

不動産鑑定レポート | vol.23

2020
Winter

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

2020年第2四半期と同じく、商業系の1地区のみ上昇、その他は横ばい又は下落。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

都心部の賃貸マンション(ファミリータイプ)の期待利回りが最低水準を維持。

TOPIC

主要都市の地価動向

1

商業系の上昇地区は、札幌市「駅前通」のみで、3%以上6%未満の上昇。
前期に引き続き、用途別では住宅系より商業系が、地域別では地方圏より大都市圏が下落地区の割合が高い傾向に。

国土交通省発表「地価LOOKレポート*」の概要

2020年11月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、2020年第3四半期は、前期に引き続き、1地区を除いて横ばい又は下落となりました。前期と比較して、上昇した地区数は同じく1地区のみ、横ばいの地区数は減少、下落の地区数は増加しました。

用途別では、商業系の方が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別でみると、大都市圏の方が地方圏より下落地区の

割合がやや高くなりました。

新型コロナウィルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性低下による需要の減退が一部で見られます、全体としては需要者の様子見傾向が継続しています。また、リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスには大きな変化は見られていません。

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1地区(前回1)、横ばいが54地区(前回61)、下落が45地区(前回38)となりました。前期に引き続き、1地区を除いて横ばい又は下落となりました。

上昇は1地区のみで、前回は変動率区分が3%未満の上昇でしたが、今回は3%以上6%未満の上昇となっています。また、横ばいは54地区と前回(61)より減少しており、下落に関しては、37地区(前回30)が3%未満の下落、8地区(前回8)が3%以上6%未満の下落となり、下落の地区数は前回と比較して上昇しました。

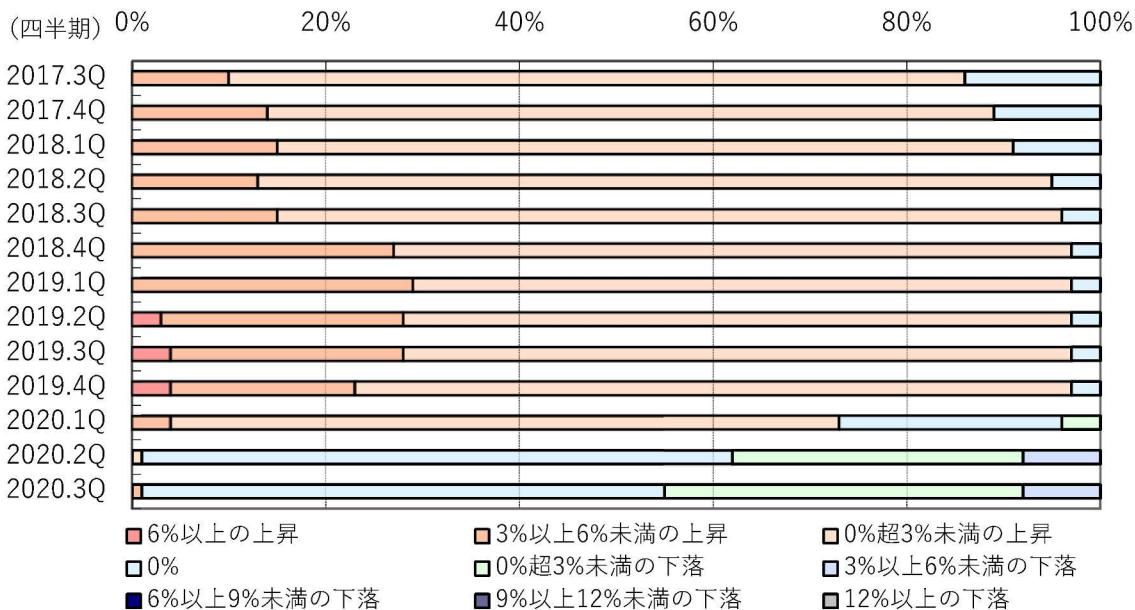
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、上昇が0地区(前回0)、横ばいが26地区(前回27)、下落が6地区(前回5)でした。そのうち、変動率区分が下方に移行したのは1地区のみとなりました。

商業系地区 68地区

商業系68地区は、上昇が1地区(前回1)、横ばいが28地区(前回34)、下落が39地区(前回33)でした。そのうち変動率区分が上方に移行した地区は3地区、下方に移行した地区は9地区となりました。

調査地点全地区的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2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、東京・名古屋で今期も過去最低水準を維持。

都心部の賃貸マンション(ファミリータイプ)のNOI期待利回りは、今期も調査開始以来の最低水準を維持。

CBRE 第69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3四半期の概要

CBREの調査によると、2020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、東京と名古屋で過去最低水準を維持しました。

今期の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引及びJ-REITのIPO時の取得物件は除く)は対前年同期比26%減の5,990億円となり、前期に続いて今期も海外投資家による取得額の伸び(対前年同期比26%増)が目立ちました。一方で、J-REITによる投資額は前年同期比68%減、他の国内投資家も同68%減となり、いずれも2期連続で前年に比べて減少しました。

また、コロナ禍を受け、不動産投資市場では安定した収益を

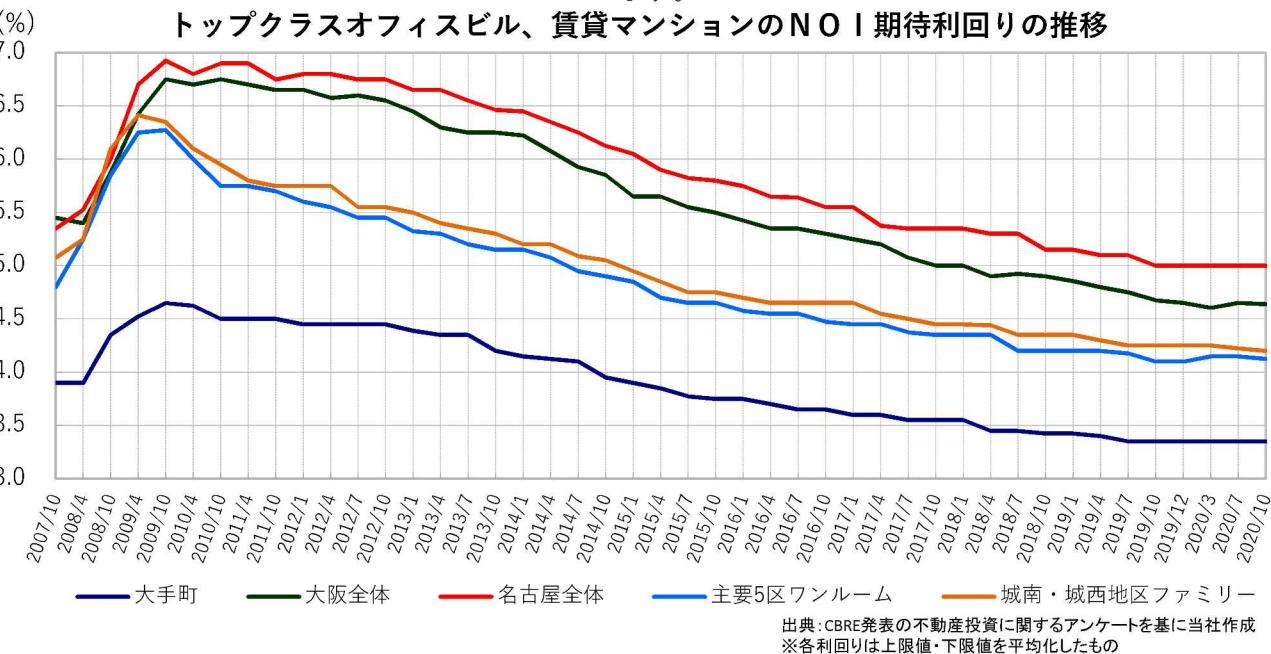
求めて、物流施設や住宅に投資資金が集中しています。特に住宅については投資額の79%が海外投資家による取得でした。海外投資家の、日本の不動産に対する投資意欲が旺盛な理由は(1)世界的な金融緩和の拡大により、機関投資家の資金がより利回りの高い不動産投資市場へ流入していること、(2)新型コロナウイルス感染拡大による日本の不動産投資市場への影響が、これまでのところ欧米に比べて小さいこと、(3)感染拡大前に比べて割安で物件を取得できる可能性があること、の3点と考えられます。一方、オフィスに対しては、テレワーク等の拡大によるオフィス需要の減少を懸念して、投資家は慎重になっています。

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3.35%、名古屋も5.00%と今期も最低水準を維持。大阪は4.64%(前期比-0.01%)で、前期より0.01%下回りました。

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4.13%と前期より0.02%下回りました。ファミリータイプは4.20%(前期比-0.03%)と今期も調査開始以来の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

コロナ禍の中で、不動産市況の見通しが不透明となって
いますが、不動産鑑定評価では市況を踏まえて何か対
応を行っていますか?

不動産の鑑定評価においては、不動産の価格を求める基準となる日である「価格時点」を定め、当該時点における価格を求めます。不動産の価格は、過去の経緯、現在の状況、さらには将来の予測の流れの中で成立しています。不動産鑑定評価については、公表指標や不動産市況の動向等を勘案し、現在でも同様に実施しております。但し、新型コロナウイルスの影響下で、今後の不動産市況の予測が困難なケースも考えられることから、価格時点以後に大きな変化があった場合には、あらためて不動産鑑定評価を取りなおして頂くことを推奨する等の対応を行っております。

