

三友地価予測指数 SSRI 30-17

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

《 2019年 3月調査 》

◆商業地：東京圏や名古屋圏よりも大阪圏の上昇ピッチが大きく強まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 79.4、大阪圏が 83.3、名古屋圏が 80.8 となりました。前回との比較では、東京圏は 79.2 からやや上昇、大阪圏は 79.2 から大きく上昇、名古屋圏は 78.9 から上昇しています。ただし、「先行き」は東京圏が 59.6、大阪圏は 63.0、名古屋圏も 63.5 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

東京のオフィス市場では、2018 年から 2020 年にかけての大量供給の影響が懸念されていましたが、ここに来て「需給は今後も安定的に推移する」との見方が強まっています。例えば、「渋谷ストリーム」は米系IT企業が一括借り、「大崎ガーデンタワー」には国内ゲーム会社が拠点を集約、ワンテナントの大手商社が退去した「晴海トリトスクエア」でも後継テナントが決まりました。企業業績が好調な割には賃料の上昇は緩やかですが、空室率に関しては著しい低下傾向が続き、都心 5 区の大型ビルに限れば 2.0%を切っています。

一方、大阪や名古屋のオフィス市場では、今後も新規の供給は限られています。大阪では 2022 年の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」、名古屋では 2019 年の「(仮)鹿島伏見ビル」等が竣工予定ですが、大阪ではオフィス用地がホテル用地と競合するケースも多く、土地の供給不足から賃料の上昇圧力が強まっています。また、名古屋では栄エリアの再開発事業が着手され、先行する名駅エリアにどこまで迫れるのかが注目されています。

今回の調査で上昇ピッチの強まりが目立った大阪では、2025 年に万博の開催が決定しています。また、その前年の 2024 年夏には「うめきた 2 期」計画が街開きを予定しています。「うめきた 1 期」計画は 2013 年に「グランフロント大阪」として開業し、大阪・梅田の人の流れを劇的に変えたといわれますが、2 期計画では都市公園や医療施設等の配置も予定されており、これまでにない都市機能が創出されることになりそうです。今回の調査結果には、大阪の人々の「うめきた 2 期」計画への期待が込められているように思います。

◆住宅地：商業地と同様に大阪圏の上昇ピッチが大きく強まる。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 69.8、大阪圏が 70.5、名古屋圏が 78.9 となりました。前回との比較では、東京圏は 67.2 から上昇、大阪圏は 66.4 から大きく上昇、名古屋圏は 80.8 から下落しています。ただし、「先行き」は東京圏が 52.2、大阪圏は 57.6、名古屋圏も 65.4 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

コンパクトシティ化に伴う中心部への回帰現象が全国的に強まっています。この数年はマンション価格の高騰が顕著でしたが、さすがに上がりすぎたのか、ここに来て売れ行きが鈍ったエリアもみられるようになりました。また、中心部の戸建住宅地では画地の細分化が進んでおり、総額的な観点から単価の上昇傾向が顕著なものとなっています。なお、大阪では「うめきた」効果が住宅地にも波及している模様です。

【調査実施期間】 2019 年 2 月 4 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 165 名

【対象者の内訳】	東京圏	34 名 (20.6%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	33 名 (20.0%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	13 名 (7.9%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	85 名 (51.5%)	〔上記以外〕

【指数算出方法】 三友地価予測指数は、商業地・住宅地ともに地価の先行指標となり得る高度利用地を前提とし、地価の趨勢を上昇(100)・やや上昇(75)・横ばい(50)・やや下落(25)・下落(0)の 5 段階の指数で評価し、指数毎に回答者比率を乗じて加算した結果である。地価動向の「現在」は過去 6 ヶ月の推移を踏まえた現時点における地価の趨勢(ベクトルの角度的なもの)を、「先行き」は 6 ヶ月先のそれを示すものである。なお、本指数は地価動向の見方に関する強気・弱気の程度を指数化したものであり、各圏域の地価水準自体を表すものではない。また、指数は 50 ポイントが強気(上昇)・弱気(下落)の分かれ目となるが、指数の推移と各圏域内における実際の地価変動とは必ずしも一致するものではない。

目次

1. 三友地価予測指数	4
(1)三大都市圏の商業地	4
(2)三大都市圏の住宅地	5
(3)全国圏域別の商業地	6
(4)全国圏域別の住宅地	7
2. 主要都市別まちかど観測	8
北海道エリア	8
札幌市	8
函館市	8
帯広市	8
東北エリア	9
青森市	9
秋田市	9
盛岡市	9
山形市	9
仙台市	10
福島市	10
郡山市	10
関東エリア	10
水戸市	10
宇都宮市	11
前橋市	11
高崎市	11
さいたま市	12
熊谷市	12
千葉市	12
東京 ― 区部	12
東京 ― 市部	14
横浜市	14
川崎市	15
鎌倉市	15
海老名市	15
平塚市	15
中部エリア	16
富山市	16

1. 三友地価予測指数

金沢市	16
福井市	16
松本市	17
岐阜市	17
名古屋市	17
豊田市	17
四日市市	18
近畿エリア	18
大津市	18
京都市	18
大阪市	18
吹田市	19
八尾市	20
堺市	20
岸和田市	20
和泉市	20
神戸市	21
西宮市	21
三田市	21
奈良市	21
中国エリア	22
鳥取市	22
米子市	22
岡山市	22
広島市	22
山口市	23
四国エリア	23
徳島市	23
高松市	23
松山市	23
九州エリア	24
北九州市	24
福岡市	24
大分市	24
佐賀市	25
熊本市	25
鹿児島市	25
那覇市	25

「三友地価予測指数」ご利用にあたって

この度は三友システムアプレイザル(以下、当社)が提供する「三友地価予測指数」をご利用頂きまして誠に有難うございます。恐れ入りますが、以下の内容をご確認頂き、ご承知の上でご利用頂きますようお願い致します。

【免責事項】

1. 調査票により当社に寄せられた各不動産鑑定士からの回答内容につきましては、その正確性、妥当性および完全性を当社が確認する義務を負うものではありません。
2. 「三友地価予測指数」の数値は、調査の性格、回答の回収率等により相応の偏差を有します。
3. 「三友地価予測指数」の内容および管理運営については万全を期しておりますが、当社がその内容を保証するものではなく、これによって生じたいかなる損害につきましても、その原因の如何を問わず、当社および当社が指定する者は一切の責任を負いません。
4. 「三友地価予測指数」の伝達は、技術的不可避な理由によって遅延や中断が生じることがあります。
5. 「三友地価予測指数」の内容は、当社の事由により変更されることがあります。
6. 「三友地価予測指数」は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資判断を目的とするものではありません。したがって、ご利用に当たっては利用者ご自身の判断と責任においてご利用頂くものとします。
7. 「三友地価予測指数」の内容が、当社の許可なくリンクされた第三者のウェブサイト上に掲載された場合、当社が当該ウェブサイト上の内容の正確性および妥当性について責任を負うものではありません。

以上

「三友地価予測指数」は毎年3月と9月に配信を予定しており、三友システムアプレイザルのホームページ(<http://www.sanyu-appraisal.co.jp/>)よりご覧いただくことができます。なお、本レポートに関するお問い合わせは三友システムアプレイザル 鑑定統括部 藤代(ふじしろ)までお願いいたします(☎03-5213-9753)。

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
SS.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)
株式会社事業性評価研究所(農林水産業分野における事業性評価)

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