

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

今期も前期に続き、住宅系地区23地区全てで上昇傾向。商業系地区では引き続き上昇地区が増加。

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

用途別では商業系地区で上昇地区が引き続き増加し、圏域別でも上昇傾向に。変動率区分では68地区が前回と変わらず、11地区が上方に移行。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和4年11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3四半期は、前期同様、上昇地区が増加し、横ばい地区、下落地区は減少しました。用途別にみると、今期も前期に引き続き、商業系地区が住宅系地区と比較して、上昇地区の割合が高くなりました。

住宅地においては、前期に引き続き、マンション需要に堅調さが認められた為、継続して上昇傾向にありました。また、商業地では、店舗系の地区を中心に、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇地区数が増加しました。

主要都市、高度利用地 **80地区**

主要都市の高度利用地等80地区における地価動向は、上昇が65地区(前回58)、横ばいが14地区(前回17)、下落が1地区(前回5)となり、前期と同様、上昇地区が増加し、横ばい地区と下落地区数が減少となりました。上昇の65地区(前回58)については、3%未満の上昇が64地区(前回57)、3%以上6%未満の上昇が、前期と同じく福岡市の「大濠」で1地区(前回1)となりました。変動率区分は、上方に移行した地区が80地区中11地区(前回19)、不変であった地区が68地区(前回61)となり、上昇から横ばいに移行した地区は1地区(前回0)となりました。

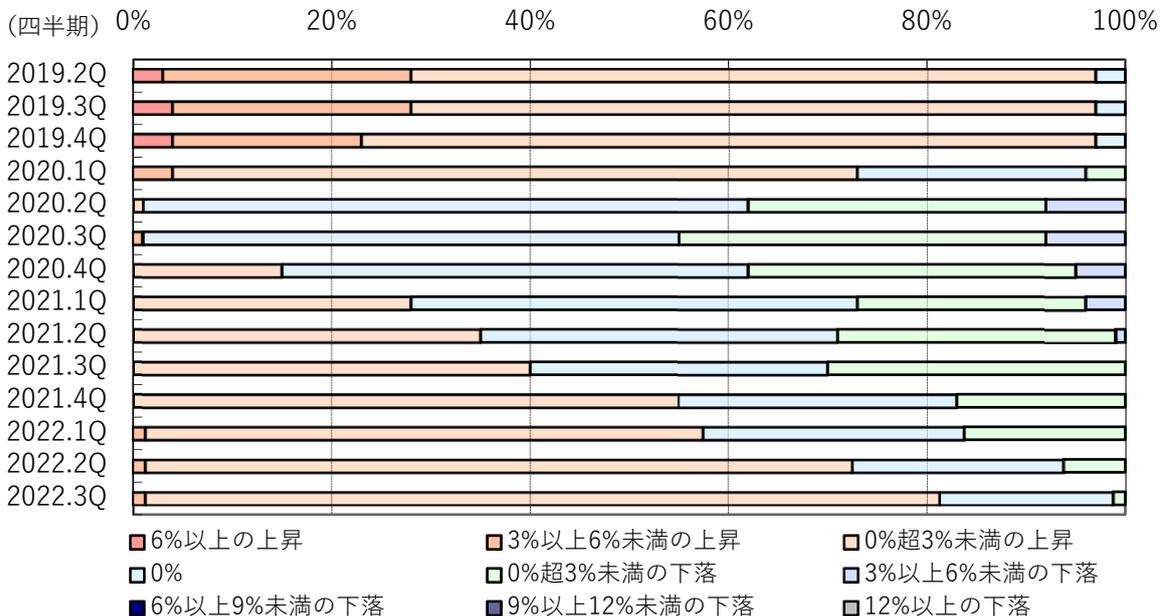
住宅系地区 **23地区**

住宅系23地区は、上昇が23地区(前回23)、横ばいが0地区(前回0)、下落が0地区(前回0)となりました。23地区全てにおいて、前回からの動きは無く、継続して上昇傾向となりました。

商業系地区 **57地区**

商業系57地区では、下落地区が前回の5地区から4地区減少し、1地区となり、横ばい地区も前回の17地区から3地区減少し、14地区となりました。また、前回35地区であった上昇地区が42地区となり、7地区増加しました。

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4年第3四半期)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期待利回りが全て最低水準を更新。
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4期続けて、
調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第77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3四半期の概要

CBREの調査によると、2022年第3四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、9,710億円で対前年同期比19%の減少となりました。ただし、コロナ禍前の2019年第3四半期の水準は上回り、2015年以降では前年同期(1.2兆円)に次いで2番目の規模となりました。

投資主体別では、海外投資家による投資のみ前年同期に

比べて投資額が増加しました。また、セクター別では、住宅の投資額が対前年同期の103%増加となり、これは大型のポートフォリオが複数取引されたことが主因となっています。

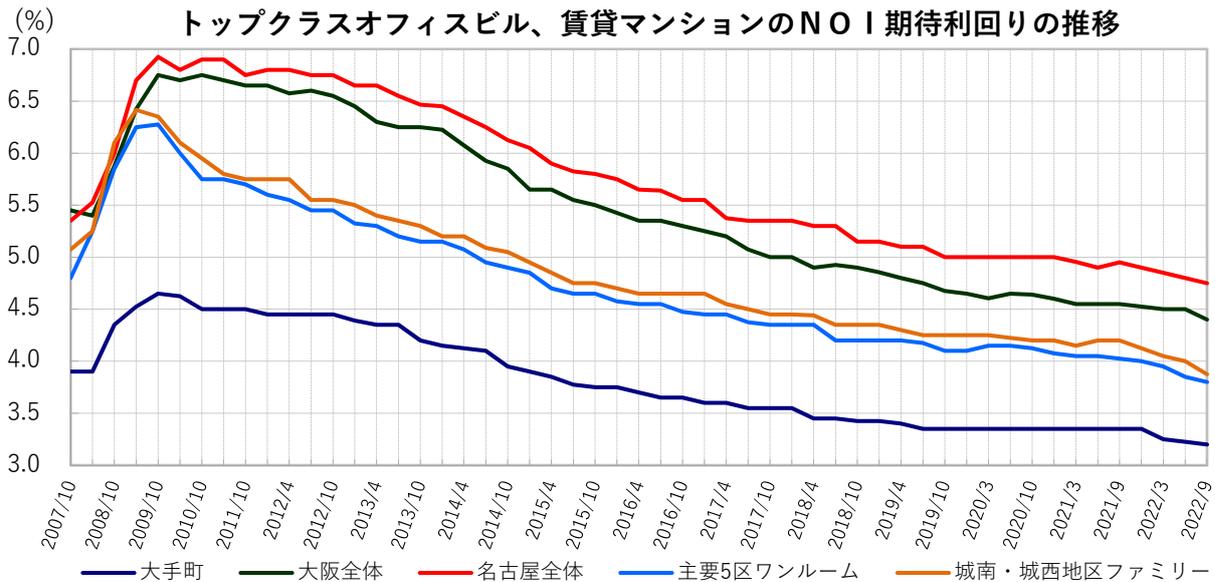
CBREが四半期ごとに実施している投資家アンケートによれば、東京の期待利回りは、前期から横ばいだったホテルを除く、全てのセクターで低下しており、ファミリータイプの賃貸マンションで、最も低下幅が大きくなりました。また、地方都市のオフィス期待利回りも低下傾向が続いており、大阪の低下幅が最も大きくなりました。

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3.20%(前期比-0.03%)、大阪は4.40%(前期比-0.10%)、また名古屋についても4.75%(前期比-0.05%)と、全て前期よりも下回り、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3.80%(前期比-0.05%)となり、また、ファミリータイプは3.88%(前期比-0.12%)と、両タイプとも4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

隣接地の所有者から土地の購入を打診されています。
隣接地を購入すると必ずメリット(隣接地との併合による増分価値)は発生するのでしょうか？

一般に隣接地(以下、「A」という)を購入するメリットは、ご所有地(以下、「B」という)が不整形地であり(A)を購入することで整形地となる場合、無道路地が解消される場合、日当たりが改善される場合、駐車スペースの確保ができる場合などに発生します。

一般にこのメリットの判定は、次のように行います。

①(A)と(B)の通常の価格(正常価格)をそれぞれ求め、それらを合計します。

②(A)と(B)を併合した後の土地(C)の通常の価格(正常価格)を求めます。

そして、①で求めた(A)と(B)の価格の合計よりも②で求めた(C)の価格が上回っている場合には、メリットがあると言えます。

一方、①で求めた(A)と(B)の価格の合計よりも②で求めた(C)の価格が下回っている場合には、メリットは発生しないと言えます。

具体的な価格の算定は、是非、三菱地所リアルにご相談ください。

