

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

～商業系では熊本市「下通周辺」では上昇幅が上昇。新潟市「新潟駅南」が横ばいから上昇へ。～

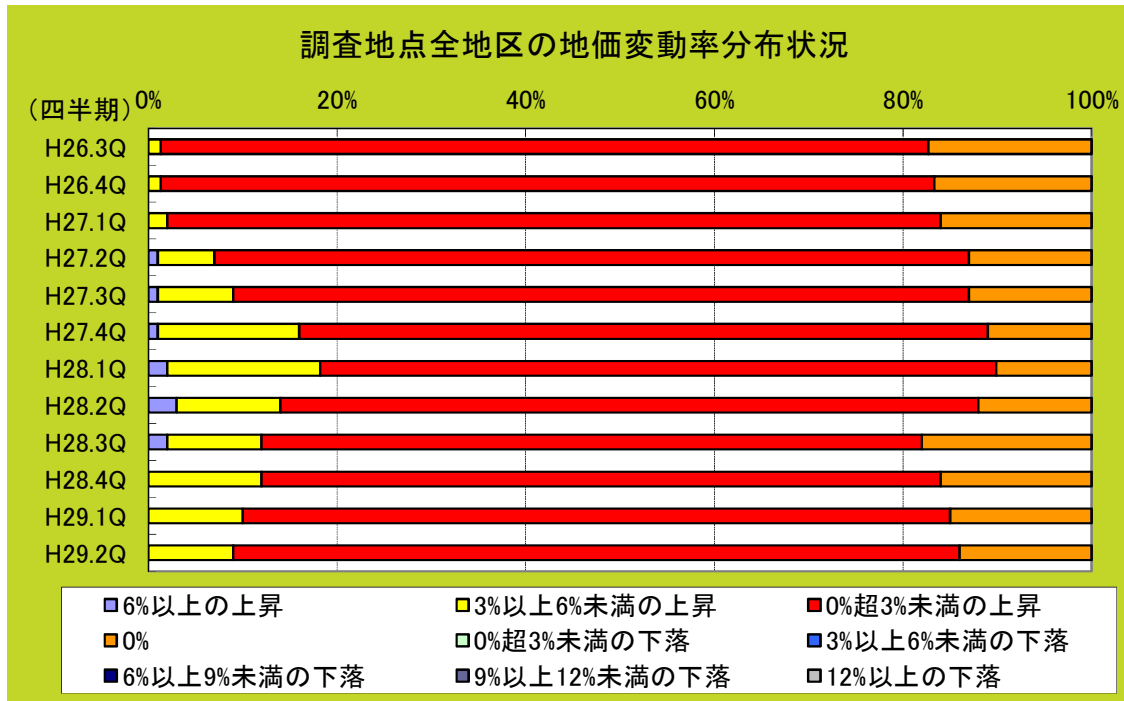
☆平成29年第2四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、86地区(前期85)が上昇、14地区(前期15)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、上昇地区が全体の約9割(前期約8割)であり、横ばいが減少し、上昇が増加するなど前期に引き続き緩やかな地価上昇がみられます。

☆住宅系地区(32地区)では、22地区(前期22)が上昇、10地区(前期10)が横ばいとなり、約7割の地区が上昇しました。前期と同様に札幌市の「宮の森」が唯一3-6%の上昇となりました。

☆商業系地区(68地区)では、64地区(前期63)が上昇、4地区(前期5)が横ばいであり、約9割の地区が上昇しました。上昇幅が拡大した地区は1地区で、熊本市の「下通周辺」で3-6%の上昇となりました。また、新潟市の「新潟駅南」で0-3%と横ばいから上昇に転じました。なお、上昇幅が縮小した地区が2地区あり、東京都新宿区の「新宿3丁目」、金沢市の「金沢駅周辺」で0-3%と上昇幅が縮小しました。

☆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、三大都市圏を中心に、空室率の低下等オフィス市況の好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・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。

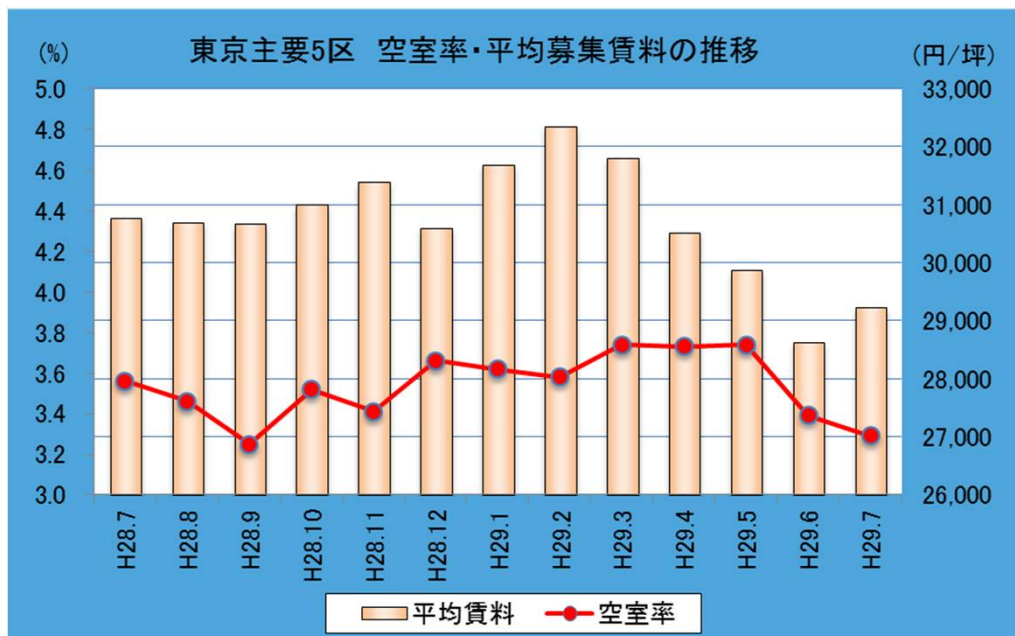
(※)国土交通省が四半期に一度発表する、主要都市の高度利用地における地価動向報告
 1Q:1/1～4/1、2Q:4/1～7/1、3Q:7/1～10/1、4Q:10/1～1/1



(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29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

- ☆ 平成29年7月末日時点の平均空室率は3.29%(前年同月比-0.27P)、平均募集賃料は29,221円/坪(前年同月比-1,543円/坪)となりました。
- ☆ 千代田区については、大手町・丸の内にある大型ビルが複数棟成約したことにより、募集床が減少し、空室率は前月比-0.22Pと減少しました。また、主要5区以外では、品川区で大崎・天王洲エリア等に所在する大型ビルで成約がみられた事により、空室率は前月比-0.66Pと減少しました。同区では平成20年の弊社調査開始以来初めて空室率は2%台に突入しており、昨年同時期と比較して-3.65Pの低下と、空室率は年間を通じて低下傾向が続いています。
- ☆ 企業側の増員傾向を背景に、平成29年竣工の大型ビルも順調に成約が進んでおり、また、港区や品川区等に所在する相対的に割安感のあるビルについてもまとまった募集床の消化が進んでいる状況です。平成29年下半期に供給が予定されている新築大型物件も着実に成約が進み、新規供給棟数も限定的である事から、現在の低空室率水準は継続するものと想定されます。

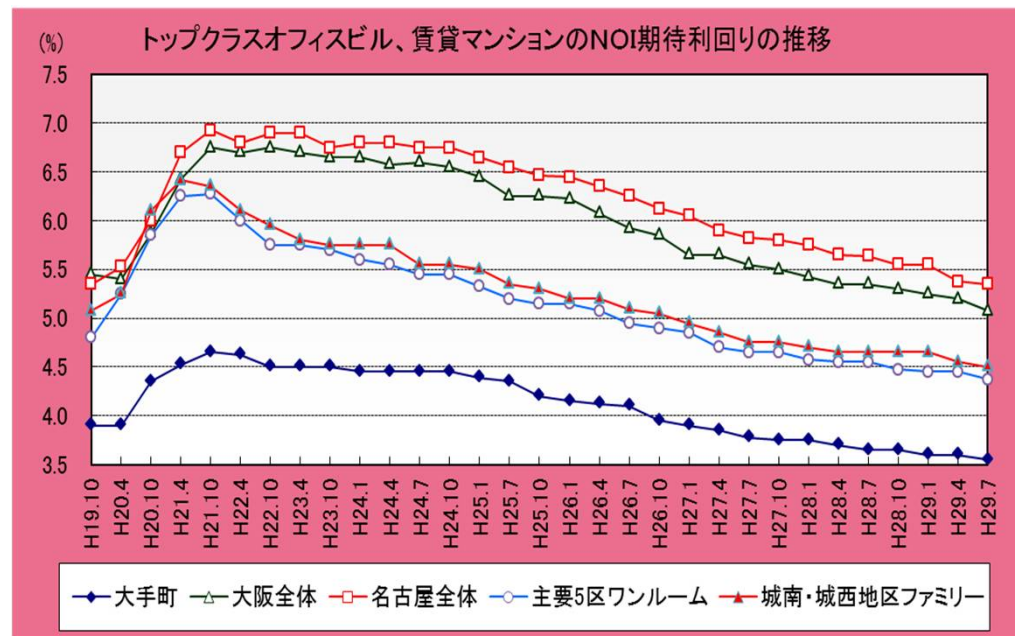


(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
(※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

※ 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・安全性を保证するものではなく、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56回不動産投資に関するアンケートの概要

- ☆ トップオフィスのNOI期待利回り
前期に引き続き大手町地区は3.55%(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ています。地方都市も低下傾向が続いており、大阪は5.08%(対前期比-0.12P)、名古屋は5.35%(対前期比-0.03P)と更に低下し、過去最低水準を更新しました。
- ☆ 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についても、ワンルームタイプは4.38%(対前期比-0.07P)、ファミリータイプは4.50%(対前期比-0.05P)と更に低下し、当社がデータ収集を開始して以来の最低水準を更新しました。
- ☆ 東京の期待利回りは、前期に比べ、オフィス・住宅共に最低値を更新しました。また、地方都市への分散投資が続く、地方都市のオフィス期待利回りも低下傾向が続いており、大阪の期待利回りが調査開始以来の最低値を更新しました。



(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