

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

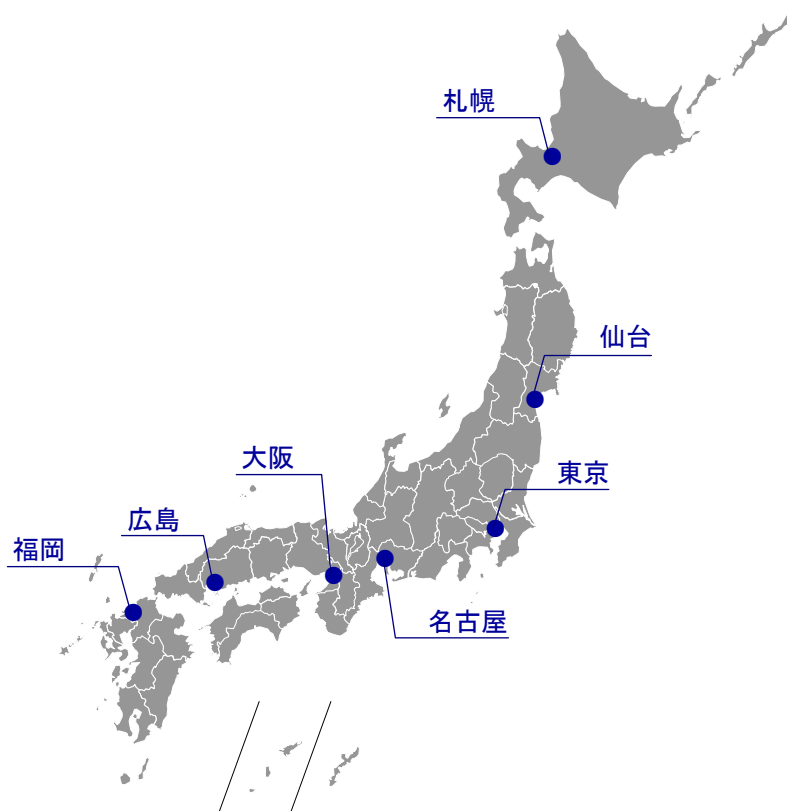
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

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。



名古屋市

NAGOYA

- 愛知県の南西に位置する県庁所在地で、16の区から成る政令指定都市
- 東海地方の政治・経済・文化の中心都市にして中部地方の最大都市

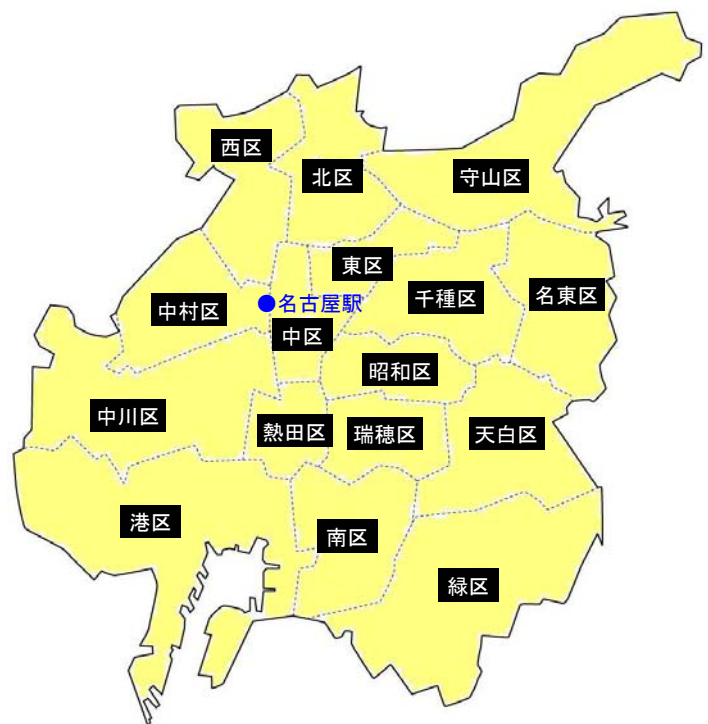
【交通】 東京まで新幹線で約1時間30分

【人口】 約226万人（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、航空機、セラミックスなどの重工業

【景気】 持ち直している

出所：日本銀行「地域経済報告（2011年10月） 東海」



名古屋の不動産概況 Q3-2011

- ◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移
- ◎オフィスは好条件ビルは高稼働するも新規需要は少なく、賃料は弱含み
ビル売買は投資マインドが後退し取引は低調
- ◎レジデンスの投資家ニーズは認められるが、取引価格は買主目線

土地	商業地	↘	名古屋駅前再開発により潜在的需要は認められるも、オフィス投資意欲は低調で、地価は弱含み傾向
	住宅地	⇒	マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調、個人の住宅地もほぼ横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	⇒	新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格は横ばいで推移
	マンション	⇒	在庫の減少を受けて新築供給数は増加傾向で売行はおおむね堅調 中古は取引が堅調で、価格は横ばい傾向
オフィスビル	賃貸	↘	好条件の築浅・大型ビルへは高稼働するも新規需給の動きは少なく、空室率は横ばいで推移、賃料は下落傾向
	売買	↘	オフィスへの投資マインドが後退し、取引は低調
レジデンス	賃貸	⇒	需給バランスが改善されつつあり、賃料はおおむね横ばい基調
	売買	⇒	個人投資家や一般事業法人の購入ニーズは認められるも、取引価格は買主の目線に近い水準で成約

土地

1. 商業地

名古屋駅前再開発により潜在的需要は認められるも、オフィス投資意欲は低調で、地価は弱含み傾向

- 全体感としては、大型開発が予定されている名古屋駅前周辺では潜在的な需要は高い状況であるが、2011年3月に発生した東日本大震災や景気後退の影響によりオフィスビル等への全般的な投資マインドは低調な状態にあり、取引は少なく、地価は弱含みな傾向である。
- 名駅駅前エリアでは、再開発計画の先行き期待感を背景にオフィスならびに店舗の賃貸ニーズが引続き強く、取引は少ないが売買ニーズは強い状況である。よって、地価は横ばいで推移している。
栄エリアでは一部の好立地の路面店は引続きニーズがあるが、大通り背後地の店舗やオフィスの需要は弱く、空室率は高止まりの状態にある。よって、賃料は下落基調にあり、地価は弱含みで推移している。
丸の内や伏見エリアでは、大通りに面するオフィスビルや路面店舗の引合いは堅調であるが、全般的なオフィス市況はきびしい状況である。賃料の下落幅は小さいものの弱含みの基調は継続しており、地価は下落基調にある。

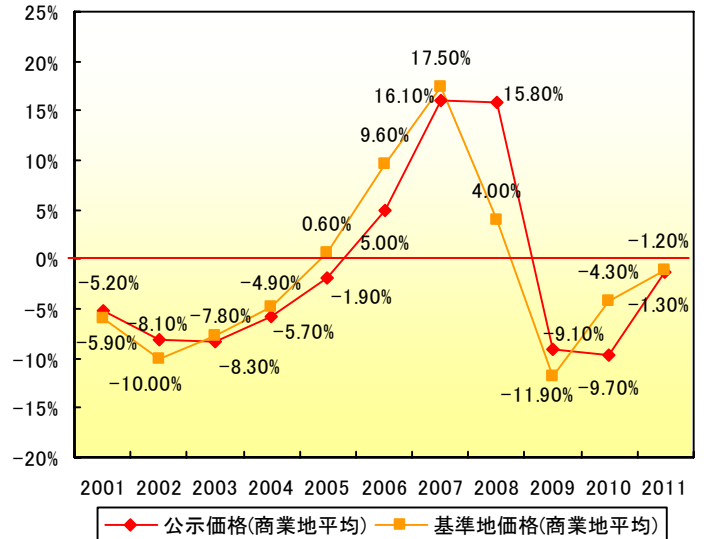
2. 住宅地

マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調
個人の住宅地もほぼ横ばいで推移

- 都心近郊の住宅地価は、概ね横ばいで推移。ただし、震災の影響により、比較的地盤の不安感が小さい市東部エリアの需要が増えてきており、いわゆる海拔ゼロメートル地帯とよばれる市南西部の港湾部に位置する港区、中川区、南区などの住宅需要はやや需要が弱い状況である。
- 都心および都心近郊のマンション適地では各デベロッパーの取得意欲が引続き旺盛であり、用地の供給が非常に少ないため用地価格は上昇傾向にある。
マンション用地を取得しているデベロッパーは、資金力のある全国区の財閥系や電鉄系大手デベロッパーが中心である。

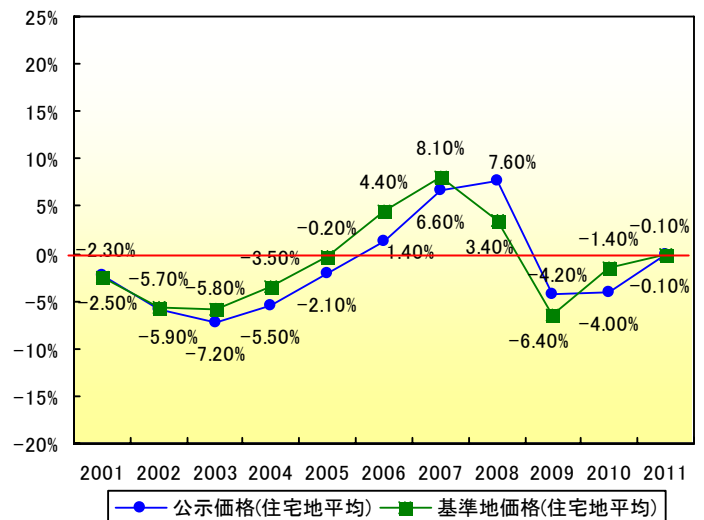
■名古屋市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■名古屋市 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

新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格は横ばいで推移

(1) 新築戸建

●新築戸建は、取引数は減少基調にあるが、価格水準はおおむね横ばいで推移している。取引相場価格は、都心近郊市街地の住宅地で4,000万円前後、郊外の住宅地で3,000万円前後が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建は、前期までは取引件数が増加傾向にあったが、今期は成約件数が減少に転じた。また、平均成約価格が下落しているが、これは土地・建物平均面積が前期より減少しているためであり、価格水準としてはほぼ横ばいで推移している。取引相場価格は、都心近郊市街地の住宅地で3,000万円前後、郊外の住宅地で2,000～2,500万円が中心である。

2. マンション市況

在庫の減少を受けて新築供給数は増加傾向で売行はおおむね堅調

中古は取引が堅調で、価格は横ばい傾向

(1) 新築マンション

●新築マンションの新規供給が少ない状態が続き、在庫が減少してきたため、デベロッパーは都心および近郊エリアで意欲的に分譲事業をすすめている。エンドユーザーの需要も堅調なため販売は好調に推移している。

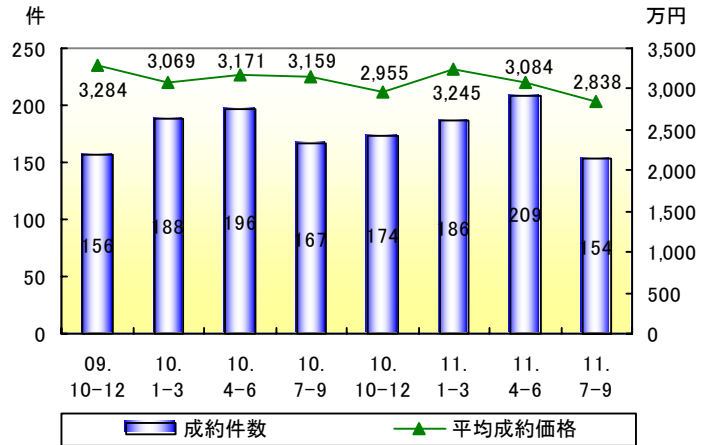
●分譲価格はおおむね横ばい基調で推移しており、都心近郊のファミリータイプで3,000～3,500万円(専有坪単価130～150万円)、郊外で2,500～3,000万円(専有坪単価120万円)が中心価格で、都心近郊の高級住宅地であれば高額帯でも引合いが見込まれる様子である。

(2) 中古マンション

●中古マンションの取引は、成約件数・価格ともに前期とほぼ同水準となっており、堅調に推移している。取引相場価格は1,500～2,000万円が中心となっている。

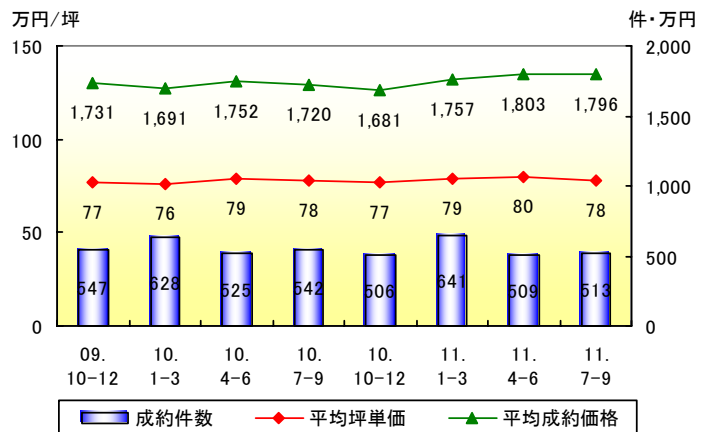
■名古屋市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:「REINS Market Information」



■名古屋市 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

好条件の築浅・大型ビルへは高稼働するも新規需給の動きは少なく、空室率は横ばいで推移、賃料は下落傾向

(1) 需給・空室状況

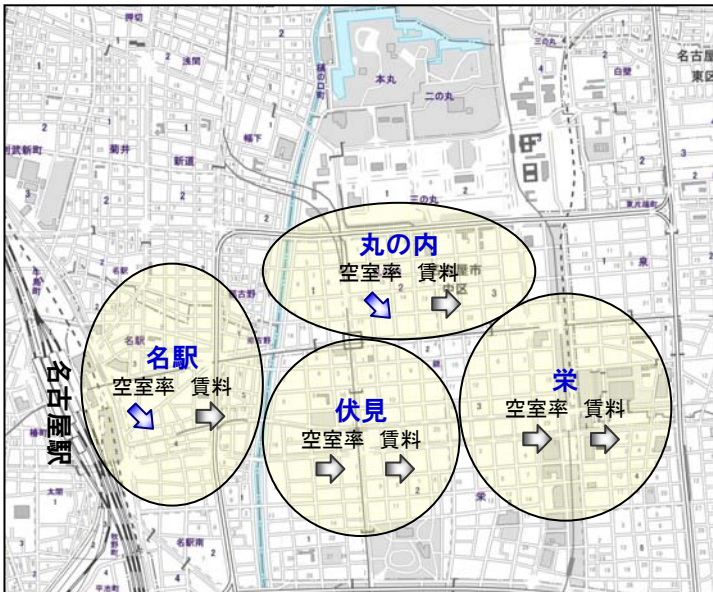
●名古屋市の新規供給面積は2010年以降大きく減少しており、2011年は約6千坪と前年より1万坪以上少ない規模となり供給過剰感は薄らいできている。2012年の供給量は約1.2万坪となる見通しであるが、築浅・大型ビルが比較的堅調にテナントを誘致しており、新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)のマイナス幅が減少傾向にあることから、今後の需給動向が注目されている。

●賃料水準が低下してきた中心部のオフィスに郊外からの移転の動きがあり空室が消化されている。また、名駅周辺等の築浅・大型ビルは、統合・集約のための移転により空室が消化されている。ただし、新規需要や拡張の動きは少なく、統合・集約の動きにより築古の既存ビルの二次空室が発生し、結果、全般的に空室率は横ばいに推移した。

(2) 賃料動向

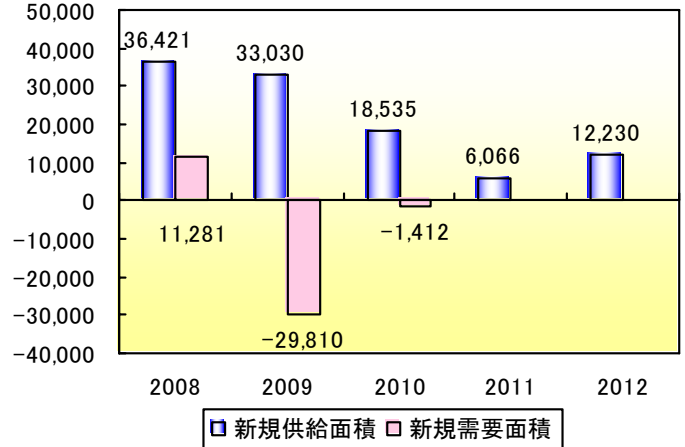
●新築や築浅物件に関しては、統合・集約による移転需要を取り込んでおり、賃料の底値感が出てきたことから、賃料水準は下げ止まり感が出てきた様子である。ただし、立地条件に難がある物件や、築古物件は引き合いが弱く、賃料は下落基調にある。

■名古屋主要ビジネス地区のオフィス動向



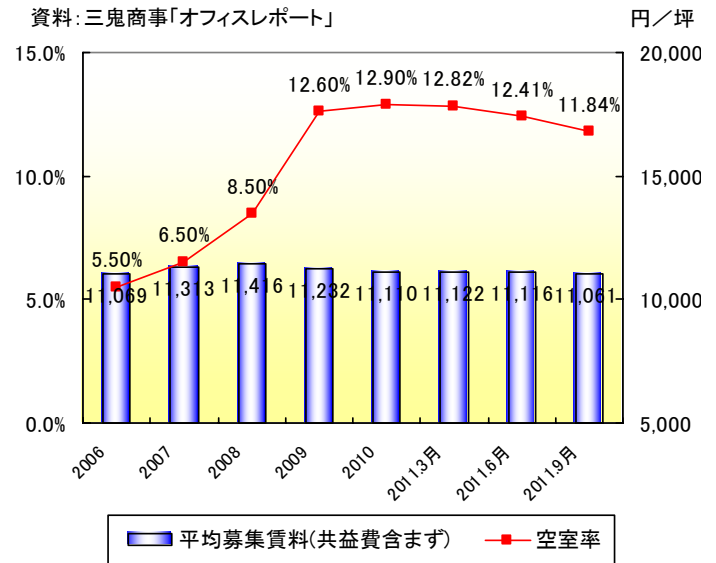
■名古屋市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」
坪



■名古屋市 オフィス平均空室率・募集賃料推移

資料: 三鬼商事「オフィスレポート」



■名古屋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: 三鬼商事「オフィスレポート」

平均空室率	地区	空室率 (%)	増減 (%)
	名駅地区	9.65%	(-1.07%)
	伏見地区	14.44%	(-0.09%)
	栄地区	10.80%	(-0.29%)
	丸の内地区	15.29%	(-1.15%)

募集賃料 (共益費含まず)	地区	賃料 (円/坪)	増減 (%)
	名駅地区	12,541	(-0.33%)
	伏見地区	10,538	(-0.46%)
	栄地区	10,799	(-0.62%)
	丸の内地区	10,023	(-0.60%)

※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

オフィスへの投資マインドが後退し、取引は低調

(1) 売物件の傾向

- 名駅～丸の内～栄周辺の都心エリアで価格1～10億円程度の物件が中心価格となっている。
- 売主の期待利回りは、築浅物件でネット6% (表面8%) 程度である。
- 売主 (または情報ルート) の属性は国内外の不動産投資ファンドやサービサーなどが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 投資家のマインドが低下しており取得ニーズは少ない。都心部の好立地の物件で価格1～5億円程度であれば需要が見込まれるが、5億円超の需要は少ない状況であり、10億円を超えると購入検討者は限定される。
- 購入者の期待利回りは、都心部の好立地であればネット利回り7～8% (表面10%) 程度で、その他のエリアでは同10% (同12%) 以上である。
- 購入希望者の属性は一般事業法人や個人投資家、その他、ビル保有業者等である。

(3) 取引の状況

- 投資家の投資マインドが後退していることや、都心部の好立地で物件が供給されないことから、オフィスビルの取引は低調な状況であり、表立った取引はほとんど見受けられない。当事業本部では、都心南部のターミナル駅である金山において約11億円のオフィスビル取引があり、取引利回りはネット約8% (表面約10%) 程度、買主は一般事業法人であった。市況としては低調であり、価格水準は横ばいまたはやや下落基調にある。

■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7月	熱田区金山町	230㎡	1,840㎡	S 10/-	2003年1月	○	73%	1,100,000	8.2%	10.9%	サービサー	一般事業法人

※「NOI利回り」は費用割合を25%と想定し表面利回りから推算

レジデンス

1. 賃貸市況

需給バランスが改善されつつあり、賃料はおおむね横ばい基調

(1) 需給・空室状況

●都心近郊エリアでは、リーマンショック以前のファンダブル期に建築された賃貸マンションが市場に大量に供給され、特にシングルタイプは供給過多の状況となっていたが、賃料の底値感が出てきたため稼働状況が改善されつつある。ファミリータイプはおおむね堅調な稼働状況のようである。

(2) 賃料動向

●ファミリータイプの賃料は、需要が堅調なことから、おおむね横ばい基調にある。
シングルタイプの賃料は、需給バランスが改善されつつあり、おおむね横ばいとなっている。

2. 売買市況

個人投資家や一般事業法人の購入ニーズは認められるも、取引価格は買主の目線に近い水準で成約

(1) 売物件の傾向

- 全般的には価格1～3億円前後の物件が多いが、都心部および都心近接エリアで、価格5億円前後の物件が多い。
- 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5～7%（表面7～9%）程度、築古や立地条件に劣る物件で同7～9%（同9～10%）程度である。
- 売主（または情報ルート）の属性は国内外の不動産投資ファンド、サービサーなどが中心である。

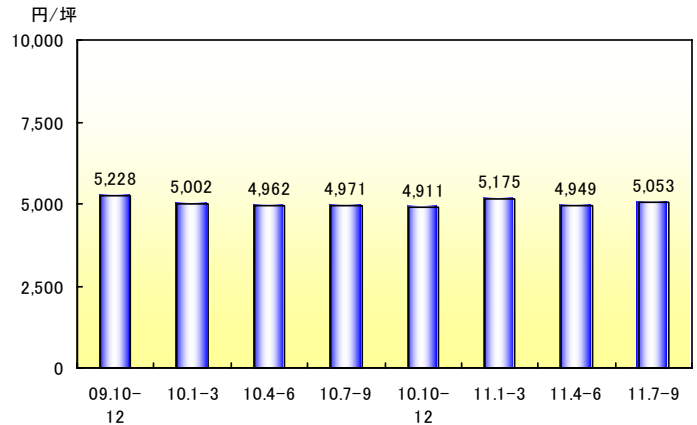
(2) 購入ニーズの傾向

- レジデンスの投資ニーズは比較的堅調であり、名古屋市内では価格1～3億円程度であれば需要が見込まれるが、価格が5億円位になると需要は少なくなり、10億円程度の取引はほとんど見受けられない。
- 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%（表面9%）前後で、条件に劣る物件は同9%（同10%）以上の利回りが求められる。
- 購入希望者の属性は個人投資家や一般事業法人、不動産業者等である。

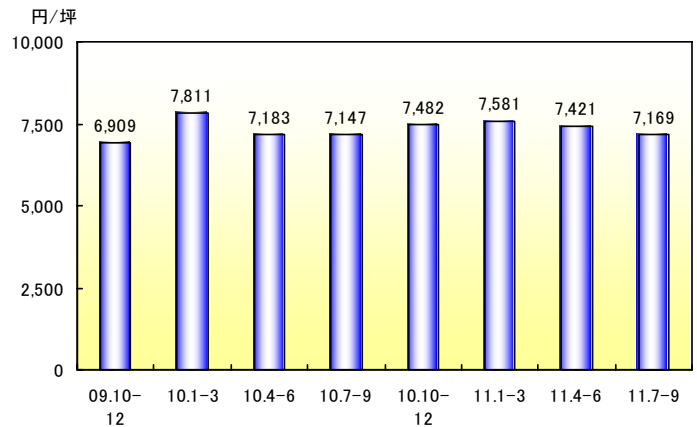
■名古屋市 マンション平均成約賃料推移

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

ファミリータイプ(50㎡以上)



シングルタイプ(30㎡未満)



レジデンス

(3)取引の状況

- 個人投資家や一般事業法人、不動産業者の収益レジデンスへのニーズは継続して見込まれ、都心部および近接する住宅地で総戸数50戸程度の規模で2~5億円程度のレジデンスの取引がみられた。
- 投資ニーズは堅調ではあるものの、そのマインドはさほど強いという状態ではなく、取引利回りは買主の目線に近い水準で成約している。
立地性や築年数に優れる物件ではネット利回り7% (表面9%)程度、諸条件がやや劣る物件では同8~10% (同10~12%)程度である。
- 売主の属性は国内外の不動産投資ファンドやサービサーが中心で、買主は一般事業法人や個人投資家、不動産業者等である。

■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6月	昭和区阿由知通	330㎡	1,460㎡	RC 8/-	2007年2月	○	100%	490,000	7.1%	8.9%	不動産投資ファンド	個人投資家
②	2011年6月	港区七番町	520㎡	3,090㎡	SRC 14/-	1991年3月	○	78%	360,000	9.9%	12.3%	サービサー	個人投資家
③	2011年8月	中川区尾頭橋	480㎡	1,120㎡	SRC 9/-	1993年10月	○	81%	260,000	8.4%	10.5%	サービサー	不動産業者

※「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

店舗・物流ともにテナントの引合いがおおむね堅調で、賃料は横ばい基調

(1) 店舗・商業施設

- 古くから名古屋の商業中心地である「栄」は、ブランドショップが建ち並ぶ大津通りでは路面店舗の出店意欲が継続して強い状況であり、賃料水準は横ばいで推移している。一方、メインストリートの裏手の商業エリアではめぼしい集客要素に欠けることから出店需要は少なく、賃料は弱含みで推移している。
- 再開発計画が進んでいる「名駅」では、家電量販店やブランドショップの出店等が続いており、商業エリアとして発展が著しい状況にある。今後も様々なテナントの出店が予想され、賃料水準は横ばい、または希少性のある立地であれば賃料の上昇も予想される。

(2) 物流施設・倉庫

- 震災後の一時保管のための倉庫需要が一段落し動きが緩慢となったため、いったん増加した物流需要は横ばいとなり、賃料も横ばい基調となっている。

2. 売買市況

Jリートが商業施設、物流施設を取得

(1) 店舗・商業施設

- 日本リテールファンド投資法人が名古屋市内でショッピングセンター(準共有持分10%)を取得した。価格は52.5億円で、NOI利回りは6.3%であった。

(2) 物流施設・倉庫

- オリックス不動産投資法人が愛知県小牧市で物流施設を取得した。価格は27億円で、NOI利回りは6.2%であった。

■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

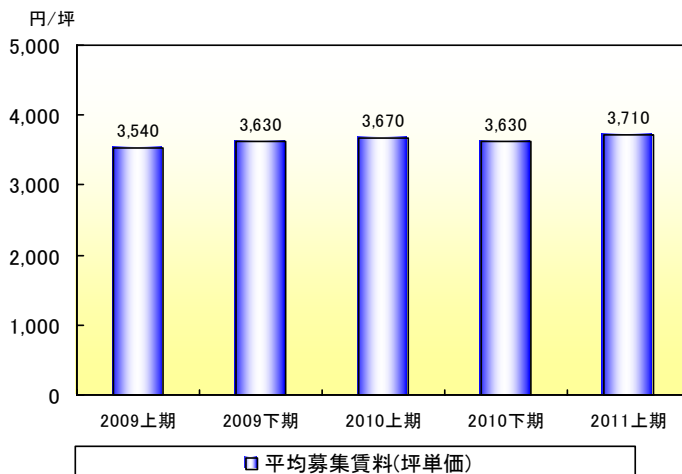
エリア	相場賃料(坪単価)
栄(大津通)	4~8万円
栄(広小路通・錦通等)	2~3万円
名駅(JR桜通口~名鉄名古屋駅)	3~7万円
名駅(桜通等)	2~3万円



地図使用承認©昭文社第49G056号

■愛知県 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名機製作所が愛知県大府市の工場を売却

プラスチック射出成形機等の製造・販売を行う名機製作所は、2011年7月、愛知県大府市所在の工場(土地面積8,925㎡)を、金属製部品等の開発のサンキ工業に約2.5億円で売却した。

売主の名機製作所は、プラスチック加工の射出成形機を日本で初めて開発したパイオニアとして知られ、日本製鋼所のグループ企業であり、名証2部に上場している。

■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