

三友地価予測指数 SSRI 29-16

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

《 2018年 3月調査 》

◆商業地：東京圏よりも大阪圏が、大阪圏よりも名古屋圏の上昇ピッチが強まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 78.4、大阪圏が 78.2、名古屋圏が 81.8 となりました。前回との比較では、東京圏は 76.5 からやや上昇、大阪圏は 73.2 から上昇、名古屋圏は 70.0 から大きく上昇しています。ただし、「先行き」は東京圏が 61.4、大阪圏は 62.9、名古屋圏も 68.2 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

2017 年は、海外投資家による国内不動産の取得額が前年の約 3 倍と、3 年ぶりに過去最高を更新する結果となりました。レバレッジに依存した不動産市場を不安視する声もありますが、東京都内 A クラスビルの取引利回りは依然としてリーマンショック前のミニバブル時を下回る過去最低水準を維持しています。政権の安定や金融政策の継続決定も追い風となって、国際都市「東京」への投資意欲はますます高まっています。

一方、これまで成長を続けてきた国内リート市場ですが、2017 年は取得額が前年実績を約 25% 下回っています。海外勢の高値買いが利回り水準を押し下げた結果、安定した配当(分配金)を要求されるリートとしては「買うべき物件を買い切れない状況」に陥ってしまった可能性があります。また、これまで地方銀行等が積極的に投資してきた非上場リート(私募リート)も 2017 年は取得額を減少させています。投資家の中には企業業績の回復に伴う賃料の値上げを期待する声もありますが、東京圏に限れば 2020 年に向けて大型ビルの大量供給が続くため、賃料の上昇は期待しにくい状況となっています。

今回の調査結果では、東京圏よりも大阪圏や名古屋圏の上昇ピッチが大きく、特に名古屋圏の上昇ピッチは大阪圏のそれをも大きく上回っています。これは、東京圏での高値買いを嫌った投資マネーが大阪圏に流れ込んだ結果、大阪圏でも A クラスビルの取引利回りが 3.0% 台まで低下し、今度は大阪圏での高値買いを嫌った投資マネーが名古屋圏に向かっている証拠なのかもしれません。

◆住宅地：商業地と同様に、名古屋圏の上昇ピッチが東京圏や大阪圏を上回る。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 69.6、大阪圏が 66.2、名古屋圏が 77.3 となりました。前回との比較では、東京圏は 66.0 から上昇、大阪圏は 62.0 から上昇、名古屋圏は 65.0 から大きく上昇しています。ただし、「先行き」は東京圏が 57.4、大阪圏は 54.8、名古屋圏も 63.7 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

人口減少社会にもかかわらず、三大都市圏では住宅地でも上昇ピッチが強まっています。住宅地の指数にはエンドユーザーのマイホーム需要以外にレジデンス系ファンドの投資需要も反映されるため、名古屋圏における上昇ピッチの強まりは商業地と同様に投資マネーの動向によるものと考えられます。また、名古屋駅周辺では再開発事業が一段落し、リニア効果で高騰するマンション価格が地価を牽引している可能性があります。

【調査実施期間】 2018 年 2 月 5 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 154 名

【対象者の内訳】	東京圏	37 名 (24.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	31 名 (20.1%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	11 名 (7.1%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	75 名 (48.8%)	〔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・やや下落・下落の 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	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	13
熊谷市	14
千葉市	14
柏市	14
東京 - 区部	14
東京 - 市部	16
横浜市	16
川崎市	17
鎌倉市	17
海老名市	17

1. 三友地価予測指数

平塚市	18
中部エリア	18
富山市	18
金沢市	18
福井市	18
松本市	19
岐阜市	19
名古屋市	19
豊橋市	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
八尾市	22
堺市	22
岸和田市	23
和泉市	23
神戸市	23
西宮市	24
三田市	24
奈良市	24
中国エリア	24
鳥取市	24
米子市	25
岡山市	25
広島市	25
山口市	26
四国エリア	26
徳島市	26
高松市	26
松山市	26
九州エリア	27
北九州市	27
福岡市	27
大分市	27

1. 三友地価予測指数

佐賀市	27
熊本市	28
鹿児島市	28
那覇市	28

株式会社
三友システムアプレイザル



株式会社三友システムアプレイザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

本 社

〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号
平河町第一生命ビル4F
TEL: 03-5213-9750 FAX: 03-5213-9760

大 阪 支 店

〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号
船場ダイヤモンドビル 15F
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

名 古 屋 支 店

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目11番20号
大永ビル 4F
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

東 北 支 所

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号
小田急仙台ビル 6F
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

グ ル ー プ 企 業

株式会社九段経済研究所(不動産鑑定評価)
株式会社タス(インターネットによる不動産マーケット情報)

海 外 提 携 先

米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.
韓国 大ーアセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)
タイ Agency for Real Estate Affairs