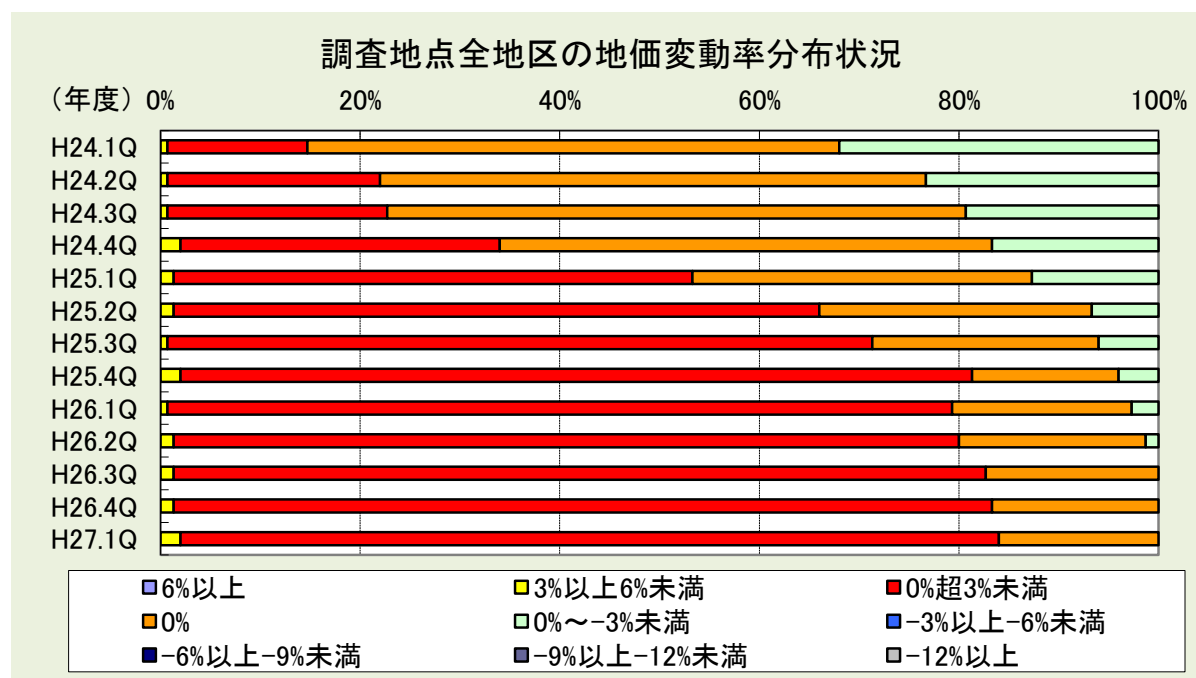


Topics1 主要都市の地価動向～国土交通省発表「地価LOOKレポート(※)」の概要

☆ 平成 27 年第 1 四半期における主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 84 地区(前回 84)、横ばいが 16 (同 16)、下落 0 (同 0) と、上昇地区が全体の 8 割を超え、前回に引き続き下落地区がなく、地価上昇傾向は全国的な広がりを見せております。

☆ 住宅系地区 (32 地区) では、上昇が 26 地区 (前回 26)、横ばいが 6 (前回 6) となり、約 8 割が上昇となりました。

☆ 商業系地区 (68 地区) では、上昇が 58 地区 (前回 58)、横ばいが 10 (前回 10) となり、「銀座中央」が平成 26 年第 3 四半期以来 2 四半期ぶりに 3-6% の上昇となったほか、名古屋市の「太閤口」が平成 25 年第 4 四半期以来 5 四半期ぶりに 3-6% の上昇となりました。



(出典) 「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
(平成 27 年第 1 四半期) を基に当社作成

☆ 上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いていることによります。消費増税による影響も一段落し、地価は今後も上昇傾向が続くものと思われま

(※) 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
1Q:1/1~4/1、2 Q:4/1~7/1、3Q:7/1~10/1、4Q:10/1~1/1

Topics2 東京都心部のオフィス市況～

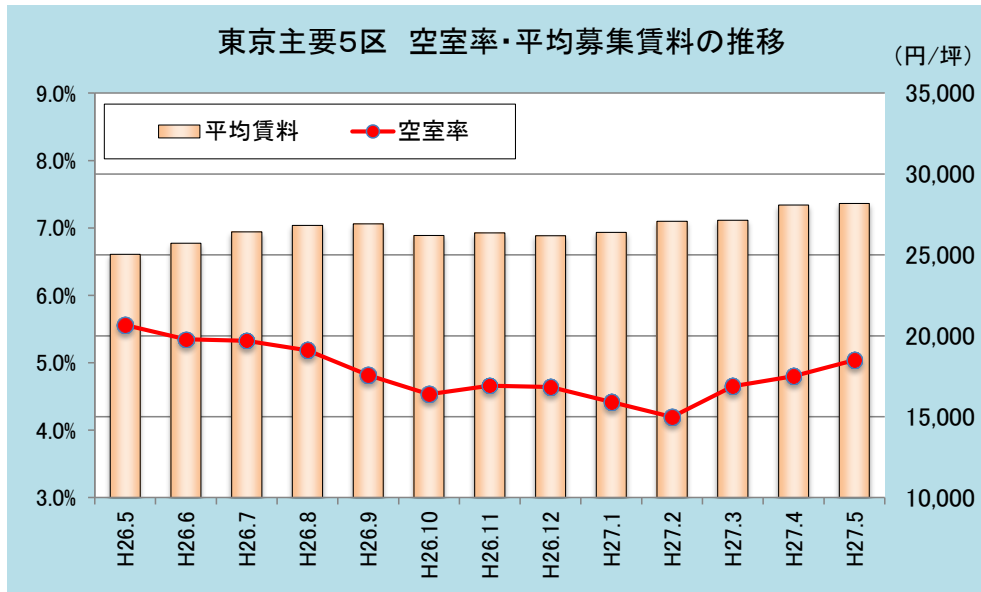
東京主要5区（※） 空室率・平均募集賃料の推移

- ☆ 平成27年5月末日時点の平均空室率は5.04%（前年同月比：-0.52P）、平均募集賃料は28,166円/坪（前年同月比：+3,141円/坪）となりました。
- ☆ 区毎にみると、港区では赤坂、六本木などで既存ビルに大型の空室が発生した一方、渋谷区でまとまった空室を確保できる物件が極端に減少するなど需要は旺盛なようです。
- ☆ 主要5区の空室率は3ヶ月連続で上昇していますが、新規供給や大型の移転を要因とした限定的なものと考えられます。景気回復により拡大が予想される企業の移転需要の受け皿として、新築ビルや既存の優良ビルを中心に空室率の改善は堅調に進んでいくものと思われれます。

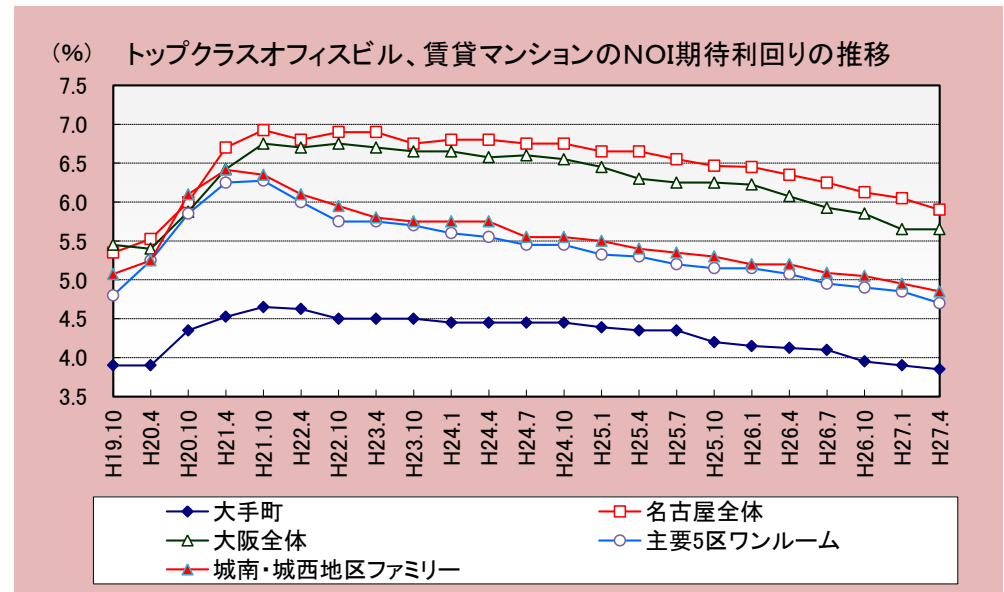
Topics3 不動産投資市場の動向～

CBRE 第47回不動産投資に関するアンケートの概要

- ☆ トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り
大手町地区、名古屋地区の低下が進み、大手町地区ではリーマンショック前の水準とほぼ同等となっています。
- ☆ 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についても、ファミリータイプ、ワンルームタイプともに利回りの低下が進み、リーマンショック前の水準とほぼ同等となっています。
- ☆ 低金利を背景に不動産投資の活発化が進み、円安による海外資金の流入等もあって物件取得競争が激化するなか、地方中心都市へも投資対象地域が広がっており、利回りは今後も低水準で推移すると思われれます。



（出典）当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
（※）千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区



（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

Topics4 丸の内関連ニュース

☆ Marunouchipix 写真展開催中！

丸の内の写真共有ウェブサイト「Marunouchipix」オリジナルハッシュタグ「#marupix」をつけてInstagramに投稿され、「Marunouchipix」に表示された写真の中から、毎日数枚を現在解体中の富士ビルの工事仮囲いに展示するもので、今秋には仮囲いの丸の内仲通り側がすべて、投稿された丸の内の写真で埋め尽くされる予定です。

期間：平成27年2月2日(月)～平成27年10月16日(金)

詳細はWEB SITE、「Marunouchi.com>イベント情報」をご覧ください。



※ 本ニュースレターに記載されている各種情報・データ等は、作成時点において情報源から入手・加工したものであり、その正確性・安全性を保証するものではなく、各種情報源が本レター作成以降に情報更新等によって内容を訂正する等により内容に不一致が生ずる場合があります。また、本レターはあくまで情報提供を目的としており、記載の意見等によって、貴社及び第三者の判断・意思決定に対するアドバイスを行うものではありません。本資料は当社の著作物であり、本資料の全部もしくは一部引用、転載等を行う際には、事前にご連絡ください。