

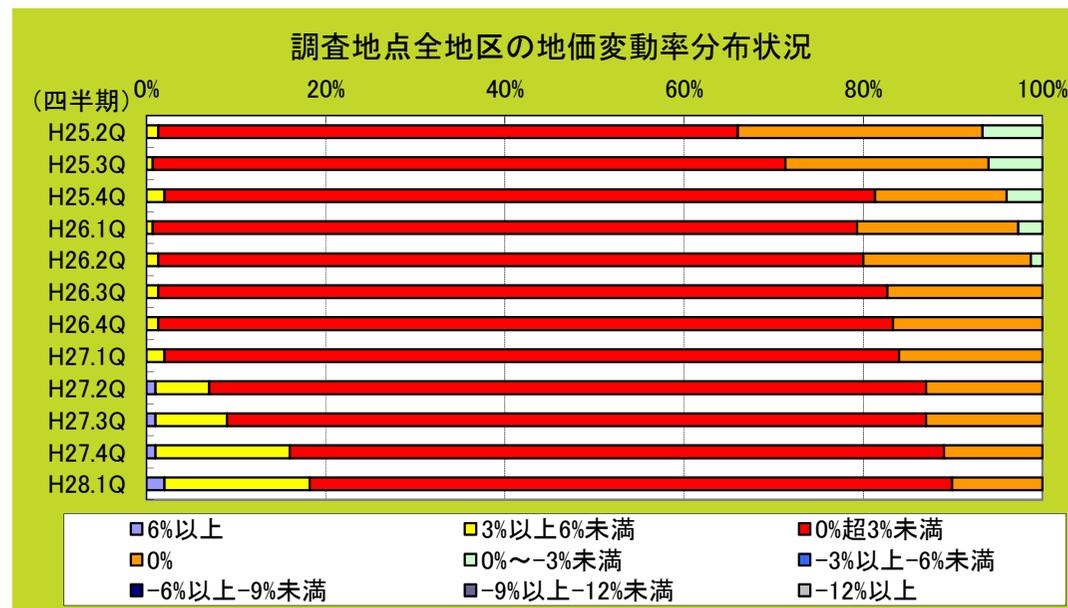
## Topics1 主要都市の地価動向～国土交通省発表「地価LOOKレポート(※)」の概要

### ～商業系では名古屋市「太閤口」・大阪市「なんば」の2地区が6%以上の上昇～

☆平成28年第1四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、89地区(前期89)が上昇、10地区(前期11)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、28地区(前期27)が上昇、4地区(前期5)が横ばいとなり、前期と同様に8割超の地区が上昇しました。さらに、札幌市の「宮の森」、東京都千代田区の「番町」が前期と同様に3-6%上昇しました。

☆商業系地区(67地区)では、61地区(前期61)が上昇、6地区(前期6)が横ばいであり、前期と同様に9割超の地区が上昇しました。名古屋市の「太閤口」に加えて、新たに大阪市の「なんば」で6%以上の上昇となりました。また、東京都中央区の「日本橋」、同渋谷区の「渋谷」の新たな2地区で上昇幅が拡大し、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28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

(※)上記の記述において、地区数については熊本市1地区を除く99地区で比較を行っています。

## 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

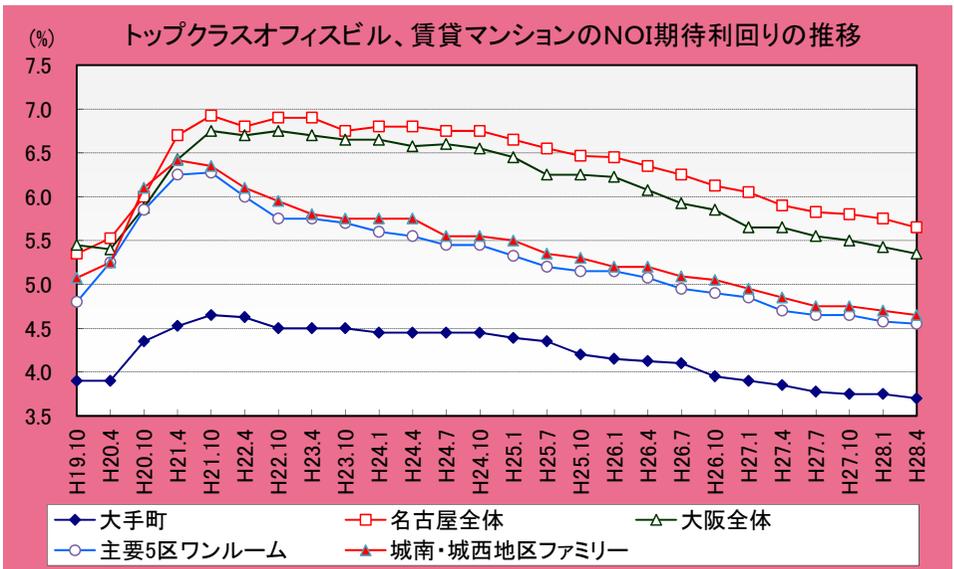
- ☆ 4月末日時点の平均空室率は3.50%(前年同月比-1.31P)、平均募集賃料は29,685円/坪(前年同月比+1,608円/坪)となりました。
- ☆ 空室率については、中央区で中規模ビルの成約が進捗し2.70%(前年同月比-2.86P)と大幅に低下しました。平均募集賃料については、千代田区で34,564円/坪(前年同月比+3,195円/坪)、渋谷区で31,043円/坪(前年同月比+3,076円/坪)と大幅に上昇しました。都心大規模ビルの市況は、引き続き好調な状況です。
- ☆ 都心オフィス需要は継続して堅調に推移しており、新築・大規模ビルだけでなく、比較的割安感のある中小ビルにも需要が高まり、空室減少の流れが波及しています。一方、年初からの円高・株安基調に加え、日銀による追加緩和見送り等による国内景気の先行き不透明感が、都心部の賃料上昇ペースの鈍化やオフィス需要に及ぼす影響が懸念されます。



(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51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  
前期は横ばいにとどまった大手町地区は3.70%(対前期比-0.05P)と再び低下し、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ています。地方都市は大阪が5.35%(対前期比-0.08P)、名古屋が5.65%(対前期比-0.1P)となり、引き続き低下しています。
- ☆ 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、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更新し続けています。
- ☆ 一度は下げどまったかにも見えたオフィスの利回りは、再び低下しました。国債利回りの低下に伴い、投資家の利回り目線がさらに下がったとみられます。金融機関の貸出態度には大きな変化はみられず、資金調達環境がもともと良好であるため、マイナス金利の導入も大きな影響がなかったとみられます。



(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・安全性を保障するものではなく、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。