

三友地価予測指数 SSRI 30-8

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「バリューアップ市場の現状と課題」

《 2018年 9月調査 》

◆商業地：地価の上昇ピッチは東京圏と大阪圏でさらに強まるも、名古屋圏では弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 79.2、大阪圏も 79.2、名古屋圏は 78.9 となりました。前回との比較では、東京圏が 78.4 からやや上昇、大阪圏も 78.2 からやや上昇したのに対し、名古屋圏は 81.8 から下落しています。また、「先行き」は東京圏が 63.2、大阪圏は 65.3、名古屋圏は 59.6 と、いずれも現在より慎重な見方が増えています。

2018 年は、海外資本に昨年ほどの勢いがなく、その分、昨年落ち込んだリートが不動産の取得額を増加させています。東京のオフィス市場では、昨年の約 2 倍の新規供給が予定されていますが、最近では既存ビルの二次空室に対するリーシング活動が早まっていることもあり、今のところ空室率は落ち着いています。また、最近では好調な市況を反映して定期借家契約が増えており、法定更新(継続賃料)とは異なる再契約(新規賃料)に際して賃料が値上げされる事例も増えています。ただし、2020 年まで大量供給が続く市況下では潮目が変わる可能性も否定はできず、オフィス市場からは目が離せない状況となっています。

大阪では、2018 年に竣工する大型ビルは「なんばスカイオ」のみと、東京とは違ってオフィス市場は非常にタイトな状況となっています。これは、関西では訪日外国人観光客の増加率が高く、ホテル等の宿泊施設の建設ラッシュがオフィスビルの新規供給にも影響を及ぼしています。このような市況下において、Aクラスビルはどれも満室状態になっており、テナント企業間の空室確保競争はますます激化しています。

再開発事業が一段落した名古屋では、大型ビルの新規供給は当面予定がなく、最近ではリニア中央新幹線工事に伴うテナント企業の立退きにより、名駅周辺では移転需要が強まっています。

◆住宅地：地価の上昇ピッチは東京圏で弱まり、名古屋圏で強まる(大阪圏では横ばい)。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 67.2、大阪圏は 66.4、名古屋圏は 80.8 となりました。前回との比較では、東京圏が 69.6 から下落、大阪圏は 66.2 からほぼ横ばい、名古屋圏は 77.3 から上昇しています。また、「先行き」は東京圏が 52.9、大阪圏は 57.7、名古屋圏は 61.6 と、いずれも現在より慎重な見方が増えています。

2018 年は女性専用のシェアハウス業者が経営破綻し、多くのサラリーマン大家がデフォルト状態となりました。金融庁が警鐘を鳴らしたこともあり、金融機関(主に地方銀行)はアパートローンに対する融資姿勢を硬化させています。最近では「融資額は売買代金の 70%まで」とされることが多く、頭金のない人に対するフルローンや、売買代金に加えて不動産を取得する際の諸費用まで融資するオーバーローンは影を潜めています(金利も多少は上がっています)。しかし、市場には既に大量のアパートが供給されており、今後は賃料や利回り以上に「長期的な空室率」の見極めが重要なポイントとなりそうです。

【調査実施期間】 2018年8月1日～8月31日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)三友システムアプレイザルと提携する全国の不動産鑑定士 164名

【対象者の内訳】	東京圏	36名(22.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	36名(22.0%)	〔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	79名(48.1%)	〔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.....	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-バリューアップ市場の現状と課題.....	7
(1)初級レベル.....	7
(2)中級レベル.....	8
(3)上級レベル.....	9
(4)まとめ.....	10

株式会社
三友システムアプライザル



株式会社三友システムアプラ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