

# 三友地価予測指数 SSRI 26-17

SANYU Land Price Forecast Index

全国の不動産鑑定士による主要都市別まちかど観測

## 《 2015 年 3 月調査 》

### ◆商業地：東京圏と大阪圏の上昇ピッチは変わらず、名古屋圏は上昇ピッチが強まる。

商業地指数の「現在」は東京圏が 71.2、大阪圏が 65.7、名古屋圏が 69.5 と、東京圏と大阪圏が前回の水準（東京圏 70.3、大阪圏 66.6）からほぼ横ばいであるのに対し、名古屋圏は前回の水準（64.3）を大きく上回った。ただし、「先行き」は東京圏が 62.1、大阪圏が 57.4、名古屋圏が 55.5 と、いずれも現在よりは慎重な見方が強まっている。

東京圏では 2020 年にオリンピックの開催を控え、品川・渋谷等の主要エリアでは大型の再開発事業が進行中であり、今後数年間で都市の街並みは大きく変わる。しかし、半年程前から「投資利回りは底を打った」と言われるように、外資系ファンド等による国際都市「東京」への投資熱は既にピークを過ぎた感もある。今回の調査結果は、世間一般の景気の好況感に対し、投資マネーの足の速さに対する警戒感が釘を刺したものと考えられる。

大阪圏では梅田エリアへの一極集中化傾向が顕著であるが、梅田自体の繁華性はほぼピークに達しているとの見方もできる。これに対して、心斎橋・なんば・天王寺等の他の商業エリアがやや伸びあぐねている印象は否めず、全体としては前回と同程度のイメージになったものと考えられる。

一方、名古屋圏では 2027 年のリニア中央新幹線の開業計画を受け、名駅エリアを中心に大型の再開発事業が目白押しである。同新幹線の大阪圏への延伸は、現時点では 2045 年が予定されているため、この間に大阪圏に対して名古屋圏が優位に立つ可能性もある。

### ◆住宅地：東京圏は上昇ピッチが鈍化、大阪圏は変わらず、名古屋圏は上昇ピッチが強まる。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 64.9、大阪圏が 63.0、名古屋圏が 69.5 と、東京圏は前回の水準（70.3）を大きく下回った。大阪圏はほぼ横ばい（前回は 62.5）、名古屋圏は大きく上回った（前回は 64.3）。「先行き」は東京圏が 55.5、大阪圏が 55.6、名古屋圏が 52.7 と、商業地と同様に現在よりも慎重な見方が強まっている。

前回の調査では、三大都市圏の上昇ピッチは軒並み前々回の調査結果を下回っており、全国的に消費増税に伴う駆け込み需要の反動が見受けられた。しかし、今回の調査では東京圏だけが前回の結果を下回っている。円安を契機とした外国人富裕層によるマンションの高値買いが落ち着きつつあることや、レジデンス系ファンドの開発意欲もピークを過ぎた感があることなどが考えられる。ただし、指数自体は強気・弱気に分かれ目である 50.0 を大きく上回っており、地価が依然として上昇傾向にあることに変わりはない。

大阪圏では、主要各駅や郊外型商業施設に近い優良住宅地とそれ以外の住宅地との間において二極化現象が顕著である。マンションの引き合いはやや弱まった感もあるが、上昇ピッチは前回と同程度に留まった。

名古屋圏は、名駅エリアを核とする商業地の発展に伴って今後も人口は増える見込みである。既に優良住宅地では供給不足から高値取引が増えており、しばらくは強含みの状態が続くものと考えられる。

【調査実施期間】 2015 年 2 月 27 日 ～ 3 月 12 日 （調査は半期毎に実施）

【調査対象者数】 ㈱三友システムアプレイザルと提携する全国の不動産鑑定士 154 名

【対象者の内訳】	東京圏	34 名 (22.1%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	27 名 (17.5%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	9 名 (5.9%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	84 名 (54.5%)	〔上記以外〕

【指数算出方法】 商業地、住宅地の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易い高度利用地等の地域を前提として、上昇・やや上昇・横ばい・やや下降・下降の 5 段階で評価された地価動向の各回答者比率に 100～0 までを 5 段階に分けた係数を乗じてその和を求めた。地価動向の「現在」については過去 6 カ月間の推移、「先行き」については 6 カ月程先に向けた動向を示す。なお、本指数は地価動向の見方について強気・弱気の程度を指数化したものであり、各圏域の地価水準を表すものではない。50 ポイントが強気・弱気に分かれ目となる。また、各圏域内のすべての地域で指数が示すとおりの一の地価動向となる訳ではなく、それぞれの地域間で差異がある。

## 目次

1. 三友地価予測指数 .....	5
(1)三大都市圏の商業地 .....	5
(2)三大都市圏の住宅地 .....	6
(3)全国圏域別の商業地 .....	7
(4)全国圏域別の住宅地 .....	8
2. 主要都市別まちかど観測 .....	9
北海道エリア .....	9
札幌市 .....	9
函館市 .....	9
帯広市 .....	10
東北エリア .....	10
青森市 .....	10
秋田市 .....	10
山形市 .....	11
仙台市 .....	11
郡山市 .....	11
関東エリア .....	12
水戸市 .....	12
宇都宮市 .....	12
前橋市 .....	12
高崎市 .....	13
さいたま市 .....	13
所沢市 .....	13
三郷市 .....	14
熊谷市 .....	14
深谷市 .....	14
本庄市 .....	15
千葉市 .....	15
習志野市 .....	15
柏市 .....	16
松戸市 .....	16
東京 - 区部 .....	16
東京 - 市部 .....	18
横浜市 .....	19
川崎市 .....	19
藤沢市 .....	20

小田原市	20
平塚市	20
中部エリア	21
新潟市	21
富山市	21
金沢市	21
福井市	22
甲府市	22
松本市	22
岐阜市	23
大垣市	23
名古屋市	23
豊田市	24
知多半島(愛知県)	24
四日市市・桑名市	25
近畿エリア	25
大津市	25
京都市	25
大阪市	26
吹田市・豊中市	28
箕面市	28
東大阪市・八尾市	28
堺市	28
岸和田市	29
神戸市	29
西宮市	29
姫路市	30
奈良市	30
新宮市(和歌山県)	30
中国エリア	31
鳥取市	31
松江市	31
岡山市	31
広島市	32
下関市	32
四国エリア	32
徳島市	32
高松市	33
松山市	33

高知市	33
九州エリア	33
北九州市	33
福岡市	34
佐賀市	34
長崎市	35
諫早市(長崎県)	35
熊本市	35
大分市	35
宮崎市	36
鹿児島市	36
那覇市	37