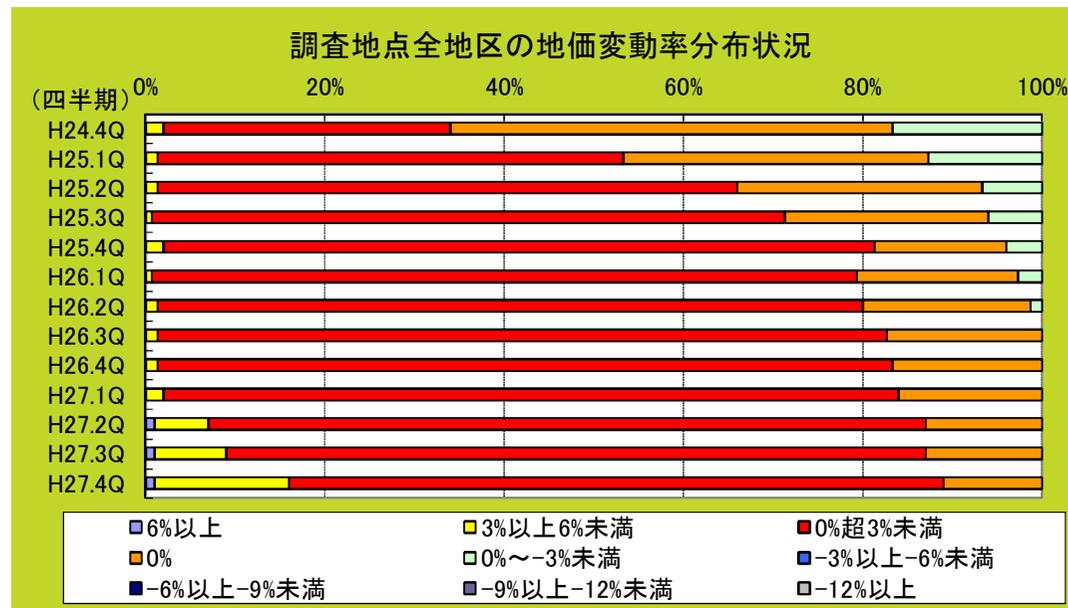


Topics1 主要都市の地価動向～国土交通省発表「地価LOOKレポート(※)」の概要 ～商業系では新たな6地区の上昇幅が拡大～

☆平成27年第4四半期の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が89地区(前期87)、横ばいが11地区(前期13)、下落が0地区(前期0)となり、上昇地区が全体のほぼ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27地区(前期26)、横ばい地区が5地区(前期6)となり、8割超の地区が上昇となりました。前期同様に東京都千代田区の「番町」に加えて、新たに札幌市の「宮の森」が3-6%の上昇となりました。さらに、新たに京都市の「二条」が0-3%の上昇となりました。

☆商業系地区(68地区)では、上昇が62地区(前期61)、横ばいが6地区(前期7)となり、9割超の地区が上昇となりました。前期同様に名古屋市の「太閤口」で6%以上の上昇となりました。さらに、札幌市の「駅前通」、東京都新宿区の「新宿三丁目」、東京都台東区の「上野」、金沢市の「金沢駅周辺」、京都市の「京都駅周辺」、神戸市の「三宮駅前」の新たな6地区で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となりました。



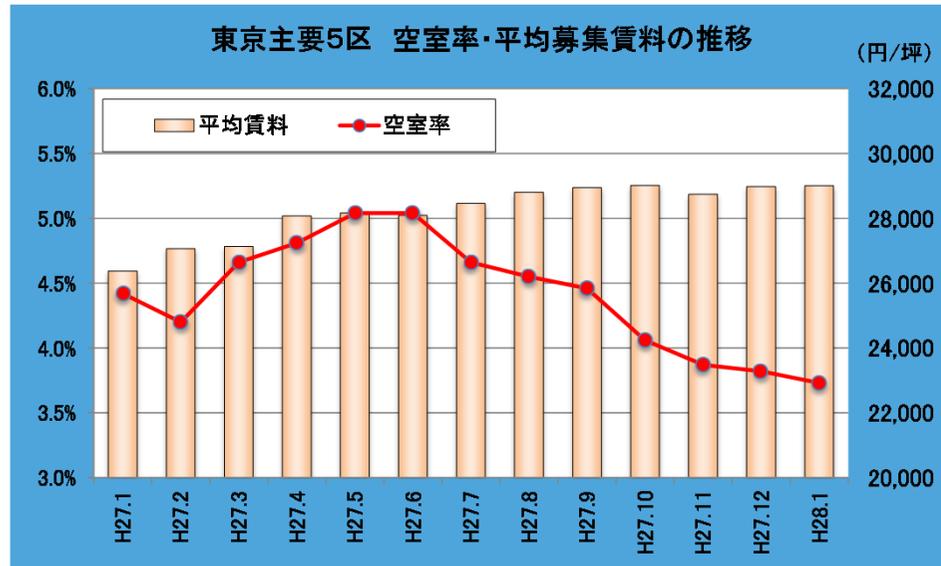
(出典)「国土交通省」主要都市の高度利用地地価動向報告
 (平成27年第4四半期)を基に当社作成

☆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

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28年1月末日時点の平均空室率は3.73%(前年同月比:-0.69P)となり、当社が統計を開始した平成20年9月以来の最低水準であった平成20年9月の3.30%に近づきつつあります。平均募集賃料は29,010円/坪(前年同月比:+2,632円/坪)となり、平成27年10月に続き29,000円台となりました。
- ☆ 中央区では「アーバンネット日本橋二丁目ビル」が募集床を残して竣工を迎えた影響もあり、空室率が前月比+0.26P上昇しました。渋谷区では、駅周辺エリアで二次空室が発生し空室率は前月比+0.48Pとなりましたが、依然2%を下回る低水準で推移しています。
- ☆ 昨年来の移転では前向きな動機が多く見られましたが、将来の景気の不確実性による企業のコスト意識の高まりや移転マインドの停滞も懸念されますので、今後の経済動向並びにオフィスマーケットの推移に目が離せません。

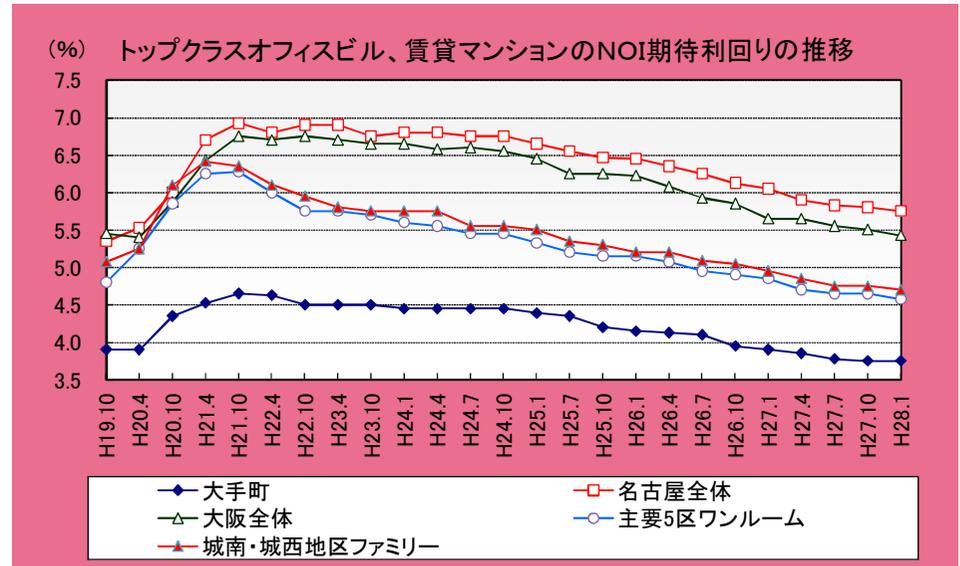


(出典) 当社賃貸業務部作成、平均募集賃料は共益費込

(※) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区

Topics3 不動産投資市場の動向～ CBRE第50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
当社がデータ収集を始めた平成19年10月以来の最低水準を毎期更新していた大手町地区は、横ばいとなりました。名古屋地区、大阪地区はともに低下が進みました。
- ☆ 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は、ファミリータイプ、ワンルームタイプともに、平成27年1月から5期連続で当社データ収集開始以来の最低水準を更新しています。
- ☆ 日銀が1月29日にマイナス金利政策の導入を発表したことにより、不動産や株式を含むリスク資産に資金が回ることが期待され、不動産投資市場でも利回りが更に低下することが考えられます。ただし、日銀の発表後も為替レートが円高方向に進んだ事により、企業業績に対する懸念が高まれば、賃料の先高感が後退し、利回りの更なる低下も限定的となるとみられます。



(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

～PARISオートクチュールー世界に一つだけの服～

三菱一号館美術館で、PARISオートクチュール展覧会を開催しています。19世紀後半のパリで誕生したオートクチュール(Haute=「高い」「高級」・Couture=「縫製」「仕立て」の意)は、パリ・クチュール組合の承認する数少ないブランドにより、顧客の注文に合わせてデザイナー主導で仕立てる高級服として知られています。

本展は、オートクチュールの始まりから現代に至る歴史を概観するもので、パリ・モードの殿堂ーガリエラ宮パリ市立モード美術館館長オリヴィエ・サイヤール氏監修のもと、2013年にパリ市庁舎で開催され、好評を博した展覧会を三菱一号館美術館に合わせて再構成されたものです。シャネル、クリスチャン・ディオール、バレンシアガ、ジヴァンシィ、イヴ・サンローラン、ジャン=ポール・ゴルチェ、クリスチャン・ラクロワ、アライアらが生み出した時代を映し出す美しいシルエットの数々、刺繍、羽根細工、コサージュなど脈々と受け継がれる世界最高峰の職人技を、ドレス、小物、デザイン画、写真など合わせておよそ130点により紹介しています。

開催期間:2016/3/4～2016/5/22

※ 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、各種情報源が本ニュース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、本ニュース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。

本ニュースレターは当社の著作物であり、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。



バレンシアガ イブニング・ドレスと
ベティコートのアンスンブル 1967年夏



クリスチャン・ラクロワ イブニング・アンサンブル《クー・ド・ルーリ》 1991年秋冬

ガリエラ宮パリ市立モード美術館蔵
Photograph:©Katerina Jebb@mfilomeno.com