

不動産鑑定レポート | vol.22

2020
Autumn

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

主要都市の地価は、これまでの上昇傾向から大きく変化。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

大阪のオフィスは2011年4月以来の上昇。
都心部賃貸マンション(アーリー)は調査開始以来の最低水準を更新。

TOPIC

主要都市の地価動向

1

上昇の地区は仙台市「中央1丁目」の1地区のみ。

用途別では住宅系より商業系が、地域別では地方圏より大都市圏が下落地区の割合が高い傾向に。

国土交通省発表「地価LOOKレポート」の概要

令和2年8月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、令和2年第2四半期は、1地区を除き横ばい又は下落となり、これまでの上昇傾向から大きく変化しました。75地区で変動率が下方に移行し、用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高くなりました。

新型コロナウィルス感染症の影響により、需要者の様子見など取引の停滞が広がるとともに、ホテルや店舗を中心に収益性低下への懸念から、一部では需要の減退が見られます。但し、リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスには大きな変化は見られていません。

主要都市、高度利用地 100地区

主要都市の高度利用地100地区における地価動向は、上昇が1地区(前回73)、横ばいが61地区(前回23)、下落が38地区(前回4)となりました。これまでの上昇傾向から大きく変化し1地区を除いて横ばい又は下落となりました。

3%未満の上昇は1地区(前回69)、3%以上6%未満の上昇は0地区(前回4)となり、前回(73)より大幅に減少した。

また、横ばいは61地区と前回(23)より増加し、下落に関しては30地区(前回4)が3%未満の下落、8地区(前回0)が3%以上6%未満の下落となり、平成23年第4四半期以来となる3%以上の下落が生じました。

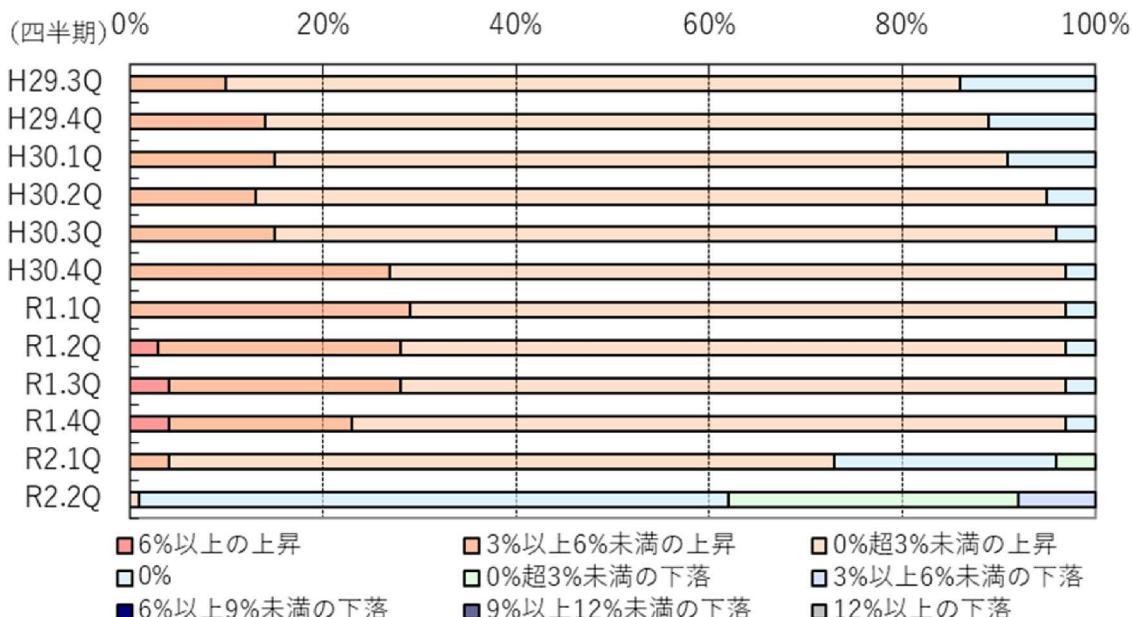
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、上昇が0地区(前回23)、横ばいが27地区(前回8)、下落が5地区(前回1)でした。そのうち、変動率区分が下方に移行した地区は23地区となりました。

商業系地区 68地区

商業系68地区は、上昇が1地区(前回50)、横ばいが34地区(前回15)、下落が33地区(前回3)でした。そのうち変動率区分が下方に移行した地区は52地区となりました。

調査地点全地区の地価変動率分布状況



出典・国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告(令和2年第2四半期)」を基に当社作成
※国土交通省が四半期に一度発表する、主要都市の高度利用地における地価動向報告

TOPIC

不動産投資市場の動向

2

大阪のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りが2011年4月以来の上昇。

都心部の賃貸マンション(ファミリータイプ)のNOI期待利回りは調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第68回不動産投資に関するアンケート/ CBREジャパンインベストメントマーケットビュー 2020年第2四半期の概要

CBREの調査によると、2020年第2四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、東京と名古屋で過去最低水準を更新し、大阪では2011年4月以来の上昇となりました。

今期の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引及びJ-REITのIPO時の取得物件は除く)は対前年同期比22%減の7,530億円となり、J-REIT及び他の国内投資家の投資額はいずれも前年同期を大きく下回りました。一方で、海外投資家の投資額に関しては、海外投資家が年初に契約した大型取引が今期に引渡された事が主因となり、前年同期比の45%増加となりました。新型コロナウィルス感染が拡大

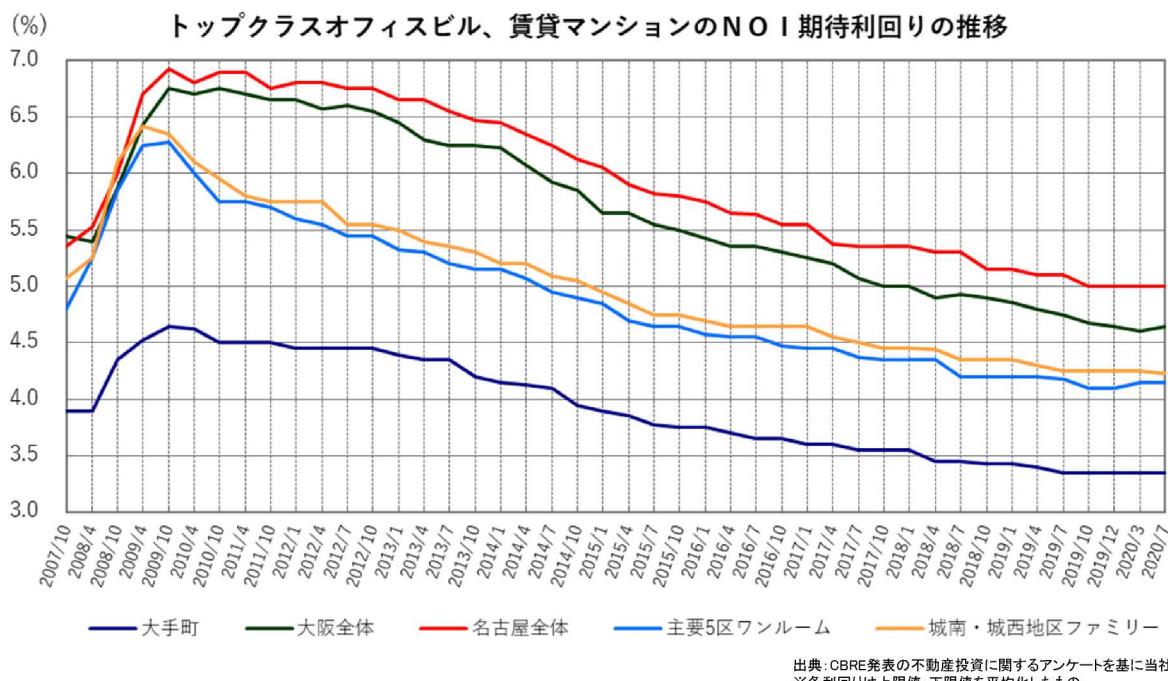
した3月以降、延期若しくはキャンセルされる取引が増加しましたが、今期把握された取引についての多くはCOVID-19拡大前にマーケティングを開始し、取引条件がほぼ決まっていたものと推察されます。また、潤沢な投資資金を背景に、投資家の投資意欲は総じて高いと考えられますが、売り手と買い手の間の価格目線の乖離が広がっていること、レンダーも選別姿勢を強めていることから、第3四半期の投資額は、第2四半期に比べ更に減少すると予想されます。感染拡大前に最も選好されていたオフィスに対しても、投資家は需要の減少ならびに賃料の下落を懸念しており、投資判断は慎重になっています。

トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は3.35%、名古屋も5.00%と今期も最低水準を継続しました。大阪は2011年4月以来低下傾向で推移しておりましたが、4.65%(前期比+0.05%)と上昇に転じました。

一棟賃貸マンションNOI期待利回り

都心部の賃貸マンションはワンルームは4.15%で、横ばいとなりました。ファミリータイプは4.23%(前期比-0.02%)で調査開始以来の最低水準を更新しました。



出典:CBRE発表の不動産投資に関するアンケートを基に当社作成
※各利回りは上限値・下限値を平均化したもの

不動産鑑定

Q&A

オフィスビルの賃貸市況は、新型コロナウィルスの影響によって変化していますか？

東京都心5区のオフィス空室率を見ると、直近において港区、渋谷区で対前年比+2%程度等やや上昇してるとともに見受けられます。新型コロナウィルスの影響下での緊急事態宣言により、企業で広く在宅勤務の対応が取られました。直近で在宅勤務を継続している企業が多く見られる中で、今後はメインオフィスへの出社業務、在宅勤務、シェアオフィス等を組み合わせた勤務形態戦略を探る企業が増加していくものと考えられ、賃貸市況も変化していくものと思われます。

