

三友地価予測指数 SSRI 31-14

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

《 2020年 3月調査 》

◆商業地：地価の上昇ピッチは東京圏と名古屋圏で強まり、大阪圏では弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が83.9、大阪圏が73.2、名古屋圏が84.4となりました。前回との比較では、東京圏は80.6から上昇、大阪圏は78.1から下落、名古屋圏は79.2から上昇しています。ただし、「先行き」は東京圏が59.7、大阪圏は53.6、名古屋圏は43.8と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

いよいよ、景気の節目とされる2020年を迎えました。東京のオフィス市場では、大量の新規供給にもかかわらず、Aクラスビルの空室率は4四半期連続で1%を下回り、成約賃料も4万円/坪前後の水準を維持しています。ただし、中国経済の減速や、新型コロナウイルスによるインバウンド需要の減退等、国内経済は不安材料を抱えています。今後、個人消費や設備投資が低迷して企業業績が伸び悩めば、賃料負担力も徐々に弱まり、オフィス賃料は長期的には下落局面に入ることが予想されます。大阪や名古屋も現在はタイトな状況にありますが、東京が下がり始めれば、他の都市も下がることになるでしょう。なお、今回の調査における大阪圏での指数の下落は、インバウンドへの依存度が高い関西圏では新型コロナウイルスに対する警戒感が他の圏域よりも強かったものと思われる。

この数年はネット通販に押され気味の実店舗ですが、最近はAIを使った無人店舗や、コラボ商品を中心に期間を限定して出店するポップアップストア等が見受けられます。日本はアメリカほどオーバーストアではないとも言われますが、これからの実店舗にはネット通販の発信地となるような創意と工夫が必要なのかもしれません。

一方、ネット通販を支える物流業界では、顧客ニーズの多様化に伴い、より先進的な施設に対する需要が一段と高まっています。このため、大量の新規供給にもかかわらず、全体として空室率は下がっており、Jリート運用資産高も約3.5兆円とオフィス(約9.4兆円)、商業施設(約3.8兆円)に次ぐ規模にまで成長しています。

◆住宅地：地価の上昇ピッチは東京圏で強まり、大阪圏と名古屋圏でもやや強まる。

住宅地指数の「現在」は東京圏が70.9、大阪圏が64.3、名古屋圏が81.3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62.9からやや上昇、名古屋圏は79.2から上昇しています。ただし、「先行き」は東京圏が48.4、大阪圏は50.0、名古屋圏も50.0と、いずれも現在より慎重な見方が強まっています。

首都圏では、新築マンションの売れ行きが鈍っています。2020年を見据えた開発ラッシュに消費税が重なったこともあり、最近では「売主が個人であれば消費税のかからない」中古マンションに人気が集まっています。日本人はもともと新築志向が強いですが、最近は外国人投資家の「売り」で中古市場でも優良物件が増えており、今後は戸建住宅も含めて中古市場が欧米並みに活性化することが期待されています。賃貸市場に関しても、東京では人口流入が続いていることもあり、物件数が増えているにもかかわらず、成約賃料は上昇傾向を維持しています。

【調査実施期間】 2020年2月3日～2月28日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)三友システムアプレイザルと提携する全国の不動産鑑定士136名

【対象者の内訳】	東京圏	31名 (22.8%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	28名 (20.6%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	8名 (5.9%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	69名 (50.7%)	〔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カ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ヵ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	8
青森市	8
秋田市	9
盛岡市	9
山形市	9
仙台市	9
福島市	10
郡山市	10
関東エリア	10
水戸市	10
宇都宮市	10
前橋市	11
高崎市	11
さいたま市	11
熊谷市	11
千葉市	12
東京中心部	12
横浜市	13
川崎市	13
鎌倉市	14
平塚市	14
中部エリア	14
富山市	14
金沢市	14
福井市	15

1. 三友地価予測指数

岐阜市	15
名古屋市	15
豊田市	15
長久手市	15
四日市市	16
近畿エリア	16
大津市	16
京都市	16
大阪市	16
吹田市	17
八尾市	17
神戸市	18
西宮市	18
三田市	18
奈良市	18
中国エリア	19
鳥取市	19
岡山市	19
広島市	19
山口市	19
四国エリア	20
徳島市	20
高松市	20
松山市	20
九州エリア	20
北九州市	20
福岡市	21
大分市	21
熊本市	21
鹿児島市	21
那覇市	22

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