

## 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

～商業系では東京都港区「虎ノ門」・大阪市「なんば」の2地区の上昇幅が拡大～

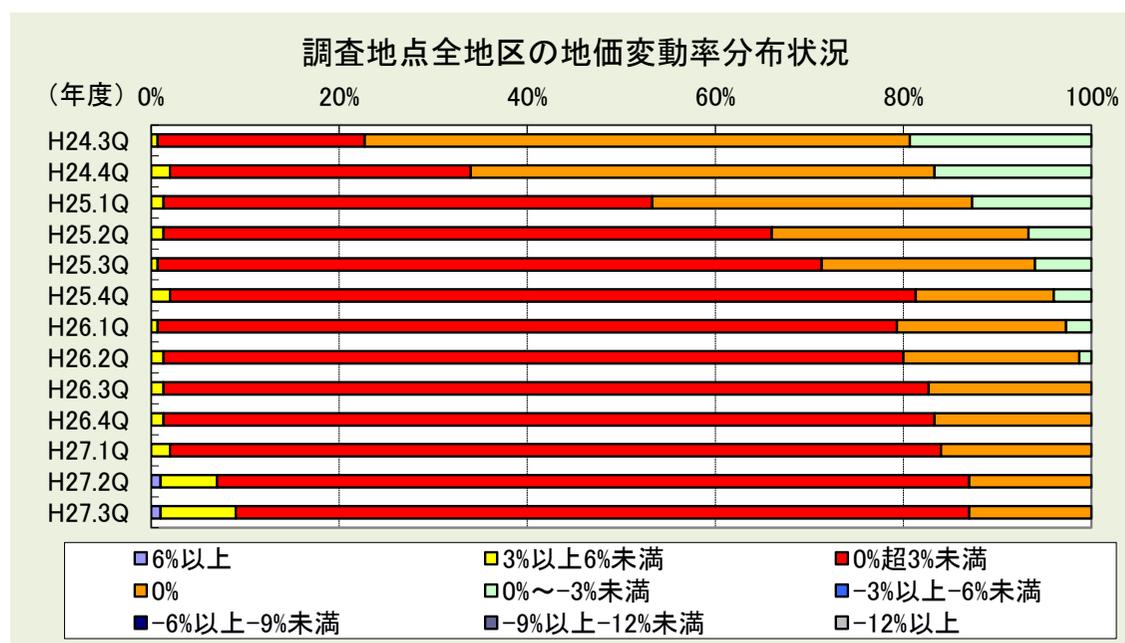
☆ 平成27年第3四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が87地区(前期87)、横ばいが13地区(前期13)、下落が0地区(前期0)となり、上昇地区が全体の約9割となり地価上昇傾向が続いています。

☆ 住宅系地区(32地区)では、上昇が26地区(前期26)、横ばい地区が6地区(前期6)となり、約8割が上昇となりました。前期同様に東京都千代田区の「番町」が3-6%の上昇となりました。

☆ 商業系地区(68地区)では、上昇が61地区(前期61)、横ばいが7地区(前期7)となり、約9割の地区が上昇となりました。前期同様に名古屋市「太閤口」で6%以上の上昇となりました。さらに、東京都港区の「虎ノ門」、大阪市の「なんば」の新たな2地区で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となりました。

☆ 上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられます。

(※) 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3四半期)を基に当社作成

## Topics2 東京都心部のオフィス市況～

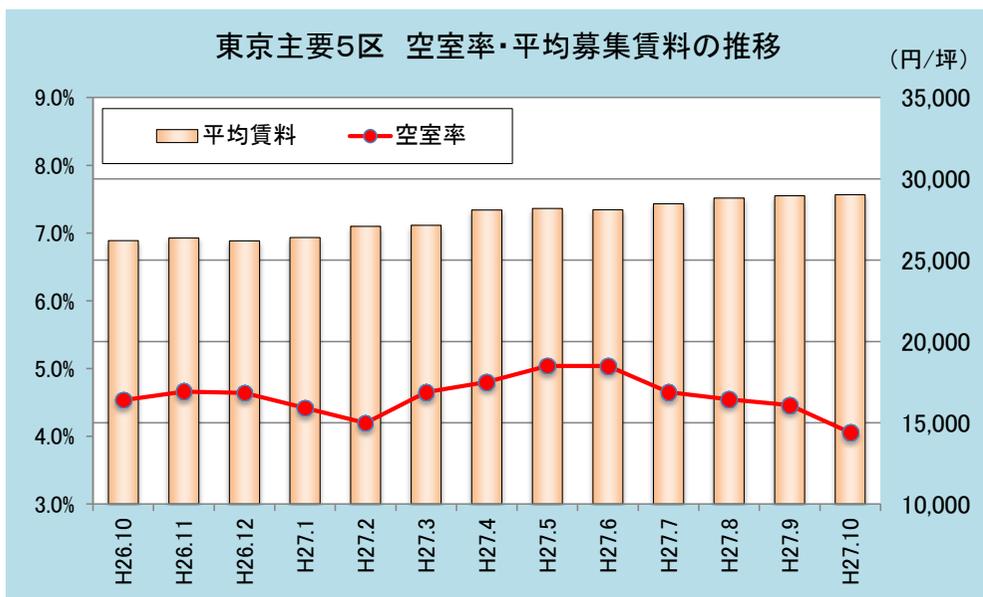
### 東京主要5区（※） 空室率・平均募集賃料の推移

- ☆ 平成27年10月末日時点の平均空室率は4.05%(前年同月比：-0.48P)となり、平成21年初旬並の水準となっています。平均募集賃料は29,013円/坪(前年同月比：+2,814円/坪)となり、平成22年9月以来の29,000円台となりました。
- ☆ 新宿区では、東新宿エリア、西新宿エリアで空室が解消され、空室率は8ヵ月ぶりの3%台となりました。港区では、汐留エリアや虎ノ門エリアを中心に複数の大型空室が解消し空室率が大きく改善しました。
- ☆ 当面低い空室率の継続が予想される中、オフィス移転を検討する企業には、既存空室や将来空室、新築物件等の幅広い情報収集と、スピード感を持った意思決定が求められる局面に差し掛かってします。

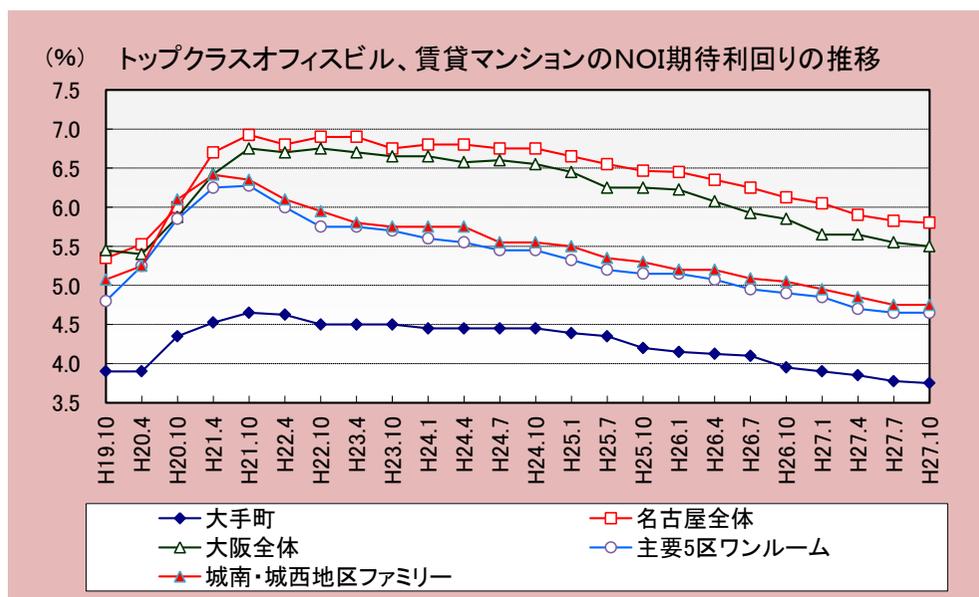
## Topics3 不動産投資市場の動向～

### CBRE 第49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、大阪地区ともに低下が進み、大手町地区では調査開始以来の最低値を每期更新しています。
- ☆ 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については、ファミリータイプ、ワンルームタイプともに、リーマンショック前の水準を下回った前期の横ばいとなっています。
- ☆ 不動産投資市場では、利回りのさらなる低下を背景に、大手銀行の一部で融資に対してやや消極的な姿勢もみられたようですが、全般的に良好な資金調達環境は続いています。投資物件が少ないことに加え、特にオフィスは賃料が上昇基調にあるため、利回りは低下傾向が続いています。



(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

※ 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。