

# 三友地価予測指数 SSRI 28-18

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

## 《 2017年 3月調査 》

### ◆商業地：東京圏で上昇ピッチが強まる。大阪圏もやや強まっているが、名古屋圏はやや弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 75.0、大阪圏が 75.8、名古屋圏が 72.5 となりました。前回との比較では、東京圏が 68.7 から上昇、大阪圏も 74.9 からやや上昇したのに対し、名古屋圏は 75.0 からやや下落しています。また、「先行き」は東京圏が 57.3、大阪圏が 63.3、名古屋圏が 57.5 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

不動産市場では、ピークアウト感はあるものの、依然として息の長い踊り場が続いています。昨年前半には過熱した不動産市場を不安視する声も聞かれましたが、後半はマイナス金利が追い風となって小口投資家等を中心に大量の資金が不動産市場に流入する結果となりました。今回の調査結果では、東京圏での上昇ピッチが他の圏域よりも強まっています。これは、東京圏はこうした市場の動向に真っ先に反応するエリアであり、他のエリアは若干のタイムラグを置いて東京圏と同様の動きを示すことになるからだと思います。そして、このタイムラグは大阪圏の方が名古屋圏よりも短いと考えることができます。

全体的に強含みの取引が続いているのは事実ですが、物件の選別能力やリスク回避能力が高まっていることもあり、価格が高いなりに市場は安定しています。今後、金利の問題や外交上の懸念等の不安材料が市場に悪影響を及ぼす可能性はありますが、2020 年に向かって国全体が上昇機運にある中、その土台でもある不動産市場が急に冷え込むとも思えません。ただし、2020 年に向かう大きな潮流の中で、個別の経済事象がどのタイミングで、どの程度市場に影響を及ぼすのかは非常に読みづらい状況となっています。大きな流れに身を任せすぎていると、2020 年以降にその反動が出ることもなりかねません。これからの 3 年間は過剰投資に陥らないように留意するとともに、2020 年以降の土地や建物の有効利用を考えた街づくりを行うことが重要になってきます。

### ◆住宅地：圏域別の動向は商業地と同様であるが、東京圏でも上昇幅は商業地よりも小さい。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 67.0、大阪圏が 65.9、名古屋圏が 67.5 となりました。前回との比較では、東京圏が 65.6 からやや上昇、大阪圏も 63.6 からやや上昇したのに対し、名古屋圏は 70.0 からやや下落しています。また、「先行き」は東京圏が 53.0、大阪圏が 56.7、名古屋圏が 55.0 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

住宅ローンの申込件数がピーク時の半分以下に減っていますが、これは金利の低下に伴う借換え需要が一巡したことによるものです。住宅ローンに代わる融資手段として、最近ではリバースモーゲージが増えているという話も聞きます。また、今後は再来年の消費税増税を睨んだ駆け込み需要が顕在化していく可能性もあり、その動向を注視する必要があります。なお、戸建住宅に関しては高齢化に伴う地価の二極化や空き家の問題がどの程度解決の方向に向かうのか、マンションに関しては外国人投資家の売り抜けの動き等に引き続き注意が必要です。

【調査実施期間】 2017年2月1日～2月28日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)三友システムアプライザルと提携する全国の不動産鑑定士 148名

【対象者の内訳】	東京圏	34名 (23.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	31名 (20.9%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	10名 (6.8%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	73名 (49.3%)	〔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 .....	9
東北エリア .....	10
青森市 .....	10
秋田市 .....	10
盛岡市 .....	10
山形市 .....	11
仙台市 .....	11
福島市 .....	11
郡山市 .....	12
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
草加市 .....	14
千葉市 .....	14
柏市 .....	15
東京 - 区部 .....	15
東京 - 市部 .....	16
横浜市 .....	17
川崎市 .....	17
平塚市 .....	18

## 1. 三友地価予測指数

中部エリア	18
富山市	18
金沢市	18
福井市	19
岐阜市	19
名古屋市	19
豊田市	20
四日市市	20
近畿エリア	20
大津市	20
近江八幡市	20
京都市	21
大阪市	21
吹田市	22
箕面市	22
東大阪市・八尾市	23
堺市	23
岸和田市	23
和泉市	23
神戸市	24
西宮市	24
三田市	24
奈良市	25
中国エリア	25
鳥取市	25
米子市	25
松江市	25
岡山市	26
広島市	26
山口市	26
四国エリア	27
徳島市	27
高松市	27
松山市	27
高知市	28
九州エリア	28
北九州市	28
福岡市	28
大分市	28

## 1. 三友地価予測指数

佐賀市	29
長崎市	29
諫早市	29
熊本市	29
鹿児島市	30
那覇市	30