

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

～東京圏の住宅系1地区「南青山(港区)」で上昇から横ばいに～

☆平成28年第4四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、84地区(前期82)が上昇、16地区(前期18)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8割)であり、横ばいが減少し、上昇が増加するなど前期に比べ緩やかな地価上昇がみられます。

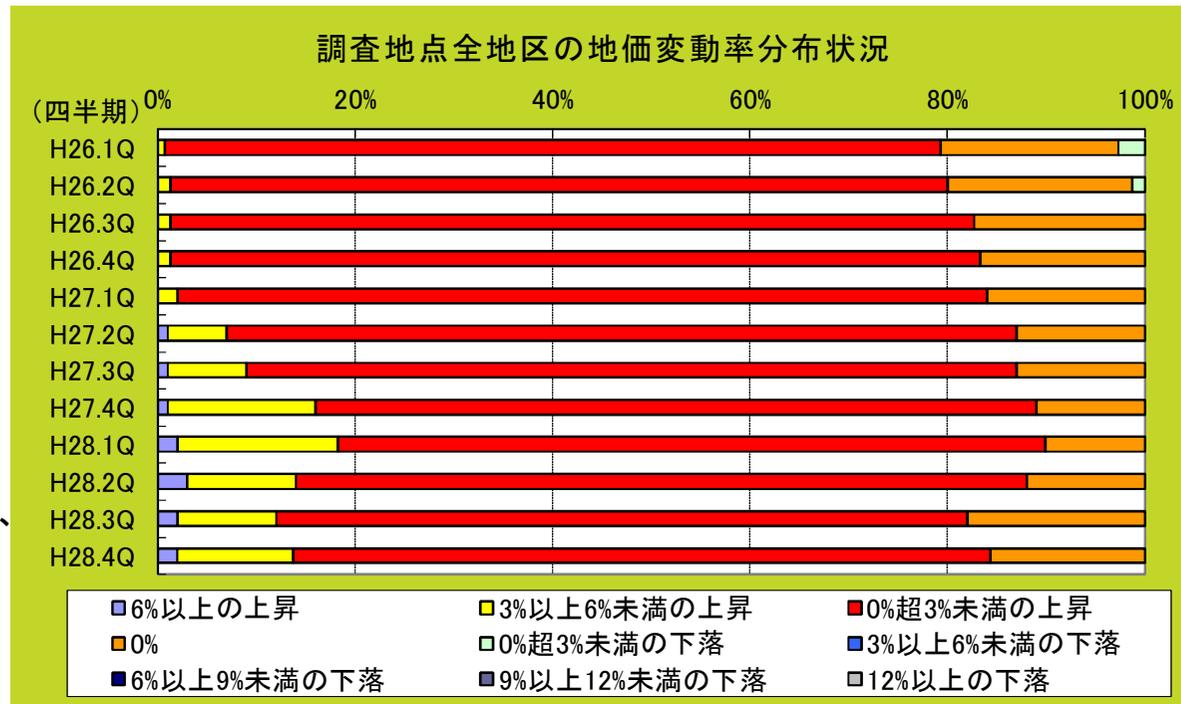
☆住宅系地区(32地区)では、22地区(前期23)が上昇、10地区(前期9)が横ばいとなり、約7割の地区が上昇しました。東京都港区「南青山」が唯一、上昇から横ばいに転じました。

☆商業系地区(68地区)では、62地区(前期59)が上昇、6地区(前期9)が横ばいであり、約9割の地区が上昇しましたが、上昇幅が縮小した地区が2地区あり、名古屋市の「太閤口」、大阪市「なんば」で3-6%と上昇幅が縮小しました。

☆今回の地価動向では、横浜市の「元町」、高松市の「丸亀町周辺」、熊本市の「下通周辺」の3地区が横ばいから上昇に転じました。一方、名古屋市の「太閤口」、大阪市の「なんば」の名古屋圏・大阪圏の商業系地区の2地区で上昇幅が縮小し、東京都港区の「南青山」の東京圏の住宅系1地区で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、三大都市圏を中心に、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

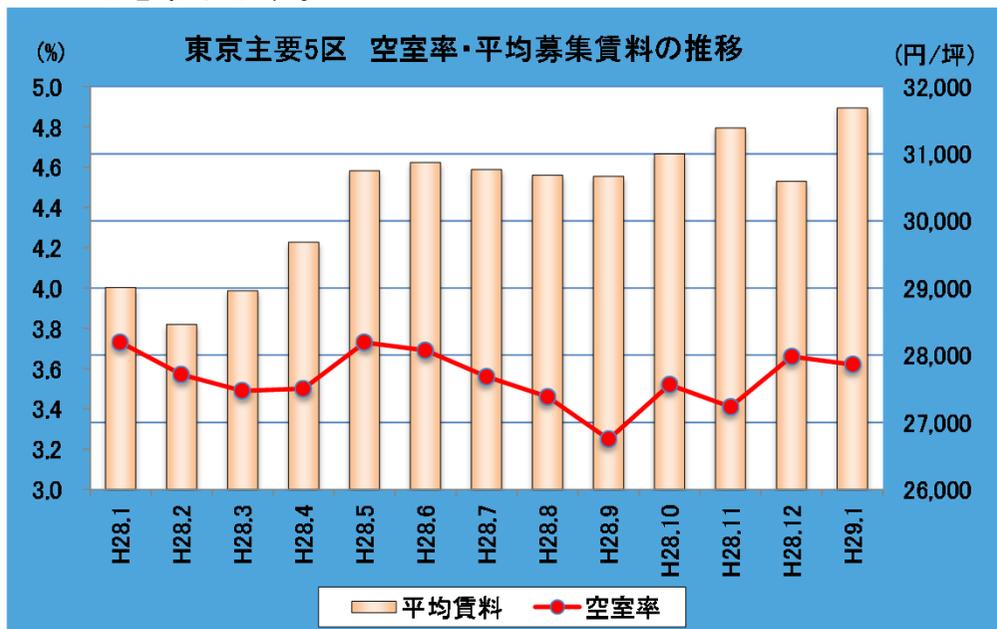


(出典)「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
 (平成28年第4四半期)を基に当社作成

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1月末日時点の平均空室率は3.62%(前年同月比-0.11P)、平均募集賃料は31,683円/坪(前年同月比+2,673円/坪)となりました。
- ☆ 港区については、六本木エリア所在ビル等で複数フロアの成約により、空室率4.39%(前月比-0.53P)と変動しました。新宿区については、西新宿や初台等所在の複数大型ビルで募集床が発生したことで、平均募集賃料が28,567円/坪(前月比+400円/坪)とやや上昇しました。
- ☆ 平成29年の東京23区オフィスビルの新規供給量は約21万坪と、平成28年の約3分の2、平成30年供給見込の約半分程度の水準に留まります。経済動向に目を向けると、企業の底堅い雇用需要がみられます。海外情勢不安等により企業の意思決定は慎重になりがちですが、IT関連企業に加えて、生損保や製薬会社などが営業拠点を探し求める動きが見られ、企業のオフィス拡張ニーズは根強いと思われます。

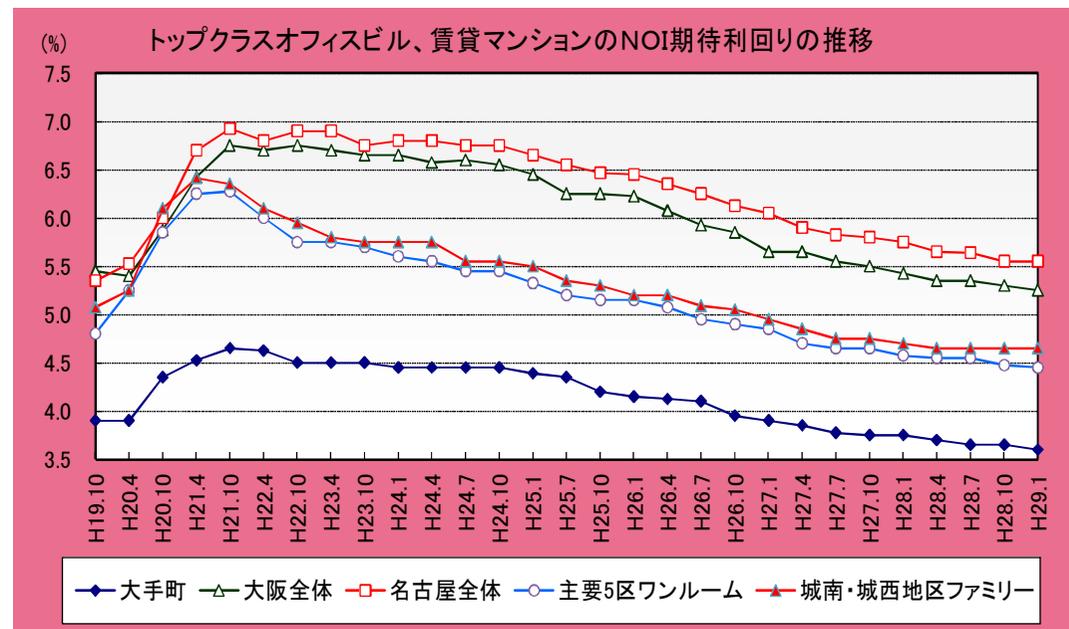


(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
 (※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

Topics3 不動産投資市場の動向～

CBRE第54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3.60%(対前期比-0.05P)、大阪は5.25%(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ました。名古屋は、平成24年10月以来每期低下していましたが、横ばいとなりました。
- ☆ 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4.45%(対前期比-0.03P)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4期横ばいが続いています。
- ☆ 東京の期待利回りは、オフィス・住宅共に最低値を更新していますが、平成28年の低下ペースは鈍化しています。東京のオフィス期待利回りに下げ止まりの兆しがみられる一方、需給タイトな賃貸市場が続くとみられる地方都市の期待利回りは今後も低下する可能性があると思われます。



(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

※ 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。