

地価動向に関する
アンケート調査 《不動産鑑定士》

平成 21 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

目次

	ページ
はじめに	1
まとめ	3
I 流通状況	4
II 地価動向	7
III 地価高値・底値時期予想	10
IV 地価高値・底値予想	12
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	18
VII テナント需要	20
VIII 住宅購入	23
IX 不動産投資信託 (J-REIT) への投資	24
X 総合意見	26

はじめに

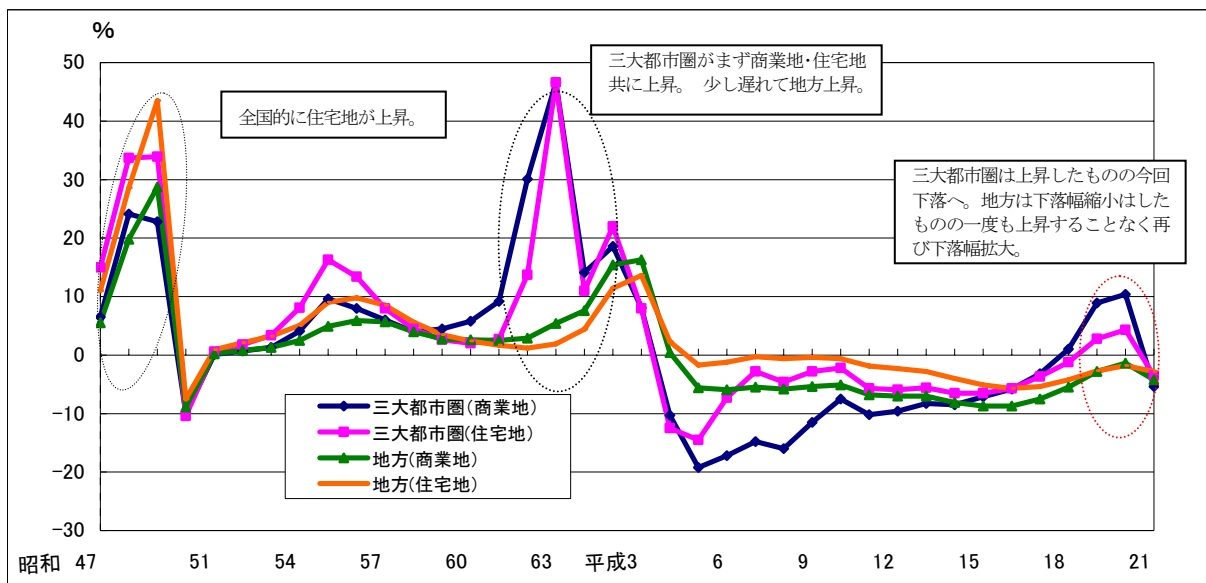
約20年前のバブル崩壊以後長らく地価の下落・低迷が続いたが、ようやく数年前から地価は下げ止まりあるいは上昇に転じ、特に一部地域ではいわゆる『ミニバブル』といわれる急騰現象が生じていた。そこに、一昨年夏突然「サブプライムローン問題」が発生し、また昨年9月の「リーマンショックによる世界同時不況」を受けた後の直近の『不動産市場の現状および将来』、また『地価動向の現状および将来』等について、当社と提携している全国の不動産鑑定士にアンケート調査を行った。

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（2008年8月実施）に続き今回で5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。

地価公示対前年変動率推移

(%)



出所：国土交通省「地価公示：対前年変動率」

回答者状況

1. 対象：当社提携の不動産鑑定士： 回答者 129 名。
2. 調査時点：平成 21 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
大阪府	15	兵庫県	9	3 名の県 (8)	24
東京都	14	福岡県	9	2 名の県 (7)	14
愛知県	6	北海道	5	1 名の県 (13)	13
		宮城県	4		
		埼玉県	4		
		千葉県	4		
		神奈川県	4		
		岐阜県	4		
計 (3)	35	計 (8)	43	計 (28)	51
合計 (39)					129

注1 3名の県：福島県、栃木県、富山県、石川県、三重県、滋賀県、愛媛県、長崎県

注2 2名の県：青森県、群馬県、福井県、静岡県、奈良県、岡山県、広島県、

注3 1名の県：秋田県、山形県、茨城県、京都府、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、高知県、佐賀県、大分県、宮崎県、鹿児島県

◎圏域別人数 (平成 21 年地価公示の圏域定義に基づく)

- ・三大都市圏 …計 57 名(全対比：44.2%)

東京圏 ……25 名 (東京都・14 名、神奈川県・4 名、埼玉県・3 名※、千葉県・4 名)

大阪圏 ……26 名 (大阪府・15 名、京都府・1 名、兵庫県・8 名※、奈良県・2 名)

名古屋圏 … 6 名 (愛知県・6 名)

※ 市単位で圏域が分かれる

- ・地方 …計 72 名(全体比：55.8%)

三大都市圏を除く地域

- ・合計 … 129 名 (100.0%)

☆ まとめ ☆

今回アンケートから、不動産の流通・価格・テナント面等の状況は、従来から指摘されている人口増減に加え、前回アンケート後の「リーマンショックに端を発した世界同時不況」後の日本経済の景気悪化を受け、一段と厳しい状況下に陥っていることが窺える。

なお、人口増減や経済構造の変化に伴い二極化現象も一段と鮮明になっている。

…商業地・住宅地・流通・価格・テナント(オフィス・商業施設・住宅)面に顕著に現れている

- ・三大都市圏と地方
- ・地方の県庁所在地でも地域中核都市と他の県庁所在地
- ・同一県内で県庁所在地市とその他の市
- ・同一市内で人気の高いあるいは利便性の高い地区とその他の地区 等

『 1. 流通状況

- ・一昨年まで「良好」になりつつあったが、前回全国的に「悪化」に転じ、今回は一段と悪化した。
- ・要因として、資金調達が厳しくなったことに加え、景気後退が一段と深まり法人・個人の投資意欲・マインドの後退が指摘されている。
- ・今後も、全体的には当面好転は望めない。

2. 地価動向

- ・全国的に下落傾向は続いている。
- ・下落状況は、「地方が三大都市圏より」また「商業地が住宅地より」激しい。
- ・商業地・住宅地の下げ止まり時期は、いずれも三大都市圏で「1年先」、地方は「1年先」と「3年以降先」と二分(二極化現象)。

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(悪影響)があった」が圧倒的に多い。
- ・悪影響の主な内容…地価の高騰・急落。流通増・価格上昇期待を冷え込ませた。住宅融資縮小による流通減等。

4. テナント需要

- ・オフィス・商業施設・住宅のいずれも三大都市圏では「やや悪い」状況。
- ・地方は、オフィス・商業施設が、供給過剰と事務所統廃合と景気後退で「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・戸建ていずれも購入は「3年以内」が多い。
- ・ただマンションについては、地方は戸建て志向もあり「購入しないほうが良い」とのアドバイスも多い。

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。

』