

## 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

### ～商業系では新たに東京都中央区「銀座中央」が6%以上の上昇～

☆平成28年第2四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、88地区(前期89)が上昇、12地区(前期10)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、上昇地区が全体の約9割であり依然として地価上昇傾向が続いています。

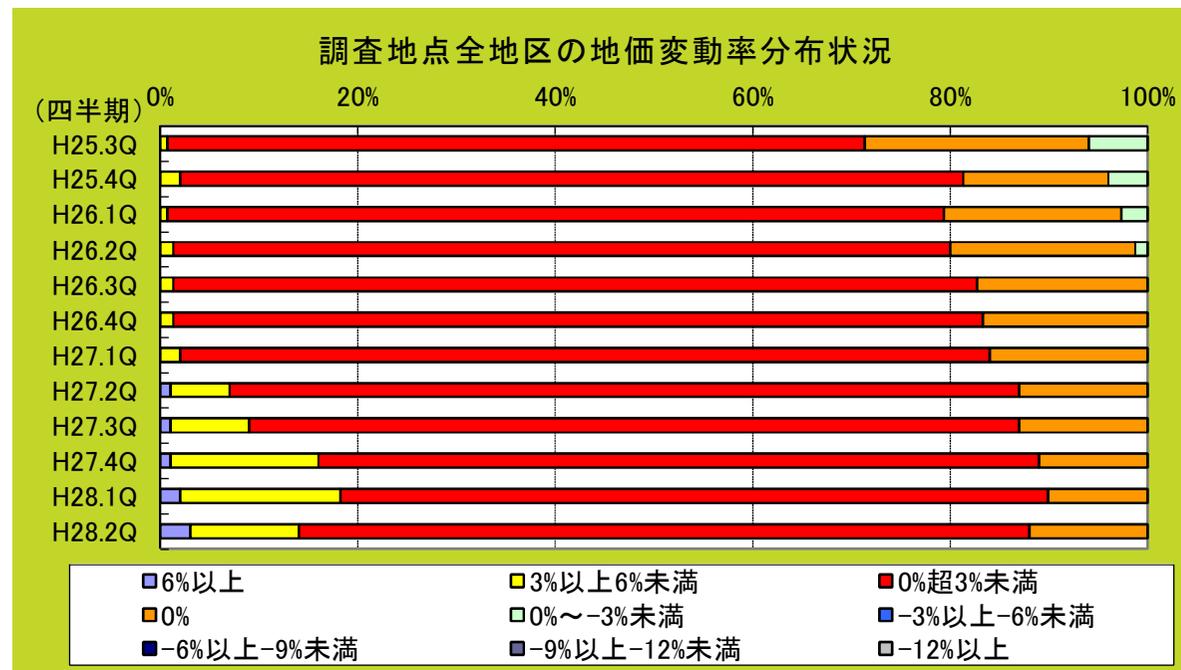
☆住宅系地区(32地区)では、29地区(前期28)が上昇、3地区(前期4)が横ばいとなり、約9割の地区が上昇しました。滋賀県草津市の「南草津駅周辺」が新たに上昇率が拡大し、0-3%の上昇となりました。

☆商業系地区(68地区)では、59地区(前期61)が上昇、9地区(前期6)が横ばいであり、8割超の地区が上昇しました。新たに東京都中央区の「銀座中央」で6%以上の上昇となり、仙台市の「中央1丁目」で3-6%の上昇となりました。

☆今回の地価動向では、東京圏のうち東京都千代田区の「番町」ほか4地区で上昇率が縮小し、東京都江東区の「青海・台場」、横浜市の「元町」では横ばいに転じました。

☆上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられます。

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

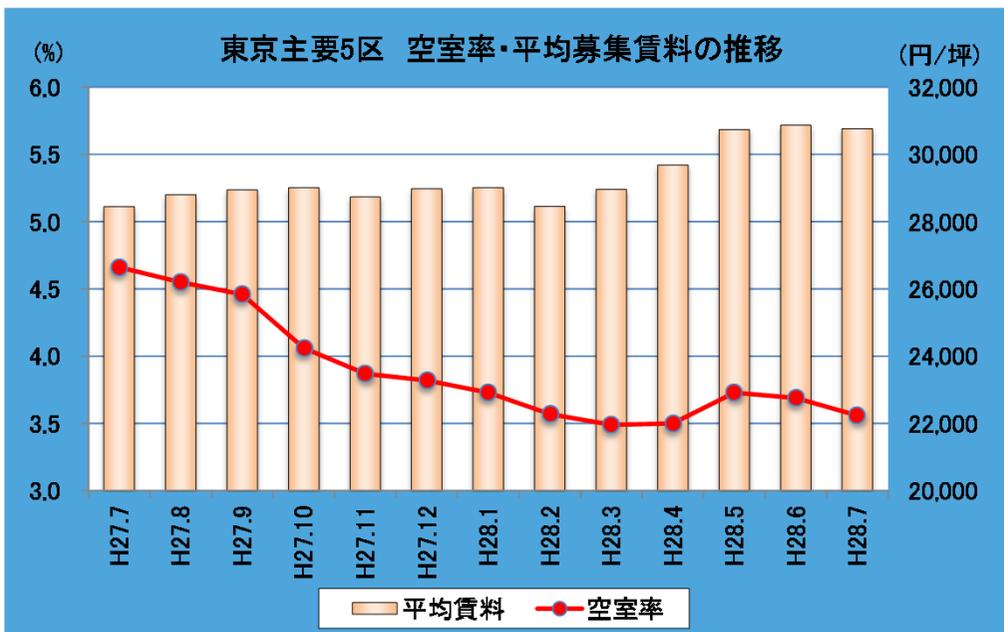


(出典)「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告  
 (平成28年第2四半期)を基に当社作成

## 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

- ☆ 7月末日時点の平均空室率は3.56%(前年同月比-1.1P)、平均募集賃料は30,764円/坪(前年同月比+2,310円/坪)となりました。
- ☆ 空室率については、中央区で中規模ビルの成約が進捗し2.47%(前年同月比-2.62P)と大幅に低下しました。  
平均募集賃料については、新宿区で西新宿エリア高層ビルの新規募集賃料等の影響を受け27,227円/坪(前年同月比+1,626円/坪)に上昇しました。  
都心大規模ビルの市況は、引き続き好調を維持しています。
- ☆ 一方、経済動向の先行き不透明感を背景に、企業側のコストの増加となりうるオフィス賃料については上昇率の鈍化が見てとれ、頭打ちとなっている状況ともいえます。また、年初来の円高傾向が外需企業の業績を圧迫し、オフィスの移転を検討する企業の判断に影響を及ぼすことが懸念されます。

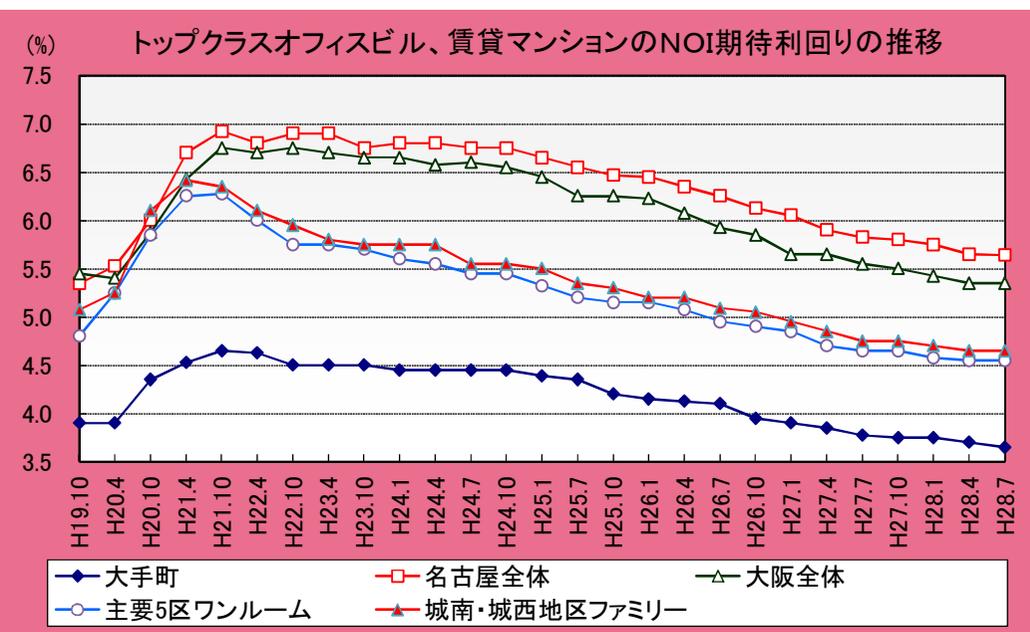


(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込  
(※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

## Topics3 不動産投資市場の動向～

### CBRE第52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  
前期に引き続き大手町地区は3.65%(対前期比-0.05P)と更に低下し、当社がデータ収集を開始した平成19年10月以来の最低水準を更新し続けています。地方都市は大阪が横ばい、名古屋が5.64%(対前期比-0.01P)となり、概ね横ばいとなっています。
- ☆ 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は、前期と横ばいでワンルームタイプが平成27年4月以降、ファミリータイプが平成26年10月以降、当社がデータ収集を開始して以来の最低水準を維持しています。
- ☆ オフィスをはじめとする賃貸市場は依然タイトな状況が続いているものの、新規供給やマクロ経済見通しの不透明感の高まりを背景に、賃料の上昇ペースの鈍化が予想されます。そのためNOI期待利回りについても、特に都心のプライムアセットについては、さらなる低下は限定的と考えられます。



(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

※ 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、各種情報源が本ニュース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、本ニュース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。

本ニュースレターは当社の著作物であり、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。