

Topics 1

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

～住宅系では千代田区「番町」、中央区「佃・月島」、武蔵野市「吉祥寺」が、商業系では盛岡市「盛岡駅周辺」が横ばいから上昇へ。～

主要都市・高度利用地100地区

平成30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、95地区(前期91)が上昇、5地区(前期9)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(前期同様)となりました。横ばいの地区が減少し、上昇の地区が増加するなど、前期に引き続き地価上昇傾向が続いています。

住宅系地区(32地区)

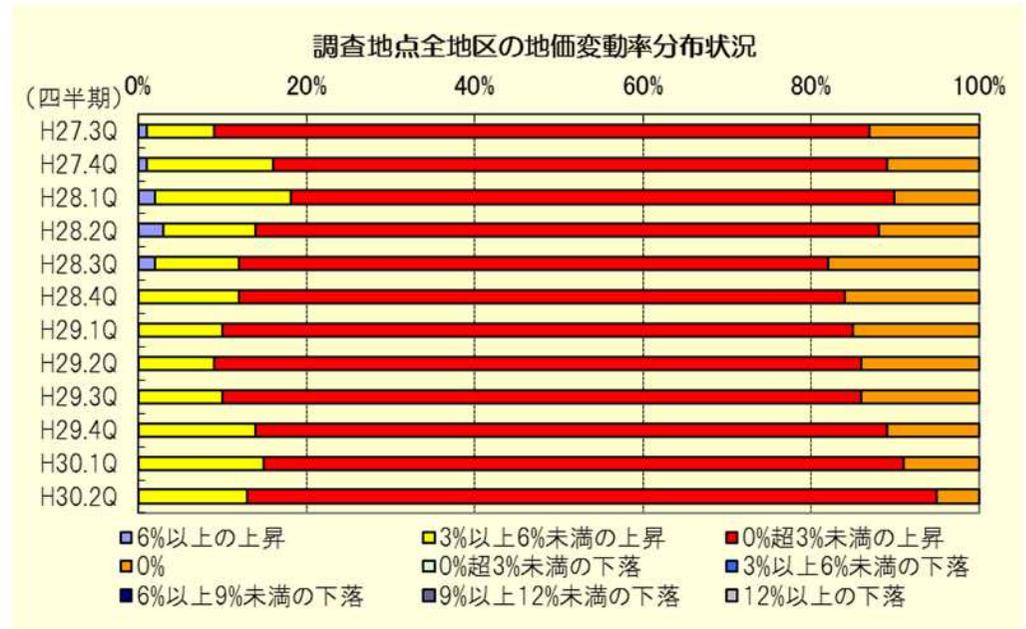
住宅系地区(32地区)では、29地区(前期26)が上昇、3地区(前期6)が横ばいとなり、約9割の地区が上昇しました。千代田区の「番町」と中央区の「佃・月島」、及び武蔵野市の「吉祥寺」が、横ばいから上昇に転じ、0～3%の上昇となりました。

商業系地区(68地区)

商業系地区(68地区)では、66地区(前期65)が上昇、2地区(前期3)が横ばいとなり、ほぼすべての地区が上昇しました。また、横ばいから上昇に転じた地区は盛岡市の「盛岡駅周辺」の1地区でした。

全体

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、再開発事業の進捗により繁華性が向上していること、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、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等を背景に、雇用・所得環境の改善、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。



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30年第2四半期)を基に当社作成

※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

Topics 2 | 不動産投資市場の動向～CBRE第60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3.45%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。地方都市については、大阪は平成24年10月以来低下を続けておりましたが、4.93%（対前期比+0.03P）と上昇に転じました。名古屋は5.30%と横ばいで、最低水準を維持しています。

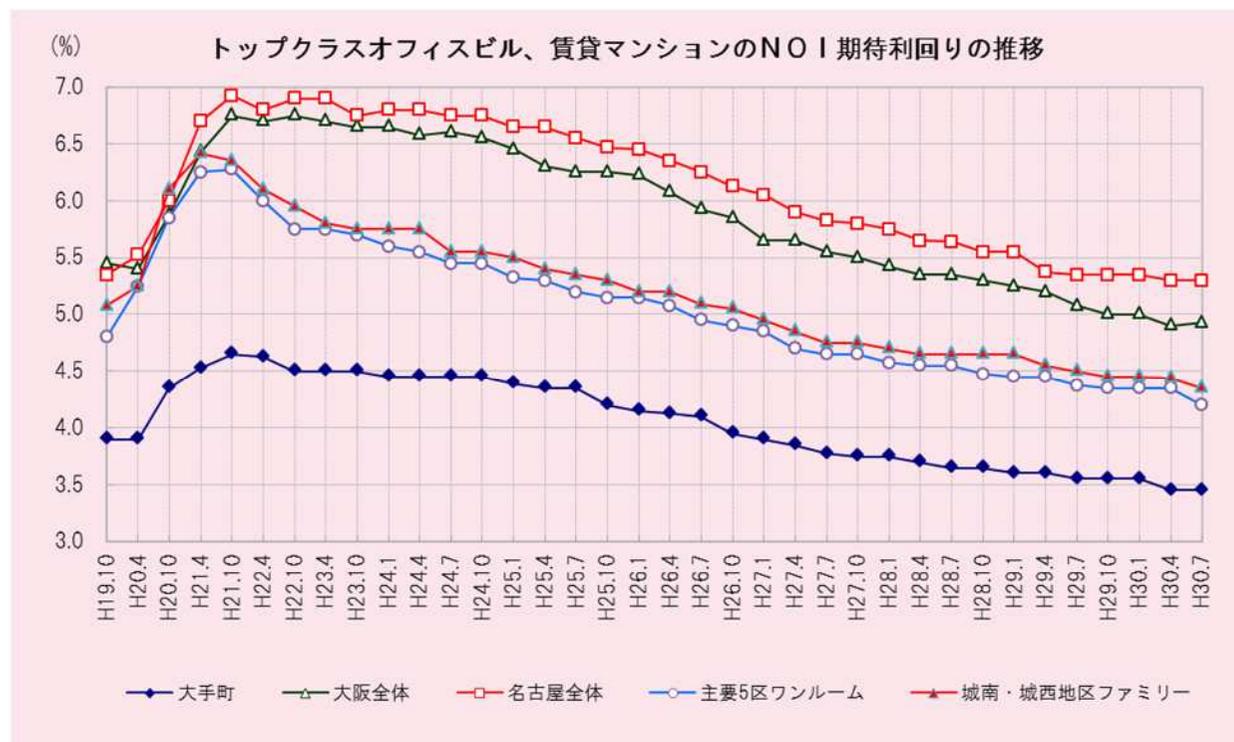
一棟賃貸マンションNOI期待利回り

都心部の賃貸マンションについては、ワンルームタイプは4.20%（対前期比-0.15P）、ファミリータイプは4.35%（対前期比-0.09P）と前期と比べて低下し、当社がデータ収集を開始して以来の最低水準を更新しています。

不動産投資市場

東京のNOI期待利回りは低下を続けており、調査開始以来の最低値を更新しています。

投資額は対前年同期比7.2%増の5,010億円であり、J-REITと海外投資家の投資額が前年同期に対してそれぞれ43%、23%増加したことが主因となっています。東京のオフィス賃貸市場の空室率は低水準で推移している上に、中・小型ビルは大型ビルの供給増加による影響を受けにくく、引き続き海外投資家や個人投資家の高い投資意欲がマーケットを牽引していくことが予測されます。



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

※ APPRAISAL NEWS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APPRAISAL NEWS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APPRAISAL NEWS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APPRAISAL NEWS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。