

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「品川」、「豊洲」、「立川」が横ばいから上昇へ。商業系では東京都「新宿三丁目」と「歌舞伎町」、沖縄県「県庁前」が上昇幅拡大へ。～

主要都市・高度利用地100地区

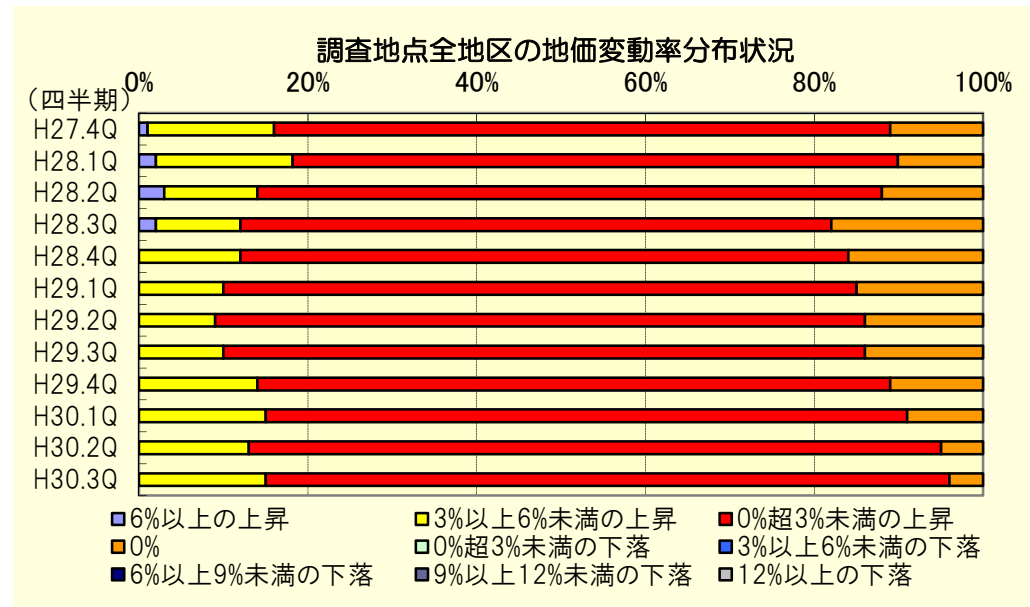
平成30年第3四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、96地区(前期95)が上昇、4地区(前期5)が横ばい、下落地区はなく(前期同様)、3期連続で上昇地区が全体の9割を上回りました。横ばいの地区が減少し、上昇の地区が増加するなど、前期に引き続き地価上昇傾向が続いています。

住宅系地区(32地区)

住宅系地区(32地区)では、31地区(前期29)が上昇、1地区(前期3)が横ばいとなり、ほぼ全ての地区が上昇しました。東京都の「品川」、「豊洲」、「立川」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66)が上昇、3地区(前期2)が横ばいとなり、ほぼすべての地区が上昇しました。東京都の「新宿三丁目」と「歌舞伎町」、及び沖縄県の「県庁前」は、0～3%の上昇から3～6%の上昇へと上昇幅を拡大しました。



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3四半期)を基に当社作成

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、上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、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を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は好調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日客の増加に応じて店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資意欲が引き続き強いことが考えられる。

※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61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

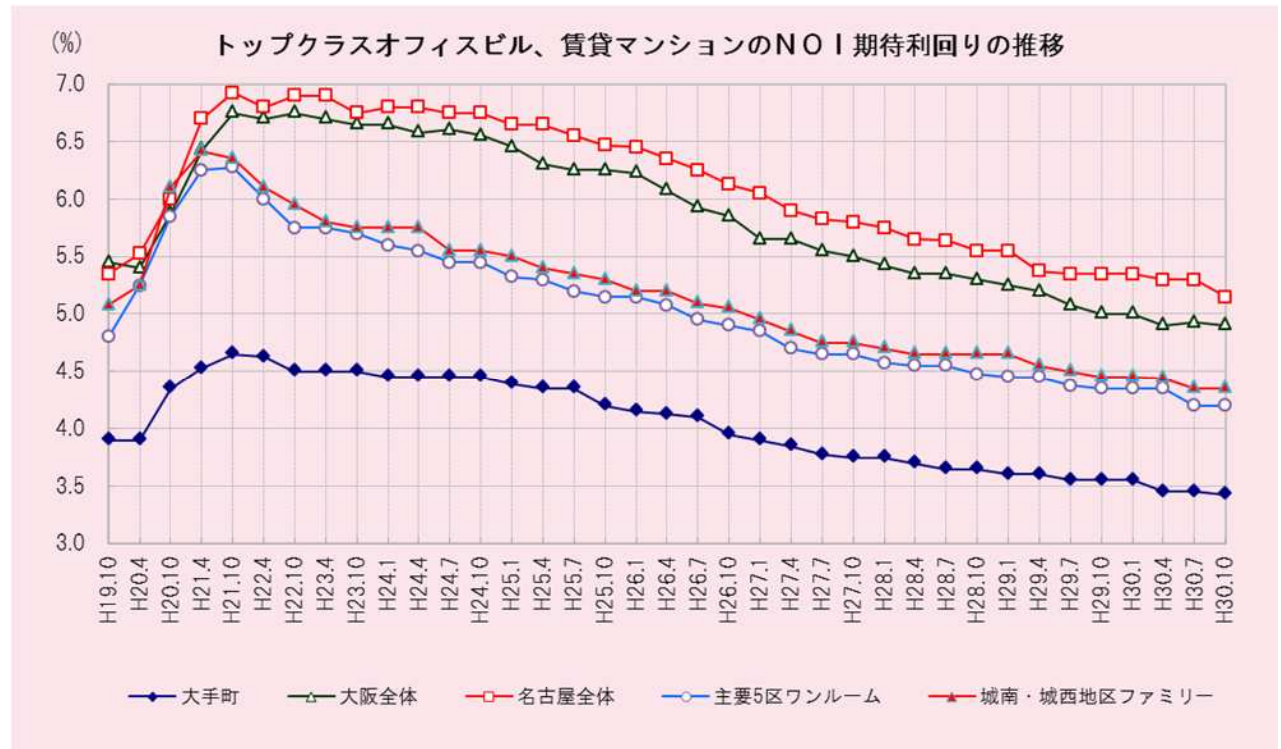
横ばいが続いていた大手町地区は3.43%（対前期比-0.02P）と低下し、当社がデータ収集を開始した平成19年10月以来の最低水準を更新しました。前期わずかに上昇した大阪は4.90%（対前期比-0.03P）と低下に転じました。名古屋も5.15%（対前期比-0.15P）と低下し、最低水準を更新しています。

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は、ワンルームタイプは4.20%、ファミリータイプは4.35%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。

不動産投資市場

東京のトップクラスオフィスビルの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。地方都市でも投資が活発で、大阪、名古屋を含む地方都市の投資額は、対前年同期比28%増の2,920億円となり、全投資額に占める割合は51%と、平成17年の調査開始以来の最高値となっています。投資家の投資意欲は依然として高いものの、金融機関は取引価格の上昇を背景に慎重姿勢をやや強めており、物件に対してより選別的になっているため、成約までに時間を要する状況が続くことが見込まれます。



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。