

不動産鑑定レポート | vol.21

2020 Summer

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となるが、これまでの傾向から変化。

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

1

主要都市の地価動向

横浜市「元町」、岐阜市「岐阜駅北口」、高松市「丸亀町周辺」、福岡市「大濠」の4地区が平成26年第2四半期以来の下落へ。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概用

令和2年6月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると令和2年第1四半期は、前期と比べて上昇している地区が減少、横ばい地区と下落の地区は増加するなど、これまでの傾向とは異なった動きが見られました。変動率が下方に移行したのは46地区あり、変動率が下方に移行した地区の割合は、用途別では商業系が住宅系より高く、地域別では地方圏

が大都市圏よりやや高くなりました。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られた為、地価の上昇傾向が鈍化したと考えられます。特にホテル、店舗需要の比重が高い地区では、感染症の影響を大きく受け、地価動向の変化が大きくなりました。

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73地区（前回97）、横ばいが23地区（前回3）、下落が4地区（前回0）となりました。全体として緩やかな上昇となりましたが、これまでの傾向に変化が見られました。上昇した73地区のうち、3%未満の上昇が69地区（前回74）、3%以上6%未満の上昇が4地区（前回19）であり、6%以上の上昇の地区（前回4）はありませんでした。また、横ばいは前回より増加の23地区となり、3%未満の下落が4地区で、平成26年第2四半期以来の下落数となりました。

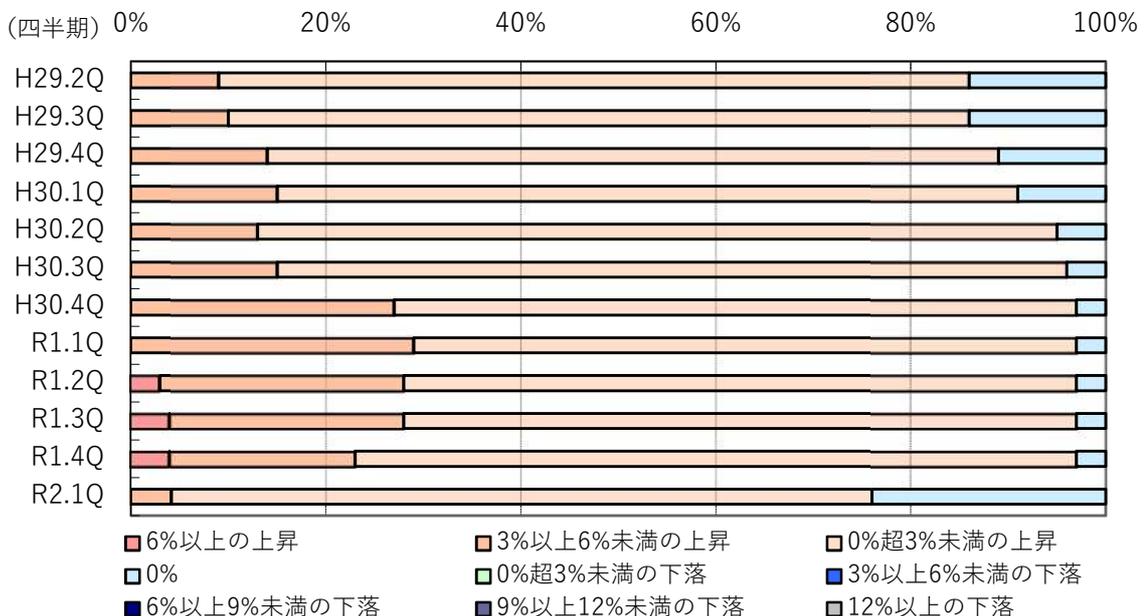
住宅系地区 **32地区**

住宅系32地区は、上昇が23地区（前回31）、横ばいが8地区（前回1）、下落が1地区（前回0）でした。そのうち、変動率区分が下方に移行した地区は11地区となりました。

商業系地区 **68地区**

商業系68地区は、上昇が50地区（前回66）、横ばいが15地区（前回2）、下落が3地区（前回0）でした。そのうち変動率区分が下方に移行した地区は35地区となりました。

調査地点全地区の地価変動率分布状況



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期待利回りが前期比-0.04%で過去最低水準を更新。
都心部の一棟賃貸マンション(ワンルーム)のNOI期待利回りが2010年4月以来の上昇。

CBRE 第67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 2020年第1四半期の概要

CBREの調査によると2020年第1四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは東京と名古屋で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41%増の1兆円となりました。主要な要因として、海外投資家による取得額の増加が挙げられます。

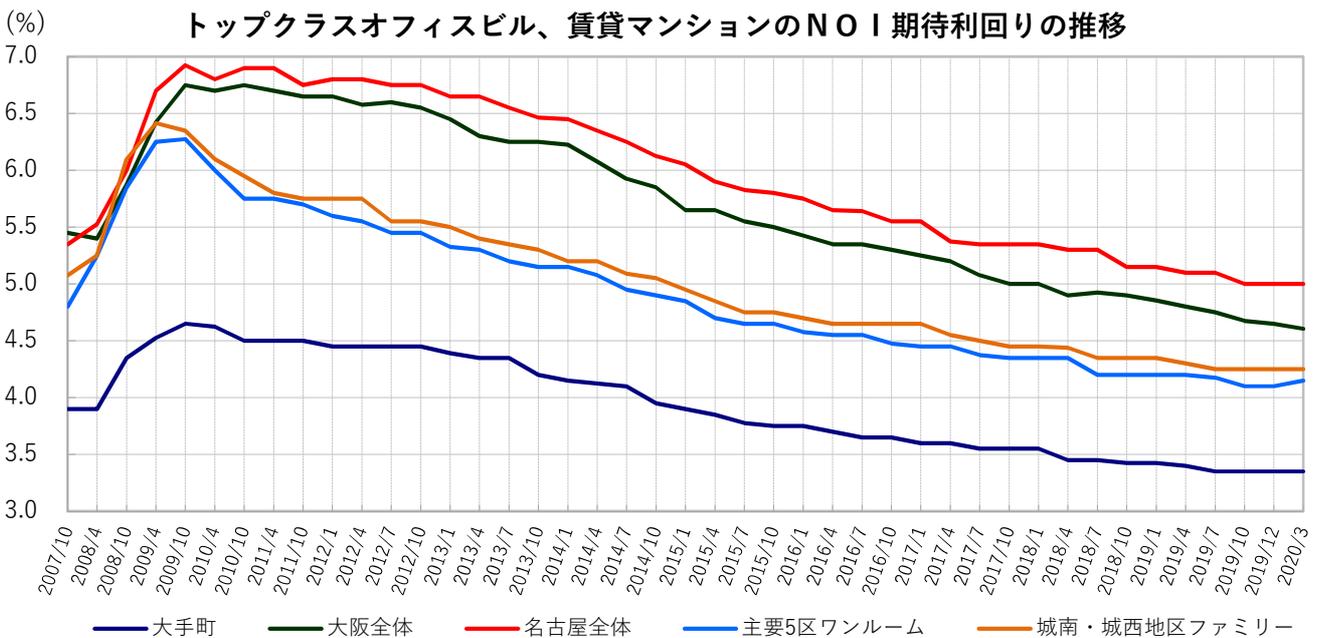
但し、第2四半期については、新型コロナウイルス感染拡大による渡航規制(もしくは自粛)により、海外投資家が物件視察のために来日することが出来ず、取引を延期する事例が増加しているため、投資額が抑制される可能性が高いと考えられます。一方で、感染拡大収束の兆しが見えてくれば、再び投資額は増加するとの見方もあります。

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3.35%、名古屋も5.00%と今期も最低水準を維持。大阪は4.61%(前期比-0.04%)で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ワンルームは2010年4月以来低下を続けておりましたが、4.15%(前期比+0.05%)と上昇に転じました。ファミリータイプは4.25%と横ばいで、今期も最低水準を維持しています。



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

2020年度初頭から、新型コロナウイルス感染症による影響が深刻化していますが、現時点で今後の不動産価格への影響をどのように考えていますか？

皆様ご承知の通り、新型コロナウイルス感染症により、経済への影響が大きくなっています。不動産価格への影響としては、アセット別(オフィス、ホテル、物流施設等)等によりマイナスの程度は異なりますが、特にホテル、店舗等の収益不動産へのマイナスの影響が懸念されています。価格下落の程度についての判断は、価格を評価する時点での将来見通しによっても異なって参りますので、適時の情報把握・判断が特に重要となります。三菱地所リアルでは、適時の情報を収集し、評価を行っておりますので、是非お気軽にお問い合わせください。

