

三友地価予測指数 SSRI 3-6

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

《 2022年 3月調査 》

◆商業地: 三大都市圏では地価は上昇傾向にあるが、地方圏では上昇傾向または横ばいで推移している。

商業地指数の「現在」は、東京圏が63.6、大阪圏は52.2、名古屋圏は66.7となりました。前回との比較では、東京圏が50.6から上昇、大阪圏は45.6から上昇、名古屋圏は44.6から上昇し、いずれの圏域でも指数は50.0(横ばい)を上回っており、地価が上昇傾向で推移しました。また、「先行き」は東京圏が60.8、大阪圏は57.4、名古屋圏は65.1で、東京圏、名古屋圏では上昇幅が縮小しています。

この2年間、日本経済は新型コロナウイルス感染症問題に振り回されてきました。

2021年夏以降、ワクチンの効果や国民の予防意識の高まりも相まって感染者数は落ち着きを見せ始め、やっと出口が見えたようにも思われました。しかし、年末にはより感染力の強いオミクロン株が出現し、状況は振出しに戻ってしまいました。また、海外ではロシアによるウクライナ侵攻により原油価格等が上昇し、企業収益の下げ圧力が強まっています。

不動産市場においても、政府の経済政策等を平常時以上に注視し、地域や用途に応じた慎重な分析が求められるようになっていきます。

なお、コロナ禍においても建替え等に伴う大型テナントの移転も見受けられますが、こうした動きはコロナ以前に計画があったものであり、実際には企業の移転が先延ばしになっているケースも出始めています。

◆住宅地: 三大都市圏及び地方圏ともに地価は上昇傾向にある。

住宅地指数の「現在」は東京圏が75.0、大阪圏は58.8、名古屋圏は70.0となりました。前回との比較では、東京圏が61.4から上昇、大阪圏は52.7から上昇、名古屋圏は64.3から上昇しています。商業地と同様に、いずれの圏域でも指数は50.0(横ばい)を上回っており、地価は上昇傾向で推移しています。ただし、「先行き」は東京圏が64.2、大阪圏は59.5、名古屋圏は61.7で、東京圏、名古屋圏では上昇幅が縮小しています。

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は引き続き下落傾向が続いています。リモート・ワーク等の普及により、郊外部や新幹線通勤圏の戸建需要が高まっている一方で、住人の高齢化が進む旧来からの住宅団地等では回復の兆しが見られません。

【調査実施期間】 2022年2月1日～2月28日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 ㈱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176名

【対象者の内訳】	東京圏	44名 (25.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	34名 (19.3%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	15名 (8.0%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	83名 (47.2%)	〔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
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
福島市	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
豊田市	15

1. 三友地価予測指数

豊橋市	15
津市	15
近畿エリア	15
大津市	15
京都市	15
大阪市	16
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
佐賀市	20
熊本市	20
宮崎市	20
鹿児島市	20
那覇市	20

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 〒980-0802 宮城県仙台市青葉区二日町12-21
シントウ二日町ビル 3F
TEL 022-745-8130 FAX 022-745-8131

海 外 提 携 先 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.
韓国 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)
タイ Agency for Real Estate Affairs