

三友地価予測指数 SSRI5-6

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

《 2024年 3月調査 》

◆商業地: 三大都市圏のみならず地方圏でも地価の上昇傾向が強まっている。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 82.4、大阪圏は 79.5、名古屋圏は 81.8 となりました。前回は東京圏が 80.9、大阪圏は 78.1、名古屋圏は 79.2 でしたので、三大都市圏はいずれの圏域でも地価の上昇傾向が強まっています。また、地方圏でも上昇傾向は 70.0 から 74.0 に拡大していますが、これはコロナ禍の終息に伴う外資系ホテルの進出等が影響しているのかもしれませんが。

この数年、オフィス市場における大規模ビルの新規供給は東京に集中しており、それ以外の中核都市では需給関係が逼迫したタイトな状況が続きました。しかし、今年はいよいよ大阪でも大量供給が行われるほか、札幌、横浜、福岡等でも一定量の新規供給が予定されています。この結果、オフィス市場での需給バランスは全国的に改善し、テナントの競合等による賃料の上昇圧力はなくなり、空室率も 5~6% の水準に落ち着くものと予測されています。

しかし、盤石だったはずの東京のオフィス市場では少々異変が生じています。都心 5 区で考えても、千代田区と渋谷区は堅調ですが、港区や中央区では空室率が上昇し始めています。昨年竣工した大規模ビルを例にとると、駅直結の「虎ノ門ヒルズステーションタワー」は満床ですが、駅接近性が劣る「麻布台ヒルズ森JPタワー」のテナント成約率は昨年時点で 5 割程度に留まっています。他にも、竣工後半年以上が経過しても成約率が 5 割程度のビルが複数見受けられ、事業者の間では「造れば埋まる時代は終わった」との認識が広まりつつあります。また、欧米の利上げ等で損失を被った外資が買い手から売り手に転じたとの噂もあり、東京のオフィス市場はテナントと投資家の両面で予断を許さない状況となっています。

◆住宅地: 東京圏は横ばい、大阪圏では上昇傾向が強まるが名古屋圏では弱まる。

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 79.7、大阪圏は 74.3、名古屋圏は 75.0 となりました。前回は東京圏が 79.6、大阪圏は 70.5、名古屋圏は 79.2 でしたので、大阪圏で上昇傾向が強まっているのに対し、名古屋圏では上昇傾向が弱まっています。これは、大阪圏では来年の大阪・関西万博に向けて都市公園等の街並みの整備が進められているのに対し、名古屋圏ではリニア中央新幹線への期待感がやや薄らいでいるのかもしれませんが。

先日、東京では投資用マンションの価格が上がり続けていて、いわゆるキャピタル・ゲインの状態にあるという話を聞きました。おそらく、長期的な低金利と記録的な円安で海外の個人投資家からの引き合いが強まっているものと思われそうですが、金利が本格的な上昇局面に入れば投資熱は冷え込み、投資用マンション市場は大量のストックを抱え込んでしまうおそれがあります。また、そもそも日本は人口減少社会で、住宅に関しては郊外への分散化も認められますので、過度な新規供給は将来的に空室率の問題を顕在化させることとなります。

【調査実施期間】 2024年2月1日 ~ 2月29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 161名

【対象者の内訳】	東京圏	37名 (23.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	34名 (21.1%)	〔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	79名 (49.1%)	〔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カ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	8
青森市	8
秋田市	9
盛岡市	9
山形市	9
仙台市	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	10
東京中心部	11
横浜市	12
川崎市	12
中部北陸エリア	12
甲府市	12
長野市	13
松本市	13
富山市	13
金沢市	13
福井市	13
大垣市	14
名古屋市	14
豊橋市	14

1. 三友地価予測指数

四日市市	14
近畿エリア	15
京都市	15
大津市	15
奈良市	15
和歌山市	15
大阪市	16
堺市	16
吹田市	16
尼崎市	16
西宮市	17
神戸市	17
中国エリア	17
岡山市	17
広島市	17
周南市	18
四国エリア	18
徳島市	18
高松市	18
九州エリア	18
北九州市	18
福岡市	19
佐賀市	19
熊本市	19
宮崎市	19
鹿児島市	20
那覇市	20

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