

不動産鑑定レポート | vol.18 2019 Autumn

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

不動産投資は引き続き堅調で、今期も全体的に地価上昇。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

買主の旺盛な投資意欲を背景に、売主の希望価格に近い水準の取引も。

TOPIC

主要都市の地価動向

1

住宅系 | 今期も福岡市「大濠」を除く全ての地区で地価上昇。
商業系 | 大阪市「西梅田」「茶屋町」「新大阪」の上昇幅が拡大。

国土交通省発表「地価LOOKレポート*」の概要

令和元年8月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、令和元年第2四半期も前期に引き続き、地価が上昇している地区数の割合は高水準を維持しています。その主な要因としては、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和など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・賃料の上昇など、オフィス

市況は堅調な状況が続いていることが挙げられます。また、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日外国人の増加により店舗やホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域などでマンション需要が堅調であることも要因として挙げられます。

主要都市、高度利用地 100地区

主要都市の高度利用地100地区における地価動向は、上昇が97地区（前回97）、横ばいが3地区（前回3）、下落が0地区（前回0）となり、上昇地区数の割合は6期連続して9割を上回りました。上昇した97地区のうち、0～3%の上昇が69地区（前回68）、3～6%の上昇が25地区（前回29）、6%以上の上昇が3地区（前回0）でした。なお、下落している地区は平成26年第3四半期から20期連続して見られませんでした。

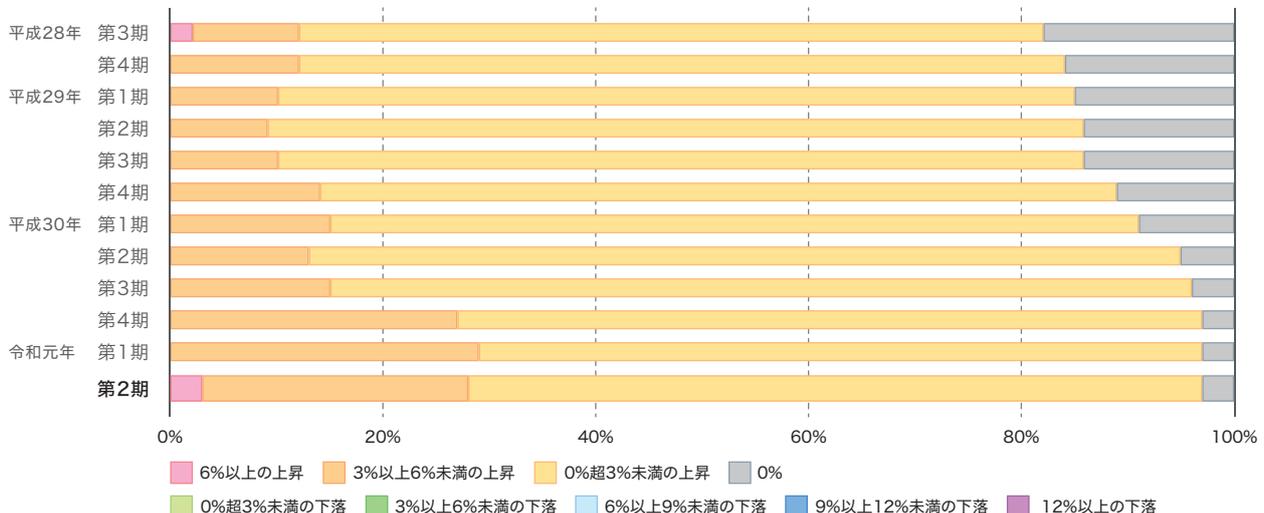
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、上昇が31地区（前回31）、横ばいが1地区（前回1）となり、今期もほぼ全ての地区で地価が上昇しましたが、福岡市「大濠」は横ばいを継続しました。

商業系地区 68地区

商業系68地区は、上昇が66地区（前回66）、横ばいが2地区（前回2）でした。大阪市「西梅田」「茶屋町」「新大阪」が3～6%から6%以上に上昇幅を拡大、横浜市「横浜駅西口」が3～6%から0～3%に上昇幅を縮小しました。

調査地点全地区の地価変動率分布状況



出典:「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告(令和元年第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

TOPIC
2

不動産投資市場の動向

東京・大阪のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りが最低水準を更新。
買主の旺盛な投資意欲を背景に、第2四半期の投資額は前年同期比60%増加。

CBRE 第64回不動産投資に関するアンケート/
CBRE ジャパンインベストメントマーケットビュー 2019年第2四半期の概要

CBREの調査によると、2019年第2四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、東京と大阪で調査開始以来の最低水準を更新しました。今期の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く。)は対前年同期比60%増の8,610億円で、投資主体別投資額においても

全ての投資主体が前年同期を上回りました。今期の主な取引の中には、買主の旺盛な投資意欲を背景に、売主の希望価格に近い水準で決まったと推察されるものが散見され、売主の強気な姿勢に変化は見られません。

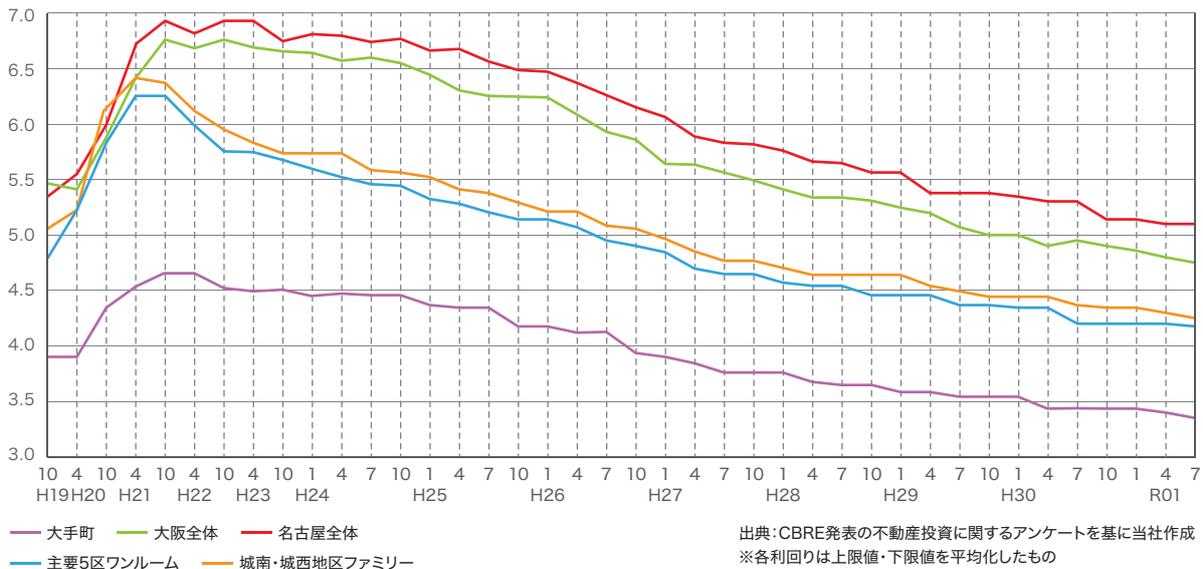
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は3.35%(前期比-0.05%)、大阪は4.75%(同-0.05%)と2期連続で調査開始以来の最低水準を更新。名古屋は今期も5.10%と最低水準を維持しました。

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はワンルームタイプが4.18%(前期比-0.02%)、ファミリータイプは4.25%(同-0.05%)で、ともに調査開始以来の最低水準を更新しました。

トップクラスオフィスビル・賃貸マンションのNOI期待利回りの推移



不動産鑑定
Q&A

地方都市にあるテナントビルの購入にあたり、
提示価格が妥当かどうか確認したいです。

地方エリアの物件についても、当社の支店や社外の不動産鑑定士と連携して、効率よく、迅速に対応して当該不動産の価格をお伝えいたします。
また、ビルをご購入後の運用に関しても、リーシングからメンテナンスまで当社が一貫してお引き受けいたします。



関西鑑定課
高垣 勇喜