

**TOPIC 1** | 主要都市の地価動向のPOINT

今期も上昇地区数が増加。また、下落地区も増加。

**TOPIC 2** | 不動産投資市場の動向のPOINT

名古屋のオフィス及び、都心部賃貸マンション(ワンルームのみ)が、調査開始以来の最低水準を更新。

**TOPIC**

主要都市の地価動向

**1**

上昇の地区数が今期も同様、増加傾向であり、全てが3%未満の上昇。また、下落地区も前期より増加傾向に。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和3年8月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、令和3年第2四半期は、上昇地区と下落地区が増加し、横ばい地区は減少となりました。前期に続き、低迷していた市場の動きが回復傾向にあると考えられます。用途別にみると、前期と同様、商業系地区と比較して、住宅系地区において、上昇地区の割合が高くなりました。

住宅地では、マンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が前期同様増加しており、商業地では、法人投資家による取引の動きが戻りつつあり、横ばい・上昇に転じた地区が見られます。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し、下落が継続している地区があり、下落地区も上昇しました。

主要都市、高度利用地 **100地区**

主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が35地区(前回28)、横ばいが36地区(前回45)、下落が29地区(前回27)となりました。前期と比較すると、横ばい地区が減少し、上昇地区及び下落地区の数は増加しました。上昇の35地区については、全てが3%未満の上昇となっており、そのうち、横ばいからの上昇が7地区となっています。また、横ばいは36地区と前回(45)より減少しており、下落については、28地区(前回23)が3%未満の下落、1地区(前回4)が3%以上6%未満の下落となっています。下落の地区数は29地区となり、前回(27)と比較してやや増加しました。

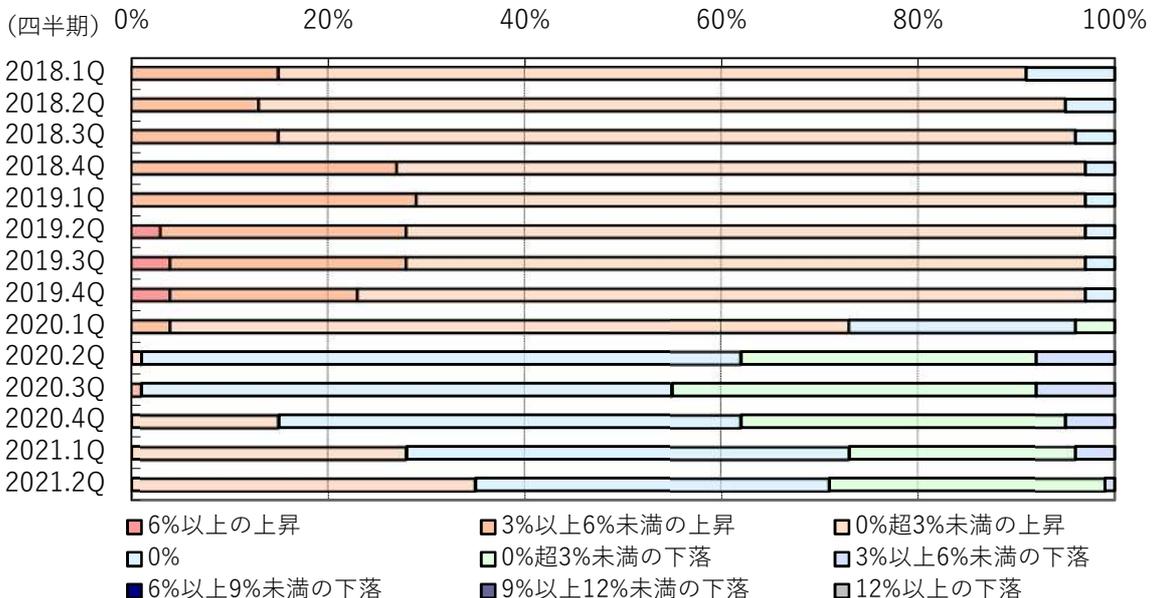
住宅系地区 **32地区**

住宅系32地区は、上昇が24地区(前回18)、横ばいが8地区(前回14)、下落が0地区(前回0)でした。そのうち、変動率区分が上方に移行した地区は6地区となり、下方に移行した地区は0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11地区(前回10)、横ばいが28地区(前回31)、下落が29地区(前回27)でした。そのうち変動率区分が上方に移行した地区は6地区となり、下方に移行した地区は4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



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3年第2四半期)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期待利回りは前期から横ばいで最低値を維持、名古屋は更に低下し、調査開始以来の最低水準を更新。

都心部の賃貸マンション(ワンルーム)のNOI期待利回りが調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第72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 2021年第2四半期の概要

CBREの調査によると、2021年第2四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、東京と大阪では今期も過去最低水準を継続し、名古屋では、2003年の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、土地取引及びJ-REITのIPO時の取得物件は除く。)は、5,120億円で対前年同期比37%減少となりました。これは、前年同期に海外投資家を中心とする500億円を超える大型取引が散見されたことに対する反動減が主因と考えられ、J-REITによる投資額は2,106億円で同94%増加した一方、海外投資家やJ-REIT以外の国内投資家の投資額は、同-66%、同-39%と減少しました。

今期はパンデミック前の水準を下回る利回りで東京

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%、大阪は4.55%と今期も横ばいで最低水準を継続しました。また、名古屋は4.90%(前期比-0.06%)となり、調査開始以来の最低水準を更新しました。

都心のオフィスビルが取引されました。投資家は中長期的なオフィス需要の減退を懸念しており、安定した収益が期待できる都心立地の物件を選好する姿勢が強まっていると考えられます。

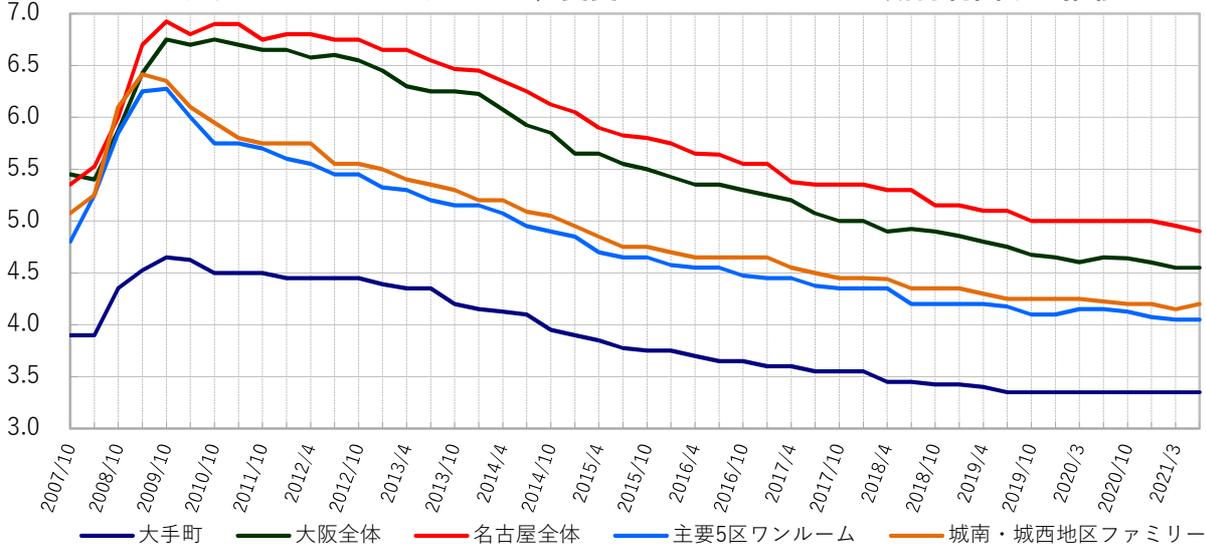
地方都市の大型オフィスビルの期待利回りも低位で推移しているが、これはオフィスの需給バランスの悪化が東京に比べて抑えられると見込まれているためとみられます。

今期は、大阪・名古屋の両都市共に目立った取引は把握されなかったものの、入札などの状況からも投資家の意欲は高いと考えられます。今後、大阪など案件が相対的に多い都市では、低水準の取引利回りを示唆する案件も出てくると思われます。

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4.05%と今期も横ばいで最低水準を継続しました。また、ファミリータイプは4.20%(前期比+0.05%)となり、2020年12月の水準まで回復しました。

(%) 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



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

都内にある土地(借地権)価格の目安を知りたい場合、更地価格に財産評価基準書(路線価図)記載の借地権割合を掛ければいいのでしょうか?

路線価図に借地権割合が記載されている場合、借地権割合は借地権価格を把握する上で参考になりますが、さらに対象借地権の個性性をも考慮する必要があります。

路線価図の借地権割合は、相続税計算のために国税庁が設定している税法上の割合ですが、一般の借地権取引においても指標として活用されています。この借地権割合は、地域の借地事情を踏まえた標準的な借地権を前提として設定されていますが、借地権は、契約締結の経緯や契約内容(地代の多寡、各種承諾料等の一時金の有無、建築可能な建物の制限の有無等)によって強い個性が生じていることが多くあります。このような地域の標準的な借地権との違い(個性)は借地権価格に大きな影響を与えるため、これらを借地権割合に反映させることが必要となります。このように借地権価格は分かりにくい部分が多くありますので、借地権についてお悩みのことがあれば当部までお気軽にご相談ください。

