

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

～商業系では神戸市「三宮駅前」で平成28年第2四半期(3～6%上昇)以来5期ぶりの上昇幅の拡大。～

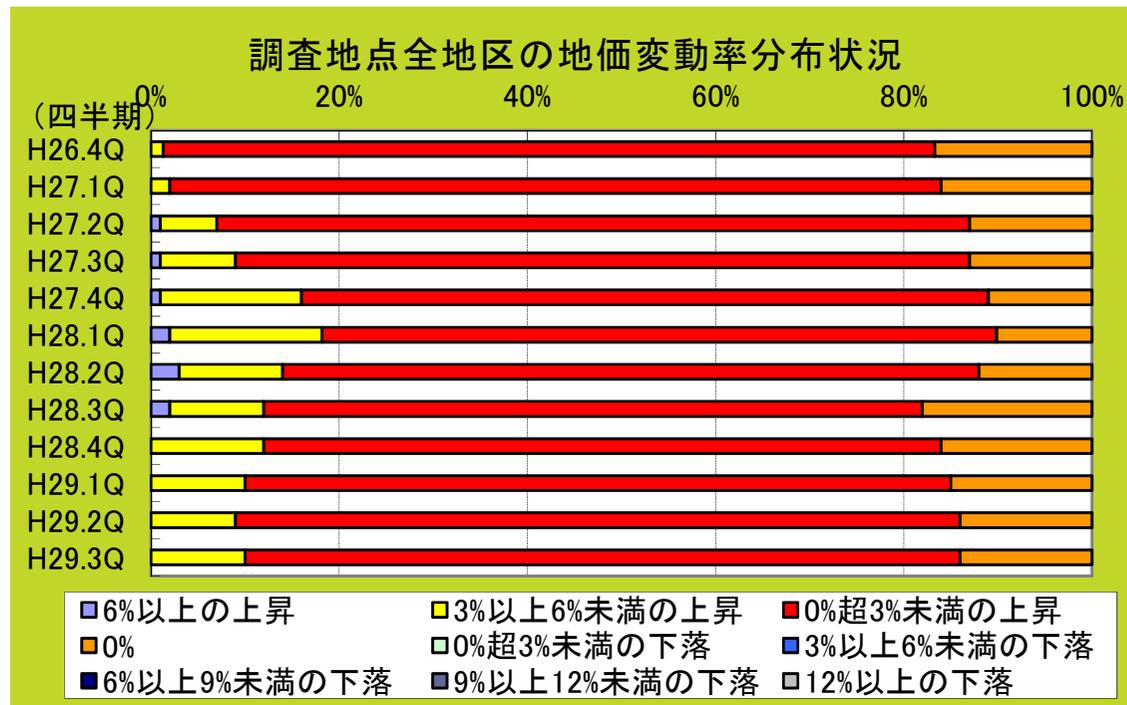
☆平成29年第3四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、86地区(前期86)が上昇、14地区(前期14)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、上昇地区が全体の約9割(前期約9割)であり依然として地価上昇傾向が続いています。

☆住宅系地区(32地区)では、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64)が上昇、4地区(前期4)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、神戸市の「三宮駅前」で3～6%の上昇となりました。これは平成28年度第2四半期に比較的高い上昇(3～6%)を示して以来5期ぶりの上昇幅の拡大となります。

☆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

- ☆ 平成29年10月末日時点の平均空室率は2.98%(前年同月比-0.54P)、平均募集賃料は30,372円/坪(前年同月比-626円/坪)となりました。
- ☆ 港区では、赤坂・六本木エリアで複数の大型ビルの成約がみられ、空室率は2.60%(前月比-0.29P)となりました。また、主要5区以外では品川区で、臨海部や五反田エリアでの空室解消により、空室率は2.10%(前月比:-0.38P)となっています。
- ☆ 国内外の景気回復を受け、国内では企業業績が改善し、オフィス市場においても、拡張やグレードアップのニーズは引き続き旺盛となっており、特にIT、製造業、サービス業において、日系と外資系とを問わず立地改善による移転の動きがみられました。主要5区の空室率は、平成21年1月の弊社集計開始以来はじめて3%を下回る結果となり、主要7区でも空室率3.01%と集計開始以来の最低値となっており、東京主要エリア全体へのオフィス需要の広がりが見られます。

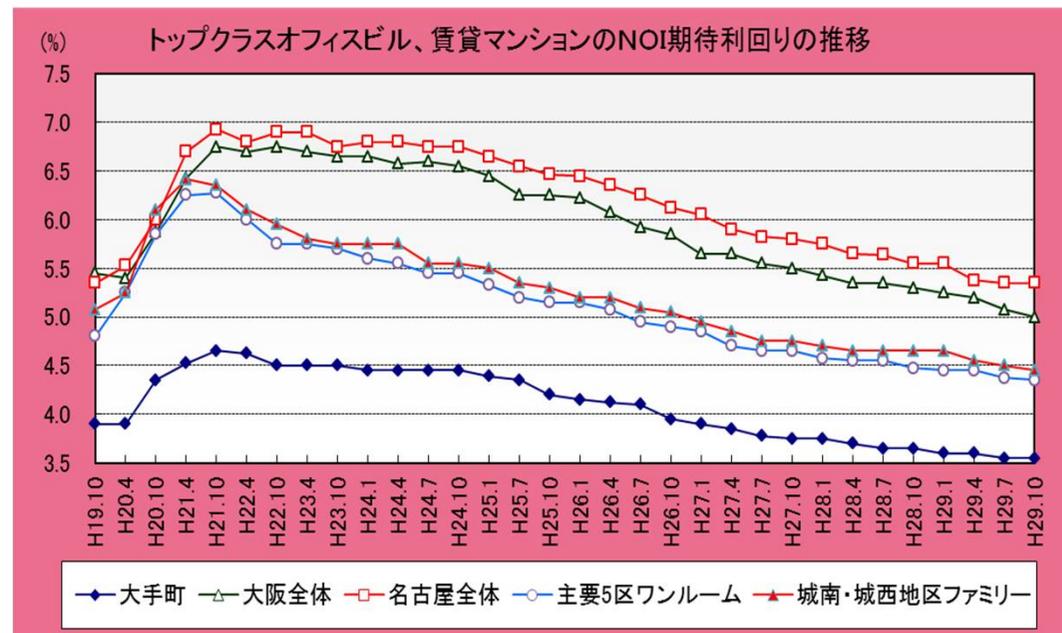


(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
(※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

※ 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57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
大手町地区は3.55%と横ばいで、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。地方都市も低下傾向が続いており、大阪は5.00%(対前期比-0.08P)、名古屋は5.35%と横ばいで、最低水準を維持しています。
- ☆ 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も、ワンルームタイプは4.35%(対前期比-0.03P)、ファミリータイプは4.45%(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。
- ☆ 低金利を背景に投資家の不動産に対する投資意欲は引き続き高く、東京の期待利回りは、前期に比べ、マンションで最低値を更新し、オフィスは横ばいながら最低水準を維持しています。一方で、都心の主要アセットの賃料は上昇余地が限定的という見方も広がりつつあります。



(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