

# 不動産鑑定レポート | vol.20 2020 Spring

## 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

海外の機関投資家を中心に投資意欲は堅調、投資対象は分散へ。

### TOPIC

#### 主要都市の地価動向

## 1

住宅系 | 福岡市「大濠」を除く全ての地区で地価上昇。

商業系 | 名古屋市「太閤口」、京都市「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」などで上昇幅が縮小。

国土交通省発表「地価LOOKレポート\*」の概要

令和2年2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4四半期も、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・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华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堅調であること、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8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74地区（前回69）、3～6%の上昇が19地区（前回24）、6%以上の上昇が4地区（前回4）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22期連続して見られませんでした。

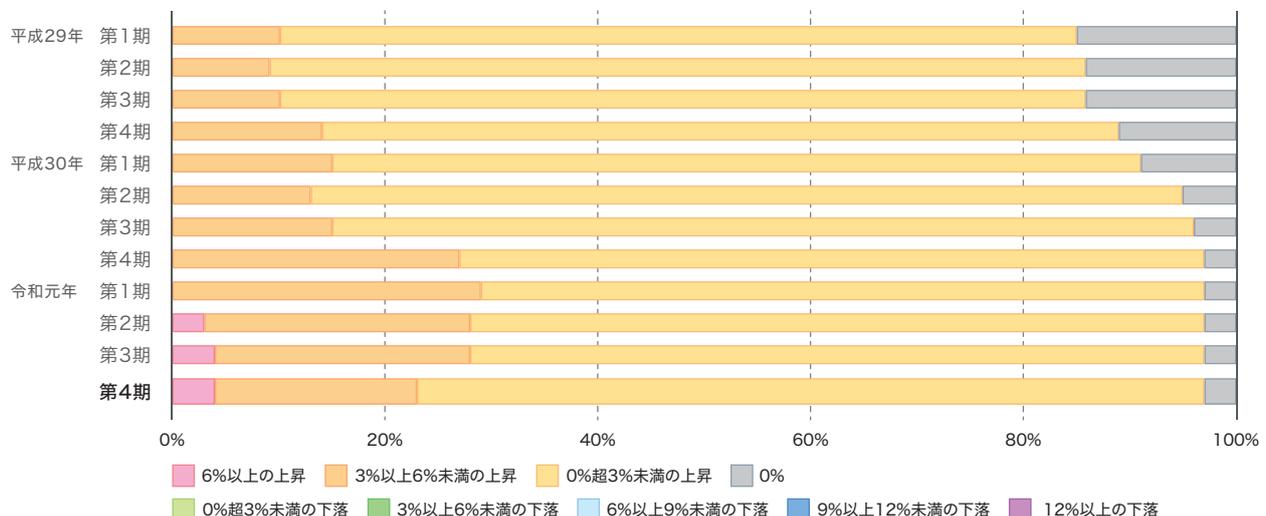
#### 住宅系地区 32地区

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、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。名古屋市「太閤口」、京都市「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」、熊本市「下通周辺」は上昇幅が3～6%から0～3%に縮小しました。

### 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

大阪のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りが過去最低水準を更新。  
海外投資家がマーケットを牽引、投資対象の分散が進むと予想。

CBRE 第66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4四半期の概要

CBREの調査によると、2019年第4四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、東京と名古屋が過去最低水準を維持、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4.7%増の1兆円で、2019年通年の投資額は対前年比7.7%増の3.5兆円となりました。海外投資家を中心に投資意欲は高く、引き続きマーケットは堅調ですが、一方で、価格上昇も終盤にさしかかっているとみる投資家が多い中、より選別的な投資家も増えると考えられ、投資対象の分散が進むと予想されます。

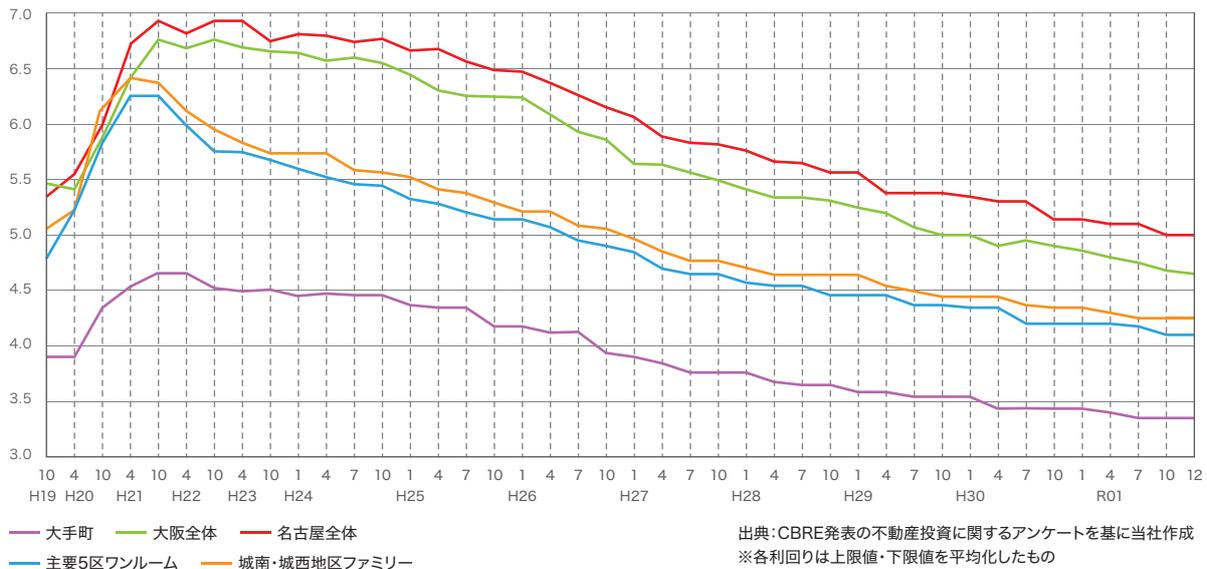
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は今期も3.35%、名古屋は5.00%と最低水準を維持。大阪は4.65%(前期比-0.03%)と調査開始以来の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今期もワンルームタイプが4.10%、ファミリータイプは4.25%で、ともに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

ビルオーナーから賃料増額請求を受けています。  
不動産鑑定評価書は交渉時の資料として有効でしょうか？

交渉時はもちろん、調停・訴訟に発展した場合にも鑑定評価書は有力な証拠書類となり得ますので、継続賃料の鑑定評価をご依頼ください。賃貸借契約や賃料改定の経緯、ご依頼者の意向なども踏まえた上で、当該ビルにおける適正な継続賃料を提示いたします。



関西鑑定課  
高垣 勇喜