

# 三友地価予測指数 SSRI7-2

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

## 《 2025年 4月調査 》

### ◆商業地: 東京圏では上昇機運が高まっているが、大阪圏と名古屋圏はややトーンダウン

商業地指数の「現在」は、東京圏が 86.1、大阪圏は 81.3、名古屋圏は 75.0 となりました。前回との比較では、東京圏は 84.6 から上昇しましたが、大阪圏は 85.5 から下落、名古屋圏も 80.0 から下落しました。また、トランプ関税による世界同時株安は不動産市場にとっても懸念材料であり、先行きに関してはより慎重な見方が強まっています。

2024 年の訪日外客数は約 3,700 万人を記録し、コロナ前(2019 年)の約 3,200 万人を大きく上回りました。また、訪日客による年間消費も 8 兆円に達しており、観光立国としては大きな経済効果が得られています。また、2025 年は大阪・関西万博も開幕し、訪日外客数は当初の政策目標であった 4,000 万人を突破する可能性が高まっています。中核都市では再開発ビルの上層階に外資系ラグジュアリーホテルが誘致されることが多く、再開発事業の付加価値を高めるとともに街全体のイメージアップにも貢献しています。

オフィス市場でも空室率の改善が続き、東京都心 5 区では一時 7% 台まで悪化していた港区や中央区も現在は 5% 台に落ち着いています。ただし、オフィス床に関しては 2026 年に 2023 年並みの大量供給が予定されています。交通アクセスの優るビジネス街で大規模ビルの竣工が続けば、湾岸エリアの大規模ビルでは空室率が上昇し、賃料格差がさらに拡大するおそれがあります。この数年、湾岸エリアの大規模ビルではフリーレントが長期化していますが、今後は中途半端なリノベーションよりも抜本的なコンバージョンが必要になりそうです。また、最近では IT や人材紹介等の分野でスタートアップ企業が増えていますので、中小ビルのリノベーション件数も増えるものと思われます。

### ◆住宅地: 過熱感のあった東京圏と大阪圏は下落、下落が続いていた名古屋圏は再び上昇

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 78.8、大阪圏は 76.8、名古屋圏は 74.9 となりました。前回との比較では、東京圏は 81.4 から下落、大阪圏も 79.8 から下落、名古屋圏は 72.5 から上昇しています。また、先行きに関しては商業地と同様にいずれの圏域でも慎重な見方が大勢を占めています。

商業地には大きな恩恵をもたらすインバウンドですが、住宅地ではオーバーツーリズムの問題が顕在化しています。住宅地ではもともと外国人居住者の問題がありましたが、最近では古くなったアパート等が民泊事業者に売却され、観光客による騒音やゴミ出し等の近隣トラブルが増えています。優良住宅地といえども、相続で売却を急ぐようなケースもあり、知らぬ間に民泊アパートが誕生するリスクを抱えています。そして、民泊アパートが増えた地域では、風評被害によって住宅地としての相場は下がることとなります。また、首都圏を中心に闇バイトを使った強盗事件が多発した影響で、戸建住宅に関しては ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)等の環境面に加えて、防犯面での機能性の向上を求める声も日に日に高まっています。

【調査実施期間】 2025 年 4 月 1 日 ~ 4 月 30 日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)三友システムアプライザルと提携する全国の不動産鑑定士 148 名

【対象者の内訳】	東京圏	34 名 (23.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	28 名 (18.9%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	12 名 ( 8.1%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	74 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 .....	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
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
四日市市 .....	14
近畿エリア .....	14

## 1. 三友地価予測指数

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

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(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