

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

今期の地価動向は前期と同様、上昇地区が増加し、下落地区が減少。

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

圏域別・用途別ともに、前期と比較し上昇地区が増加し、横ばい地区・下落地区は減少。
変動率区分でも19地区が上方に移行し、前期(5地区)と比較し増加傾向に。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和4年8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2四半期は、前期と比較すると、上昇地区が増加し、横ばい地区はわずかに減少、下落地区は大幅に減少しました。用途別にみると、今期は、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。

住宅地では、前期に引き続き、マンション市場の堅調さが際立ったことから、前期同様大半の地区で上昇を維持しました。また、商業地では新型コロナウイルス感染症の影響により、下落している地区がある一方で、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から、上昇又は横ばいに移行した地区が多くみられました。

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58地区(前回46)、横ばいが17地区(前回21)、下落が5地区(前回13)となり、前期と比較すると、上昇地区が増加し、横ばい地区はわずかに減少、そして下落地区数は大幅に減少となりました。上昇の58地区(前回46)については、3%未満の上昇が57地区(前回45)、3%以上6%未満の上昇が、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、不変であった地区が80地区中61地区(前回75)となり、上方に移行した地区が19地区(前回5)となり、前期と比較し上方に移行した地区が増加しました。

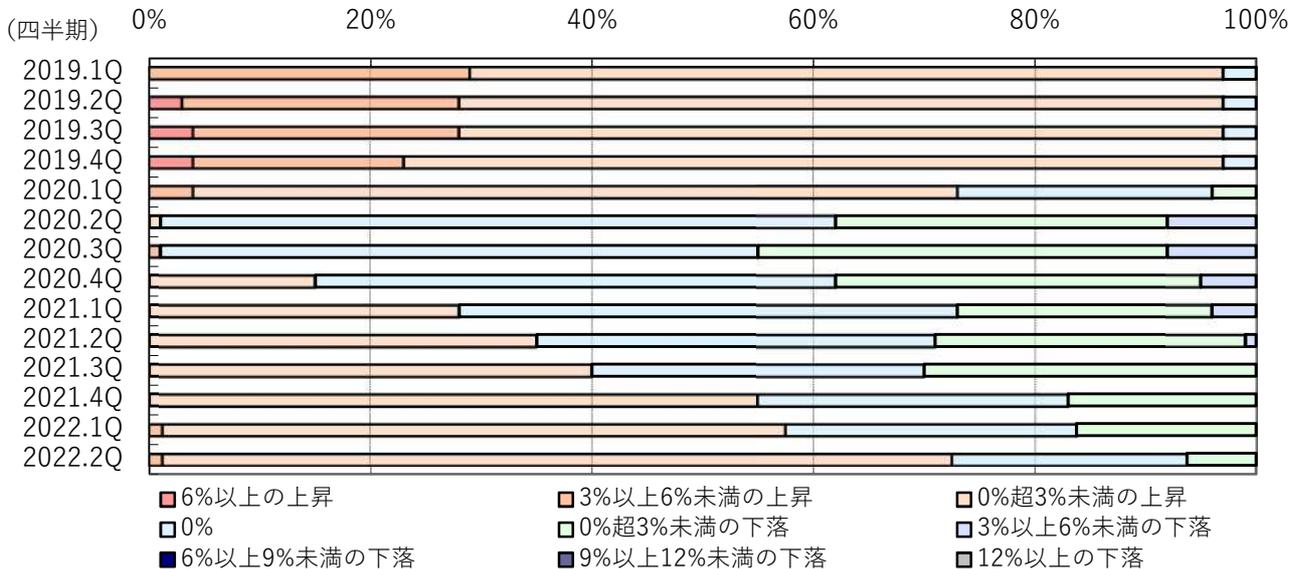
住宅系地区 **23地区**

住宅系23地区は、上昇が23地区(前回22)、横ばいが0地区(前回1)、下落が0地区(前回0)となり、上昇傾向となりました。また、上昇地区のうち、変動率区分が上方に移行した地区は1地区であり、下方に移行した地区は0地区となりました。

商業系地区 **57地区**

商業系57地区では、下落地区が前回の13地区から8地区減少し、5地区となり、横ばい地区も前回の20地区から3地区減少し、17地区となりました。また、前回24地区であった上昇地区が35地区となり、11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2四半期)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期待利回りは全て今期も最低水準を更新。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3期続けて、調査開始以来の最低水準を更新。

CBRE 第76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2四半期の概要

CBREの調査によると、2022年第2四半期のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りは、大阪については前期同様で、東京、名古屋においては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、7,190億円で対前年同期比38%の増加となりました。これは、前年同期の投資額が5,190億円と低水準だったことによる反動増が主な要因と考えられます。一方で今期の投資額はJ-REITのみ投資額が前年同期比64%減となり、J-REITの投資額としては、2005年の調査開始以来3番目に低い水準となっています。

なお、J-REITを除く国内投資家及び海外投資家については、同186%増、同37%増と大幅に増加しました。

また、今期はオフィス投資がマーケットを牽引し、オフィス投資額が対前年同期比192%増となりました。そのうち、J-REITを除く国内投資家による投資額は同543%と大きく伸び、海外投資家による取得についても同105%増加となりました。

最も高額だった取引については「日本通運本社ビル」(732億円)でしたが、その他にも、大型ビルが東京都心のほか湾岸エリアや横浜で取引されました。

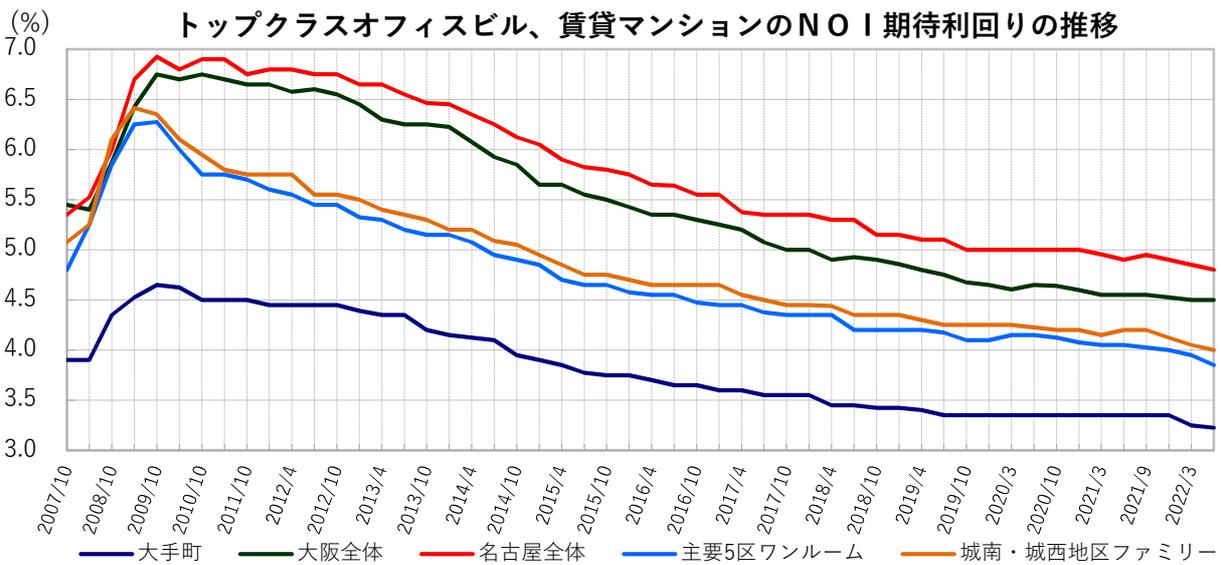
取引利回りについては、コロナ禍前と同等か、それを下回る水準だったとみられます。

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3.23%(前期比-0.02%)、大阪は4.50%(前期同様)、また名古屋についても4.80%(前期比-0.05%)と、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3.85%(前期比-0.10%)となり、また、ファミリータイプは4.00%(前期比-0.05%)と、両タイプとも3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

地方に山林を保有しているのですが、売却を検討しています。相場を知る方法がありますか？

一般に山林は、対象不動産と類似する林地の取引事例と比較するとともに都道府県地価調査などを参考にして相場を把握します。

なお、対象不動産の存する地域の都市計画などによっても価格水準が異なりますので、適宜ご相談ください。

三菱地所リアルでは、原則として日本全国エリアを問わず、価格、賃料(地代・家賃)をはじめとして、立退料、空中権等のご相談も承りますので是非、お気軽にお問い合わせください。

