

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

～住宅系では東京都「南青山」「二子玉川」が、商業系では鹿児島市「鹿児島中央駅」が横ばいから0～3%の上昇へ。～

主要都市・高度利用地100地区

平成29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、89地区(前期86)が上昇、11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(前期同様)となりました。横ばいが減少し、上昇が増加するなど、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、24地区(前期22)が上昇、8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。東京都の「南青山」と「二子玉川」が、横ばいから上昇に転じ、0～3%の上昇となりました。

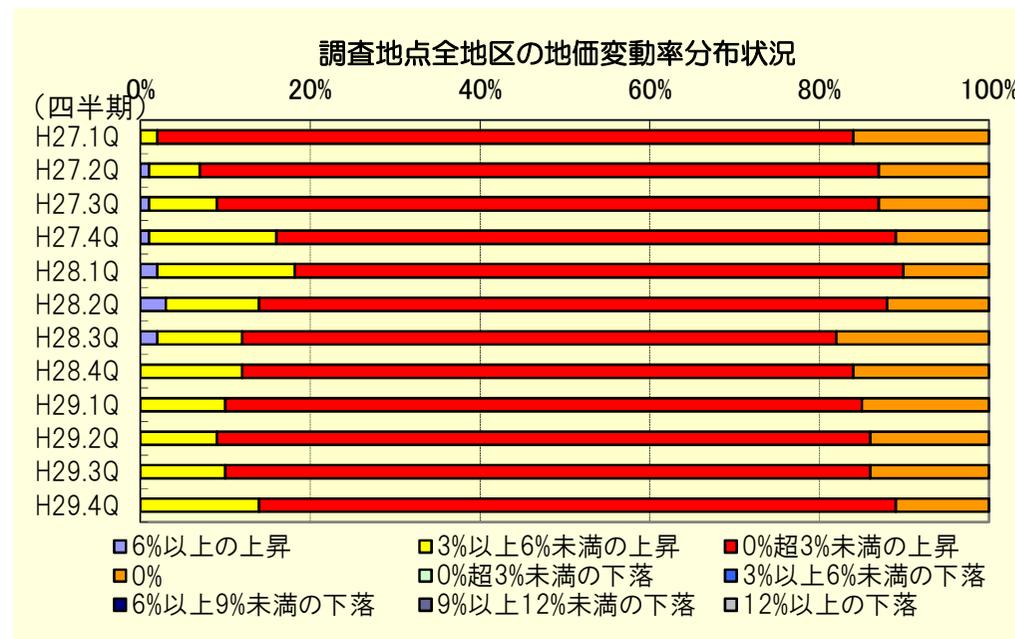
商業系地区(68地区)

商業系地区(68地区)では、65地区(前期64)が上昇、3地区(前期4)が横ばいであり、ほぼすべての地区が上昇しました。鹿児島市の「鹿児島中央駅」が、唯一、横ばいから上昇に転じ、0～3%の上昇となりました。

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。

※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4四半期)を基に当社作成

Topics 2 | 不動産投資市場の動向～CBRE第58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

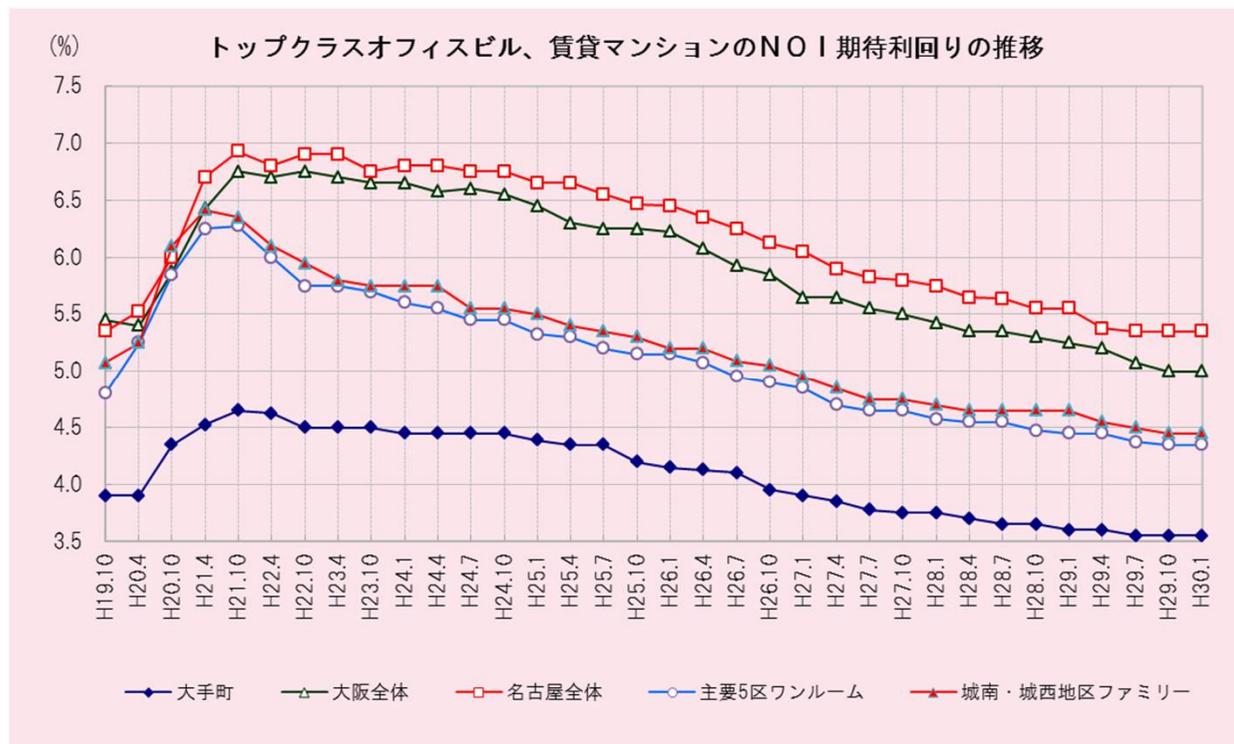
前期に引き続き大手町地区は3.55%と横ばいで、当社がデータ収集を開始した平成19年10月以来の最低水準を維持しています。地方都市も、大阪は5.00%、名古屋は5.35%と前期と比べて横ばいとなっており、最低水準を維持しています。

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%、ファミリータイプは4.45%と前期と比べ横ばいとなっており、当社がデータ収集を開始して以来の最低水準を維持しています。

東京の不動産投資市場

東京のNOI期待利回りは、前期に比べ、オフィス・住宅共に横ばいで調査開始以来の最低値を維持しています。東京のオフィスやリテール賃料のさらなる上昇余地は限定的と予想され、買い手側の投資家はキャップレートの水準や今後のキャッシュフローの成長見通しについてより慎重になる可能性があります。その一方で、機関投資家を中心に資金は潤沢で、不動産に対する投資意欲は非常に高く、特に、まとまった資産規模を獲得できるポートフォリオや大型物件に対する投資意欲は高く、年金などの機関投資家に関わる案件ではさらに利回りが低下するケースも出てくると考えられます。



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。