

三友地価予測指数 SSRI 6-3

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「アフター・コロナ②～過熱するホテル市場～」

《 2024年 9月調査 》

◆商業地:大阪圏は万博効果で地価が大きく上昇、名古屋圏はリニア効果が薄れて地価はやや下落

商業地指数の「現在」は、東京圏が84.6、大阪圏は85.5、名古屋圏は80.0となりました。前回との比較では、東京圏は82.4からやや上昇、大阪圏は79.5から大きく上昇、名古屋圏は81.8からやや下落しています。また、「先行き」に関しては金利の動向が不安定なこともあり、いずれの圏域でも慎重な見方が多くなっています。

東京のオフィス市場では、依然として大規模ビルの建設が続いています。今年と来年はそれほどでもありませんが、再来年には再び昨年並みの大量供給が予定されています。賃料はようやく下げ止まってきた感もありますが、最近では賃料以前に空室率が問題視されることが多く、不動産ファンド等が所有するビルは額面賃料を下げる代わりに年々フリーレントを長期化させています。海外に目を向けても、オフィス市場はかつて経験したことのない不況に見舞われています。米国では、コロナ禍の後遺症で従業員の入社意欲が低下し、空室率はマンハッタンで約15%、サンフランシスコでは約35%まで上昇しています。この影響で、米国のオフィス融資に積極的だった邦銀が大きな損失を被る等、日本の金融市場にも余波が及んでいます。

昨年は、海外の不動産市場が金利高で冷え込む中、低金利と円安が続いた日本の不動産市場は一人勝ち状態となり、とうとう「バブル超え」の声まで聞かれるようになりました。しかし、今年は日銀の金融政策が転換期を迎えており、3月のマイナス金利解除に続いて8月には追加利上げも実施されています。金利の動向が不安定なせいか、不動産市場では「買い手はいるが数が減っている」という話を聞くようになりました。異次元緩和から10年以上、国内不動産市場は外資に支えられてきたわけですが、米国の大統領選やその後の景気動向によっては外資の撤退が加速し、不動産市場でも大きな値崩れが生じる可能性があります。

◆住宅地:圏域別の地価動向は商業地と一致しているが、大阪圏の上昇にはマンション特需も寄与

住宅地指数の「現在」は、東京圏が81.4、大阪圏は79.8、名古屋圏は72.5となりました。前回との比較では、東京圏が79.7からやや上昇、大阪圏は74.3から大きく上昇、名古屋圏は75.0からやや下落しています。また、「先行き」に関しては、住宅ローン金利の上昇を受けて商業地と同様に慎重な見方が多くなっています。

この数年の建築費の高騰は、住宅市場にも大きな変化をもたらしています。新築物件は、以前よりも総額が高むため、住宅ローンを組んでも手が届かないケースが増えています。この結果、都市の中心部で住宅を購入できるのは富裕層だけとなり、それ以外の方は外延部という構図が全国的に定着しつつあります。また、都心の一等地では割高な建築費に見合った高額マンションの建設が続きますが、こうした物件の購入者の多くは中国・香港・台湾等の海外富裕層であり、日本人は郊外へ追いやられている感もあります。

【調査実施期間】 2024年8月1日～8月30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 156名

【対象者の内訳】	東京圏	39名 (25.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	31名 (19.9%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	10名 (6.4%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	76名 (48.7%)	〔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.....	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 - アフター・コロナ②～過熱するホテル市場～.....	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 〒980-0811 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(クラウド型の不動産評価アプリケーションサービス)
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
ベトナム TMS Consultancy Co.,Ltd