

地価動向に関する
アンケート調査 《不動産鑑定士》

平成 22 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
回答状況	2
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	9
IV 地域の不動産市場に影響を与えている要因	10
V テナント需要	13
VI 住宅購入	15
VII 不動産投資信託（J-REIT）への投資	17
VIII 還元利回り	18

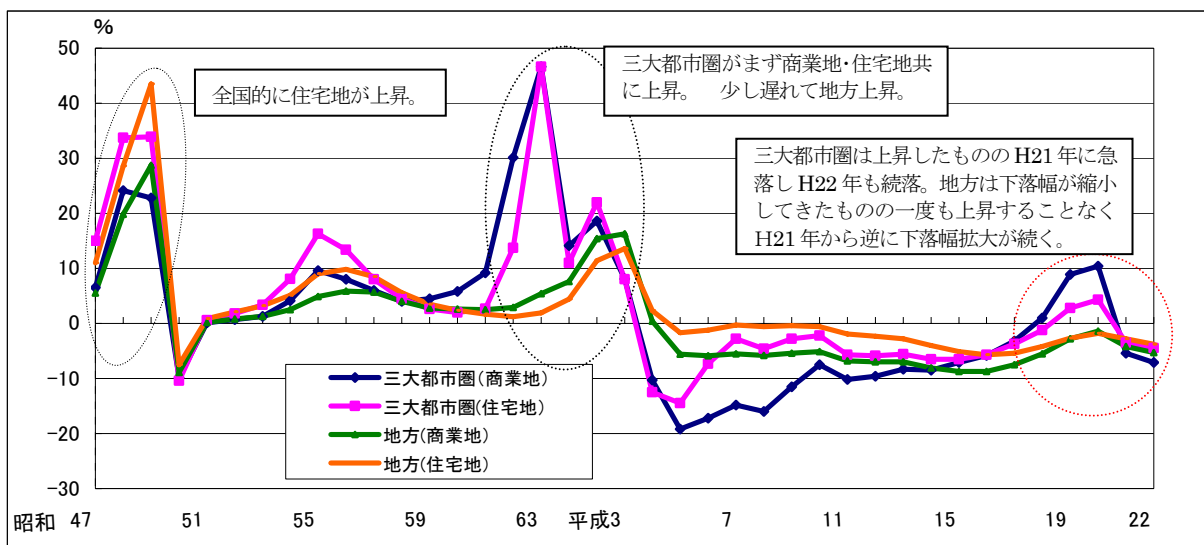
はじめに

約20年前のバブル崩壊以後長らく地価の下落・低迷が続いていたが、ようやく5～6年前から一部地域では地価が下げ止まりあるいは上昇に転じ、場所によっては所謂『ミニバブル』といわれる急騰現象が生じていた。そこに、突然「サブプライムローン問題」が発生し、更に一昨年9月の「リーマンショックによる世界同時不況」を受け再び地価は下落に転じた。その後不況が続く中、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（2009年8月実施）に続き今回で6回目。

この種の調査は「土地白書」を始め諸々あるが、本調査は地価の専門家による、中立的・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(348名)： 回答者 188名。
2. 調査時点：平成 22 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	24	福島県	5	3名の県 (8)	24
大阪府	19	埼玉県	5	2名の県 (11)	22
神奈川県	13	千葉県	5	1名の県 (9)	9
兵庫県	13	広島県	5		
愛知県	9	宮城県	4		
北海道	8	岐阜県	4		
福岡県	8	愛媛県	4		
京都府	7				
計 (8)	101	計 (7)	32	計 (28)	55
合計 (43)					188

注1 3名の県：栃木県、群馬県、富山県、石川県、滋賀県、岡山県、大分県、沖縄県

注2 2名の県：青森県、秋田県、茨城県、静岡県、三重県、鳥取県、徳島県、高知県、
長崎県、宮崎県、鹿児島県

注3 1名の県：山形県、新潟県、奈良県、和歌山県、島根県、山口県、香川県、佐賀県、熊本県

◎圏域別人数 (平成22年地価公示の圏域定義に基づく)

- ・三大都市圏 …計 93名 (全体比：49.5%)

東京圏 ……47名 (東京都・24名、神奈川県・13名、埼玉県・5名、千葉県・5名) (全体比：25.0%)

大阪圏 ……36名 (大阪府・19名、京都府・5名※、兵庫県・11名※、奈良県・1名) (全体比：19.1%)

名古屋圏 …10名 (愛知県・9名、三重県1名※) (全体比：5.3%)

※ 市単位で圏域が分かれる (三大都市圏と地方)

- ・地方 …計 95名(全体比：50.5%)

三大都市圏を除く地域

- ・合計 … 188名 (100.0%)

☆ まとめ ☆

現在の不動産を取り巻く環境は、人口増減や経済構造の変化さらに長引く景気低迷を受け売買量・売買価格共に厳しい状況下にある。

なお、昨今の不動産価格は

- ・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

二極化現象が鮮明になっているが、今回三大都市圏の中でも東京圏と大阪圏とで現状先行きの傾向に違いが現われてきている。

『 1. 流通状況

- ・商業地は、全国的に依然として『悪い（「悪い」と「やや悪い」）』状況が続いている。
- ・住宅地も依然として低迷しているものの、商業地に比べると動きが出てきており先行きは『良くなる（「良くなる」と「やや良くなる」）』との予想。

2. 地価動向

- ・商業地・住宅地ともに全体的には『下落傾向（「下落」と「やや下落」）』は続いている。
- ・前回に比べると首都圏等三大都市圏の住宅地では、値下がりに歯止めがかかり、現在が底値、先行き反転上昇とみる。
- ・地方は、商業地・住宅地いずれも底値の時期は「3年以降先」が大勢。

3. 地域の不動産市場に影響を与えている要因

- ・「資金調達環境の変化」・「人口の増減」・「景気・雇用」が圧倒的に多い。

4. テナント需要

- ・オフィスは、現状・先行きとも、地方では「悪く」三大都市圏は「やや悪い」状況。特に大阪圏は「悪い」。
- ・商業施設は、全国的に現状・先行きとも「やや悪い」。
- ・住宅は、地方は現状先行きともに「やや悪い」。三大都市圏は東京圏・名古屋圏は「普通」で大阪圏は「やや悪い」。

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「1～3年以内」。ただ「今すぐ」も増えた。

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。

7. 還元利回り

- ・地方は「6%～」・「7%～」・「8%～」が中心で「10%～」も多い。
- ・三大都市圏では「4%～」・「5%～」・「6%～」が中心で「10%～」は無い。 』

※ 今回アンケートでは、従来の項目に加え「地域の不動産市場に影響を与える要因」・「地域不動産需要を創出する要因」・「都道府県所在地のAクラスオフィスビルの現在の還元利回り水準」を追加した。