

三友地価予測指数

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「クマ被害が不動産市場に及ぼす影響について」

《 2026年 9月調査 》

◆商業地:金利の上昇局面でも低下傾向が続いた不動産の利回りに反転の兆しあり

商業地指数の「現在」は、東京圏が 82.4、大阪圏は 78.6、名古屋圏は 79.6 となりました。前回との比較では、東京圏は 79.7 から上昇、大阪圏は 83.1 から下落、名古屋圏は 77.3 から上昇しています。名古屋圏では名駅再開発が頓挫した影響が数字上みられなかった反面、大阪圏では万博効果の反動が出ている可能性があります。

オフィス市場は引き続き堅調です。地域別では仙台と横浜の空室率が 5.0% 台とやや高いですが、東京都心 5 区平均は 2.0% を切っており、大阪と名古屋も 3.0% 台の水準となっています。ただし、最近のテナント企業はオフィス選びを人材採用活動の一環と位置づけているため、同じエリア内でも引き合いの強いビルと弱いビルが二極化している可能性はあります。また、中東情勢による原油高が思いのほか長引いているため、企業がどこかのタイミングで再びコスト削減策に転じる可能性もあります。大企業が成長戦略を見直せば、AIやDX等へのデジタル投資は予算枠が縮小され、これまでスタートアップが牽引してきた中小ビルの市場にも影響が出ることになりそうです。

好調なオフィス賃貸市場とは異なり、不動産の売買市場では投資家の姿勢が変化し始めています。国債の利回り(金利)は一時 3.0% まで上昇しましたが、原油高はインフレを助長するため、インフレ対策として金利はさらに上昇する可能性があります。そうなれば、レバレッジ頼みの高値買いでは十分な投資妙味を得ることはできません。既に機関投資家は物件の購入を停止していますし、小口化や一棟再販を得意とする中堅の事業者も同業者間での早期売却に着手しています。また、REITの物件利回りは 2.0% 台半ばまで下がっていますが、金利の影響で東証リート指数が下落して増資が困難な環境となっているため、新規の物件取得は見合わせている投資法人が目立ちます。金利のない世界が終わって 2 年半になりますが、その間も低下傾向が続いた不動産の利回りにいよいよ反転の兆しが見え始めています。

◆住宅地:長らく地価を牽引してきたタワマンの市場は売り手市場から買い手市場へ

住宅地指数の「現在」は、東京圏が 80.0、大阪圏は 72.3、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 79.8 からやや上昇、大阪圏は 77.7 から下落、名古屋圏は 75.0 から横ばいとなっています。大阪圏での下落は商業地と同様ですが、東京圏と名古屋圏でも地価の上昇度合いは幾分弱まっています。

昨年の今頃は「潤日(レンリー)」という言葉が流行り、日本への移住を決断した中国人富裕層(正確には不動産バブルで儲けた中間層)がタワマンの価格を引き上げているという話題で持ちきりでした。しかし、秋には国会答弁を引き金に日中問題が勃発し、中国人投資家による日本買いは事実上ストップしています。アベノミクス下で地価を牽引してきたタワマンの市場は、金利や外国人政策の影響もあってトーンダウンし始めています。

【調査実施期間】 2026 年 8 月 7 日 ～8 月 31 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 142 名

【対象者の内訳】	東京圏	30 名 (21.1%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	28 名 (19.7%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	11 名 (7.7%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	73 名 (51.5%)	〔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	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 - クマ被害が不動産市場に及ぼす影響について	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