

# 三友地価予測指数 SSRI4-3

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「コンパクトシティの現状と課題について」

## 《 2022年 9月調査 》

### ◆商業地:全国的に地価は上昇傾向が多く見られ、東京圏及び地方圏でも上昇が増加している。

商業地指数の「現在」は、東京圏が72.7、大阪圏は60.9、名古屋圏は74.9となりました。前回との比較では、東京圏が63.6から上昇、大阪圏は52.2から上昇、名古屋圏は66.7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、地価は上昇傾向で推移しました。また、「先行き」は東京圏が65.7、大阪圏は65.0、名古屋圏は60.7となっています。

最近では原油高、物価高等が進行し、米国ではインフレを抑制するため、利上げを行い、今後もこの傾向は継続していく一方で、日本では積み重なった赤字国債が利上げにより利息分が増加する懸念のほか、企業投資の抑制、家計の住宅ローン金利が増加する懸念など、円安を食い止めるための利上げは当面見込めそうもありません。こうした状況が長引けば、最近、巷でささやかれ始めているスタグフレーション、すなわち、需要に裏付けられていない物価高が進行するリスクを孕んでいるといわざるを得ません。

また、現時点では日本国内での原材料高下において商品・製品等への価格転嫁も進んでおらず、企業の賃料負担力、生産力等の低下が見込まれるため、今後の賃料水準の動向についても注視していく必要があります。

今回の調査結果では、全般的に上昇したとする回答結果が多くありましたが、一方で将来予測についてはやや弱気の声もみられます。

### ◆住宅地:商業地同様全国的に地価は上昇傾向が多く見られる。

住宅地指数の「現在」は東京圏が78.0、大阪圏は70.8、名古屋圏は80.4となりました。前回との比較では、東京圏が75.0からやや上昇、大阪圏は58.8から上昇、名古屋圏は70.0から上昇しています。上昇幅は商業地と同程度またはやや小さなものとなっていますが、商業地と同様に、いずれの圏域でも指数は50(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。また、「先行き」は東京圏が65.1、大阪圏は63.3、名古屋圏は64.3となっていますが、三大都市圏及び地方圏においてやや上昇を予測する声が少なくなっています。

【調査実施期間】 2022年8月1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 174名

【対象者の内訳】	東京圏	43名 (24.7%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	30名 (17.2%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	14名 (8.1%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	87名 (50.0%)	〔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 - コンパクトシティの現状と課題について .....	7

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 番 21 号  
シントウ二日町ビル 3F  
TEL 022-745-8130 FAX 022-745-8131

**グループ企業** 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 大一アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs  
ベトナム TMS Consultancy Co.,Ltd