1~2年先」、地方は「3年以降先」と当面下落は続く。

3. 資金調達環境の変化の地価への影響

- ・ 「好ましくない影響があった」が圧倒的に多い。

4. テナント需要

- ・ オフィス、商業施設、住宅のいずれも「やや悪い」状況。

5. 個人の住宅購入に対するアドバイス

- ・ マンションは、「これから3年ぐらい値下がりが続くので3年以内」と「購入しないほうがよい」とほぼ2分。
- ・ 戸建ては、「3年以内」が多い。今後地価は下落するが建築費が上昇するのでその面からみればいつでも良いが、消費税は3年以内に上がると予想すれば3年以内が良い。

6. 不動産投資信託(J-REIT)への投資

- ・ 魅力を感じない人が大多数。

』