

Solution Market Report

Real Estate Market
In Major Cities
Of Japan

Q3-2011

全国主要都市
マーケット・レポート

調査対象期間:

平成23年第3四半期(7~9月)



東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部

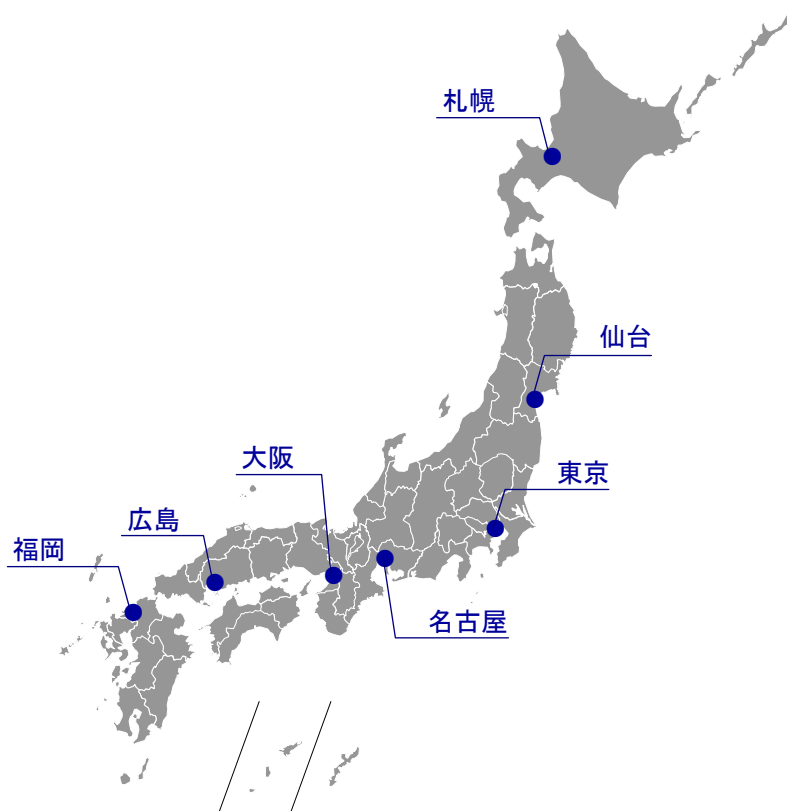
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

よって、本レポートの内容は、市場の実態の全ての事象を正確に捉えたものではなく、記載された情報の正確性や有効性、将来性を保証するものではありません。




なお、本レポートの内容は予告なく変更となる場合があります。




























- CONTENTS -

主要都市の概況	3
東京都区部	4
大阪市	13
名古屋市	22
札幌市	31
仙台市	40
広島市	49
福岡市	58



●主要都市の概況(推定)

凡例： 上昇・増加  下落・減少・低下  横ばい 

		東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
地価	商業地							
	住宅地							
居住用不動産	一戸建	エンド価格						
		マンション	エンド価格					
	用地需要							
オフィスビル	賃貸	空室率						
		賃料						
	取引価格							
レジデンス	賃料							
	取引価格							
店舗	賃料							
倉庫	賃料							

※本頁に示した概況は、弊社が本レポートの各指標をもとに総合的に判断し推定したものです。よって、その内容は、全ての個別の取引事案に当てはまるものではなく、また、その将来を保証するものではありません。また、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。



広島市

HIROSHIMA

- 広島県の西部に位置する県庁所在地で、8の区から成る政令指定都市
- 中国地方の最大都市で西日本有数の工業都市

【交通】 新大阪まで新幹線で約1時間30分、東京まで同約4時間
 広島空港から東京羽田空港まで約1時間20分

【人口】 約117万人（2011年10月1日現在の推計）
 過去10年間で約4%増加

【産業】 自動車、機械 などの重工業

【景気】 震災による供給面の制約が解消する中で、持ち直している
 出所：日本銀行「地域経済報告（2011年10月） 中国」



広島の不動産概況 Q3-2011

- ◎戸建・マンション取引は横ばいで推移しているが、分譲マンションはやや供給量が増加傾向
- ◎オフィスはテナントの動きが出始めたが、市況は未だ低調であり売買取引は少ない状況
- ◎レジデンスの投資家ニーズは引続き強いが、売物件は少ない

土地	商業地	↔	ビルテナントの引合いは見られるようになったがオフィス市況・投資意欲は停滞し、地価は依然下落基調
	住宅地	→	旧市内での個人の住宅地や開発素地の需要は強いが、郊外の開発分譲地の動きは弱く、価格は横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	→	戸建取引はおおむね堅調に推移するも、郊外分譲地では芳しくない状況が継続
	マンション	→	新築マンションの販売状況はおおむね堅調に推移するも、都心部ではやや供給が増加傾向
オフィスビル	賃貸	↔	テナントの動きが出始めてきたが、市況は継続して低調で賃料は下落傾向
	売買	↔	オフィス市況の低迷が続いており、投資意欲は低調で取引は少ない
レジデンス	賃貸	→	賃貸需要は堅調で、賃料水準はほぼ横ばいで推移
	売買	→	売物件は少ないものの、地元投資家の購入ニーズは継続して強い

広島

HIROSHIMA

土地

1. 商業地

ビルテナントの引合いは見られるようになったがオフィス市況・投資意欲は停滞し、地価は依然下落基調

- 全体感としては、都心商業地の紙屋町で再開発が進んでいることや、広島駅周辺の再開発事業への商業施設の進出決定が続くなど商業地の活性化が図られており、オフィスビル等のテナントの引合いは少ないながらも見られるようになった。しかしながら、景気の先行き不安等からオフィス市況は停滞しているため、地価は依然下落基調にある。
- 広島駅周辺では、オフィス需要が幾分高まってはいるものの、需給緩和状態の解消とまで至っておらず、店舗のテナント需要も依然弱含みである。周辺再開発事業の動きは進行しているが、不動産への投資意欲は依然停滞しており、地価は下落基調にある。紙屋町・八丁堀等の都心商業地では、商業ビル開発が進み、オフィス需要もやや回復の兆しが見られるようになり、オフィスビルの売買に引合いが出てきた。ただし、オフィス賃料はいまだ下落基調にあるため、地価は弱含みで推移している。

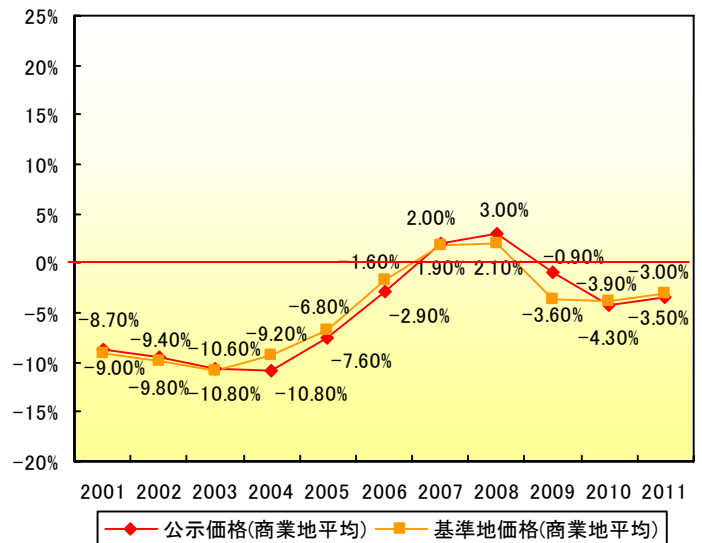
2. 住宅地

旧市内での個人の住宅地や開発素地の需要は強いが、郊外の開発分譲地の動きは弱く、価格は横ばいで推移

- 平地が少ない広島市では、住宅地として希少性が高い旧市内(中区・南区・東区・西区)の優良住宅地の人気が高く、エンドユーザー、不動産業者ともに引合いが強い。戸建開発業者の数も多く、一部の希少立地の開発素地については価格が上ぶれする場合もある。一方、郊外の丘陵地を開発した分譲地は売行きが芳しくなく、未造成のまま塩漬けになっている開発素地が散見される。よって、全般的には住宅地価格は横ばい基調にある。
- 分譲マンションの販売は引続き好調に推移しており、全国区の手デベロッパーや地元の手デベロッパーのマンション用地需要は引き続き高い状況にある。賃貸需要も底堅く、収益性が比較的安定しているレジデンスのニーズも引続き強いことから、住宅地の価格はおおむね横ばいで推移している。

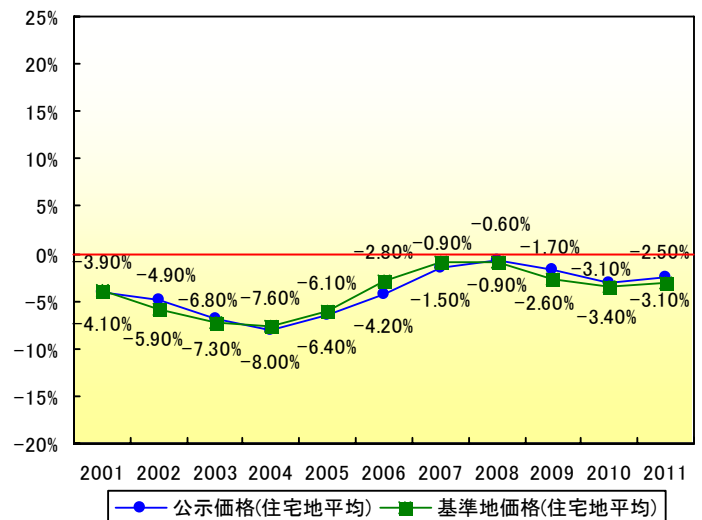
■広島市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■広島市 住宅地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



居住用不動産

1. 戸建市況

戸建取引はおおむね堅調に推移するも、郊外分譲地では芳しくない状況が継続

(1) 新築戸建

●旧市内での戸建ニーズは強く、取引はおおむね堅調に推移しているが、郊外の分譲地の動きは芳しくない状況が続いており、取引価格はおおむね横ばいで推移している。
取引相場価格は旧市内エリアで3,000～4,000万円、郊外エリアで2,000～3,000万円が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建の売買もコンスタントに取引されており、成約件数、成約価格はともにおおむね横ばいで推移している。
取引相場価格は旧市内エリアで2,000～3,000万円、郊外エリアで1,000～2,000万円が中心である。

2. マンション市況

分譲マンションの販売状況はおおむね堅調に推移するも都心部ではやや供給が増加傾向

(1) 新築マンション

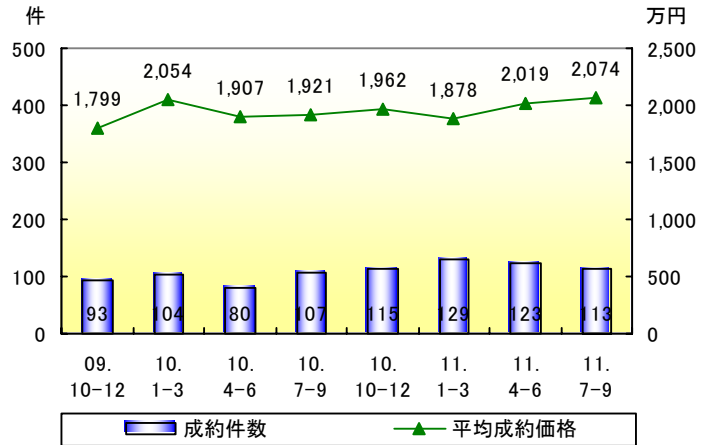
●新築マンションの販売状況は引続き好調であり、在庫は少ない状況である。ただし、都心部での供給は増加傾向にあり、都心の一等地である白島では総戸数200戸超の大型マンションが2011年11月より販売されるなど、やや供給過剰の感も見え始めている。
●分譲価格はおおむね横ばいで推移しており、地元デベロッパーの標準グレードのファミリータイプで2,500万円～3,000万円(専有坪単価130～140万円)、立地条件の良い大手デベロッパーの物件で3,000～4,000万円(同160万円前後)が中心価格である。

(2) 中古マンション

●中古マンションは、取引引数は少ないものの引続きコンスタントに取引されており、価格水準は横ばいで推移している。
取引相場価格は都心近郊で立地条件が良い物件で2,000万円前後、郊外で1,000～1,500万円前後が中心となっている。

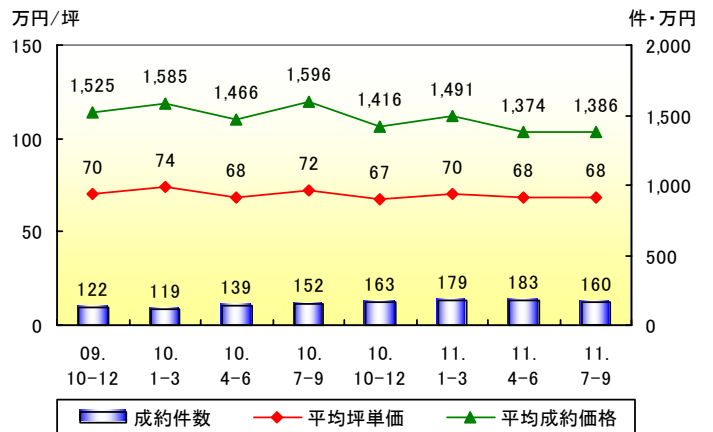
■広島市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:西日本レインズ「市況動向」



■広島市 中古マンション 市況推移

資料:「REINS Market Information」



オフィスビル

1. 賃貸市況

テナントの動きがはじめてきたが、市況は継続して低調で賃料は下落傾向

(1) 需給・空室状況

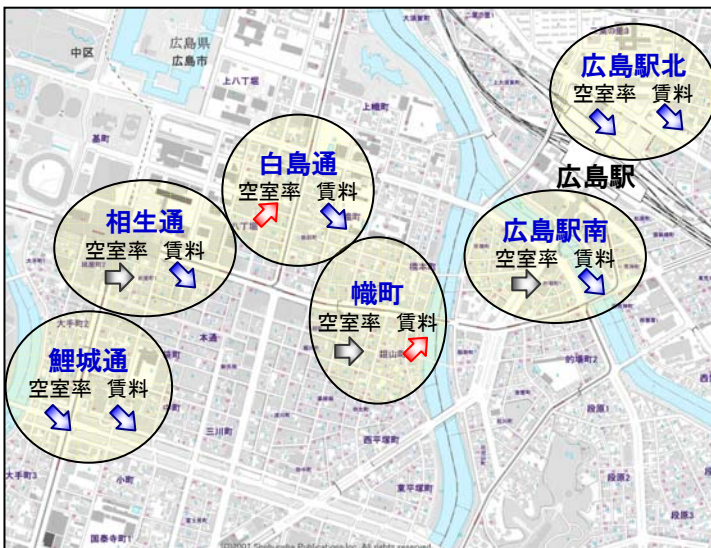
● 広島市の新規供給面積は、2009年と2010年に大型ビルが竣工したが、景気後退期にあったため需要は少なく空室率が上昇した。2011年は予定されていたビルの竣工が延期されたため新規供給はなく、2012年に約5千坪が供給される予定である。
 オフィス市況の停滞を受け2010年の新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)はマイナスとなったが、2011年以降はオフィスの新設や増床、拡張移転等の動きがはじめている。

● 空室率は、エリアによりばらつきはあるものの、おおむね横ばい基調となっている。
 立地条件や建物スペックの良いビルへの移転や新設がすすんでいるため、築浅大型ビルの稼働率が上昇しているが、全般的にはオフィス市況は低調なままである。

(2) 賃料動向

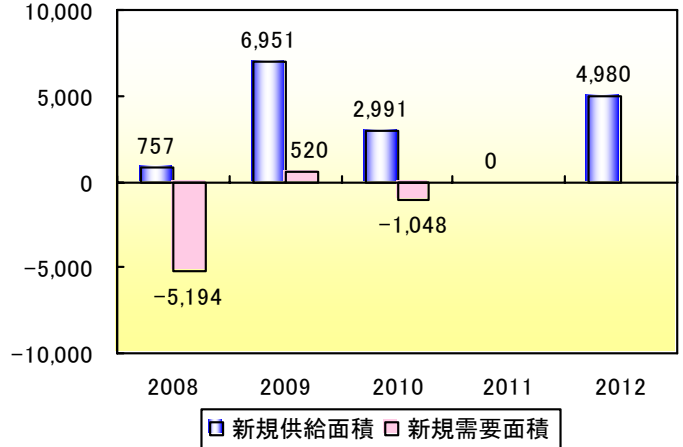
- 全般的には、オフィス市況が引続き弱含みの状況にあるため賃料は引続き下落基調で推移している。
- 築浅大型ビルではでオフィス需要が出てきたものの、コスト削減の意識は強いいため、全般的な賃料水準は引続き下落傾向にある。

■ 広島主要ビジネス地区のオフィス動向



■ 広島市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

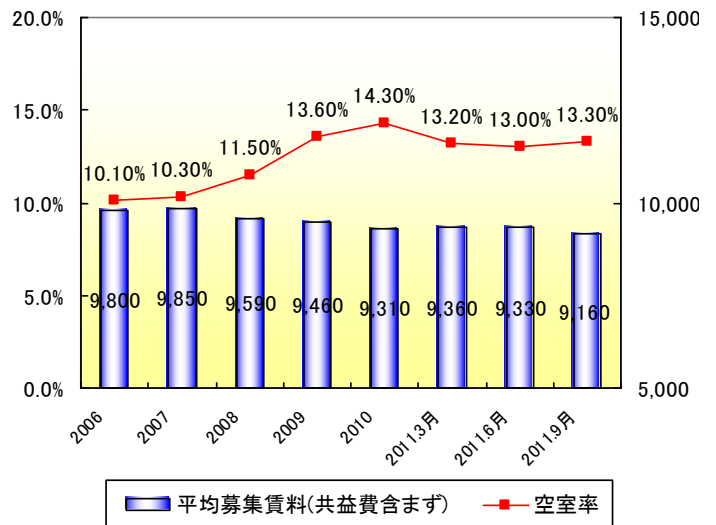
資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」
坪



■ 広島市 オフィス平均空室率・募集賃料推移

資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」

円/坪



■ 広島主要ビジネス地区の平均空室率・募集賃料

(2011年9月時点) 資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」

平均空室率	地区	空室率 (%)	増減 (%)
	広島駅北	11.40%	(-0.90%)
	広島駅南	11.50%	(-0.40%)
	幟町	16.50%	(+0.40%)
	白島通	16.50%	(+2.70%)
	相生通	13.50%	(+0.20%)
	鯉城通	7.30%	(-0.50%)

募集賃料 (共益費含まず)	地区	賃料 (円/坪)	増減 (%)
	広島駅北	8,920	(-1.65%)
	広島駅南	9,230	(-1.49%)
	幟町	9,520	(+3.25%)
	白島通	8,400	(-3.00%)
	相生通	9,570	(-2.45%)
	鯉城通	9,360	(-6.31%)

※カッコ内は2011年6月時点からの増減・増減比
 ※矢印の基準は、空室率は±0.5%以上の増減、賃料は±1%以上の増減

オフィスビル

2. 売買市況

オフィス市況の低迷が続いており、投資意欲は低調で取引は少ない

(1) 売物件の傾向

- 全般的には価格1億円未満の売りビルが多いが、紙屋町～八丁堀の都心商業地では価格5～10億円程度の物件が売出されている。
- 売主の期待利回りは、都心立地の築浅物件でネット7%(表面9%)程度である。
- 売主(または情報ルート)の属性はサービスヤーや不動産業者、一般事業法人などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- オフィス市況が低調なため投資家の取得意欲はさほど高くないが、都心部のオフィスビルは1億円未満～2,3億円であれば地元投資家や一般事業法人の需要が見込まれる。高額物件の購入検討者はJ-REIT等に限定されるため極めて少数である。
- 購入者の期待利回りは、都心部の築浅・大型ビルで稼働率が良ければネット利回り8～10%(表面10～12%)程度であるが、立地条件に劣る物件や築古・中小規模で稼働率が低い物件などは同12～14%(同15%以上)程度が求められる。
- 購入希望者の属性は地元の一般事業法人や個人投資家、不動産業者等である。

(3) 取引の状況

- 今期においては、広島市内では目立ったオフィスビル取引は見受けられなかったが、価格が1億円未満の小規模な物件が数件取引されている様子である。取引価格水準は弱含みで推移しているものと思われる。

■ 取引事例位置図



レジデンス

1. 賃貸市況

賃貸需要は堅調で、賃料水準はほぼ横ばいで推移

(1) 需給・空室状況

●都心近郊の利便性の高いエリアでは、ファミリータイプおよびシングルタイプの需要が高く、引続き稼働状況は堅調に推移している。

(2) 賃料動向

●ファミリータイプは相応の需要が見込まれるため、賃料水準はほぼ横ばいで推移しているが、シングルタイプはやや下落基調にある。

2. 売買市況

売物件は少ないものの、地元投資家の購入ニーズは継続して強い

(1) 売物件の傾向

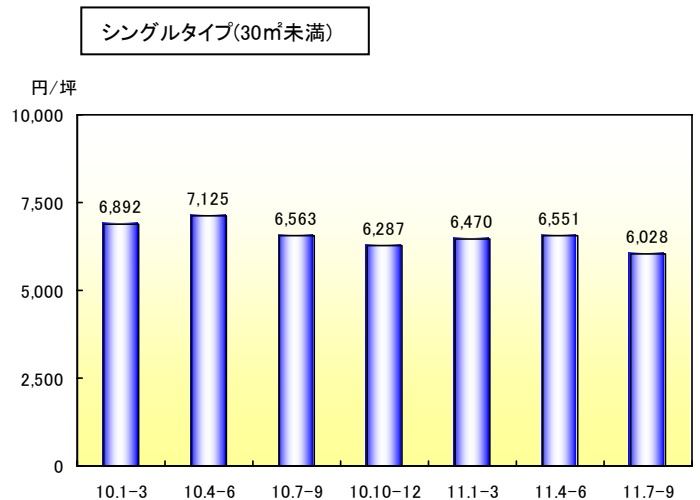
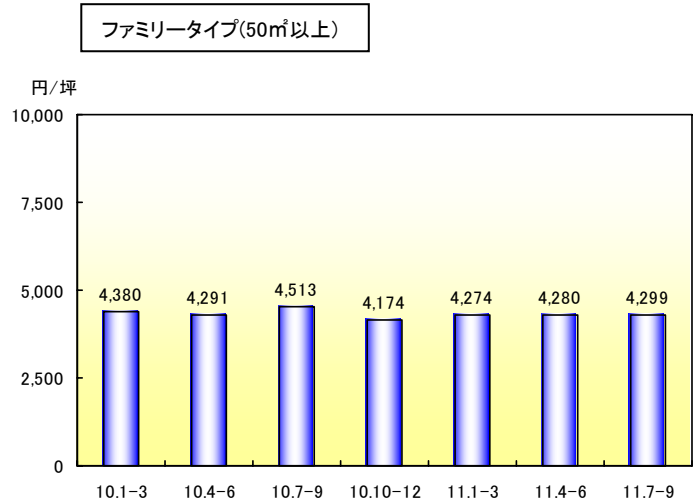
●今期においては、広島市内で収益レジデンスの売却は見られなかったが、市況の変化はほぼ見受けられないため、売物件の傾向も前期とほぼ同様に推移しているものと思われる。
前期来の売主の期待利回りは、築浅で立地条件が良い物件でネット利回り7~8%(表面利回り9~10%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同10~12%(同12~14%)程度である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 地元の主に個人投資家を中心に収益レジデンスを購入するニーズが強い状況である。価格は3億円以下で、1億円前後が需要の中心である。
- 購入者の期待利回りは、築浅で立地条件の良い物件であればおおむねネット利回り7~8%(表面利回り9~10%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同10~12%(同12~15%)程度である。
- 購入希望者の属性は主に地元の個人投資家や一般事業法人、不動産業者等である。

■広島市 マンション平均成約賃料推移

資料: レインズ、ATBBの成約データをもとに弊社作成
※築年数20年以内、駅徒歩圏



広島

HIROSHIMA

レジデンス

(3)取引の状況

- 地元の個人投資家の収益レジデンスの取得ニーズが引き続き見受けられるが、当期は売物件が少なかったため取引は低調であった。
都心部および近接する住宅地で総戸数20~30戸程度で価格1億円以下の物件の取引がみられた。
- 取引利回りは、築浅物件ではネット利回り9%(表面11%)程度であり、おおむね横ばいで推移している。
- 売主の属性はサービサー、買主の属性は主に個人投資家である。

■取引事例位置図



【取引事例】(2011年4月~2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造階数 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年5月	南区東雲本町	300㎡	570㎡	RC 4/-	1985年12月	○	77%	70,000	9.3%	11.6%	サービサー	個人投資家

※「NOI利回り」は費用割合を20%と想定し表面利回りから推算

店舗・物流施設等

1. 賃貸市況

テナントの出店姿勢は慎重であり、店舗賃料は下落基調
長期保管型倉庫の需要が少なく、賃料は弱含み

(1) 店舗・商業施設

- 中心商業地の商業店舗は、消費の低迷や郊外の大型商業施設との競合、広島駅周辺の再開発の進行により、テナントの出店姿勢は慎重となっており、繁華性の高い中心商業地でも空き店舗が長期化するなど商業圏としてのポテンシャルが低下している。よって、賃料等の賃貸条件はテナント優位に移っており、賃料水準は下落基調にある。
- 中心商業地周辺では、2012年3月に閉店する天満屋八丁堀店跡に家電量販店が出店する予定や、新天地での複合ビル開発、紙屋町交差点付近での複合ビルや家電量販店(デオデオ)の新ビルの竣工などのトピックスがあり、商業地としての競争力の上昇が期待されている。

(2) 物流施設・倉庫

- 物流、運送会社の短期保管型倉庫の引合いが増加し、需要は増加基調であり、空物件が少ない状況である。
- 一方、長期保管型の倉庫は需要が少なく、空が多い状態である。
- 賃料水準は横ばいであるが、コスト削減の動きは強く、実勢値としてはやや弱含みで推移している。

2. 売買市況

表立った売却・購入ニーズ・売買取引は見受けられない

(1) 店舗・商業施設

- 今期については、商業施設等の市況を把握できるような表立った売却および購入ニーズ、売買取引は見受けられなかった。

(2) 物流施設・倉庫

- 今期については、物流施設等の市況を把握できるような表立った売却および購入ニーズ、売買取引は見受けられなかった。

■ 主要商業エリアの店舗相場賃料(メインストリートの路面店舗)
※複数のリーシング業者へのヒアリングにもとづき推定

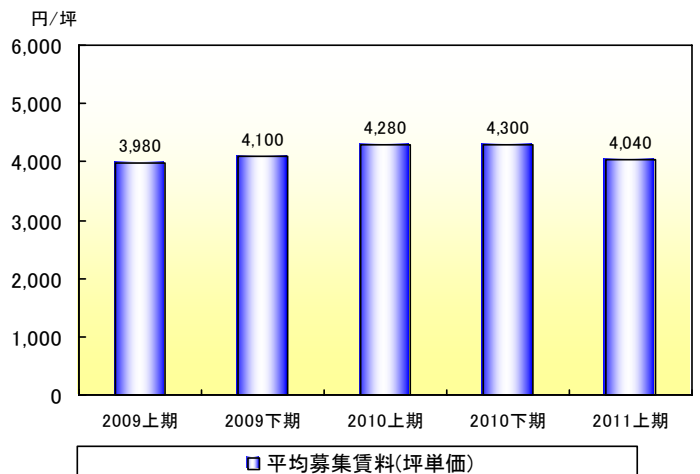
エリア	相場賃料(坪単価)
本通・金座街	2~4万円
相生通り・中央通り・鯉城通り	1~3万円



地図使用承認©昭文社第49G056号

■ 広島県 物流施設 平均募集賃料推移

資料: CBRE「INDUSTRIAL MARKET REPORT」



マーケット・トピックス

事業用不動産売買取引・開発・開業・インフラ整備等

①東宝が中区新天地で複合施設開発

東宝は、2011年9月より広島市中区新天地の広島宝塚会館の再開発工事を開始すると発表した。開発地は、広島電鉄「八丁堀」電停より南へ徒歩4分の中央通り沿いに位置する。周辺にはパルコやヤマダ電機をはじめとした商業施設が建ち並び、観光スポットとして有名な広島風お好み焼きの集合店舗ビル「お好み村」が近くにある。敷地面積1,389㎡の広島宝塚会館跡地に建設されるビルは、商業施設とホテルの複合ビルで、2013年の秋に竣工・オープンする予定である。建設されるビルは、高さ53m・地上14階建、延床面積12,300㎡の規模で、1～3階にはパルコが入居、4～14階には藤田観光の「ワシントンホテル(約270室)」が入居する予定である。

■トピックス位置図



<発行元>

東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部
バリュエーション部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1
パシフィックセンチュリープレイス丸の内23階
Tel. 03-5293-1129 Fax. 03-5293-1831
<http://www.real-solution.biz/>
発行日：2011年11月30日