

Topics1 主要都市の地価動向～国土交通省発表「地価LOOKレポート（※）」の概要

～商業系では名古屋市「太閤口」が、住宅系では東京都千代田区「番町」が一番の上昇～

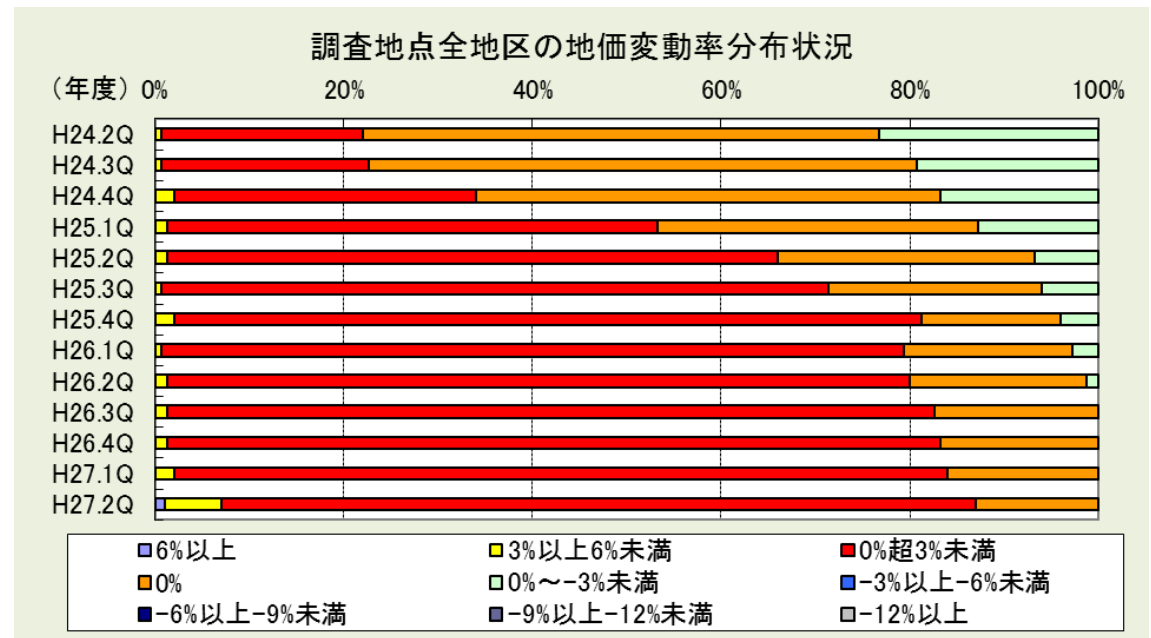
☆ 平成27年第2四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が87地区（前回84）、横ばいが13地区（同16）、下落が0（同0）と、前回に引き続き下落地区がなく、上昇地区が全体の約9割となり全国的な地価上昇傾向は一段と強まってきています。

☆ 住宅系地区（32地区）では、上昇が26地区（前回26）、横ばいが6地区（前回6）となり、約8割が上昇となりました。東京都千代田区の「番町」が3-6%の上昇となり、住宅系としては平成26年第4四半期の福岡市の「大濠」以来2四半期ぶりの高い上昇を示しました。

☆ 商業系地区（68地区）では、上昇が61地区（前回58）、横ばいが7地区（前回10）となりました。名古屋市「太閤口」で6%の上昇となり、商業系としては平成22年第4四半期の名古屋市の「金山」以来約4年半ぶりの高い上昇を示しました。

☆ 上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲が引き続き強いことや、生活利便性が高い地区におけるマンション需要が堅調であること等が要因として挙げられます。都心部を中心にオリンピックによる再開発や、外国人観光客の増加による影響も相まって、今後も地価は上昇傾向を続けるものと思われます。

（※）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
1Q:1/1～4/1、2Q:4/1～7/1、3Q:7/1～10/1、4Q:10/1～1/1



（出典）「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
（平成27年第2四半期）を基に当社作成

Topics2 東京都心部のオフィス市況～

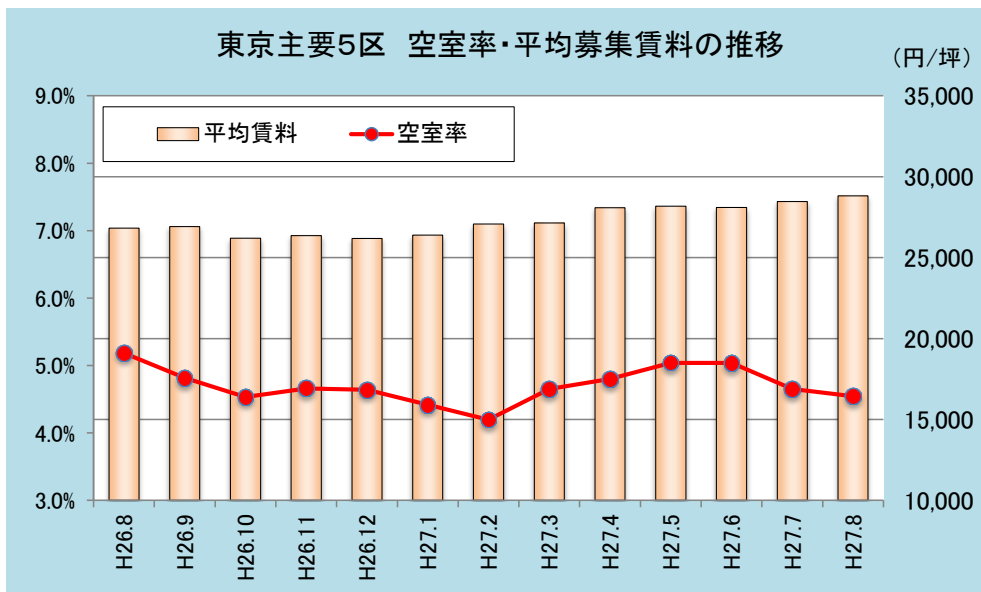
東京主要5区（※） 空室率・平均募集賃料の推移

- ☆ 平成27年8月末日時点の平均空室率は4.54%（前年同月比：-0.11P）、平均募集賃料は28,805円/坪（前年同月比：+351円/坪）となりました。
- ☆ 港区では芝エリアの大型既存空室が解消したことにより、空室率が改善した一方、新宿区では西新宿エリアの既存ビルに空室が発生し、空室率が上昇しています。
- ☆ マーケットでは、大規模なフロアを求めて新築ビルを検討対象にする企業が増えていますが、今後平成27年の大規模ビルの竣工は東京駅界隈の2棟といった限定的なものであり、この2棟についても竣工前に成約が進んでいることから、空室率は引き続き低下していくものと思われます。

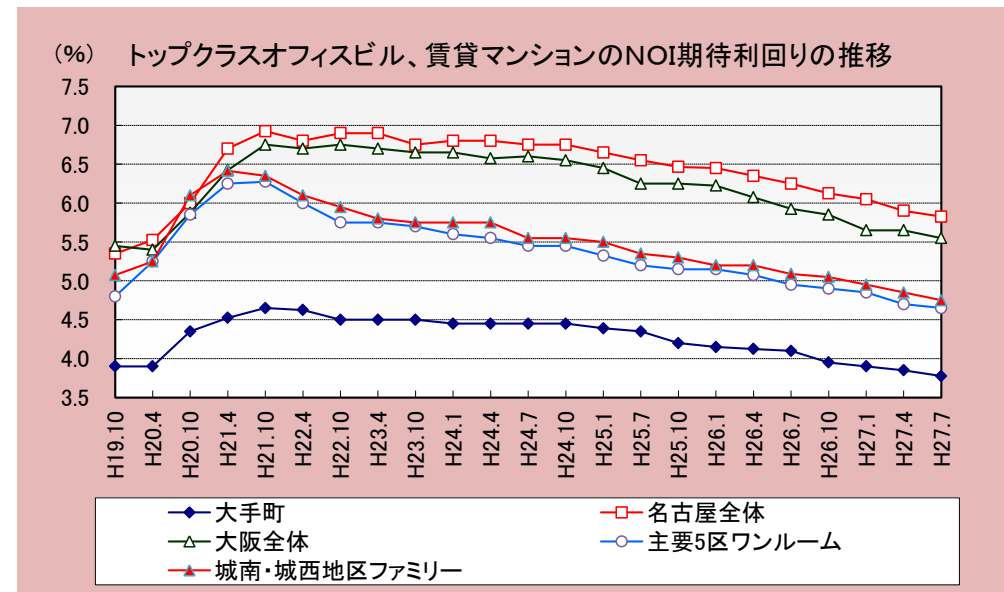
Topics3 不動産投資市場の動向～

CBRE 第48回不動産投資に関するアンケートの概要

- ☆ トップクラスオフィスビルのNOI期待利回り
大手町地区、名古屋地区に続き大阪地区の低下が進み、大手町地区ではリーマンショック前の水準を下回りました。
- ☆ 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についても、ファミリータイプ、ワンルームタイプともに利回りの低下が進み、リーマンショック前の水準を下回りました。
- ☆ 不動産投資市場では、潤沢な資金と堅調な市況動向を背景に投資意欲が引き続き強く、より高い利回りを求め地方都市の投資物件に対する関心も高まっています。



（出典）当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込
（※）千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区



（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

Topics4 丸の内関連ニュース

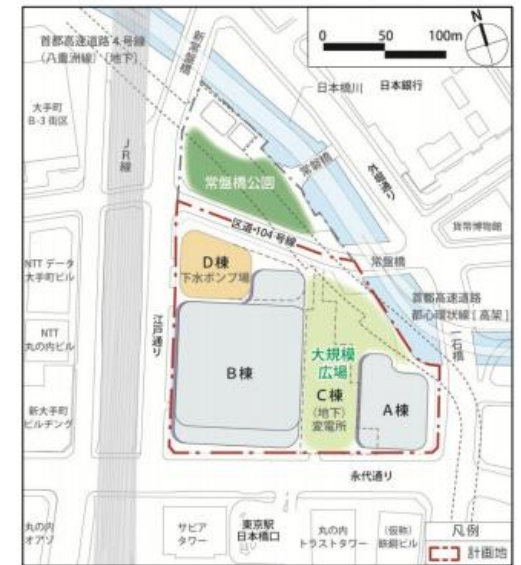
～三菱地所が日本一の超高層ビル建設～

☆「常盤橋街区再開発プロジェクト」は、東京駅周辺で最大となる敷地面積 3.1ha に及ぶ三菱地所株式会社等による大規模複合再開発です。東京の新たなランドマークとなる高さ 390m の超高層タワーや東京駅前の新たな顔となる約 7,000 m² の大規模広場等を整備して、多彩な賑わいと交流を創出するグローバルな拠点づくりを目指しています。

この中でも B 棟は、2027 年度竣工予定の延床面積約 49 万 m² 地上 61 階地下 5 階の計画で、大阪市阿倍野区の「あべのハルカス」を抜いて高さ日本一の超高層ビルが誕生することになります。



【計画配置図】



※ 本ニュースレターに記載されている各種情報・データ等は、作成時点において情報源から入手・加工したものであり、その正確性・安全性を保証するものではなく、各種情報源が本レター作成以降に情報更新等によって内容を訂正する等により内容に不一致が生ずる場合があります。また、本レターはあくまで情報提供を目的としており、記載の意見等によって、貴社及び第三者の判断・意思決定に対するアドバイスを行うものではありません。本資料は当社の著作物であり、本資料の全部もしくは一部引用、転載等を行う際には、事前にご連絡ください。