

三友地価予測指数 SSRI 31-7

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「負動産化が進む不動産市場」

《 2019年 9月調査 》

◆商業地：東京圏と名古屋圏では上昇ピッチが強まるものの、大阪圏では弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏 80.6、大阪圏 78.1、名古屋圏 79.2 となりました。前回との比較では、東京圏が 79.4 からやや上昇、大阪圏は 83.3 から下落、名古屋圏は 80.8 からやや下落しています。また、「先行き」は東京圏 59.0、大阪圏 61.4、名古屋圏 50.1 と、いずれも現在より慎重な見方が増えています。

2020 年、東京のオフィス市場では 20 万坪を超える新規供給が予定されています。その後はしばらく落ち着きますが、2023 年には再び大型(30 万坪弱)の新規供給が予定されています。これまでは、総じて好調な企業業績やコワーキングスペースの拡大等が市場を支えてきましたが、長引く貿易戦争の影響もあり、企業の景況感は多少なりとも悪化しています。成熟した市場で賃料が急に下がることはないとしても、これほどの大量供給はAクラスビル同士がテナントを奪い合う状況を作り出すことになりそうです。

大阪ではG20サミットが開催され、世界に向けて都市の魅力が配信されました。これを機に外資の流入が本格化すれば、大阪も国際都市の仲間入りを果たすこととなります。オフィス市場では相変わらずタイトな状況が続きますが、今後は東京での開発ラッシュが大阪に移行する可能性もあります。なお、大阪圏での指数の下落は、前回調査で「うめきた 2 期計画」の決定等により急上昇した分の反動が出たものと思われる。

大阪に比べるとやや取り残された感もある名古屋ですが、現在は栄エリア等で再開発事業が進められています。少し先の話ですが、2027 年にはリニア中央新幹線の「品川-名古屋間」の開業が予定されており、今後は首都機能の一部や企業の本社等が徐々に移転し始めることが期待されています。

◆住宅地：名古屋圏では上昇ピッチがやや強まるものの、東京圏と大阪圏では弱まる。

住宅地指数の「現在」は、東京圏 66.0、大阪圏 62.9、名古屋圏は 79.2 となりました。前回との比較では、東京圏が 69.8 から下落、大阪圏も 70.5 から下落、名古屋圏は 78.9 からやや上昇しています。また、「先行き」は東京圏 50.0、大阪圏 55.2、名古屋圏 56.3 と、いずれも現在より慎重な見方が増えています。

東京では、ここにきてマンションの売れ行きが鈍っています。販売価格も、少しずつですが下がり始めています。主な理由としては、タワーマンションの過剰供給、中国マネーの本国回帰、総戸数 5,632 戸の「晴海フラッグ」(オリンピックの選手村マンション)の販売開始等が挙げられます。この数年は全国的にマンション価格の高騰が続きましたが、最近では主要地方都市でも新築物件が売れ残るようになってきました。また、戸建住宅に関しては、空き家の利活用や乱開発の抑制等が引き続き課題となっています。

【調査実施期間】 2019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 160名

【対象者の内訳】	東京圏	36名 (22.5%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	33名 (20.6%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	12名 (7.5%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	79名 (49.4%)	〔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-負動産化が進む不動産市場.....	7
(1)具体例.....	7
(2)利活用.....	8
(3)防止策.....	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