

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

～住宅系では柏市「柏の葉」、京都市「下鴨」が、商業系では東京都「青海・台場」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30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、91地区(前期89)が上昇、9地区(前期11)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、26地区(前期24)が上昇、6地区(前期8)が横ばいとなり、約8割の地区が上昇しました。柏市の「柏の葉」と京都市の「下鴨」が、横ばいから上昇に転じ、0～3%の上昇となりました。

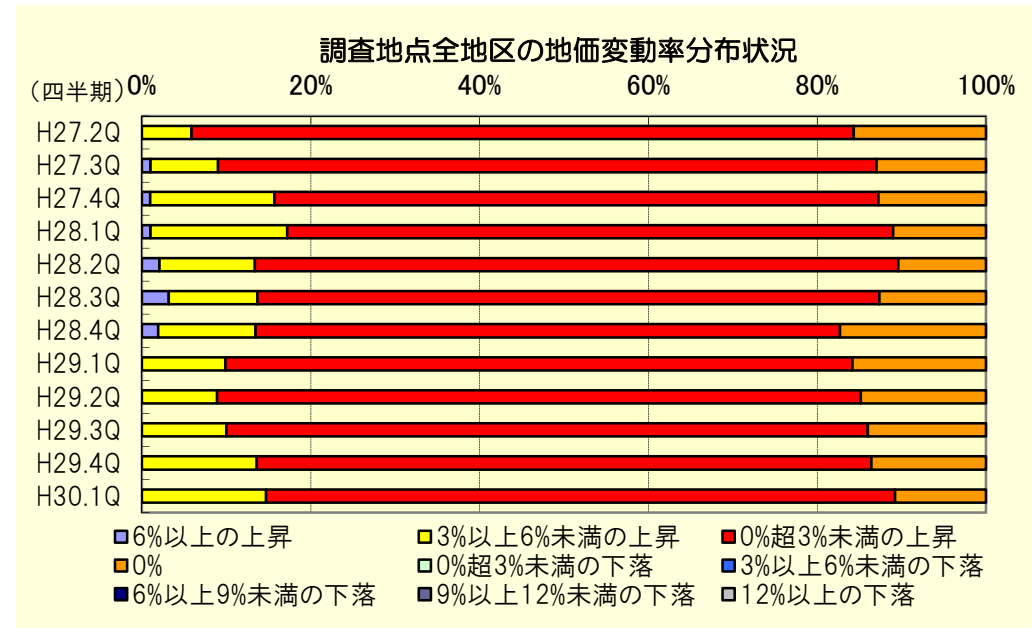
商業系地区(68地区)

商業系地区(68地区)では、65地区(前期同様)が上昇、3地区(前期同様)が横ばいであり、ほぼすべての地区が上昇しました。東京都の「青海・台場」が、横ばいから上昇に転じ、0～3%の上昇となりました。また、横浜市の「元町」は、上昇から横ばいに転じました。

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、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。

※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30年第1四半期)を基に当社作成

Topics 2 | 不動産投資市場の動向～CBRE第59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

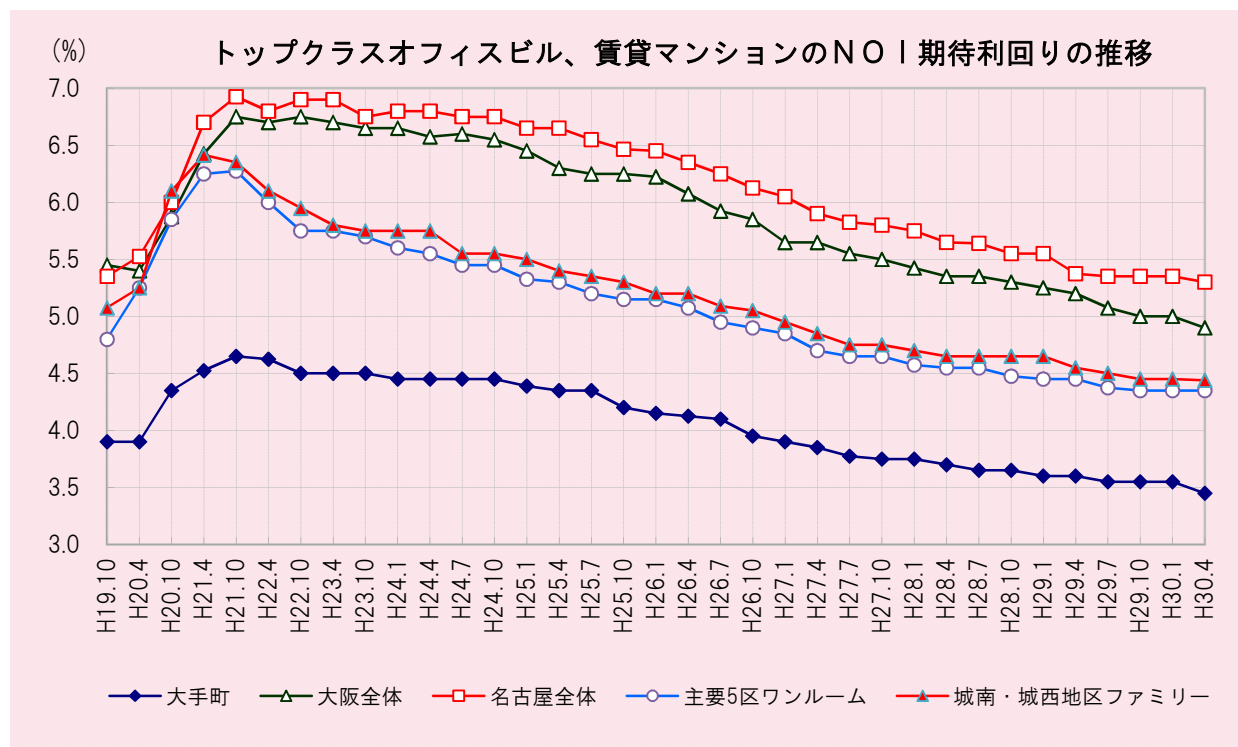
横ばいが続いていた大手町地区は3.45%（対前期比-0.1P）と低下し、当社がデータ収集を開始した平成19年10月以来の最低水準を更新しました。地方都市についても、大阪は4.90%（対前期比-0.1P）、名古屋は5.30%（対前期比-0.05P）と前期と比べて低下に転じ、最低水準を更新しています。

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4.44%と前期と比べほぼ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。

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。また、J-REITの不動産投資件数、投資額は2005年の調査開始以来、最高水準となり、機関投資家を中心に投資意欲は高い状態が続いています。一方、投資物件については、都心では品薄の状態が続いており、需給バランスは逼迫しています。地方都市ではオフィス賃料のさらなる上昇を期待して、投資家の関心は高まっており、利回りはさらに低下する可能性があります。



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

※ 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・安全性を保障するものではなく、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。