

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

今期も上昇地区数が増加。主要都市の地価が上昇傾向に。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

名古屋・大阪オフィス及び、都心部賃貸マンション(ワンルーム・ファミリータイプ)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。変動率区分では、商業系より住宅系が、上昇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6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1四半期は、前期に続き、上昇地区が更に増加し、下落地区及び、横ばい地区も減少となりました。昨年年第2四半期以降、低迷していた市場の動きが回復傾向にあることが見て取れます。

用途別にみると、商業系地区と比較して景気感応度の低い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るものの、下落地区数は減少しました。

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28地区(前回15)、横ばいが45地区(前回47)、下落が27地区(前回38)となりました。前期と比較すると、横ばい地区及び下落地区の数が減少し、上昇地区が大幅に増加しました。

上昇の28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13地区、3%未満の下落からの上昇が1地区となっています。また、横ばいは45地区と前回(47)より減少しており、下落については、23地区(前回33)が3%未満の下落、4地区(前回5)が3%以上6%未満の下落となり、下落の地区数は27地区となり、前回(38)と比較して減少しました。

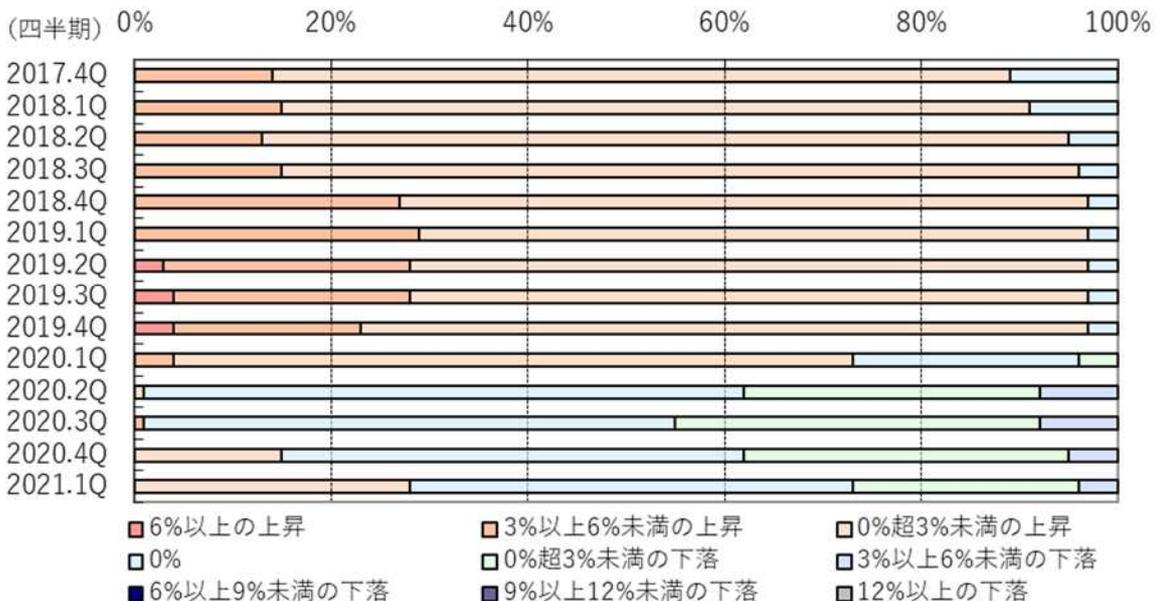
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、上昇が18地区(前回9)、横ばいが14地区(前回20)、下落が0地区(前回3)でした。そのうち、変動率区分が上方に移行した地区は11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10地区(前回6)、横ばいが31地区(前回27)、下落が27地区(前回35)でした。そのうち変動率区分が上方に移行した地区は15地区となり、下方に移行した地区は2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1四半期)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

名古屋・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を更新。都心部の賃貸マンション(ワンルーム・ファミリータイプ)共にNOI期待利回りは調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第71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1四半期の概要

CBREの調査によると、2021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、東京では今期も過去最低水準を継続し、名古屋と大阪では、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、前年同期の取引額が例年を大きく上回る水準であったことが主因となり、対前年同期比24%減の9,260億円となりました。また、J-REITによる投資額も2,770億円で、対前年同期比で34%減少し、その他、J-REIT以外の国内投資家と海外投資家も、それぞれ同15%、同17%減少しました。

東京では、都心の大型ビル(グレードAビルなど)については、入札時利回り等が低い水準にあり、投資家の

トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

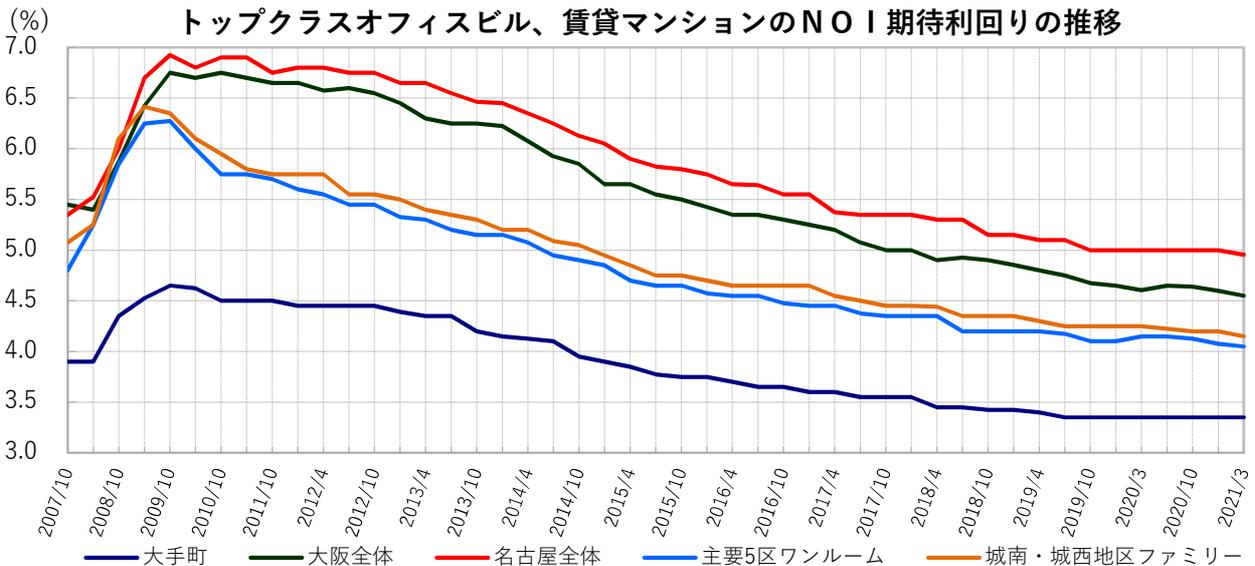
東京(大手町)は3.35%と今期も横ばいで最低水準を継続しました。また、名古屋は4.96%(前期比-0.04%)、大阪は4.55%(前期比0.05%)で、共に調査開始以来の最低水準を更新しました。

投資意欲は依然として高いと考えられるものの、オフィス賃貸市場全体では、需給バランスが緩和しており、投資家は慎重姿勢を強めているとみられます。

一方で、大阪のオフィスについては、期待利回りが3期連続で低下し、調査開始以来の最低値を更新しました。コロナ禍にあっても取引利回りは横ばいか、やや低下傾向にあることから、大阪エリアの比較的高い利回りや大規模案件の多さが投資家に評価されているものとみられます。今後の新型コロナウイルス感染症の状況や、賃貸市場の変化を注視する必要はあるものの、投資家の選択肢が限られる投資市場において、大阪の存在感は高まりつつあるといえます。

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%(前期比-0.03%)、ファミリータイプは4.15%(前期比-0.05%)で調査開始以来の最低水準を更新しました。



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

借地権の更新に当たり、地主から更新料の支払を求められています。更新料は必ず支払う必要があるのでしょうか？

借地借家法上、更新料に関する規定はありませんが、土地賃貸借契約書に更新料支払い義務が明記されているような場合には、支払う必要があります。一方、更新料の記載がない場合には、一般に、更新料支払いの必要はありませんが、過去に更新料を支払った事実が存在するなどといった事情がある場合、裁判上、更新料支払いの必要があると認められる可能性があるため、注意が必要です。なお、実務では、地主との関係を良好に保つため、契約書に明記されていなくても更新料支払いに応じる借地人もいらっしゃるようです。当部では、「更新料の目安を知りたい」等といったご相談にも対応しておりますので、お気軽にご相談ください。

