

◆JREI復興メルマガ 号外◆◆=====◆◆  
日本不動産研究所からの震災復興支援に関連する情報配信です。  
=====◆◆平成24年11月20日◆◆  
一般財団法人日本不動産研究所 震災復興支援チームです。

◇◇《目次》=====◇◇  
1. 2012年9月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果  
2. 2012年9月末現在の全国賃料統計の結果  
3. 第27回不動産投資家調査結果  
=====

◇◇=====◇◇  
本日、弊所は記者クラブ（国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、財務省・財政研究会）におきまして、「市街地価格指数・全国木造建築費指数」、「全国賃料統計」、「不動産投資家調査」の結果について記者発表（資料配付）を行いましたので、ご報告いたします。  
=====

---

## 1. 2012年9月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果

---

市街地価格指数は、市街地の宅地価格（商業地、住宅地、工業地、最高価格地）の推移をあらわすため、毎年3月末と9月末の年2回、弊所の本社・支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点（定点）の地価を鑑定評価し、指数化したものです。1936年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で143回目となります。

<http://www.reinet.or.jp/?p=9639>

今回の調査では、J-REITの新規上場や日銀による追加金融緩和など不動産需要回復の景気となりうるニュースがあった反面、いわゆる消費増税法案の可決や尖閣問題などもあり、本格的な需要回復には至らず、全国的な地価動向に大きな変化は見られませんでした。

調査結果としまして、「全国」の地価は、全ての用途で下落基調が継続していますが、下落幅は縮小しました。

「六大都市」（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸）の前期比（2012年3月末比）の地価動向は、最高価格地が0.2%の上昇を示していますが、それ以外ではほぼ横ばいの推移となっています。

地域別の地価動向としまして「東北地方」では、塩竈・石巻において津波被害が軽微な被災地への移転需要により地価が上昇した地点が見られ、放射線量の高い地区を中心に除染作業が進められた福島・郡山では、地価の下落幅が大きく縮小しました。

ただし、水産業関連の復興が進まないため大きく下落幅が拡大した地点もあり、被災地の土地需要が一様に堅調であるとはいえません。復興特需が強調される仙台でも、物販・飲食売上に一服感が見られ、不動産需要も一段落の状況にあります。

今後の見通し（調査作業のなかで、参考までに今後半年間の地価を予測した意見を集計した結果）につきましては、国内外の政治・経済情勢の不透明感が強いいため、地価の大幅な上昇や下落を予測することは困難であり、今回調査と同程度の地価動向を継続するとの見通しとなりました。

また、全国木造建築費指数は、木造建築費の推移を表すために、毎年3月末と9月末の年2回、弊所の不動産鑑定士等が那覇を除く都道府県庁所在46都市で木造建築費を調査したものを集計しています。1938年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で141回目になります。

今回の調査結果としましては、2000年3月末を100とすると、今回は94.1となり、半年間で0.1%の上昇、1年間でも0.1%の上昇という結果となりました。

---

## 2. 2012年9月末現在の全国賃料統計の結果

---

全国賃料統計は、オフィス及び共同住宅の賃料の推移をあらわすために毎年9月末に弊所の本社・支社・支所の不動産鑑定士等が、全国主要都市のオフィス76地点、共同住宅158地点を対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウエイトを乗じて指数化したものです。1996年9月末に調査を開始し、今回が17回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/?p=9636>

今回の調査結果としましては、オフィス賃料は全国で前年の2.8%の下落から1.0%の下落に縮小しました。地方別では、復興需要等が顕在化した東北地方で下落幅が大きく縮小しました。関東地方、近畿地方等の大都市部では1%前後の下落まで縮小しています。

共同住宅賃料は下落幅が若干縮小し、全国で前年の0.4%の下落から0.3%の下落とほぼ横ばいに推移しています。地方別では、宮城県、福島県で復興需要や原発事故復旧関連需要の顕在化により、上昇・横ばいに転換し、東北地方は1.5%の上昇となりました。

---

### 3. 第27回不動産投資家調査結果

---

不動産投資家調査は、日本の不動産投資市場における共通理解を深めることを目標に、アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、生命保険、商業銀行、レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など214社に対して利回りや投資意欲などについてアンケート調査を行ったものです。今回の調査時点は2012年10月1日。1999年4月に調査を開始し、今回が27回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/?p=9631>

今回の調査結果としましては、不動産投資家の今後1年間の投資に対するスタンスは、「新規投資を積極的に行う」が前回より3%増加した89%となり、リーマンショック後で最も高い結果となりました。一方、「当面、新規投資を控える」は、前回よりも5%減少して8%となり、不動産投資家の新規投資意欲がリーマンショック前の水準に近づきつつある結果となりました。

---

JREI復興メルマガは、毎月第2水曜日と第4水曜日に配信しています。

今回は本日、「市街地価格指数・全国木造建築費指数」「全国賃料統計」「不動産投資家調査」を公表しましたので号外配信となりました。

なお、次回第14号の配信は11月28日(水)を予定しております。

---

---

情報配信サービス（このメール）について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan Real Estate Institute All rights reserved

---

編集・発行：一般財団法人 日本不動産研究所

システム評価部 震災復興支援チーム 情報配信担当

[http://www.reinet.or.jp/?page\\_id=8521](http://www.reinet.or.jp/?page_id=8521)

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550