

三友地価予測指数 SSRI7-7

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

《 2026年 3月調査 》

◆商業地: 建築費の高騰により再開発が鈍化した東京圏はピークアウトの可能性

商業地指数の「現在」は、東京圏が79.7、大阪圏は83.1、名古屋圏は77.3となりました。前回との比較では、東京圏は83.4から下落、大阪圏は78.8から上昇、名古屋圏は66.0から大きく上昇しています。不動産市場は2026年も堅調に推移するとの見方が多いですが、東京圏の地価自体は既に天井に達している可能性があります。

業績が好調で企業の成長志向が強まった結果、東京のオフィス市場では拠点統合や増床の動きが目立ちます。2025年は2024年の倍以上のAクラスビルの大量供給がありましたが、コロナ禍明けの大量供給となった2023年当時とは異なり、空室率は著しく改善し、賃料も上昇傾向が強まっています。建築費が高騰した影響で再開発自体は鈍化していますので、オフィス市場では今後もしばらくは現在の好況が続くことになりそうです。

物流市場では、トラックドライバー等に対する残業規制の影響で特に物流拠点間の長距離輸送が大きな影響を受けています(いわゆる2024年問題)。このままでは、2030年には3割の荷物が運べなくなり、企業の生産活動等に重大な支障が生じる危険性(物流クライシス)が指摘されています。物流業界では、民間主導で自動運転トラック等をはじめとしてDXによる省人化が進められていますが、国も対策に乗り出しており、物流効率化法では荷主側にも物流効率化計画の提出やCLO(物流統括管理者)の設置等を義務づけています。

2025年の訪日外客数は4,200万人と、過去最高を記録した2024年の3,700万人を上回りました。直近では日中問題の影響で団体客のキャンセルが目立ちますが、最近ではホテルの客室管理システムがOTAのプラットフォームと連携しているため、中華系の事業者を除けば大きな損失は出ていないようです。

◆住宅地: タワマン価格がパワーカップルの上限を超えた東京圏は上昇幅が縮小

住宅地指数の「現在」は、東京圏が79.8、大阪圏は77.7、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82.0から下落、大阪圏は73.1から上昇、名古屋圏は68.3から上昇しています。住宅地でも東京圏の上昇幅が縮小していますが、都心部ではタワマンの販売価格が2億円を突破し、さすがに売行きが鈍っています。

マンション市場では、都心部における高額物件の供給は一段落した模様ですが、東京では市部がかつてない供給ラッシュとなっているほか、定期借地権方式による分譲マンションも増加傾向にあります。

インバウンド市場では、いわゆるハイエンド観光を体験した海外富裕層が日本での一時居住を希望するケースが増えており、この影響で今後はホテルコンドやブランドレジデンス(ホテル名を冠したマンション)が増加する可能性があります。一方、相続税改正の影響で小口化商品を使った節税はできなくなるため、小口化業者による高値買いを見込んだ賃貸マンションの供給は減少するものと思われます。

【調査実施期間】 2026年2月24日～3月11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136名

【対象者の内訳】	東京圏	32名 (23.5%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	28名 (20.6%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	11名 (8.1%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	65名 (47.8%)	〔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
仙台市	9
郡山市	9
関東エリア	9
宇都宮市	9
高崎市	10
さいたま市	10
千葉市	10
東京中心部	10
横浜市	11
川崎市	12
中部北陸エリア	12
甲府市	12
松本市	12
富山市	13
金沢市	13
福井市	13
名古屋市	13
四日市市	13
近畿エリア	14
京都市	14
奈良市	14

1. 三友地価予測指数

大阪市	14
堺市	15
尼崎市	15
西宮市	15
神戸市	15
中国エリア	15
岡山市	15
広島市	16
四国エリア	16
徳島市	16
高松市	16
九州エリア	16
北九州市	16
福岡市	17
佐賀市	17
熊本市	17
鹿児島市	17
那覇市	18

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