

# 三友地価予測指数 SSRI 2-8

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「タワーマンション市場の現状と今後の課題」

## 《 2020年 9月調査 》

### ◆商業地：東京圏と大阪圏では下落基調が強まり、名古屋圏も引き続き下落基調にある。

商業地指数の「現在」は、東京圏が44.1、大阪圏は35.7、名古屋圏は33.4となりました。前回(6月の緊急調査)との比較では、東京圏が47.6から下落、大阪圏も40.2から下落、名古屋圏は25.0から上昇しましたが、下落傾向にあることには変わりはありません。また、「先行き」は東京圏が33.5、大阪圏は30.3、名古屋圏は27.1と、地価はさらに下落するリスクが高まっています。

夏場には勢力を弱めることが期待された新型コロナウイルスですが、1日あたりの感染者数は8月に過去最高を更新し、現在も小康状態が続いています。これから冬場にかけて、感染者数が再び増加すれば、重症者が増えて医療体制に過度な負担がかかる心配があります。

不動産市場では、新型コロナウイルスの感染拡大から半年以上が経過し、様々な変化が生じ始めています。一番の特徴は、アセットタイプによってダメージの程度が大きく異なっていることです。最も大きなダメージを受けたのは、ホテルと店舗(特に飲食店)です。ホテルは、客室単価を下限まで下げても稼働率が上がらないケースが多く、店舗は都市部を中心に解約や家賃の減額交渉が多発しています。逆に、ダメージが少ないのは物流施設と住宅です。特に、物流施設はもとも高齢化社会の進展に伴ってニーズが高まっていますが、在宅勤務の普及や実店舗から客足が遠のいたことを受けて、今後も市場は拡大する見込みとなっています。住宅に関しては、もとも消費増税の影響で新築物件の売れ行きは鈍っていましたが、現時点では販売価格や賃料水準に大きな変化はなく、市場では様子見の状態が続いています。最後にオフィスですが、東京ではコロナ以前から今後の大量供給によって賃料は10~15%下がるとの見方が大勢を占めていました。さらに、コロナ禍で企業業績が悪化すれば、賃料は当初の予想を超えて下がる可能性も否定できません。

### ◆住宅地：全体として下落基調は弱まっているが、先行き不透明感が強まっている。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が47.4、大阪圏は48.2、名古屋圏は47.9となりました。前回(6月の緊急調査)との比較では、東京圏が42.0から上昇、大阪圏も44.6から上昇、名古屋圏も39.3から上昇しましたが、下落傾向にあることには変わりはありません。また、「先行き」は東京圏が35.9、大阪圏は38.4、名古屋圏は33.4と、地価の不透明感が強まっています。

この数年、なかなか前に進まない空き家の問題ですが、在宅勤務の普及を契機として空き家をオフィス住宅として活用することはできないでしょうか? デベロッパーや建売業者も、これから新築物件を仕込むくらいなら、空き家を中心とする中古住宅の再生にも目を向けてほしいと思います。

【調査実施期間】	2020年8月3日 ~8月31日	(調査は半期毎に実施)
【調査対象者数】	(株)三友システムアプライザルと提携する全国の不動産鑑定士 165名	
【対象者の内訳】	東京圏	39名 (23.6%) [東京・神奈川・埼玉・千葉]
	大阪圏	28名 (17.0%) [大阪・京都・兵庫・奈良]
	名古屋圏	12名 (7.3%) [愛知・三重]
	その他の地方圏	86名 (52.1%) [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.....	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 - タワーマンション市場の現状と今後の課題.....	7
(1)ごもつとも.....	7
(2)あるある.....	8
(3)なるほど.....	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