

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%の上昇。東京都中央区「銀座中央」の上昇率は鈍化～

☆平成28年第3四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、82地区(前期88)が上昇、18地区(前期12)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、上昇地区が全体の約8割(前期約9割)であり、横ばいが増加するなど前期に比べ地価上昇の鈍化がみられます。

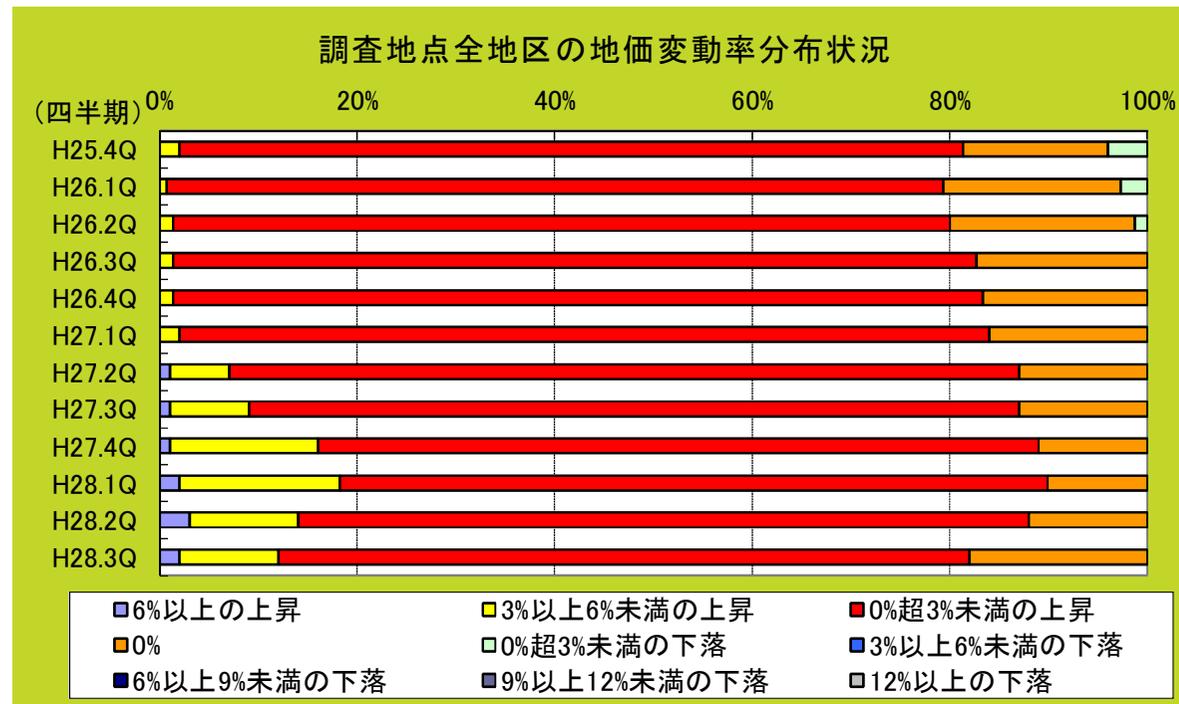
☆住宅系地区(32地区)では、23地区(前期29)が上昇、9地区(前期3)が横ばいとなり、約7割の地区が上昇しました。千葉県浦安市の「新浦安」が横ばいから上昇に転じ、0-3%の上昇となりました。

☆商業系地区(68地区)では、59地区(前期59)が上昇、9地区(前期9)が横ばいであり、8割超の地区が前期と同様に上昇しましたが、上昇幅が縮小した地区が3地区あり、東京都中央区の「銀座中央」で3-6%、京都市の「京都駅周辺」、神戸市の「三宮駅前」で0-3%と上昇幅が縮小しました。

☆今回の地価動向では、東京圏のうち千葉県浦安市の「新浦安」が横ばいから上昇に転じました。一方、東京都中央区の「銀座中央」、京都市の「京都駅周辺」、神戸市の「三宮駅前」の「三宮駅前」の東京圏・大阪圏の商業系地区の3地区で上昇幅が縮小し、東京都千代田区の「番町」ほか6地区の東京圏の住宅系地区では上昇から横ばいに転じました。

☆全体として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

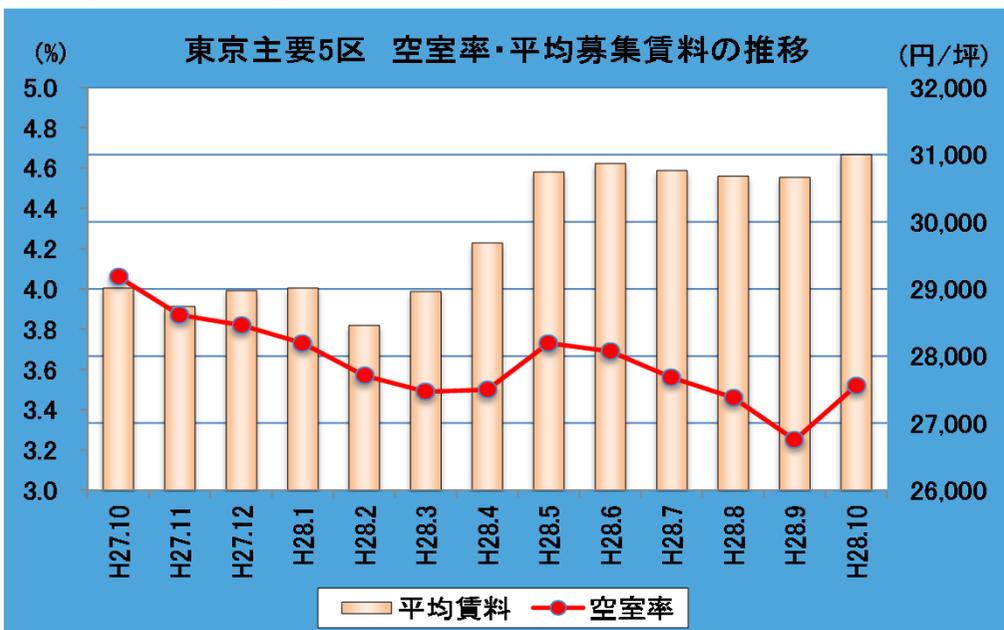


(出典)「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
(平成28年第3四半期)を基に当社作成

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

- ☆ 10月末日時点の平均空室率は3.52%(前年同月比-0.54P)、平均募集賃料は30,998円/坪(前年同月比+1,985円/坪)となりました。
- ☆ 中央区については、10月末竣工の大型新築ビルが募集床を残して竣工を迎えた影響もあり、空室率が3.63%(前月比+1.16P)、平均募集賃料が28,954円/坪(前月比+5,459円/坪)とそれぞれ大きく変動しました。また、千代田区については、九段所在ビルで空室が発生し空室率が2.94%(前月比+0.29P)とやや上昇し、丸の内周辺の大規模ビルが纏まって成約したことから平均募集賃料が34,728円/坪(前月比-1,009円/坪)と大幅に下落しました。
- ☆ 2017年はオフィスビルの新規供給が例年より低い水準に留まることから、マクロ経済の不安定要素を内包しつつも、空室率は依然低水準で推移し、新築ビルの募集床も順次消化されていくものと見込まれます。



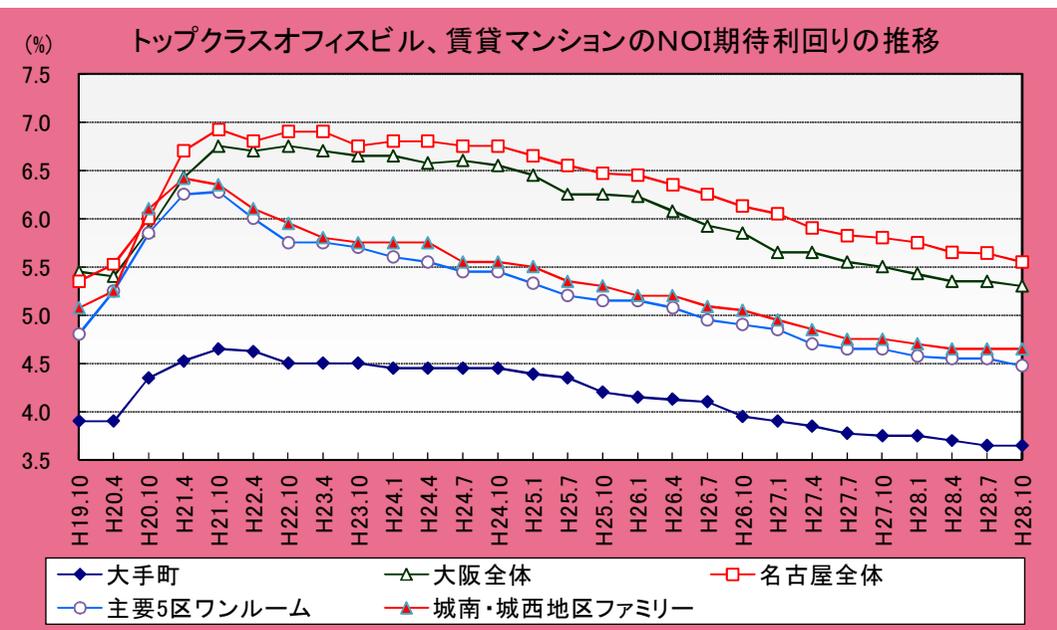
(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
 (※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

※ 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。

Topics3 不動産投資市場の動向～

CBRE第53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
 大手町地区は横ばいで、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維持しています。大阪は5.30%(対前期比-0.05P)、名古屋は5.55%(対前期比-0.09P)と更に低下し、最低水準を更新し続けています。
- ☆ 都心部一棟賃貸マンションNOI期待利回り
 ワンルームタイプは4.48%(対前期比-0.07P)と更に低下し、平成27年4月以降、最低水準を更新し続けています。ファミリータイプは平成28年4月以降3期横ばいが続いています。
- ☆ オフィス市場では、円高による収益悪化懸念を背景にテナントはコストにより慎重になっています。そのため、東京都心のプライムオフィス賃料の伸びが鈍化傾向にあり、今後の期待利回り低下は限定的と考えられます。一方、地方都市の期待利回りは、今後さらに低下する可能性が高いと思われます。



(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