

# 地価動向に関する 不動産鑑定士アンケート調査

SSRI 23-10

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプライザル  
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

## 調査結果の要約

現在の不動産を取り巻く環境は、人口減少や経済構造の変化さらに長引く景気低迷更に3月の東日本大震災を受け売買量・売買価格共に厳しい状況下にある。昨今の不動産価格は

- 三大都市圏と地方
- 三大都市圏内でも、圏域別あるいは中心部と周辺
- 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 など

二極化現象が鮮明になっている。

### 1. 流通状況

商業地の状況は、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。住宅地は商業地に比べるとやや動きがあるが地方と三大都市圏で差がある。先行きは商業地・住宅地いずれも現在より『良くなる（「良くなる」と「やや良くなる」）』との予想。

### 2. 地価動向

商業地は地方と三大都市圏で差があるが依然として下落傾向。先行きは、三大都市圏では下落に歯止めがかかるとの予想だが地方は下落が続く。住宅地の現状は全体的には『下落傾向（「下落」と「やや下落」）』が続いている。先行きは、地方・三大都市圏いずれも現在よりは上昇するとの見方だが、特に三大都市圏予想は地方に比べ上昇するとの予想が強い。

### 3. 地域の不動産市場に影響を与える要因

最も影響を受けている要因は「人口の増減」特に地方で顕著。

### 4. 東日本大震災の不動産市場への影響

「地盤の強度」・「建物の耐震性」は流通・価格に即影響。「立地条件」は十分意識され影響はあるが影響度の把握は時期尚早。「マイホームから借家志向へ」は一時の現象で日本人のマイホーム志向は変わらない。

### 5. テナント需要

オフィス・商業施設は、地方・三大都市圏いずれも「弱く」先行き好転する見通しはない。住宅は、現在・先行きとも、三大都市圏は「普通」だが地方は「やや弱い」。

### 6. 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」。

### 7. 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。

### 8. 還元利回り

地方は「7%台～」・「8%台～」が中心で「10%台～」も多い。三大都市圏では「5%台～」が中心。

## ●●● 目次

調査結果の要約 .....	1
はじめに .....	3
回答者状況 .....	4
Ⅰ. 流通状況 .....	5
Ⅱ. 地価動向 .....	9
Ⅲ. 地域の不動産市場に影響を与えている要因 .....	12
Ⅳ. 東日本大震災による影響 .....	15
Ⅴ. テナント需要 .....	18
Ⅵ. 住宅購入 .....	20
Ⅶ. 不動産投資信託(J-REIT)への投資 .....	22
Ⅷ. 還元利回り .....	23

※ 今回アンケートでは、従来の項目に加え「東日本大震災による影響」を追加した。

※ なお、編集の都合上「地価動向の予想実勢価格」と「東日本大震災の影響による事業拠点・住宅等の移転状況」は集計結果を割愛した。

### 本調査の性格と利用上の留意点

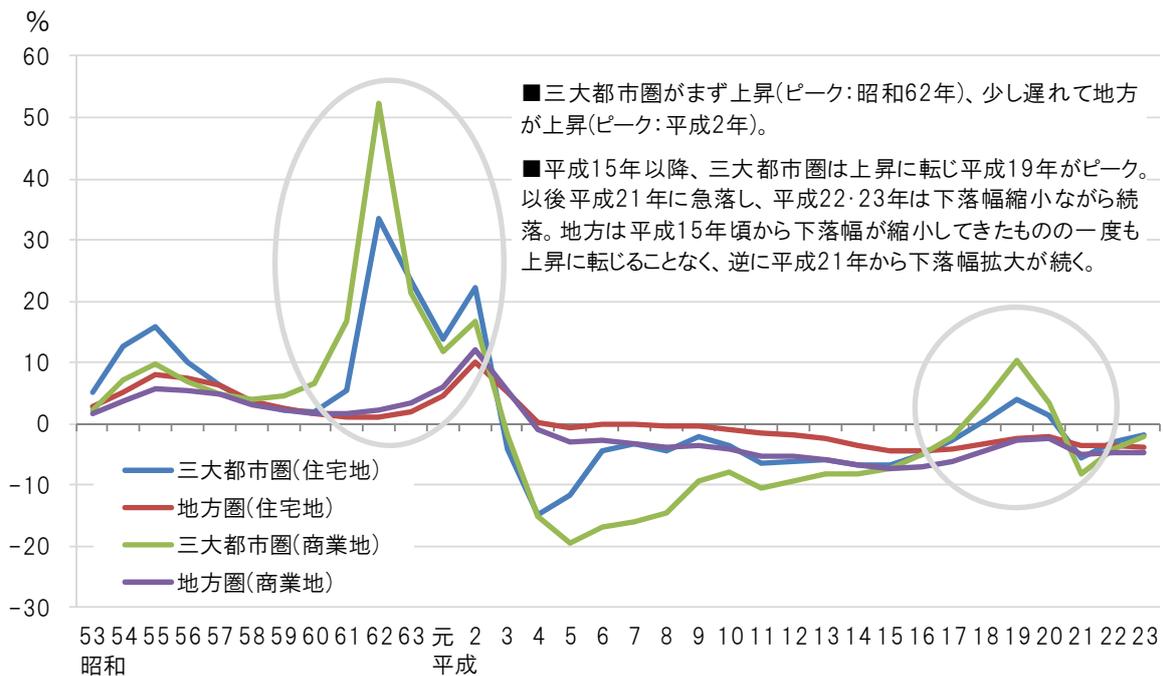
- 本調査の数値等は、株式会社三友システムアプライザル(以下「当社」)の実施したアンケートに対する回答者の意見を集約した結果を表すもので、必ずしも不動産マーケット参加者のコンセンサスを表すものではありません。また、実際の取引に基づくデータ等の集計結果ではありません。
- 本調査の数値は、設問上、包括的に設定された一定の範囲の不動産に関するもので、個々の具体的な不動産に対して必ずしも直接的・汎用的に適用できるものではありません。
- 本調査の数値は、アンケートの持つ性格、アンケート回収数の要因等により、相応の偏差を有します。
- 当社は、本調査のアンケート回収結果に基づく数値の正確性については万全を期しておりますが、数値の正確性、不動産マーケットの状況に照らした場合の、目的適合性、商業上の有用性、完全性については保証しません。
- 本調査の数値は、利用者の責任と判断でご利用頂くものであり、当社はいかなる場合でも本調査の数値の利用により発生した利用者その他第三者の損害等については責任を負いません。

## 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6~7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、地域・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、更に平成20(2008)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。その後長引く不況、更に今年3月発生した東日本大震災などの激震後の直近の『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(平成22年8月実施)に続き今回で7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。

都道府県地価調査：対前年変動率推移  
出所：国土交通省「都道府県地価調査：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 197名。
2. 調査時点:平成 23 年 9 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 単位:人

回答が5名以上の県				回答が4名未満の県	
大阪府	22	福島県	6	4名の県(7)	28
東京都	20	千葉県	6	3名の県(9)	27
神奈川県	10	宮城県	5	2名の県(6)	12
愛知県	10	群馬県	5	1名の県(10)	10
埼玉県	9	広島県	5		
兵庫県	9	福岡県	5		
北海道	8				
計(13)			120	計(32)	77
合計(45)					197

- 4名の県: 青森県、富山県、石川県、京都府、岡山県、長崎県、鹿児島県  
 3名の県: 秋田県、茨城県、栃木県、新潟県、岐阜県、静岡県、滋賀県、愛媛県、宮崎県  
 2名の県: 三重県、和歌山県、徳島県、香川県、大分県、沖縄県  
 1名の県: 岩手県、山形県、福井県、奈良県、鳥取県、島根県、山口県、高知県、佐賀県、熊本県

[圏域別人数(平成 23 年地価公示の圏域定義に基づく)]

- ・ 三大都市圏 計 86 名(全体比:43.7%)
  - 東京圏 ……43 名(東京都-20 名、神奈川県-10 名、埼玉県-7 名※、千葉県-6 名)(全体比:21.8%)
  - 大阪圏 ……34 名(大阪府-22 名、京都府-2 名※、兵庫県-7 名※、奈良県-1 名)(全体比:16.2%)
  - 名古屋圏 ……11 名(愛知県-10 名、三重県1名※)(全体比: 5.6%)
- ※ 市単位で圏域が分かれる(三大都市圏と地方)
- ・ 地方圏 計 111 名(全体比:56.3%) ※ 三大都市圏を除く地域
- ・ 合計 計 197 名(100.0%)

