

三友地価予測指数 SSRI 27-18

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

《 2016年 3月調査 》

◆商業地：東京圏と大阪圏の上昇ピッチはさほど変わらず、名古屋圏では上昇ピッチが弱まる。

商業地指数の「現在」は、東京圏が 70.7、大阪圏が 76.5、名古屋圏が 69.4 となった。前回との比較では、東京圏が 72.4 からやや下落、大阪圏は 75.0 からやや上昇したのに対し、名古屋圏は前回の水準 (80.5) を大きく下回った。また、「先行き」は東京圏が 56.0、大阪圏が 58.3、名古屋圏が 55.5 と、いずれも現在より慎重な見方が強まっている。

東京圏では、オフィスビルがやや頭打ちの印象であるのに対し、ホテルや店舗ビルに対する引き合いは根強い。訪日外国人観光客数は依然として増加傾向にあり、特にその中心である中国人観光客によるいわゆる「爆買い」が不動産市場にも多大な影響を及ぼしている。今後の中国経済の動向にもよるが、中国人観光客は現在の 300 万人から 2030 年には 1,000 万人まで増加するとの見方もあり、その経済効果は長期にわたる可能性もある。

大阪圏でも、関西国際空港経由で入国する外国人観光客は多い。心齋橋やなんばでは相変わらず店舗の出店意欲が旺盛であり、賃料の上昇圧力が強まっている。また、大阪の中心部や京都ではホテル不足の状態が続いており、ホテルや用地に対する引き合いの強さは東京圏における銀座や新宿に匹敵する域に達している模様である。

名古屋圏は、大型商業施設や観光施設が少ないこともあり、インバウンド効果に過度な期待を抱きにくい面があることは否めない。今回の調査結果は、リニア効果で地価が急上昇したことに対する反動が出たものと考えられる。

この数年間、オフィス市場では賃料の上昇を伴わない価格の上昇が続き、取引利回りはリーマンショック前の過去最低水準を更新した。しかし、低金利(レバレッジ)に依存した現在の不動産市場はバブル化の要素をはらんでいるのも事実である。最近ではマイナス金利導入の影響もあり、これまでの好況を不安視する声も聞かれるようになった。アセットタイプによっては今後もキャピタル・ゲインが期待できるものもあるが、2016 年は不動産市場における息の長い踊り場が終り、潮目が変わる年になるかもしれない。

◆住宅地：三大都市圏では上昇ピッチが鈍化するも、地方圏では上昇ピッチが強まる。

住宅地指数の「現在」は東京圏が 65.1、大阪圏が 64.5、名古屋圏が 72.2 と、三大都市圏がいずれも前回の水準 (東京圏 68.7、大阪圏 66.7、名古屋圏 75.0) をやや下回ったのに対し、地方圏では 62.5 と前回の水準 (58.1) をやや上回った。ただし、「先行き」に関しては商業地と同様に現在より慎重な見方が多い。

戸建住宅地に関しては、引き続き二極化が進行しているが、今回の調査では全国的に地域内における線引きが明確化している印象を受けた。地方圏で指数が上昇しているのは、いわゆるコンパクトシティ化が進み、局所的に優良住宅地が増加しているからであろう。反面、二極化の影響で選別化の対象となった住宅地では相当な長期間にわたって未利用状態が続くことになる可能性が高い。したがって、このような地域では空き家の問題とともに、今後はインフラの整備状況等についても見直しが必要になってくるだろう。

【調査実施期間】 2016 年 2 月 8 日 ~ 3 月 4 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	30 名 (20.3%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	33 名 (22.3%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	9 名 (6.1%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	76 名 (51.3%)	〔上記以外〕

【指数算出方法】 商業地、住宅地のいずれも各都道府県の主要都市における地価動向を先行的に表し易い高度利用地等の地域を前提として、上昇・やや上昇・横ばい・やや下降・下降の 5 段階で評価された地価動向の各回答者比率に 100~0 までを 5 段階に分けた係数を乗じてその和を求めた。地価動向の「現在」については過去 6 カ月間の推移、「先行き」については 6 カ月程先に向けた動向を示す。なお、本指数は地価動向の見方について強気・弱気の程度を指数化したものであり、各圏域の地価水準を表すものではない。50 ポイントが強気・弱気に分かれ目となる。また、各圏域内のすべての地域で指数が示すとおりの一の地価動向となる訳ではなく、それぞれの地域間で差異がある。

目次

1. 三友地価予測指数	5
(1)三大都市圏の商業地	5
(2)三大都市圏の住宅地	6
(3)全国圏域別の商業地	7
(4)全国圏域別の住宅地	8
2. 主要都市別まちかど観測	9
北海道エリア	9
札幌市	9
函館市	9
帯広市	9
東北エリア	10
青森市	10
秋田市	10
山形市	10
仙台市	11
福島市	11
郡山市	11
関東エリア	12
水戸市	12
宇都宮市	12
前橋市	12
高崎市	13
さいたま市	13
所沢市	13
三郷市	14
熊谷市	14
草加市	14
千葉市	15
柏市	15
船橋市	15
佐倉市	15
東京 - 区部	16
東京 - 市部	17
横浜市	18
川崎市	19

1. 三友地価予測指数

平塚市	19
中部エリア	19
新潟市	19
富山市	20
金沢市	20
福井市	20
岐阜市	21
名古屋市	21
豊田市	22
四日市市	22
津市	22
近畿エリア	22
大津市	22
草津市	23
京都市	23
大阪市	23
吹田市	25
箕面市	25
東大阪市・八尾市	25
堺市	26
岸和田市	26
神戸市	26
西宮市	27
三田市(兵庫県)	27
奈良市	28
中国エリア	28
鳥取市	28
米子市	28
松江市	29
岡山市	29
広島市	29
山口市	30
周南市	30
四国エリア	30
徳島市	30
高松市	31
松山市	31
九州エリア	31
北九州市	31

1. 三友地価予測指数

福岡市	32
佐賀市	32
長崎市	32
諫早市(長崎県)	33
熊本市	33
大分市	33
宮崎市	34
鹿児島市	34
那覇市	34

「三友地価予測指数」ご利用にあたって

この度は三友システムアプライザル(以下、当社)が提供する「三友地価予測指数」をご利用頂きまして誠に有難うございます。恐れ入りますが、以下の内容をご確認頂き、ご承知の上でご利用頂きますようお願い致します。

【免責事項】

1. 調査票により当社に寄せられた各不動産鑑定士からの回答内容につきましては、その正確性、妥当性および完全性を当社が確認する義務を負うものではありません。
2. 「三友地価予測指数」の数値は、調査の性格、回答の回収率等により相応の偏差を有します。
3. 「三友地価予測指数」の内容および管理運営については万全を期しておりますが、当社がその内容を保証するものではなく、これによって生じたいかなる損害につきましても、その原因の如何を問わず、当社および当社が指定する者は一切の責任を負いません。
4. 「三友地価予測指数」の伝達は、技術的不可避な理由によって遅延や中断が生じることがあります。
5. 「三友地価予測指数」の内容は、当社の事由により変更されることがあります。
6. 「三友地価予測指数」は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資判断を目的とするものではありません。したがって、ご利用に当たっては利用者ご自身の判断と責任においてご利用頂くものとします。
7. 「三友地価予測指数」の内容が、当社の許可なくリンクされた第三者のウェブサイト上に掲載された場合、当社が当該ウェブサイト上の内容の正確性および妥当性について責任を負うものではありません。

【知的財産権の帰属等について】

1. 調査票に回答された内容に基づき当社が編集または加工し生成する「三友地価予測指数」の集計結果に関する一切の権利(著作権等の知的財産権を含みますが、これに限りません)は、当社に帰属します。
2. 「三友地価予測指数」は、調査票に回答のあった不動産鑑定士および当社が必要と認める第三者に集計結果を提供しますが、この集計結果の内容の複製・編集・加工・二次利用等および第三者への配布については、これを禁止します。

以上