

# 不動産鑑定レポート | vol.19 2019 Winter

**TOPIC 1** | 主要都市の地価動向のPOINT

主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続。

**TOPIC 2** | 不動産投資市場の動向のPOINT

期待利回りは既に過去最低水準、更なる低下の余地は限定的か。

**TOPIC** 主要都市の地価動向

**1**

**住宅系** | 札幌市「宮の森」の上昇幅が3～6%から0～3%に縮小。  
**商業系** | 那覇市「県庁前」、東京都「中野駅周辺」で上昇幅が拡大。

国土交通省発表「地価LOOKレポート\*」の概要

令和元年11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3四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7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69）、3～6%の上昇が24地区（前回25）、6%以上の上昇が4地区（前回3）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21期連続して見られませんでした。

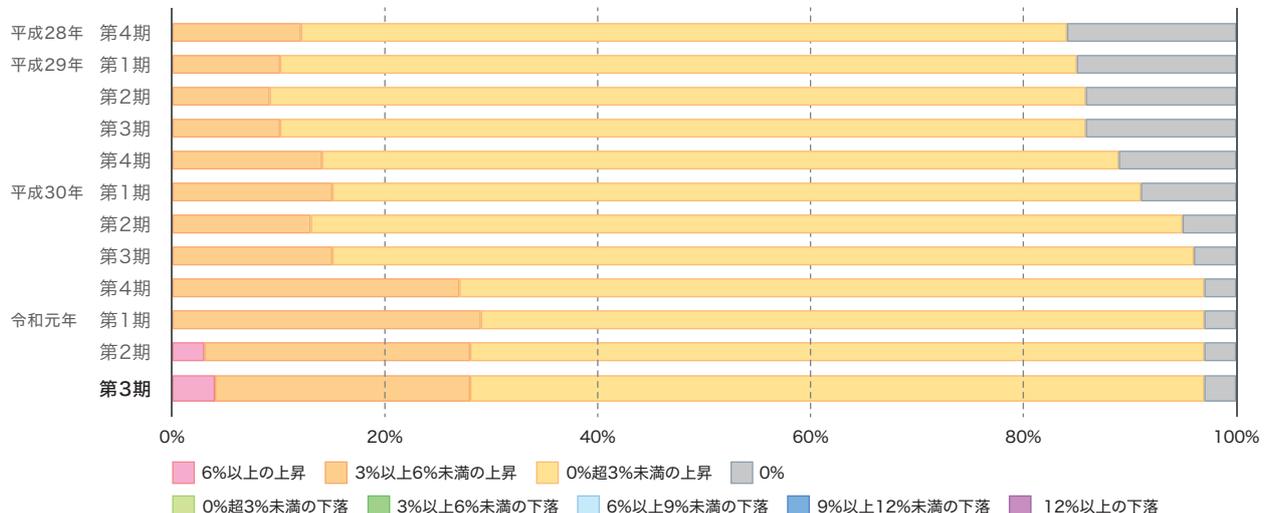
**住宅系地区 32地区**

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）となりました。福岡市「大濠」は横ばいを継続し、札幌市「宮の森」は上昇幅が3～6%から0～3%に縮小しました。

**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。那覇市「県庁前」で3～6%から6%以上に、東京都「中野駅周辺」で0～3%から3～6%に、それぞれ上昇幅が拡大しました。

**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3四半期）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

トップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは大阪と名古屋で過去最低水準を更新。都心部の一棟賃貸マンションも過去最低水準で、更なる低下の余地は限定的か。

CBRE 第65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3四半期の概要

CBREの調査によると、2019年第3四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、東京が過去最低水準を維持、大阪と名古屋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14%増の7,720億円で、2期連続で前年同期を上回りました。良好な資金調達環境に変化はみられず、海外投資家の日本の不動産への関心も弱まる気配はありません。ただし、利回りは既に過去最低水準で、更なる低下の余地は限定的とみられるが、案件によっては既存の水準を下回るものも出てくる可能性はあります。

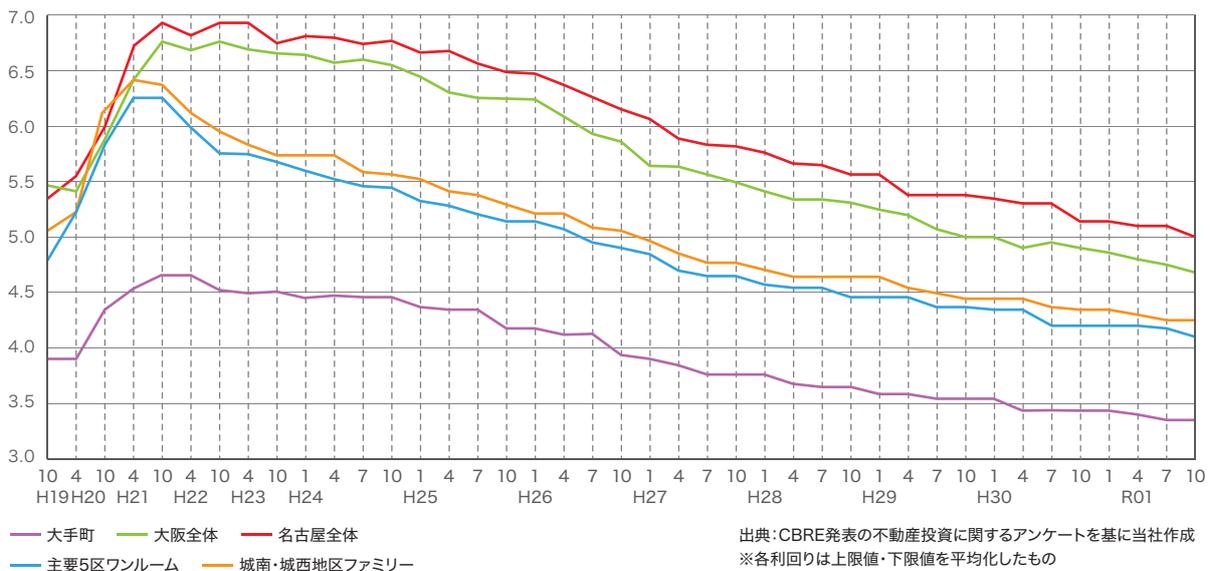
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は今期も3.35%で調査開始以来の最低水準を維持。大阪が4.68%(前期比-0.07%)、名古屋が5.00%(同-0.10%)とそれぞれ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4.10%(前期比-0.08%)で調査開始以来の最低水準を更新しました。ファミリータイプは4.25%で最低水準を維持しました。

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

隣地を取得・併合することで  
土地全体の価値が高まる場合があると聞いたのですが。

ある土地を隣接土地と併合した場合、併合後の土地の価格が併合前のそれぞれの土地の価格の合計額よりも高い価格となることがあります。これは隣接土地を併合することで増分価値が生ずることによるものですが、鑑定評価を利用することで、このような場合の経済合理性が認められる価格をご提示することができます。

