

三友地価予測指数 SSRI 28-9

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「インバウンド市場の現状と今後の課題」

《 2016年 9月調査 》

◆商業地：東京圏と大阪圏の上昇ピッチはやや鈍化、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 68.7、大阪圏は 74.9、名古屋圏は 75.0 となりました。前回との比較では、東京圏が 70.7 からやや下落、大阪圏も 76.5 からやや下落したのに対し、名古屋圏は 69.4 から上昇しています。また、「先行き」は東京圏が 60.1、大阪圏は 59.9、名古屋圏は 57.5 と、現在より慎重な見方が強まっています。

東京圏では、2020 年に向けて訪日外国人観光客数は今後もかなりのペースで増加することが予想され、ホテル市場では引き続き供給不足の状態が続くそうです。一方、中国政府による関税引き上げの影響は大きく、高額品を中心とした「爆買い」は鎮静化した模様です。銀座の百貨店からは中国本土の仕入業者が姿を消したとも言われますが、この影響で物販事業者の出店意欲が減退し、今後は高度商業地を中心に店舗賃料の上昇にブレーキがかかる可能性があります。今回の調査結果には、「爆買い」バブルの終焉に伴う心理的なダメージが反映されているように感じます。

大阪圏では、報道とは裏腹に心斎橋では今も「爆買い」が続いています。これは、大阪圏での「爆買い」は高額品よりも化粧品や消耗品等の日用品を対象としており、総額的な点で関税引き上げの影響が小さかったからと考えることができます。しかし、日用品に関しても円高の影響で販売量自体はピークを過ぎており、地価は今後、若干のタイムラグを置いて東京圏と同様の動きを示すものと思われる。

名古屋圏には、東京圏や大阪圏のような集客力の高いレジャー施設がありませんでしたが、来年 4 月には大型のテーマパークがオープンする予定です。これまで、インバウンドに関しては東京圏や大阪圏等に遅れを取ってきた感のある名古屋圏ですが、将来的なりニア効果も含めて今後の巻き返しが期待されています。

地方圏では、札幌や福岡等の一部の主要都市を除けば、インバウンドを取り込めていない地域が多いのが実情です。しかし、最近の傾向としてインバウンドはモノからサービスへと消費の対象がシフトしつつあり、今後は体験型観光を充実させること等により、地方にもインバウンドを取り込むことが重要になってきます。

◆住宅地：東京圏と大阪圏はほぼ横ばい、名古屋圏では上昇ピッチはやや鈍化。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 65.6、大阪圏は 63.6、名古屋圏は 70.0 となりました。前回との比較では、東京圏が 65.1 からほぼ横ばい、大阪圏も 64.5 からほぼ横ばいであるのに対し、名古屋圏は 72.2 からやや下落しています。また、「先行き」は東京圏が 53.9、大阪圏は 51.5、名古屋圏は 55.0 と、現在より慎重な見方が強まっています。

消費税増税が 2019 年に延期されたこともあり、住宅市場は全国的に落ち着いた動きを示しています。二極化や空き家の問題はありますが、過疎化が進む地方にとっては民泊という形でインバウンドが再生の糸口となる可能性があります。その意味でも、民泊に関してはガイドライン等の作成や事業者の支援育成等が急がれています。

【調査実施期間】 2016 年 8 月 4 日 ～ 8 月 31 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 145 名

【対象者の内訳】	東京圏	32 名 (22.1%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	33 名 (22.8%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	10 名 (6.9%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	70 名 (48.2%)	〔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-インバウンド市場の現状と今後の課題.....	7
【1】変化.....	7
【2】弊害.....	11
【3】課題.....	13
【4】結論.....	16