

三友地価予測指数 SSRI 29-8

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「証券化不動産の現状と今後の課題」

《 2017年 9月調査 》

◆商業地：東京圏の上昇ピッチは強まっているが、大阪圏と名古屋圏では弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 76.5、大阪圏は 73.2、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 75.0 から上昇したのに対し、大阪圏は 75.8 から下落、名古屋圏も 72.5 から下落しています。また、「先行き」は東京圏が 63.3、大阪圏は 56.8、名古屋圏は 60.0 と、現在より慎重な見方が増えています。

不動産市場では、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の水準を下回る過去最低水準を維持しています。しかし、チャイナショックや円高基調の為替相場の影響もあり、2016 年は海外資本による国内不動産の取得額が大幅に減少しています。総額ではアベノミクス開始前の 2012 年の水準をも下回っており、これまで市場を牽引してきた海外資本の今後の動向に注目が集まっています。

一方、Jリートや私募リートは、2016 年も取得額を増加させています。リートの場合は、市場との直接取引よりもグループ内のウェアハウジングファンドから物件を取得することが多くなりますが、運用資産残高の拡大はマイナス金利で行き場を失ったマネーが今も不動産に向かっていることの証でもあります。ただし、最近のリートは財務の健全性や日銀の買入銘柄か否か等によって、本来のファンドの実力以上に格差が開いている感もあります。

20 日に発表された都道府県地価調査において、商業地は全国平均でも 2 年連続の上昇を記録しています。景気が緩やかな回復基調にあることに加えて、2020 年に向けての再開発需要等が地価の押し上げ要因となっています。一度はピークアウトしたはずの不動産市場ですが、今後は二度目のピークアウトに向けてその動向を注視していく必要がありそうです。

◆住宅地：三大都市圏の上昇ピッチは弱まっているが、地方圏では強まる。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 66.0、大阪圏は 62.0、名古屋圏は 65.0 となりました。前回との比較では、東京圏が 67.0 からやや下落、大阪圏は 65.9 から下落、名古屋圏も 67.5 から下落しています。一方、三大都市圏を除く地方圏は 70.0 と、前回の 65.5 から上昇しています。なお、「先行き」は東京圏が 59.0、大阪圏は 56.1、名古屋圏は 57.5、地方圏は 59.5 と、現在より慎重な見方が増えています。

地方都市の駅前ではマンションを中心としたコンパクトシティ化が進み、郊外ではショッピングセンターを核とした土地区画整理事業等が行われています。全体としては局所的な動きですが、今回の調査結果ではこうした優良住宅地の整備状況が指数にも反映されたように思います。一方、全国的な二極化の波は戸建市場にとどまらず、最近では賃貸市場にも広がっています。例えば、政令指定都市（人口が 50 万人以上の市）を除く郊外バス便の地域等では、見た目の入居率こそ変わらないものの、実際には近くの工場等に勤務する外国人労働者の割合が非常に高いものとなっているケースもあります。

【調査実施期間】 2017 年 8 月 7 日 ～ 8 月 31 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 147 名

【対象者の内訳】	東京圏	34 名 (23.1%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	29 名 (19.7%)	〔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	74 名 (50.4%)	〔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-証券化不動産の現状と今後の課題.....	7
(1)既に証券化の対象となっている不動産.....	7
①オフィス.....	7
②レジデンス.....	8
③リテール.....	8
④ロジスティクス.....	9
⑤ホテル.....	10
⑥ヘルスケア.....	11
(2)これから証券化の対象となりそうな不動産.....	12
(3)特殊な不動産や不動産以外の資産.....	13
(4)まとめ.....	14