

# 三友地価予測指数 SSRI 4-6

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

## 《 2023年 3月調査 》

### ◆商業地: 三大都市圏及び地方圏で地価は引き続き上昇傾向にある。

商業地指数の「現在」は、東京圏が81.6、大阪圏は74.2、名古屋圏は79.6となりました。前回との比較では、東京圏が72.7から上昇、大阪圏は60.9から上昇、名古屋圏は74.9からやや上昇しています。また、「先行き」は東京圏が66.1、大阪圏は67.8、名古屋圏は61.4と「現在」より低下していますが、いずれの圏域でも指数は50.0(横ばい)を上回っており、地価が上昇傾向であることに変わりはありません。

この半年間で政府及び日本銀行の政策は、これまでとはやや異なる政策に舵を切ったように思われます。

円安の大きな原因の一つとされてきた日米の金利差ですが、昨年末日銀の黒田総裁が長期金利の変動許容幅を0.5%に拡大する旨、発言すると、昨年円安が進行していた為替相場は大幅に円高方向に振れました。長期金利の上昇により、これまで量的かつ質的金融緩和政策により潤沢に市場に流れていた投資資金が投資先を選別、変更すれば不動産市況にとってはマイナスに作用するため、今後の金融政策の動向等が注目されます。

今回の調査結果では、新型コロナウイルス感染症問題の影響により、大きな打撃を受けたとされる飲食店、宿泊業等においても客足が戻りつつあり、店舗、オフィスでは市況が改善したとする声もみられ、その結果、全体としては前回よりも上昇した結果となりました。一方で、コロナ禍前の水準には未だ遠いという声も地方において多く聞かれています。

### ◆住宅地: 三大都市圏及び地方圏で地価は引き続き上昇傾向だが、上昇幅は商業地よりも小さい。

住宅地指数の「現在」は東京圏が79.2、大阪圏は72.7、名古屋圏は79.6となりました。前回との比較では、東京圏が78.0からやや上昇、大阪圏は70.8からやや上昇、名古屋圏は80.4からやや下落しています。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、地価は上昇傾向が続きますが、東京圏及び大阪圏における上昇幅は商業地よりは小さなものとなっています。また、「先行き」は東京圏が61.4、大阪圏は65.3、名古屋圏は59.2と「現在」より低下しています。

今回の調査結果では、前回と同様、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の下落が続き、コロナ禍において更に二極化傾向が進行しているように思われます。また、政府は物価上昇率を超える賃上げの実現を目標に掲げていますが、既に2023年春闘において自動車大手等が満額回答する等の動きもあります。今後中小企業等にも実質賃金の増額の動きが広がれば、企業にとってはコスト増となる一方で、エンドユーザーである個人の可処分所得を押し上げ、住宅需要を創出することになるのかもしれない。

【調査実施期間】 2023年2月15日～3月6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	31名 (19.1%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	11名 (6.8%)	〔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
(3)全国圏域別の商業地 .....	6
(4)全国圏域別の住宅地 .....	7
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 .....	9
青森市 .....	9
盛岡市 .....	9
仙台市 .....	9
秋田市 .....	9
山形市 .....	10
福島市 .....	10
郡山市 .....	10
関東エリア .....	10
宇都宮市 .....	10
前橋市 .....	11
高崎市 .....	11
さいたま市 .....	11
千葉市 .....	11
東京中心部 .....	12
横浜市 .....	12
川崎市 .....	13
中部北陸エリア .....	13
富山市 .....	13
金沢市 .....	13
福井市 .....	14
甲府市 .....	14
長野市 .....	14
松本市 .....	14
大垣市 .....	15

## 1. 三友地価予測指数

名古屋市	15
豊田市	15
津市	15
四日市市	16
近畿エリア	16
大津市	16
京都市	16
大阪市	16
堺市	17
神戸市	17
西宮市	17
姫路市	17
奈良市	18
和歌山市	18
中国エリア	18
鳥取市	18
岡山市	18
広島市	19
山口市	19
四国エリア	19
徳島市	19
高松市	19
九州エリア	20
北九州市	20
福岡市	20
佐賀市	20
大分市	20
鹿児島市	21
那覇市	21

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