

# 不動産鑑定レポート | vol.17 2019 Summer

## TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

オフィス好調、店舗・ホテル需要も旺盛で上昇。

## TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

投資意欲は衰えていないものの物件に対し選別的に。

### TOPIC

#### 主要都市の地価動向

## 1

**住宅系** | 札幌市「宮の森」、大阪市「天王寺」で上昇幅が拡大。

**商業系** | 今期も東京都「銀座中央」、横浜市「元町」を除く全ての地区で地価上昇。

国土交通省発表「地価LOOKレポート\*」の概要

令和元年6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1四半期も、全体として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や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、再開発事業が進展し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のマンション需要が堅調であることから、これらの不動産に対する投資が引き続き堅調であることも要因として考えられます。

### 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（前期97）、横ばいが3地区（前期3）、下落が0地区（前期0）でした。上昇地区数の割合は5期連続で9割を上回りました。地価が上昇している97地区のうち、0～3%の上昇が68地区（前期70）、3～6%の上昇が29地区（前期27）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19期連続して見られませんでした。

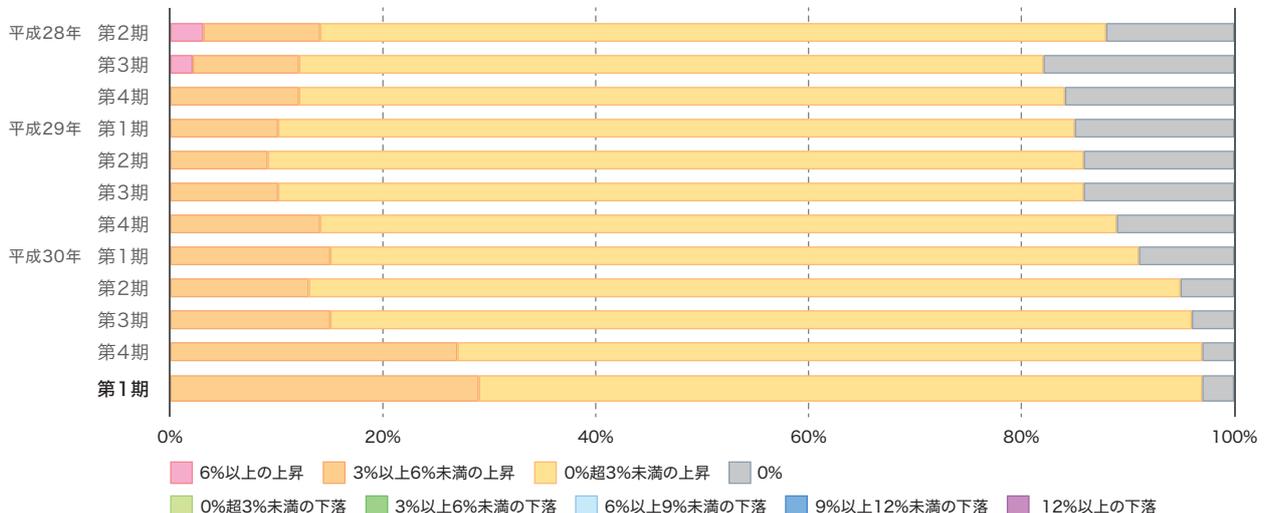
#### 住宅系地区 32地区

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。札幌市「宮の森」と大阪市「天王寺」が3～6%に上昇幅を拡大し、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（前期66）、横ばいが2地区（前期2）と、今期もほぼ全ての地区で地価が上昇しましたが、東京都「銀座中央」と横浜市「元町」は横ばいを継続しました。

### 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1四半期）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

不動産投資市場の動向

2

三大都市圏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。  
第1四半期の投資額は30%減少、投資意欲はあっても姿勢はより選別的に。

CBRE第63回不動産投資に関するアンケートの概要

CBREの調査によると、2019年第1四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、三大都市圏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7,610億円(前年同期比-30%)で、第1四半期の投資額

としては2013年以降では最低の水準でしたが、これはJ-REITの投資額減少が最も大きな要因となっています。資金調達環境が変調する兆候や投資家の投資意欲の減退は見られないものの、売り物件が少なく、不動産価格は高止まりし、世界経済に対する懸念も高まっているため、投資家の姿勢はより選別的になっています。

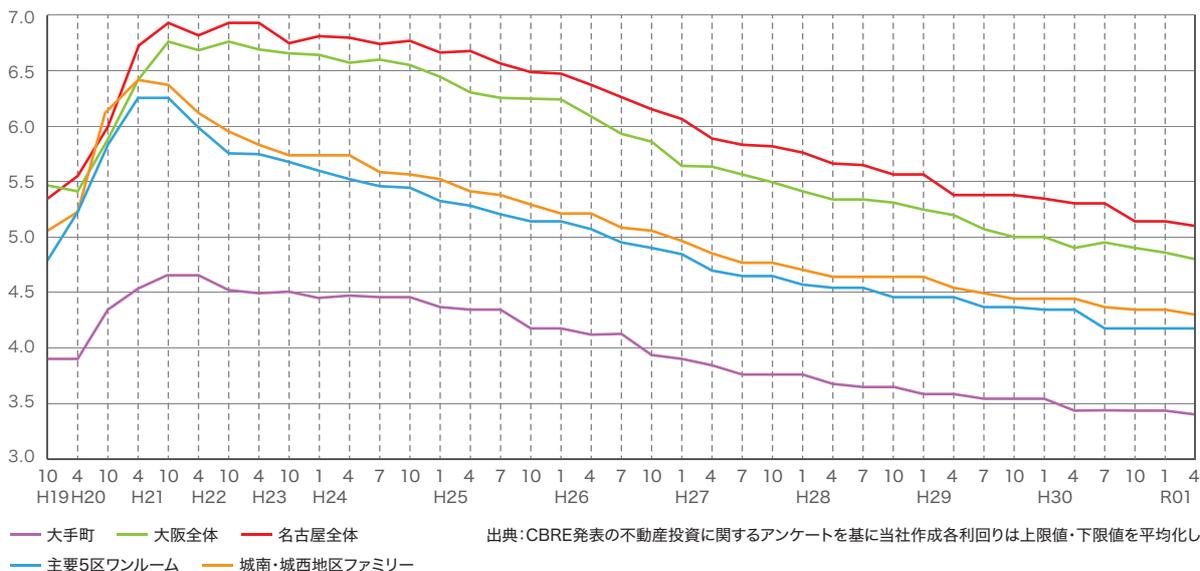
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は前期の横ばいから3.40%(前期比-0.03%)と低下に転じ、調査開始以来の最低水準を更新。また、大阪は4.80%(同-0.06%)、名古屋は5.10%(同-0.05%)と共に低下し、三大都市圏で揃って最低水準を更新しました。

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4.20%と4期連続で最低水準を維持しています。ファミリータイプは4.30%(前期比-0.05%)と低下に転じ、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

テナントビルの賃料を設定する際の判断材料として、  
不動産鑑定を利用することはできますか？

適正な賃料を設定する資料として、不動産鑑定評価書を提出いたします。また定期的に鑑定を行っておくことで、テナントと賃料交渉を行う際の資料としても活用することができます。テナントビル経営については、賃料設定からリーシング、メンテナンスまで当社にすべてお任せいただくことも可能です。

