

# 三友地価予測指数 SSRI 27-9

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「地価の未来予測図」

## 《 2015 年 9 月調査 》

### ◆商業地：東京圏はほぼ横ばい、大阪圏と名古屋圏では上昇ピッチが強まる。

商業地指数の「現在」は東京圏が 72.4、大阪圏が 75.0、名古屋圏が 80.5 と、東京圏が前回の水準(71.2)からほぼ横ばいであるのに対し、大阪圏と名古屋圏は前回の水準(大阪圏 65.7、名古屋圏 69.5)を大きく上回った。ただし、「先行き」は東京圏が 56.0、大阪圏が 63.8、名古屋圏が 55.6 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、品川や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、グローバル経済が進展する中、一国だけでの発展には限界があるのも事実であり、今回の調査結果は、中国経済の減速、ギリシャ問題、TPPでの交渉難航等の世界的な不安要素に起因する国際都市「東京」への投資意欲の減退が察知されたものと考えられる。

大阪圏は、東京圏とは違って長期的な地価の牽引力にはやや欠けており、特に今回の調査では都構想の断念やリニア中央新幹線の延伸遅れ等による地価への影響が懸念されていたが、調査結果は意外なものとなった。この原因として、既に地価がピークに達している東京圏やリニア効果で地価が急上昇している名古屋圏での高値買いを嫌った国内の投資マネーが大阪圏に流れ込んでいるとの見方もできるが、今後の動向を注視したい。

名古屋圏では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。ただし、名古屋圏の不動産市場は相対的に規模が小さく、リニア効果で地価が急上昇している感も強いいため、今後の動向には十分な注意が必要である。

### ◆住宅地：三大都市圏では上昇ピッチがやや強まるが、地方圏ではやや鈍化。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 68.7、大阪圏が 66.7、名古屋圏が 75.0 と、三大都市圏では名古屋圏を筆頭にいずれも前回の水準(東京圏 64.9、大阪圏 63.0、名古屋圏 69.5)をやや上回った。ただし、「先行き」は東京圏が 51.9、大阪圏が 62.0、名古屋圏が 58.3 と、商業地と同様に現在よりは慎重な見方が強まっている。

東京圏や大阪圏では、外国人投資家に高値買いされたタワーマンション等がオリンピック前に売り抜けられ、値崩れすることに対する警戒感が出始めている。また、リニア効果は、住宅地に対してはそれほど影響がなく、始発駅となる品川駅と名古屋駅の周辺でマンション需要が高まっていることや、山梨県、長野県及び岐阜県における途中停車駅から徒歩圏内の住宅地で地価の上昇が期待される程度の効果に留まっている。

今回の調査結果において、名古屋圏での上昇ピッチの強まりはリニアブームに牽引されたものと考えられるが、東京圏と大阪圏ではオリンピック前、あるいは再来年の消費増税前の潜在的な駆け込み需要が顕在化しつつあるとの見方もできる。なお、住宅地については人口の減少に伴って今後も全国的に二極化が進むものと考えられるが、三大都市圏以外の地方圏における上昇ピッチはやや鈍化した(前回の 59.3 に対して今回は 58.1)。

【調査実施期間】 2015 年 8 月 3 日 ～ 8 月 28 日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)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 133 名

【対象者の内訳】	東京圏	29 名 (21.8%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	27 名 (20.3%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	9 名 (6.8%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	68 名 (51.1%)	〔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 .....	3
(1) 三大都市圏の商業地 .....	3
(2) 三大都市圏の住宅地 .....	4
(3) 全国圏域別の商業地 .....	5
(4) 全国圏域別の住宅地 .....	6
2. トピック調査 - 地価の未来予測図 .....	7
【テーマ1】東京オリンピックまで5年を切ったが、オリンピックの前後で地価はどのように変わるのか? .....	7
(1) 商業地 .....	7
(2) 住宅地 .....	11
(3) まとめ .....	13
【テーマ2】リニア中央新幹線の品川～名古屋間の開通(2027年)と名古屋～大阪間の開通(2045年)により三大都市圏の地価はどのように変わるのか? .....	14
(1) 商業地 .....	14
(2) 住宅地 .....	18
(3) まとめ .....	19
【テーマ3】中長期的には地価は下落するのか? 一時的に上昇する局面としてはどのような状況が考えられるか? もしも、土地神話が復活するとしたらどのような状況が考えられるか? ..	20
(1) 中長期的には地価は下落するのか? .....	21
① 商業地 .....	21
② 住宅地 .....	23
③ 農地・林地 .....	25
④ まとめ .....	27
(2) 一時的に上昇する局面としてはどのような状況が考えられるか? .....	28
① 商業地 .....	28
② 住宅地 .....	29
③ 農地・林地 .....	30
④ まとめ .....	30
(3) もしも、土地神話が復活するとしたらどのような状況が考えられるか? .....	31
① 商業地 .....	31
② 住宅地 .....	32
③ 農地・林地 .....	32
④ まとめ .....	33
【むすび】 - 地価の未来予測図 .....	34