

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

～商業系では岐阜市「岐阜駅北口」が横ばいから上昇へ。東京都中央区「銀座中央」、「日本橋」の上昇幅が縮小～

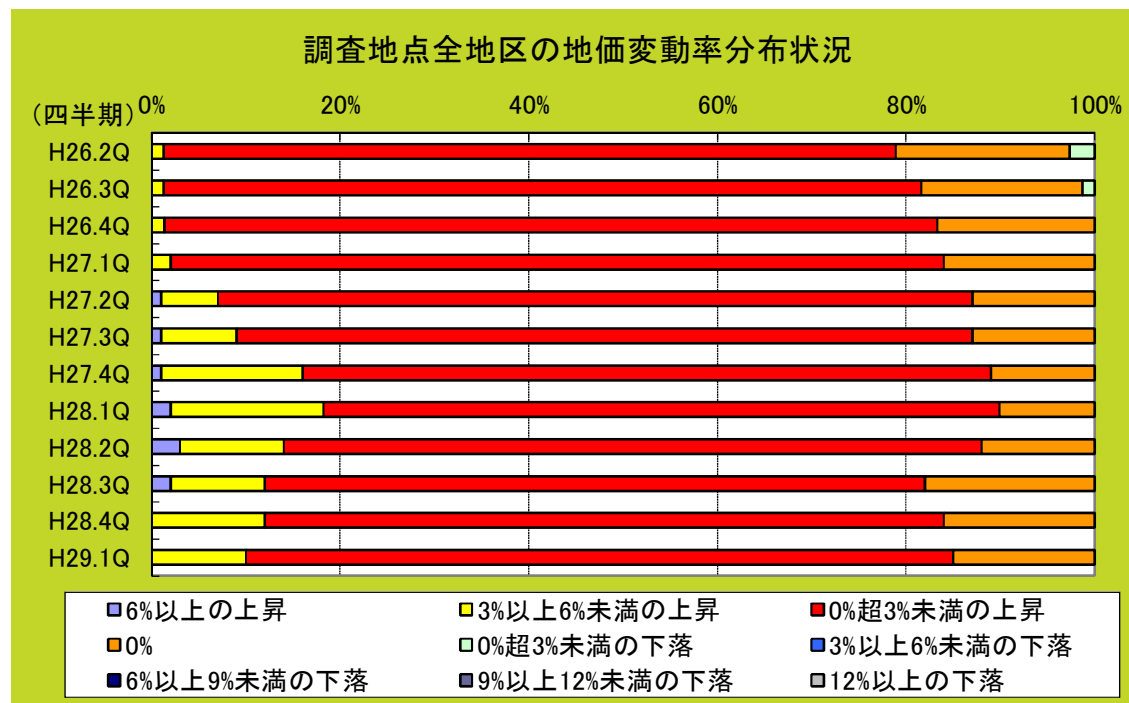
☆平成29年第1四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、85地区(前期84)が上昇、15地区(前期16)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、上昇地区が全体の約8割(前期約8割)であり、横ばいが減少し、上昇が増加するなど前期に引き続き緩やかな地価上昇がみられます。

☆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。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、63地区(前期62)が上昇、5地区(前期6)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、東京都中央区の「銀座中央」、「日本橋」で0-3%と上昇幅が縮小しました。また、岐阜市の「岐阜駅北口」で0-3%と横ばいから上昇に転じました。

☆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

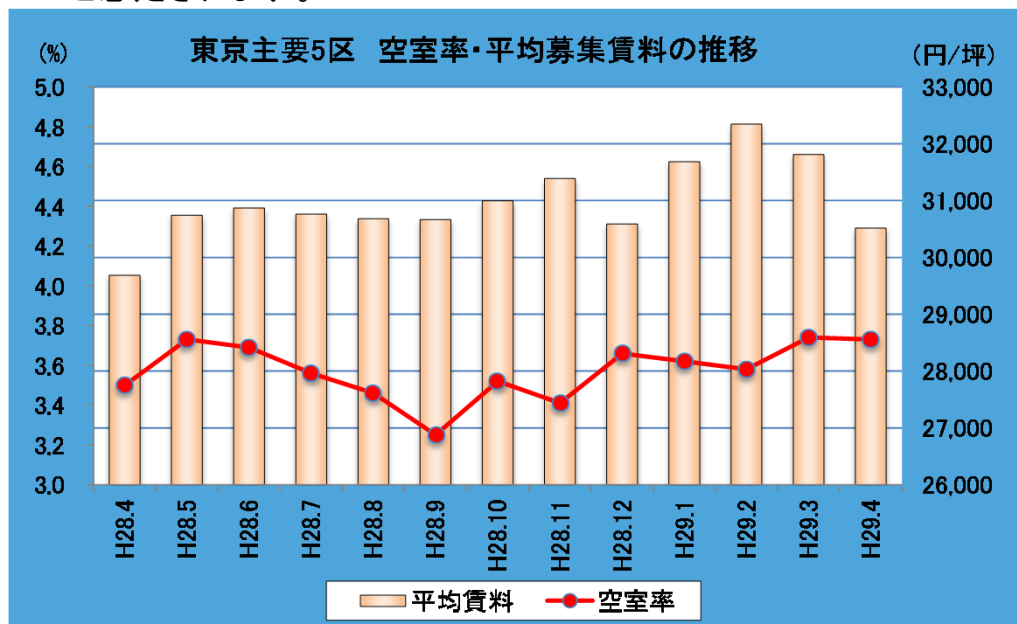


(出典)「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
 (平成29年第1四半期)を基に当社作成

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4月末日時点の平均空室率は3.73%(前年同月比+0.23P)、平均募集賃料は30,517円/坪(前年同月比+832円/坪)となりました。
- ☆ 港区については、六本木エリア所在の大型物件で複数フロアの成約により、平均募集賃料は前月比-2,086円/坪、空室率は前月比-0.27Pと変動しました。品川区では、複数物件で大型成約が見られたことにより、空室率は前月比-1.06Pと大きく変動しました。新宿区は3月末時点に引き続き、空室率は2%を切る水準で推移しており、4月末時点では渋谷区を下回る水準となっています。
- ☆ 都心部での空室率低下傾向の継続に伴い、オフィス需要が周辺エリアにも向かう流れが顕著となっています。オフィス市況の堅調さの一方、オフィス動向に関わる国内労働市場における人手不足が日増しにクローズアップされています。労働環境の整備・生産性向上の一環としてオフィス環境を見直す企業も今後増えていくものと想定されます。



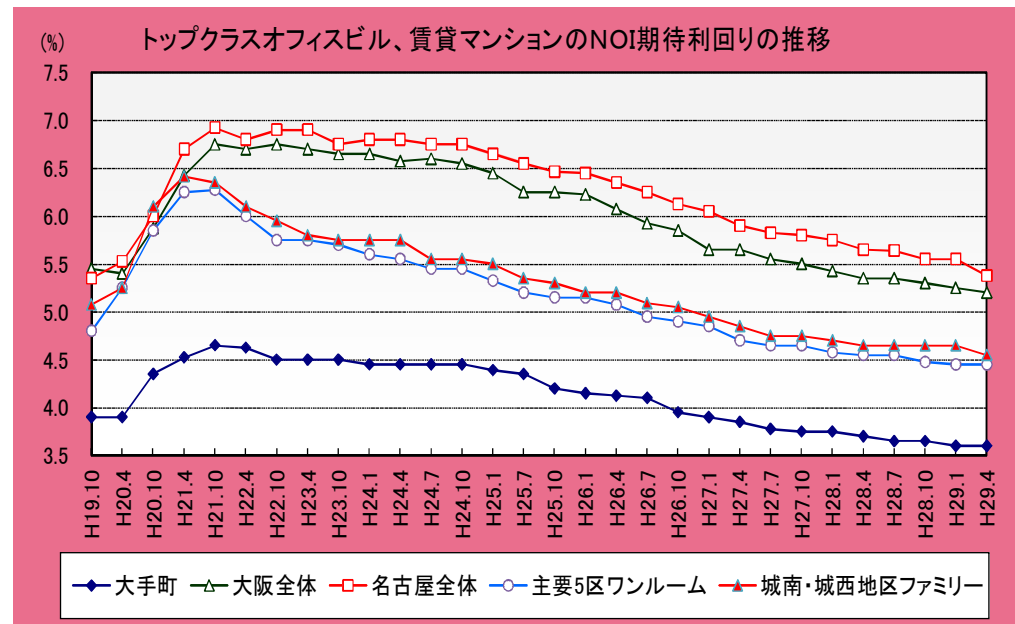
(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
 (※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

※ 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。

Topics3 不動産投資市場の動向～

CBRE第55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5.20%(対前期比-0.05P)と最低水準を更新し続けています。名古屋は、5.38%(対前期比-0.17P)と更に低下し、過去最低水準に並んでいます。
- ☆ 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横ばいで、平成27年4月以降、最低水準を維持しています。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したが、4.55%(対前期比-0.1P)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、賃貸マンション(ファミリータイプ)で低下し、オフィスは最低水準を維持しています。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過去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