

# 不動産鑑定レポート | vol.32 2023 Spring

**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

主要都市の地価動向

1

用途別では商業系地区で上昇地区が引き続き増加し、住宅系地区では前期同様、全ての地区で上昇。令和元年第4四半期以来3年ぶりに全ての地域において上昇又は横ばい。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和5年2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4四半期は、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。また、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ことから、上昇が継続しています。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、下落地区がゼロとなりました。

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71地区(前回65)、横ばいが9地区(前回14)、下落が0地区(前回1)となり、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇又は横ばいとなり、下落地区が0となりました。上昇の71地区については、3%未満の上昇が69地区(前回64)、3%以上6%未満の上昇が、前期同様の福岡市の「大濠」と、東京都中野区の「中野駅周辺」とで2地区(前回1)となりました。

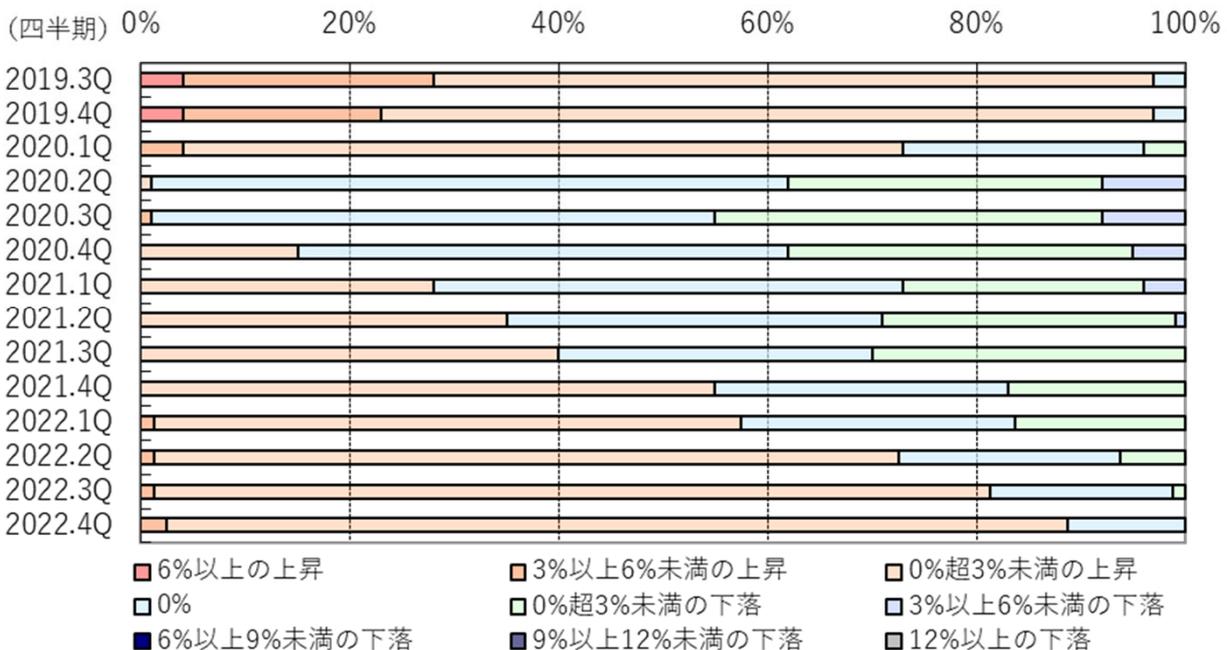
住宅系地区 23地区

住宅系23地区は、前期同様、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、上昇が継続しました。

商業系地区 57地区

商業系57地区では、上昇が48地区(前回42)、横ばいが9地区(前回14)、下落地区が0地区(前回1)となりました。前回横ばいの5地区と下落1地区の6地区が、上昇地区に移行しました。変動率区分については8地区が上方に移行しました。

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4四半期)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、名古屋のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは今期も最低水準を今期も更新。

都心部の賃貸マンション(ファミリータイプ・ワンルーム)のNOI期待利回りは、調査開始以来5期続けて最低水準を更新。

CBRE 第78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4四半期の概要

CBREの調査によると、2022年第4四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、名古屋において過去最低水準を更新しました。大阪については横ばいでした。

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、1兆4,150億円で対前年同期比14%の増加となりました。これは、大手町の築浅オフィスビル(大手町プレイス)が1取引において2005年の調査開始以来の最高額となる4,364億円で成約したことで、投資額を押し上げ国内投資家による投資額が同104%増加したことが主因と考えられます。

J-REITによる投資額も対前年同期比で5%増加しましたが、海外投資家は、同42%減少となりました。

また、セクター別では、オフィスの投資額が7,700億円と、調査開始以来、3番目に高い規模となり、ホテルの投資額が870億円と2年連続で前年同期を上回りました。

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、オフィス(大手町)、マンション(ファミリー、城南・城西)、物流施設ならびにホテル、商業施設(銀座中央通り)で前期に比べて低下しました。

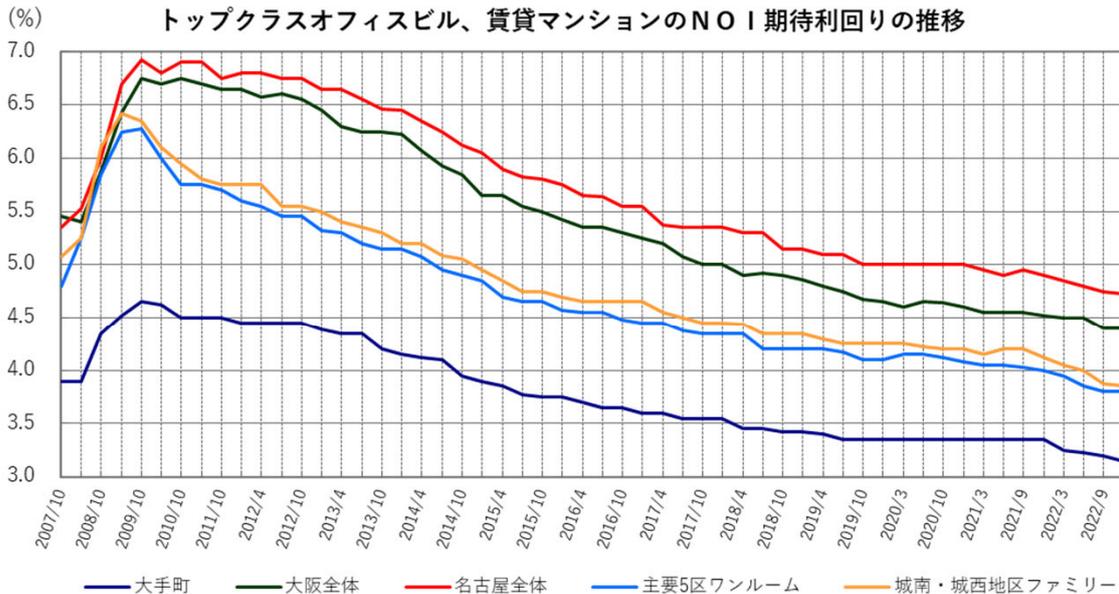
一方で、ワンルームマンションについては横ばいとなりました。

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3.15%(前期比-0.05%)、大阪は4.40%(前期同様)、また名古屋についても4.73%(前期比-0.02%)と、東京と名古屋が前期よりも更に下回りました。

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は、ワンルームは3.80%(前期同様)、ファミリータイプは3.85%(前期比-0.03%)と、ファミリータイプに関しては、更に下回りました。



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

現在、賃借しているビルのオーナーから賃料の値上げの要請を受けています。2年前にも賃料の値上げの要請があり、双方合意の上、現在の賃料に改定した経緯があります。このような場合、継続賃料の評価をお願いすることは可能なのでしょうか。

一般に継続賃料の評価に際して重要なポイントの1つとして事情変更の有無が挙げられます。事情変更とは、直近合意時点(契約当事者間において現行賃料を合意し、それを適用した時点)から価格時点(賃料増減請求に係る賃料改定の基準日)までに発生する価格形成要因をいいます。事情変更があるかないかの判断は、直近合意時点から価格時点までの期間がポイントとなりますが、一般にこの期間が3年未満ですと事情変更がないと見做されるケースがあります。本件の場合、諸々の条件次第ですが、この期間が2年となりますので事情変更がないものとした鑑定評価を行うことがあり得ます。その結果、オーナーからの増額請求は認められない場合があります。具体的な賃料の算定は、是非、三菱地所リアルにご相談ください。

