

三友地価予測指数 SSRI 2-14

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

《 2021年 3月調査 》

◆商業地: 三大都市圏でも地価は引き続き下落傾向にある。

商業地指数の「現在」は、東京圏が43.4、大阪圏は30.6、名古屋圏は34.6となりました。前回との比較では、東京圏が44.1からやや下落、大阪圏は35.7から下落、名古屋圏は33.4からやや上昇していますが、いずれの圏域でも指数は50.0(横ばい)を下回っており、地価が下落傾向であることに変わりはありません。

コロナ禍でも株価は上昇を続け、投資法人に言わせると不動産価格(期末評価額)も下がってはいないようです。しかし、実際の不動産市場では、ホテルや飲食店を中心に被害は拡大する一方です。東京でも、長年続いた老舗の料亭が閉店したり、誰もが知る名門ホテルの廃業が決まっています。また、病院でも小児科の稼働率は50%程度まで下がっている模様です。

国内でもワクチンの接種が開始され、長かったコロナ禍もようやく出口が見えてきたようにも思われます。しかし、接種に要する時間、副作用のリスク、ワクチンに対してウイルスが再変異する可能性等を考えると、コロナ禍で変化した勤務形態や生活習慣が急に元に戻るとは思えません。景気の問題に関しても、今の株価上昇は政府の補助金に支えられたものであり、補助金が尽きる1~2年後にはさらに深刻な不況が訪れ、大幅な地価下落が起きる可能性も否定はできないのです。もっとも、資金繰りに窮した事業体が資産の流動化を決意すれば、新規に証券化される不動産は増えるかもしれません。しかし、これまで証券化が遅れていた分野で優良不動産の証券化が進めば、それは既存の証券化不動産の利回りを圧迫することになるでしょう。

今回の調査結果では、小規模飲食店が全国的に大きなダメージを受けているのに対し、大規模商業施設の客足は通常時に近い水準を維持していることがわかりました。ただし、これまでホテル用地としての需要が地価を牽引してきた地域では、地価は軒並み下落に転じている模様です。

◆住宅地: 下落傾向が続いてはいるが、下落幅は商業地よりも小さい。

住宅地指数の「現在」は東京圏が48.7、大阪圏は45.4、名古屋圏は46.2となりました。前回との比較では、東京圏が47.4からやや上昇、大阪圏は48.2から下落、名古屋圏は47.9からやや下落しています。商業地と同様に、いずれの圏域でも指数は50.0(横ばい)を下回っており、地価は下落傾向が続きますが、下落幅は商業地よりは小さなものとなっています。

今回の調査結果では、全国的に優良住宅地は大きな影響を受けていないことがわかりました。しかし、それ以外の住宅地では地価の下落が続き、コロナ禍は二極化傾向に拍車をかけたようにも思われます。ただし、雇用環境や所得水準の変化は、こうした住宅地に対して新たな需要を喚起することになるのかもしれませんが。

【調査実施期間】 2021年2月1日 ~ 2月26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 162名

【対象者の内訳】

東京圏	39名 (22.8%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
大阪圏	27名 (20.6%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
名古屋圏	13名 (5.9%)	〔愛知・三重〕
その他の地方圏	83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ヵ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
郡山市	10
関東エリア	10
宇都宮市	10
高崎市	10
さいたま市	10
千葉市	11
東京中心部	11
横浜市	12
川崎市	12
鎌倉市	12
中部北陸エリア	13
甲府市	13
長野市	13
松本市	13
富山市	13
金沢市	14
福井市	14
岐阜市	14
名古屋市	14

1. 三友地価予測指数

豊田市	14
四日市市	15
近畿エリア	15
大津市	15
京都市	15
大阪市	15
堺市	16
尼崎市	16
神戸市	16
西宮市	17
奈良市	17
和歌山市	17
中国エリア	17
鳥取市	17
岡山市	18
広島市	18
山口市	18
四国エリア	18
徳島市	18
高松市	19
高知市	19
九州エリア	19
北九州市	19
福岡市	19
大分市	20
熊本市	20
鹿児島市	20
那覇市	20

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 13 番 26 号
名古屋伏見スクエアビル 12F
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