

三友地価予測指数 SSRI 2-4

SANYU Land Price Forecast Index

新型コロナウイルスの感染拡大は不動産市場をどのように変えるのか？

《 2020年6月 緊急調査 》

◆商業地:新型コロナウイルスの感染拡大が商業地の地価に及ぼす影響は甚大なものとなる。

新型コロナウイルスの感染拡大は世界中に拡大していますが、特に、日本は莫大な経済効果が見込まれていた東京オリンピックが史上初めて延期される等、前代未聞の経済アクシデントに見舞われています。今回の緊急調査において、商業地指数の「現在」は東京圏が47.6、大阪圏は40.2、名古屋圏は25.0となりました。僅か3か月前の調査では東京圏が83.9、大阪圏は73.2、名古屋圏は84.4でしたので、新型コロナウイルスの感染拡大とこれに伴う緊急事態宣言の発令は、本調査上は全国の商業地の地価に甚大な影響を及ぼしたことになります。さらに、「先行き」は東京圏が27.5、大阪圏は22.3、名古屋圏は17.9と、いずれの圏域でも地価は大きく下落する可能性が高まっています。

不動産市場は、これまでも二度ほど大きな経済ショックを経験しています。1つ目は、1990年代前半のバブル崩壊で、この時は土地神話の消滅とともに地価は最大で10分の1程度まで下落したと言われます。2つ目は、2008年のリーマンショックで、この時は不動産ファンドの撤退とともに地価は概ね半値になったと記憶しています。いずれのケースでも、過熱した金融市場でのリスク管理の甘さが引き金となっているわけですが、今回のコロナショックは金融市場の外側で発生している点でこれまでの経済ショックとは大きく様相が異なります。

新型コロナウイルスの感染拡大による社会的混乱は、遅かれ早かれ、ワクチンの開発とともに収束するでしょう。しかし、地球温暖化が様々な自然災害を引き起こしている近年の状況下では、今後も新種のウイルスが発生しないという保証はありません。そう考えると、現在行われている在宅勤務やリモート・ワーク等は単なる経過措置ではなく、企業のリスク管理として今後も定着することが予想されます。そうなれば、高い賃料や固定資産税を払ってまで大都市圏にオフィスを構えることの重要性は薄れ、オフィス市場でも店舗市場と同じように大都市離れが進むことになりそうです。

◆住宅地:在宅勤務やリモート・ワーク等の普及はこれまでの住宅地の相場を塗り替える。

住宅地指数の「現在」は東京圏が42.0、大阪圏は44.6、名古屋圏は39.3となりました。僅か3か月前の調査では東京圏が70.9、大阪圏は64.3、名古屋圏は81.3でしたが、本調査上は住宅地でも商業地と同様にリーマンショック以来の低い数値が記録されています。さらに、「先行き」は東京圏が27.4、大阪圏は28.6、名古屋圏も28.6と、いずれの圏域でも地価はかなり下落する可能性が高まっています。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う在宅勤務やリモート・ワーク等の普及は、住宅地の地価にも大きな影響を及ぼすことになります。この数年はオフィスが集積する大都市の近辺で賃貸マンションが供給されてきましたが、今後はオフィスから遠くても賃料の安い物件を選ぶ人が増えてきそうです。分譲マンションや戸建住宅に関しても同様で、通勤圏やベッドタウンといった従来の概念は薄れ、より自然環境の豊かな場所が好まれることになりそうです。

【調査実施期間】 2020年5月1日～5月15日 (調査は原則として半期毎に実施)

【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71名

【対象者の内訳】	東京圏	31名 (43.7%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	28名 (39.4%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	7名 (9.9%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	5名 (7.0%)	〔今回に限り福岡のみ〕

【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か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か月前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. 主要都市別まちかど観測	7
関東エリア	7
さいたま市	7
熊谷市	7
千葉市	7
船橋市	7
東京都	8
横浜市	9
川崎市	10
平塚市	10
鎌倉市	10
中部エリア	10
名古屋市	10
四日市市	11
近畿エリア	11
京都市	11
大阪市	11
泉佐野市	12
和泉市	12
神戸市	12
奈良市	13
九州エリア	13
福岡市	13

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 大一アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)
タイ Agency for Real Estate Affairs