

# 地価動向に関する 不動産鑑定士アンケート調査

[第8回] SSRI 24-10

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

### I. 流通状況

- 商業地の状況は、全国的に前回より改善したものの、依然として悪い(「悪い」・「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出てきた。
- 先行きは、商業地・住宅地いずれも現在より良くなる(「良い」・「やや良い」)との予想だが、地方と三大都市圏で差がある。

### II. 地価動向

- 商業地・住宅地いずれも前回に比べ下落傾向(「下降」・「やや下降」)が減少し、「横這い」あるいは「やや上昇」との回答が増加。
- 先行きは、商業地・住宅地いずれも現在より上昇傾向(「上昇」・「やや上昇」)が増加するが、商業地より住宅地において、地方より三大都市圏において、この傾向が強い。

### III. 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(「弱い」・「やや弱い」)、先行き好転する見通しは乏しい。
- 住宅は、現在・先行きいずれも全国的に「やや弱い」状況。ただ、オフィス・商業施設ほどではない。住宅に限ると、地方に比べ三大都市圏が弱い(「弱い」・「やや弱い」)。

### IV. 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」で、特に地方において顕著。
- 「資金調達環境の変化」については、金融機関の融資姿勢が依然として厳しいとの指摘。
- 「海外投資家による不動産投資」は、影響

は強いが、現在のところ投資の実態はあまり見受けられないとの状況。

- 「大規模災害発生リスク」では、「高台・内陸戸建てなどの選別志向が強まった」との報告が多かった。

### V. 不動産需要を創出する要因

- 圧倒的に「景気浮揚、雇用の回復・安定」と「人口増加・流入」を指摘する意見が多かった。

### VI. 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年以内に」との意見が多く、消費税増税も決まったことから、「買うのであれば、早いほうが良い」との意見が前回(1~3年以内)より増えた。

### VII. 消費税増税の影響

- 前回(1997年4月)の消費税増税と同様、今回も駆け込み需要が生じ、増税後はその反動で需要減少・地価下落との見方が多い。ただ、駆け込み需要はあったとしても地価が上昇するかしなないかは見方が分かれた。
- 増税後の需要減少への対策が必要との意見もある。

### VIII. 還元利回り

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

●●● 目次

調査結果の要約 .....	1
はじめに .....	3
調査方法と回答者の状況 .....	4
I. 流通状況 .....	5
II. 地価動向 .....	9
III. 賃貸物件におけるテナント需要 .....	14
IV. 地域の不動産市場に影響を与えている要因 .....	17
V. 需要を創出する要因 .....	23
VI. 住宅購入時期 .....	25
VII. 消費税増税の影響 .....	29
VIII. 還元利回り .....	32

※ 今回アンケートでは、従来の項目に加え、トピック的調査として「消費税増税の影響」を追加した。

**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相当性、商業上の有用性、完全性を保証するものではありません。
- 本調査の数値は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資および購入に関する判断を目的としたものではありません。利用については、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・場所によってはいわゆるミニバブルといわれる地価急騰現象が生じていた。そこに、サブプライムローン問題が発生し、さらに平成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ることとなった。

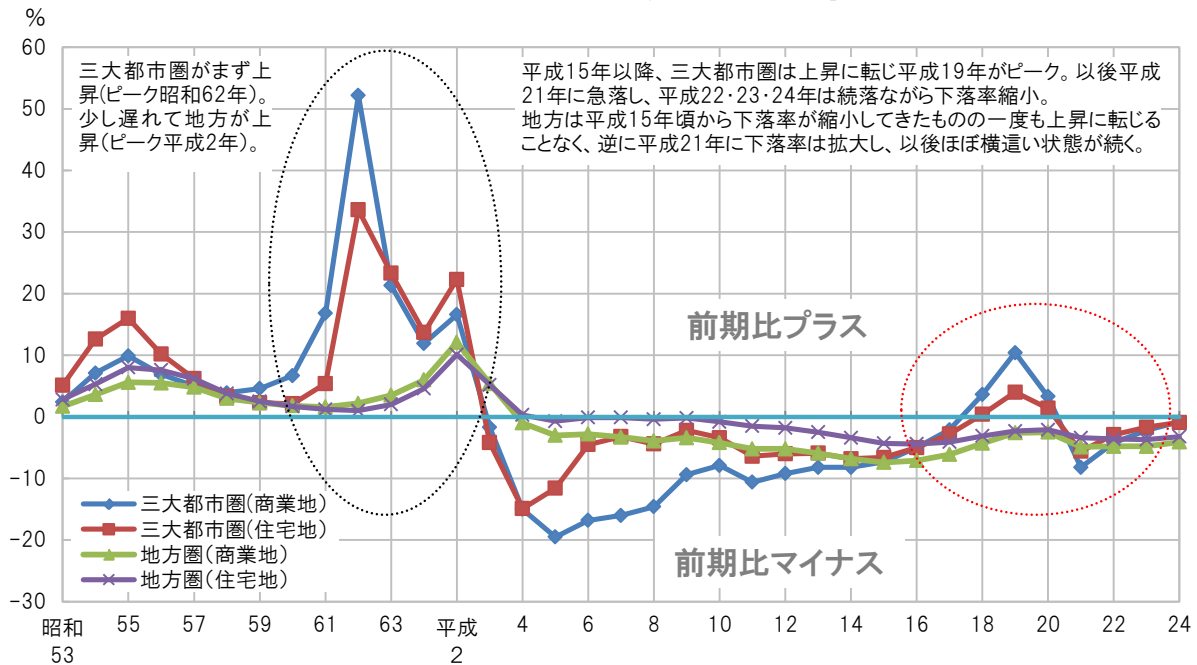
その後、景気低迷は長引き、さらに昨年3月に発生した東日本大震災から1年半が経過した我が国の不動産市場であるが、その現状および今後の見込みについて、当社と提携している全国の不動産鑑定士を対象にアンケート調査を実施した。

なお、本調査は前回(平成23年9月実施)に続き今回で8回目となる。各地の不動産マーケットに精通した地価の専門家としての中立的・客観的な立場から、その現状をつぶさに捉えた調査である点に特色がある。

(株)三友システムアプライザル 不動産金融研究所

### 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」



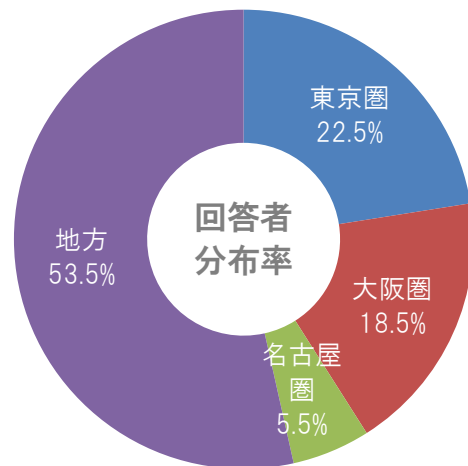
## 調査方法と回答者の状況

1. 調査対象者： 当社が提携する不動産鑑定士 200名
2. 調査時点： 平成24年9月
3. 調査方法： アンケート調査
4. 調査対象地域： 商業地・住宅地いずれも各都道府県の主要都市における地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地域としている。

なお、各不動産鑑定士によるコメントの末尾に対象とする地域をカッコ書きで付記しているが、道府県庁所在市についてコメントされている場合は市名を付記し、それ以外の都市についてコメントされている場合は道府県名を付記した。(東京都については区部と市部に分けて付記)

5. 回答者数地域分布： 下表のとおり

全国計		200名	
地方	北海道地方	11名	5.5%
	東北地方	19名	9.5%
	関東地方(東京圏を除く)	10名	5.0%
	北陸地方(4県)	8名	4.0%
	中部地方(名古屋圏を除く)	5名	2.5%
	近畿地方(大阪圏を除く)	9名	4.5%
	中国地方	16名	8.0%
	四国地方	8名	4.0%
	九州・沖縄地方	21名	10.5%
地方計		107名	53.5%
三大都市圏	東京圏	45名	22.5%
	大阪圏	37名	18.5%
	名古屋圏	11名	5.5%
三大都市圏計		93名	46.5%



※ 圏域の区分は平成24年地価公示の圏域定義に基づく。

※ 本レポート中で、「前回」とは平成23(2011)年9月の調査、「先行き」とは6ヶ月ほど先すなわち平成25(2013)年3月頃を指す。