

三友地価予測指数 SSRI 3-3

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「コインパーキング上の空間の利用可能性について」

《 2021年 9月調査 》

◆商業地：地価の回復傾向が強まっているが、コロナ前の水準には程遠い。

商業地指数の「現在」は、東京圏が50.6、大阪圏は45.6、名古屋圏は44.6となりました。前回との比較では、東京圏が43.4から回復、大阪圏も30.6から回復、名古屋圏も34.6から回復しています。また、「先行き」は東京圏が57.1、大阪圏は55.3、名古屋圏は57.1と、地価の回復傾向はさらに強まっています。今年はワクチンの接種が開始され、今回の調査結果はそれを反映したものと思われませんが、指数自体はコロナ前と比べると低い水準に留まっています(具体的な指数の推移はP3～P6参照)。

コロナ禍の影響はアセットタイプごとに異なりますが、今年は投資利回りの調査結果にも変化が生じ始めています。オフィス・賃貸住宅・商業施設の利回りは今のところ横ばいですが、ホテルの利回りは上昇傾向(価格は下落)、物流施設の利回りは低下傾向(価格は上昇)が顕著なものとなっています。

ホテルに関しては、会計上の減損の動きが強まっています。しかし、主要な観光地では淘汰が進んだこともあり、今も存続しているホテルにはアフター・コロナでの高稼働を期待する声もあります。新たな変異株や病原体の感染拡大は懸念されますが、ワクチンの効果次第では市況が回復する可能性も残されています。

物流施設に関しては、コロナ禍で追い風が吹いており、全国的に用地を探す動きが強まっています。最近では、本来は製造業を誘致すべき工業団地に物流業者が進出するケースが目立ちます。コロナ禍が落ち着いたとしても、企業には一定の在宅率が求められ、物流施設の優位性が続くこととなります。

◆住宅地：現時点では回復傾向にあるが、先行きは横ばい傾向に留まる。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が61.4、大阪圏は52.7、名古屋圏は64.3となりました。前回との比較では、東京圏が48.7から回復、大阪圏も45.4から回復、名古屋圏も46.2から回復しています。ただし、「先行き」は東京圏が60.2、大阪圏は51.8、名古屋圏は64.3と横ばいであり、これ以上の回復は期待しにくい状況となっています。

住宅市場では、需要者側の様子見状態が長引いていましたが、ここに来て新築戸建住宅が売れ始めています。コロナ禍による不景気で住宅価格の下落が予想された時期もありましたが、実際には値崩れ等は生じておらず、市場はコロナ前と同様に安定しています。なお、長引く緊急事態宣言の影響で家庭の貯蓄性向が高まった結果、新車や高級品もよく売れるようになっています。

住宅地に関しては、自然災害の傷跡が年々拡大しており、被災時に物資の補給を受けることの重要性が高まっています。この傾向が続くのであれば、将来的には最寄駅よりもライフラインの起点である物流施設に近いことが土地の値段を決める上での重要な価格形成要因となるのかもしれない。

【調査実施期間】 2021年8月2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 162名

【対象者の内訳】

東京圏	42名 (25.9%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
大阪圏	28名 (17.3%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
名古屋圏	14名 (8.6%)	〔愛知・三重〕
その他の地方圏	78名 (48.2%)	〔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 - コインパーキング上の空間の利用可能性について.....	7

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