

◆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5月24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。

◇◇=====◇◇
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）にて「市街地価格指数・全国木造建築費指数」、「不動産投資家調査」の資料配付を行い、報道関係者向け説明会を開催いたしましたので、ご報告いたします。
=====

2012年3月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果

(1)市街地価格指数

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、弊所の本社及び全国50の支社・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142回目となります。

<http://www.reinet.or.jp/?p=8578>

今回の調査結果としましては、「全国」の前期比の地価変動は、商業地が1.8%下落（前回調査2.0%下落）、住宅地が1.4%下落（前回調査1.5%下落）、工業地が1.9%下落（前回調査1.9%下落）、全用途平均が1.7%下落（前回調査1.8%下落）、最高価格地が1.9%下落（前回調査2.2%下落）となりました。

「六大都市」（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸）の地価動向は、好立地の物件につきまして、底値感が広がってきたこと等により、下落に歯止めがかかりつつあるといえます。とくに、「六大都市」の最高価格地につきましては、+0.1%の上昇となり、平成20年3月末調査以来8期ぶりに地価が下げ止まりとなりました。

都市別の動向としましては、名駅地区での再開発に伴う移転需要でオフィス稼働率の改善傾向が見られた名古屋で地価が上昇し、東京区部・京都・大阪は横ばい、横浜と神戸はわずかに地価が下落していますが下落幅は縮小しました。

また、東北地方では、仙台など東日本大震災後に移転需要が見られた都市では、地価の下落幅が縮小しました。津波被災があった都市におきましても、その程度が軽微であった住宅地につきましては、地価の上昇が見られました。

原発事故被災地につきましては、福島・郡山では避難指示区域等からの転入が見られる一方、放射能汚染に対する懸念から市外・県外に転出する住民も多く、下落幅拡大の動きも見られました。

(2)全国木造建築費指数

全国木造建築費指数は、木造建築費の推移をあらわすために、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140回目になります。

今回の調査結果としましては、全国の木造建築費指数は、平成12年3月末を100としまして94.0となり、半年間（平成23年9月末～平成24年3月末）の変動率は0.0%、1年間（平成23年3月末～平成24年3月末）の変動率も0.0%となりました。

今期は、東日本大震災の被災地におきまして、人件費の高騰等を背景とした木造建築費の上昇が見られました。一方で、地方経済停滞の影響で住宅需要が低迷したままの都市もありますので、全国平均では木造建築費は横ばいとなりました。

第26回不動産投資家調査結果

不動産投資家調査は、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2009年10月1日。1999年4月に調査を開始し、今回が26回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/?p=8581>

今回の調査結果としまして、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86%（前回比+7%）で、リーマンショック後では最も高い比率となりました。一方、「当面、新規投資を控える」は13%（前回比-4%）となり、震災後に新規投資へ慎重になった投資家も徐々に市場に回帰しつつある傾向になりました。

Aクラスビル（オフィスビル）の期待利回りは、東京の丸の内、大手町地区で4.5%（前回比0.0%）となり、2009年10月以来、3年連続で横ばいとなりました。大阪の御堂筋沿いにつきましては6.0%（前回比0.0%）、名古屋の名駅周辺につきましては6.4%（前回比0.0%）となり、いずれも横ばいが続いています。

また、東日本大震災後に期待利回りが大きく上昇した仙台の青葉通りにつきましては7.2%（前回比-0.1%）と低下に転じました。

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 <http://www.reinet.or.jp/>
システム評価部 震災復興支援チーム 情報配信担当
[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550