

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

今期は上昇地区が増加傾向で、下落地区が減少傾向に。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

東京・大阪のトップクラスオフィスビルのNOIの期待利回りは今期も横ばいで最低値を維持、名古屋は少し回復傾向に。

TOPIC

主要都市の地価動向

1

上昇の55地区のすべてが3%未満の上昇。
下落地区が30地区から17地区へ大幅に減少し、上昇地区が大幅に増加。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和3年12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4四半期は、前期と比較すると、下落数が大幅に減少、また、横ばい地区も減少し、上昇地区については大幅に増加しました。用途別にみると、前期に引き続き、今期も、住宅系地区は、商業系地区と比較して、上昇地区の割合が高くなりましたが、商業地区の上昇地区が14地区から25地区に増加したことにより、住宅地区と商業地区の上昇地区の数の差は縮

まりました。
住宅地では、前期に引き続き、マンションの販売状況が堅調となっており、上昇している地区が増加しました。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、下落している地区がある一方、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きがみられる地区で、横ばい又は上昇に転じた地区がみられました。

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55地区(前回40)、横ばいが28地区(前回30)、下落が17地区(前回30)となりました。前期と比較すると、横ばい地区が少し減少し、下落地区は大幅に減少、また、上昇地区は大幅に増加となりました。上昇の55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15地区となっています。また残りの40地区については変動率の変化は見られませんでした。変動率区分について全体的にみると、70地区において変化はなく、29地区において上方に上昇し、1地区のみ下方に移行しました。

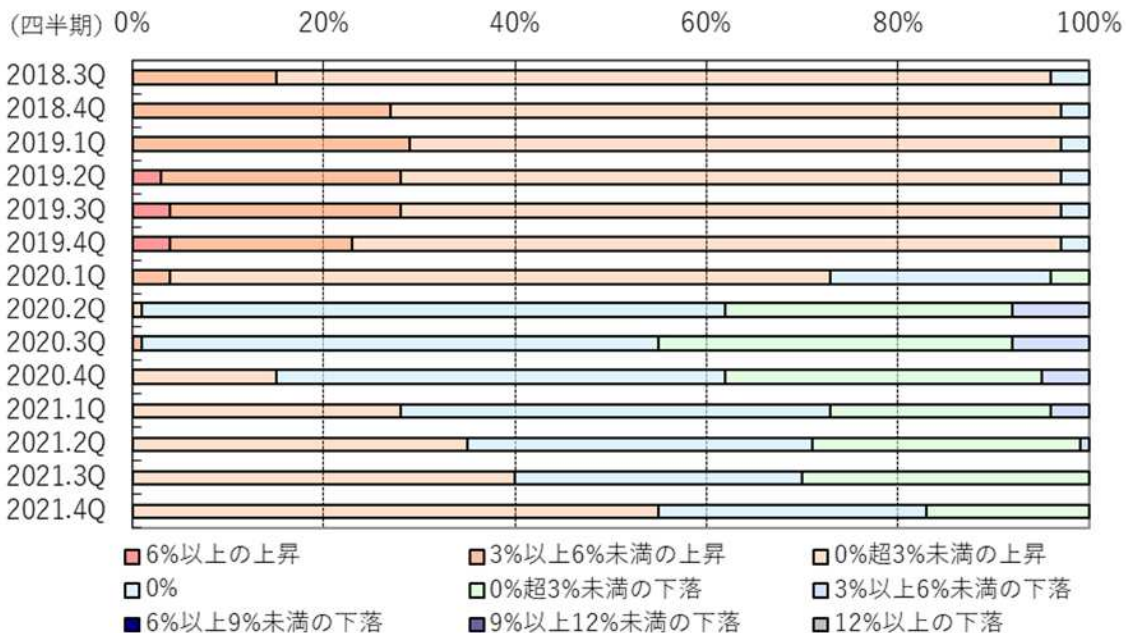
住宅系地区 32地区

住宅系32地区は、今回も前回同様に下落地区はありませんでした。また、前回6地区であった横ばい地区のうち、4地区が増加に転じ、上昇地区は30地区と増加しました。(前回26)。

商業系地区 68地区

商業系68地区では、下落地区が前回の30地区から17地区へと大幅に減少し、横ばい地区は前回の24地区から2地区に減少し、26地区となりました。また、前回14地区であった上昇地区が25地区に大幅に増加しました。

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
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期待利回りは今期も最低水準を更新。

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

CBRE 第74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4四半期の概要

CBREの調査によると、2021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、東京において今期も過去最低水準を継続しました。

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、1兆1,810億円で対前年同期比14%減少となりました。これは、前年同期には、J-REITおよびその他の国内投資家による500億円を超える大型取引が複数集中し、投資額が大きく増加しましたが、今期はこれらの大型取引が無かったため、今期のJ-REITによる投資額が対前年同期比の32%減、J-REIT以外の国内投資家は同37%減となりました。前年同期の投資額の大幅増加に対しての反動減と思われます。

ただし、海外投資家による投資額については対前年同期比40%の増加となり、また取引価格が500億円未満の総投資額についても、前年同期から13%の増加となりました。

オミクロン株の感染拡大に対応するため、1月21日から「まん延防止等重点措置」が適用されるようになり(その後、22道府県を追加)ましたが、足元の投資マーケットでは取引の延期といった動きはまだ見られません。

今後の動向には不透明感がみられるものの、「海外投資家を選ぶアジア太平洋地域の魅力的な都市」として東京が3年連続1位となるなど、2022年も引き続き日本の不動産に対する投資意欲は引き続き高いものと思われます。

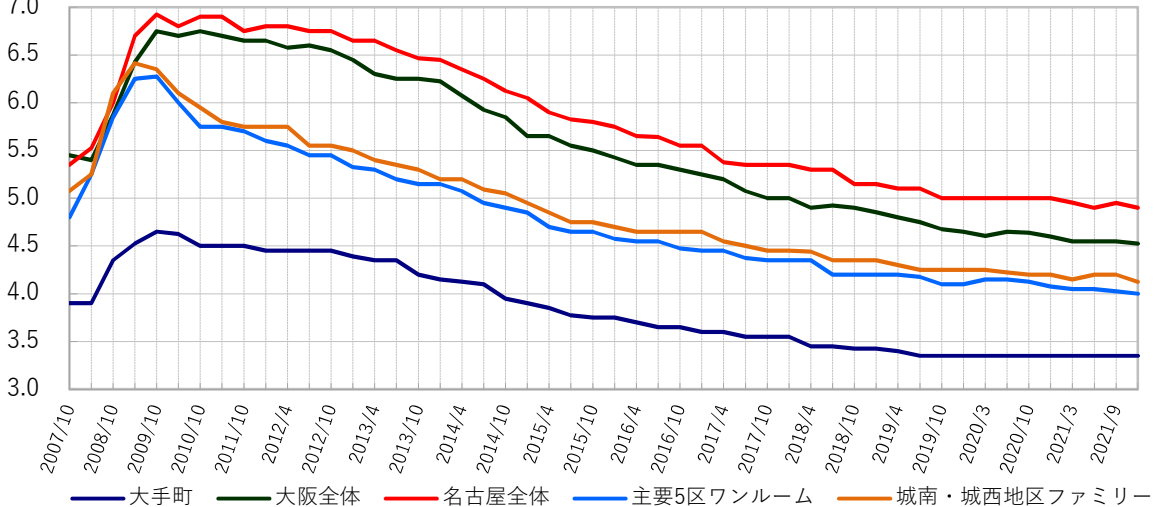
トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り

東京(大手町)は3.35%と今期も横ばいで最低水準を継続しました。大阪は4.53%(前期比-0.02%)とわずかな減少。また、名古屋は4.90%(前期比-0.05%)となり、2021年6月期の水準に戻りました。

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4.00%(前期比-0.03%)となり、また、ファミリータイプは4.20%(前期比-0.07%)と、両タイプとも調査開始以来の最低水準を更新しました。

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

都内にある賃貸中の土地を相続したのですが、今の住まいから遠く、管理が大変なため、売却を検討しています。そこで、この土地の適正な価格を知りたいのですが、相場を知る方法がありますか。

底地とは、建物所有を目的とした借地権が付着している土地をいい、その価格は、一般に売却相手が借地人であるか、第三者であるかによって異なります。
底地の収益性は一般に低廉なことが多く、購入する際にローンを組めないことが多い等といった理由により市場性が低いため、底地を第三者へ売却する場合、価格は低位に留まる場合が多くみられます。一方、底地を借地人に売却する場合、土地が完全所有権(土地所有者自ら使用収益が可能となる)になり、市場性が回復するために増分価値が発生し、第三者へ売却する場合と比べて価格が上昇するケースが多くみられます。この増分価値がどの程度か、増分価値を地主・借地人との間でどのように配分するかといった点については専門的な知識を要することとなります。このように底地は、売却相手によって価格が変わる可能性があるため、底地の価値をお知りになりたい場合は、まず、不動産の専門家である不動産鑑定士にお気軽にご相談ください。

