

# 不動産鑑定レポート | vol.29 2022 Summer

**TOPIC 1** | 主要都市の地価動向のPOINT

今期の地価動向は前期と同様、上昇地区が増加し、下落地区が減少。

**TOPIC 2** | 不動産投資市場の動向のPOINT

東京、大阪、名古屋のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは全て今期も最低水準を更新。

**TOPIC 1**

主要都市の地価動向

上昇の地区数が圏域別・用途別ともに、前期と同様、増加傾向に。  
75地区の変動率区分が前期と同様、変化が小さい四半期に。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和4年6月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、令和4年第1四半期は、前期と比較すると、上昇地区と横ばい地区がわずかに増加し、下落地区はわずかに減少しました。用途別にみると、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。

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であり、大半の地区で上昇を維持しました。また、商業地では新型コロナウィルス感染症の影響により、下落している地区がある一方で、低金利環境の継続等により横ばいから上昇に、又は下落から横ばいに転じた地区が見られました。

主要都市、高度利用地 80地区 前期まで100地区

主要都市の高度利用地等80地区（今期より盛岡駅周辺等20地区を廃止し、東京圏35地区、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方中心都市等18地区の計80地区）における地価動向は、上昇が46地区（前回45）、横ばいが21地区（前回19）、下落が13地区（前回16）となり、前期と比較すると、横ばい地区が3地区増加し、下落地区は3地区減少となりました。上昇の46地区（前回45）については、3%未満の上昇が45地区（前回45）、3%以上6%未満の上昇が福岡市の「大濠」で1地区（前回0）となりました。変動率区分について、80地区中75地区で前期と同様、変化が小さい四半期となり、変動率が不変であった75地区以外では、5地区で上方に移行しました。

（注）令和4年第1四半期より調査地区を100地区から80地区に削減したため、前回との比較は今回の調査地区（80地区）のみを対象に行っています。

住宅系地区 23地区 前期まで32地区

住宅系23地区は、上昇が22地区（前回22）、横ばいが1地区（前回1）、下落が0地区（前回0）となり、前期と同様となりました。また、上昇地区のうち、変動率区分が上方に移行した地区は1地区（3%未満の上昇から3%以上6%未満の上昇に移行）であり、下方に移行した地区は0地区となりました。

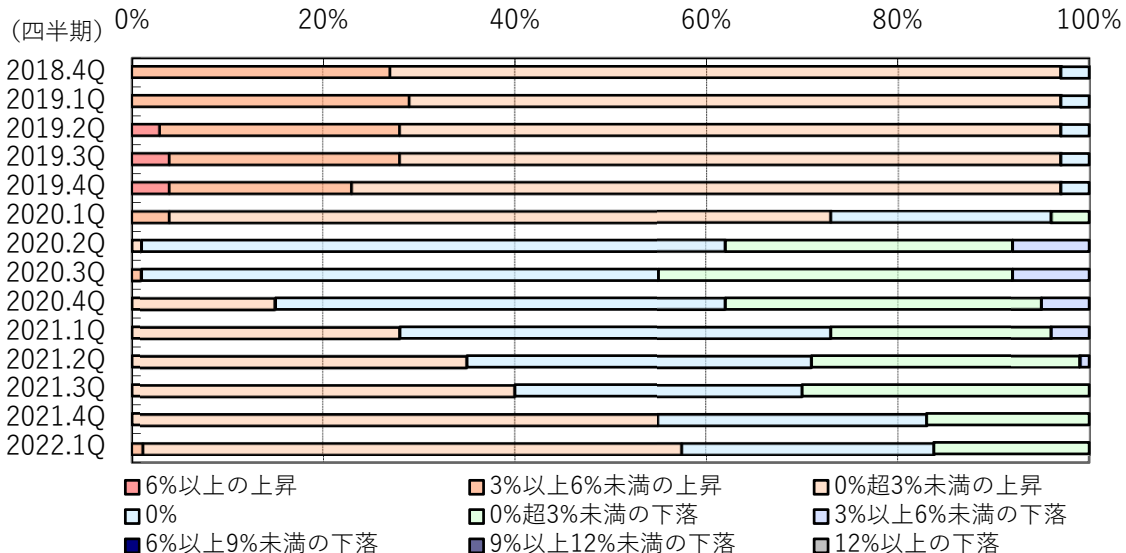
（今期より対象地区を9地区減。廃止された対象地区は、（東京都）品川・豊洲・有明・立川、（神奈川県）新百合ヶ丘、（愛知県）覚王山、（京都府）桂、（兵庫県）六甲、（奈良県）奈良登美ヶ丘となります。）

商業系地区 57地区 前期まで68地区

商業系57地区では、下落地区が前回の16地区から3地区減少し、13地区となり、横ばい地区は前回の18地区から2地区増加し、20地区となりました。前回23地区であった上昇地区が1地区増加し、24地区となりました。

（今期より対象地区を11地区減。廃止された対象地区は、（岩手県）盛岡駅周辺、（東京都）日本橋・赤坂、（神奈川県）元町、（富山県）富山駅周辺、（岐阜県）岐阜駅北口、（大阪府）中之島西・OBP・江坂、（愛媛県）一番町、（鹿児島県）鹿児島中央駅となります。）

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4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

東京、大阪、名古屋のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは全て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期待利回りも2期続けて、調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第75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 2022年第1四半期の概要

CBREの調査によると、2022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、大阪、名古屋において過去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、5,960億円で対前年同期比37%減少しました。今期の投資額はJ-REITのみ対前年同期比18%増の3,260億円であり、一方で、海外投資家は同79%減の730億円、J-REITを除く国内投資家については、同41%減の1,960億円となりました。今期は調査開始以来2009年に次ぐ2番目に低い水準となりました。これは、投資家の取得意欲は旺盛ながらも、売却案件が少な

かったことが影響したと考えられます。

また、今期は事業会社の資産売却による入札が複数実施され、中には1,000億円を超える大型案件もあり、既に入札が行われている案件では、買主候補として海外投資家の名前も複数あがっており、海外投資家の存在感が高まっています。

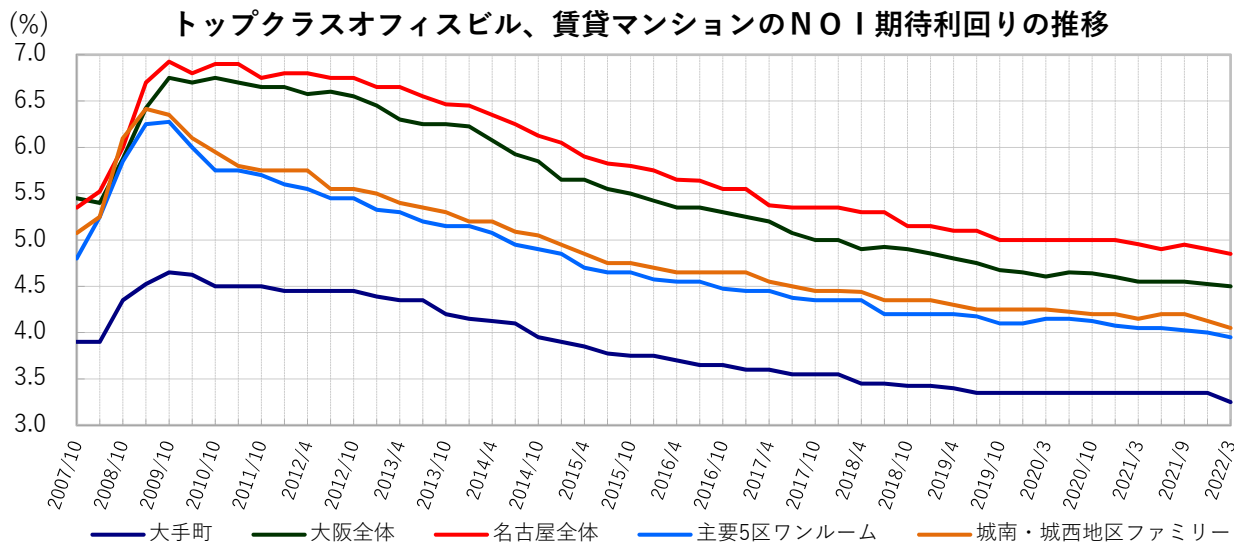
2021年12月に実施された「2022 CBRE投資家意識調査」によると2022年の取得額が「昨年よりも増加する」と回答した海外投資家の割合は74%となり、日本の投資家の回答結果の54%より20%を上回っており、日本を投資対象に含む海外の投資家の投資意欲が非常に高まっていると考えられます。

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3.25%(前期比-0.10%)、大阪は4.50%(前期比-0.03%)、また名古屋についても4.85%(前期比-0.05%)と、今期も調査開始以来の最低水準を更新することとなりました。

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3.95%(前期比-0.05%)となり、また、ファミリータイプは4.05%(前期比-0.08%)と、両タイプとも2期連続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

地方の遊休地を関連会社に倉庫用地として新たに賃貸する際の適正な賃料が知りたいです。

新規地代の評価として不動産鑑定士が適正な地代をご提案させていただきます。なお、地代水準については、借地権の種類(普通借地権と定期借地権)によっても異なりますので、適宜ご相談ください。三菱地所リアルでは、原則として日本全国エリアを問わず、価格、賃料(地代・家賃)をはじめとして、立退料、空中権等のご相談も承りますので是非、お気軽にお問合せください。

