

不動産鑑定レポート | vol.24 2021 Spring

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

前回より横ばい・下落地区が減少し、上昇地区数が増加

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

大阪のオフィス、及び、都心部賃貸マンション(ワンルーム)は調査開始以来の最低水準を更新。

TOPIC

1

主要都市の地価動向

上昇の地区数が前回の1地区から15地区に増加となったが、全て3%未満の上昇。変動率区分では、住宅系より商業系が、地方圏より大都市圏が下落地区の割合が高い傾向。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和3年2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4四半期は、前期と比べて上昇している地区が増加し、横ばい地区及び下落地区は減少となりました。

用途別では、住宅系よりも商業系が下落地区の割合が高く、地域別では地方圏より大都市圏が下落地区の割合がやや高くなりました。

住宅地では、マンションの堅調な販売状況や事業者の素地

取得の動きが回復したことにより、需要が堅調な地区が見られ、また商業地では、再開発事業の進展等により、需要の回復が一部の地区で見られました。

また、商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性の低下により下落が継続している地区や、店舗やオフィスの空室が増加し、新たに下落に転じた地区が見られます。

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15地区(前回1)、横ばいが47地区(前回54)、下落が38地区(前回45)となりました。前期と比較すると、横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区が増加しました。

上昇の15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、0%の横ばいからの上昇が12地区、3%未満の下落からの上昇が3地区となっています。また、横ばいは47地区と前回(54)より減少しており、下落については、33地区(前回37)が3%未満の下落、5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38地区となり、前回(45)と比較して減少しました。

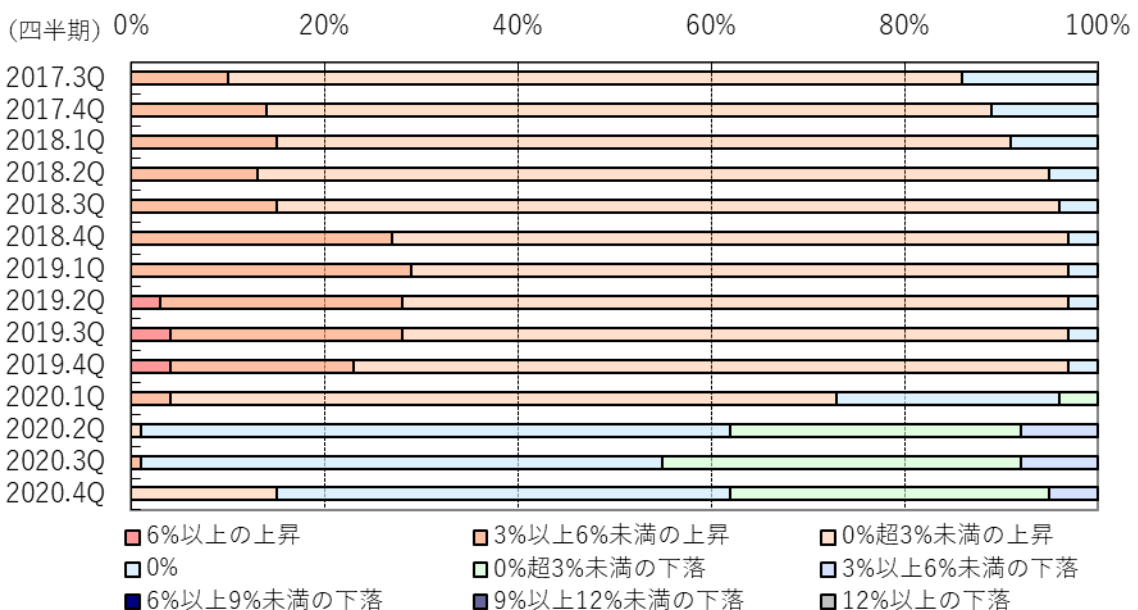
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、上昇が9地区(前回0)、横ばいが20地区(前回26)、下落が3地区(前回6)でした。そのうち、変動率区分が上方に移行した地区は10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6地区(前回1)、横ばいが27地区(前回28)、下落が35地区(前回39)でした。そのうち変動率区分が上方に移行した地区は17地区となり、下方に移行した地区は6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2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

不動産投資市場の動向

2

大阪のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りが調査開始以来の最低水準に。
都心部の賃貸マンション(ワンルーム)のNOI期待利回りは調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第70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4四半期の概要

CBREの調査によると、2020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、今期も東京と名古屋で過去最低水準を継続し、大阪では調査開始以来の最低水準を更新する4.60%となりました。

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7.6%増の1兆2,040億円となり、J-REITによる投資額が4,930億円で、対前年同期比87%増加となりました。一方、海外投資家は3,140億円と、大型取引のあった前年同期に比べて41%減となりました。2021年も日本の投資家の投資意欲は引き続き高く、2020年の投資額が対前年比30%増加した海外投資家の資金が、世界的な低金利政策

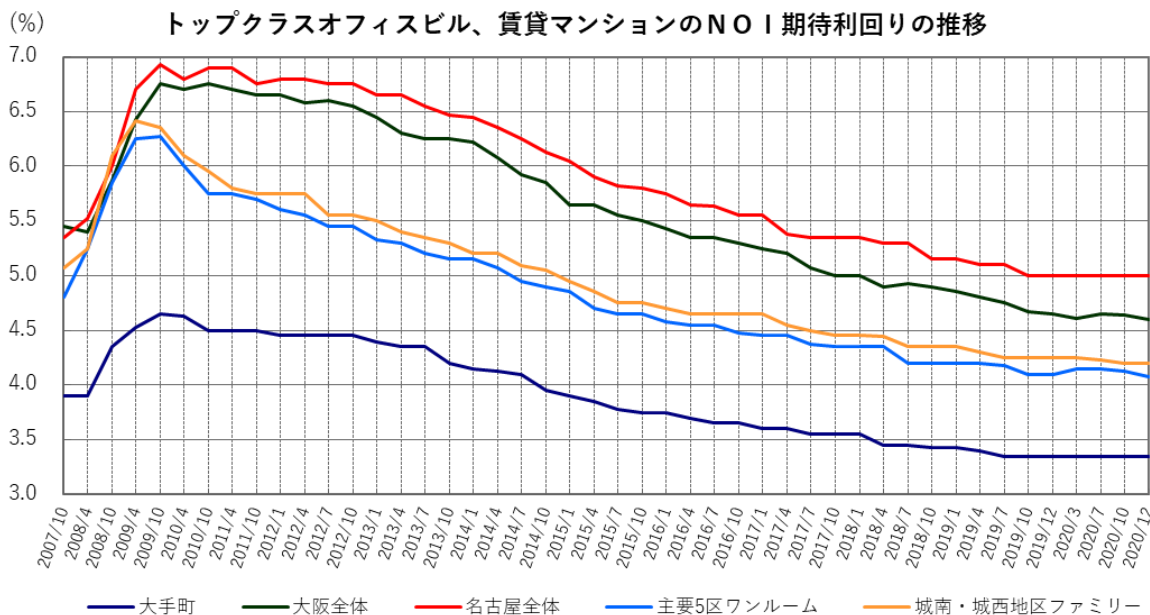
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は3.35%、名古屋も5.00%と今期も最低水準を継続しました。大阪は調査開始以来の最低水準である4.60%となり、前期より0.04%下回りました。

の継続による運用難から、相対的に利回りが高い不動産投資に流入している為、2021年も売買市場を牽引すると思われます。また、2020年の売買市場では、都心のオフィス案件は少なく、利回りが上昇したと判断できる取引は今のところ確認出来ていません。ただし、今後の賃貸マーケットでは、コロナ禍によるテナント需要の弱含みや賃料の下落が予想されている為、空室リスクを抱えた案件に対して投資家の引き合いが弱く、今後利回りが上昇する可能性もあります。一方で、地方都市では、新規供給が相対的に少ないことに加えて、そもそも手狭なオフィスが多く、稼働床面積の減少が抑えられる為、東京よりも空室率の上昇が抑制され、賃料の下落幅も小さくなる見通しとなっています。

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4.08%(前期比-0.05%)で調査開始以来の最低水準を更新しました。また、ファミリータイプは4.20%と横ばいで、調査開始以来の最低水準を維持しました。



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

兄弟で土地を相続することになり、土地価格の半分を兄に支払おうと思っています。不動産鑑定の相談は可能ですか？

お気軽にご相談ください。

ご相談の件につきましては、単独所有のため、共有持分の適正価格を把握する目的かと思われます。相続により、個人の共有となる場合、その後の相続によって複数の個人の共有になって所有関係が複雑になる可能性がありますので、ご相談のケースは今後も増加すると思われます。なお、共有とする場合にも、所有又は居住される方が、共有者に賃料(地代)を御支払する際の客観的な金額などのご相談にも対応致します。

