

# 不動産鑑定レポート | vol.16 2019 Spring

**TOPIC 1** | 主要都市の地価動向のPOINT

良好な資金調達環境を背景に上昇が目立つ。

**TOPIC 2** | 不動産投資市場の動向のPOINT

大阪のオフィスビルに投資家の関心高まる。

**TOPIC**

**主要都市の地価動向**

**1**

**住宅系** | 今期もほぼ全ての地区で地価上昇、仙台市「錦町」は上昇幅を拡大。  
**商業系** | 店舗・ホテルなどへの投資意欲強く、全国12地区で前期以上の上昇率。

国土交通省発表「地価LOOKレポート\*」の概要

平成31年2月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、全体として、地価の上昇している地区数の割合は今期も高水準を維持しています。景気の回復や雇用・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と賃料の上昇などオフィス市況は好調な状況が続いていることが、

その主な要因として挙げられます。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、訪日客の増加に応じて店舗、ホテルの建設需要も依然旺盛であること、利便性の高い地域等でのマンション需要も堅調であることから、店舗、ホテル、マンションに対する投資意欲も引き続き強い状態であると考えられます。

**主要都市、高度利用地 100地区**

平成30年第4四半期の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(前期96)、横ばいが3地区(前期4)、下落が0地区(前期0)でした。上昇地区数の割合は4期連続で9割を上回りました。引き続き地価は上昇傾向が続いています。

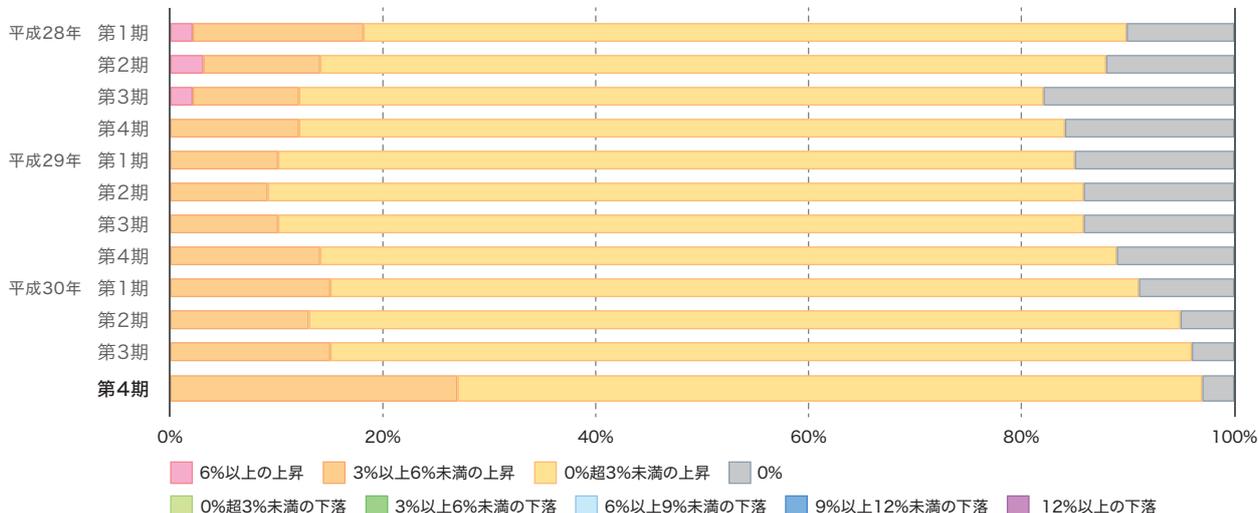
**住宅系地区 32地区**

住宅系32地区は、上昇が31地区(前期31)、横ばいが1地区(前期1)と、今期もほぼ全ての地区で地価が上昇しました。その中でも上昇幅を拡大したのは仙台市の「錦町」で、3~6%の上昇となりました。

**商業系地区 68地区**

商業系68地区では、上昇が66地区(前期65)、横ばいが2地区(前期3)でした。仙台市「中央1丁目」、大阪府「西梅田」などの12地区が3~6%に上昇幅を拡大したほか、長野市「長野駅前」が横ばいから0~3%の上昇へと転じました。

**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(平成30年第4四半期)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

東京のNOI期待利回りは過去最低値で今期も横ばい。  
最低値を更新した大阪のオフィスビルに今後も賃料上昇の期待感。

CBRE第62回不動産投資に関するアンケートの概要

東京のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、調査開始以来の最低水準3.43%で今期も横ばいです。都心を含む首都圏における2018年の投資額は対前年比27%減の1兆8,900億円。なかでも都心の投資額は同9%減少しました。一方、大阪・名古屋を含む地方都市の投資額は同8%増の9,600億円でした。今期のNOI期待

利回りが過去最低水準を更新した大阪のオフィスビルは、今後も賃料上昇が期待される地方都市のなかでも特に投資家からの関心が高い地域と言えます。

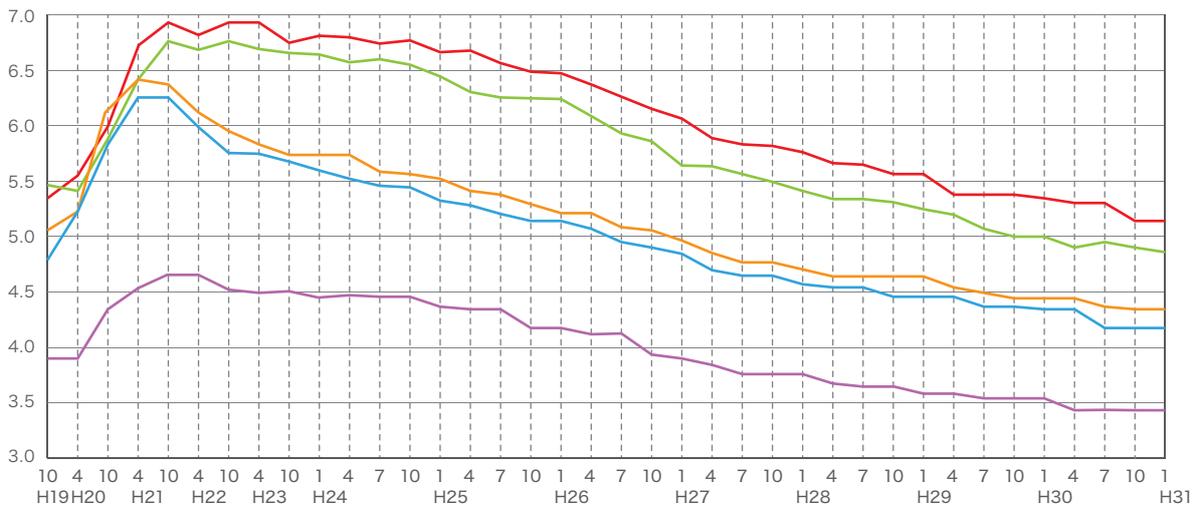
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

前期は3.43%とデータ収集を開始して以来の最低水準を更新した大手町地区は、今期も横ばいです。大阪は4.86%（前期比-0.04P）と低下し最低水準を更新しました。名古屋は5.15%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はワンルームタイプが4.20%、ファミリータイプが4.35%で、ともに3期連続の横ばいで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。

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



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

不動産鑑定

Q&A

関連会社にオフィスビルを売却予定ですが、老朽化しており帳簿価格で売買を行ってよいのか不安です。

帳簿価格での売買であったとしても、時価と大きく乖離していれば税務上の問題が起きる場合があります。関連会社との不動産売買では恣意性が入りやすいという観点からも、不動産鑑定により正確な時価を把握しておくことをお勧めします。



鑑定部 山中 英明