

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

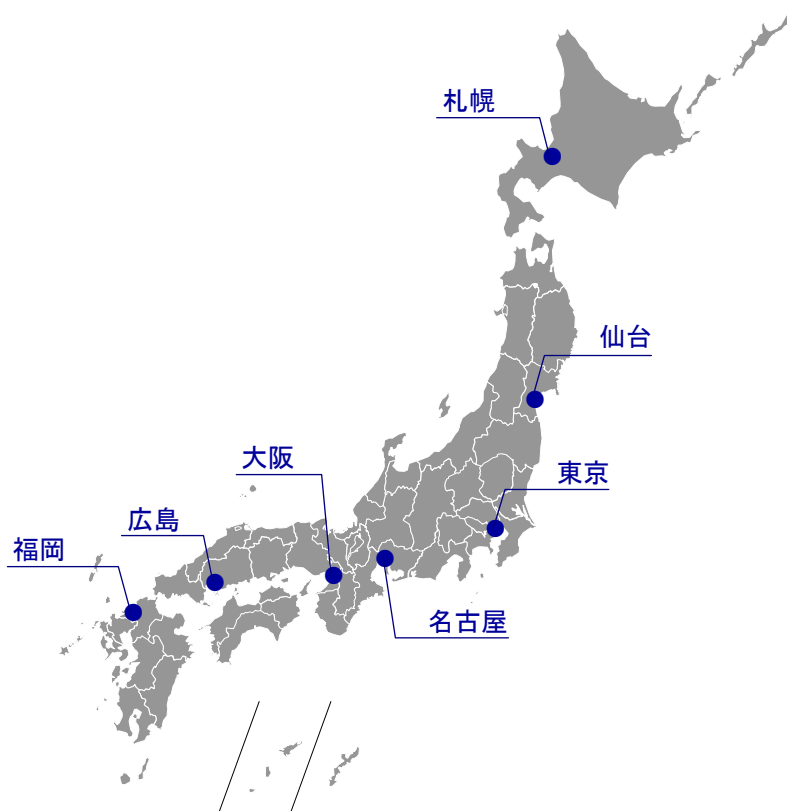
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

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。

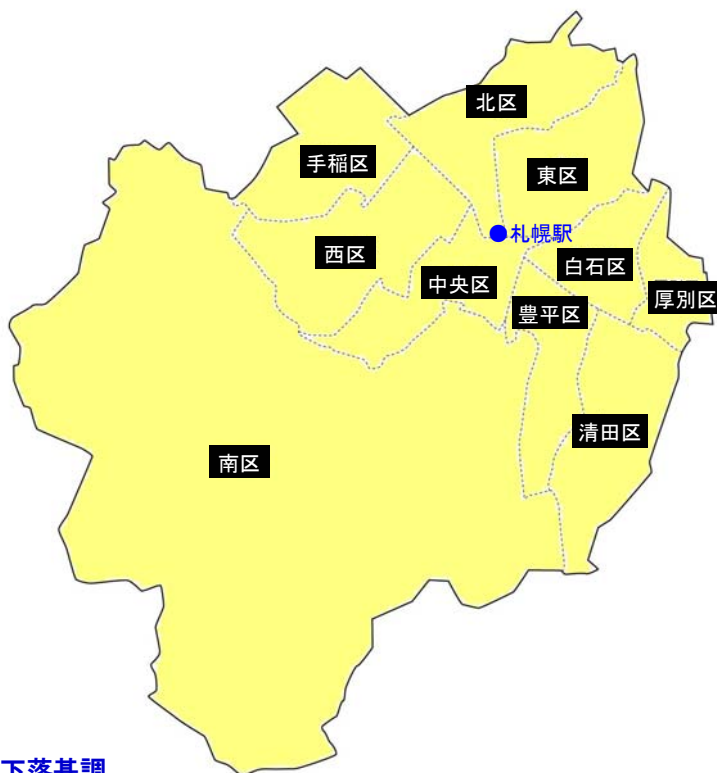


札幌市

SAPPORO

- 北海道の中西部に位置する道庁所在地で、10の区から成る政令指定都市
- 北海道の政治、経済の中心都市で観光都市としても有名

- 【交通】 新千歳空港から東京羽田空港まで約1時間35分
札幌から新千歳空港まで電車で約36分
- 【人口】 約192万人（2011年10月1日現在の推計）
過去10年間で約5%増加
- 【産業】 観光、食品加工、情報サービスなど
- 【景気】 一部に厳しさがみられるものの、全体としては持ち直してきている
出所：日本銀行「地域経済報告（2011年10月） 北海道」



札幌の不動産概況 Q3-2011

- ◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移
特に新築マンションの販売が引続き好調
- ◎オフィスは好条件ビルへの入居が進んでいるが、賃料は下落基調
ビル売買は地元需要がみられるも、価格は弱含み
- ◎レジデンスの投資家ニーズは強く、取引は活況

土地	商業地	⇒	オフィス市況が横ばいまたは弱含みで推移するなか、地元投資家等の取得ニーズがみられ地価は横ばいで推移
	住宅地	⇒	個人の住宅地価格はおおむね横ばいで推移 マンション用地価格は横ばい傾向にあるが、エリアにより価格が上振れする傾向も
居住用不動産	一戸建	⇒	新築・中古ともに取引は堅調、価格は横ばいで推移
	マンション	⇒	新築は在庫が少なく売行きは好調で、価格は一部で上昇 中古も成約が進み、価格は横ばい傾向
オフィスビル	賃貸	⇩	好条件の築浅・大型ビルへの入居が進み需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は下落基調
	売買	⇩	一般事業法人や地元ビル保有業者の取得ニーズがみられるも、全般的な価格水準は弱含み
レジデンス	賃貸	⇒	需給はおおむね安定しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移
	売買	⇒	一般事業法人等の購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

土地

1. 商業地

オフィス市況が横ばいまたは弱含みで推移するなか、地元投資家等の取得ニーズがみられ地価は横ばいで推移

- 全体感としては、オフィス市況が横ばいまたは弱含みで推移しているなか、地元のビル業者を中心にビル取得の動きがみられ、結果、地価は横ばいで推移している。
- 駅前通周辺では、地下歩行空間(さっぽろ駅~大通駅)の開通により地下の通行量が増加し、駅前通周辺のオフィスや店舗の需要が増加している。また、駅前通沿のビル建替えや再開発の動きがはじまっている。しかし、地上の通行量が減少したことによる路面店舗の売上減少や、駅前通から奥まった東西エリアのポテンシャルが落ちていることなど踏まえると、地価は横ばい推移基調にある。
駅前通り以外のエリアでは、地下歩行空間の開通等により、相対的に立地性が低下した。また、築年数が古い物件が多くテナント需要が取り込みづらいため、オフィス市況は依然弱含み傾向にあり、価格は下落基調が継続している。

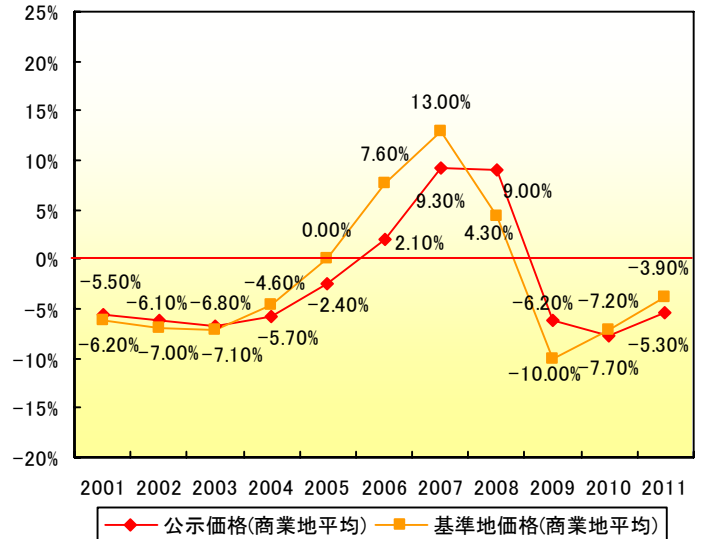
2. 住宅地

個人の住宅地価格はおおむね横ばいで推移
マンション用地価格は横ばい傾向にあるが、エリアにより価格が上振れする傾向も

- 一般的な景況は依然悪いものの、住宅需要は引続き堅調であり、特に地下鉄沿線で徒歩圏エリアにおいては需要が強く、価格は横ばいで推移している。しかし、交通利便性に劣るエリアでは価格の下落傾向が続いている。
- 新築マンションの売行きが順調で在庫が少ない状態が続いており、各デベロッパーは活発に用地仕入の動きを続けている。
分譲価格は横ばいまたは一部の好立地エリアでは上昇基調にあるため、市中心部や円山等の人気エリアでは用地価格が上振れする傾向にある。

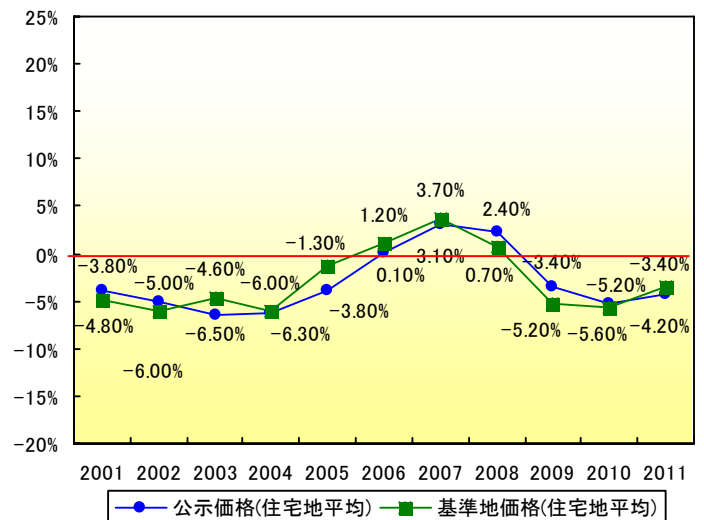
■札幌市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■札幌市 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・中古ともに取引は堅調、価格は横ばいで推移

(1) 新築戸建

●震災後、新築戸建(または建築条件付土地)の需要は引き続き堅調であり、価格はほぼ横ばい基調である。取引相場価格は都心近郊の駅徒歩圏で3,000万円前後、郊外のバス便で2,000万円台が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建の売買は堅調に行われており、価格の変動も小さい状況である。取引相場価格は都心近郊の駅徒歩圏で2,000~2,500万円、郊外のバス便で1,500万円前後が中心である。

2. マンション市況

新築は在庫が少なく売行きは好調で、価格は一部で上昇
中古も成約が進み、価格は横ばい傾向

(1) 新築マンション

●新築マンションは、今年は昨年をやや上回るペースでコンスタントに供給されているが、ここ3年程、供給数が少ない状況が続いているため在庫がほぼない状況となっている。都心近辺(特に円山エリア等)の人气が高いが、全体的に供給数が少ないことから、郊外を含めおおむねほとんどのエリアで売行きは好調である。

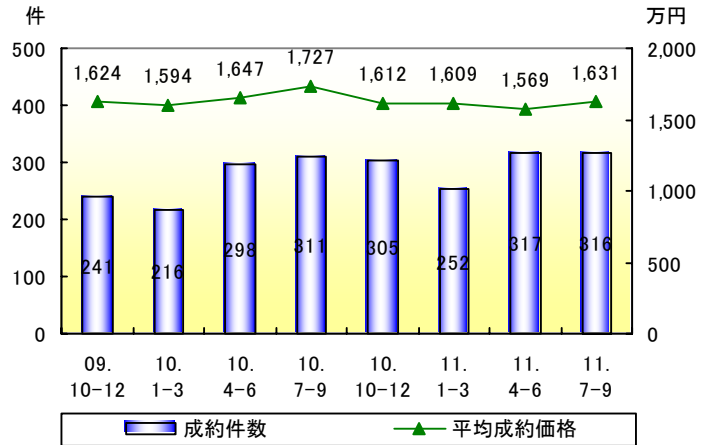
●ファミリータイプの分譲価格は、都心近郊の好立地であれば2,000万円台後半~3,000万円前半(専有坪単価120~150万円程度)、郊外で2,000~2,500万円(専有坪単価100万円程度)が中心で、おおむね横ばいで推移しているが、人气が高い都心近郊の好立地では価格が上がっている。

(2) 中古マンション

●分譲マンションの在庫が少なくなっていることから、中古マンションへ目を向ける顧客層が増加しており、中古物件は引き続きコンスタントに取引されている。価格水準はほぼ横ばいで推移しており、ファミリータイプの価格は、1,000~1,500万円が中心の取引相場価格となっている。

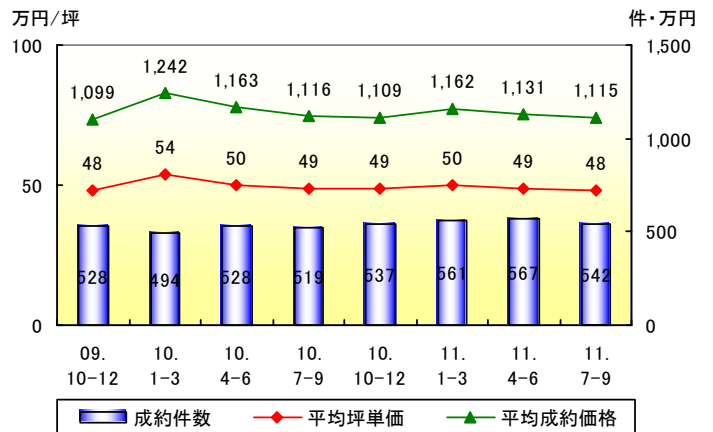
■札幌市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:「REINS Market Information」



■札幌市 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・大型ビルへの入居が進み需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は下落基調

(1) 需給・空室状況

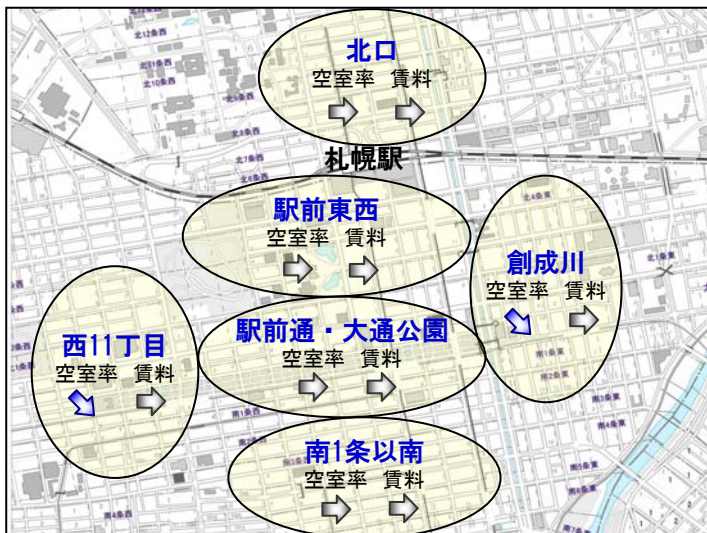
●札幌市の新規供給面積は、ここ数年低水準で推移しており、2011年も約2千坪と少なく、供給過剰感がない状態が続いている。
2012年の供給量は約5.6千坪(1棟)となる見通しであるが、このビルは立地条件と建物スペックに優れた物件であり、築浅・大型ビルが比較的堅調にテナントを誘致していることから高稼働が期待されている。
新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)も増加基調に転じているが、既存の築古ビルの引合いは未だ弱く、オフィス市況は未だ不透明な状況である。

●駅前通・大通エリアでは、駅前通地下歩行空間の開通効果もあり、築浅・大型ビルがテナントのまとまった面積ニーズを取り込むことで高稼働を維持している。
その他のエリアでは、一部の好立地で賃料に割安感のあるビルが高稼働したものの、築古の既存ビルの稼働状況は改善がみられず、結果、全般的に空室率は横ばいに推移した。

(2) 賃料動向

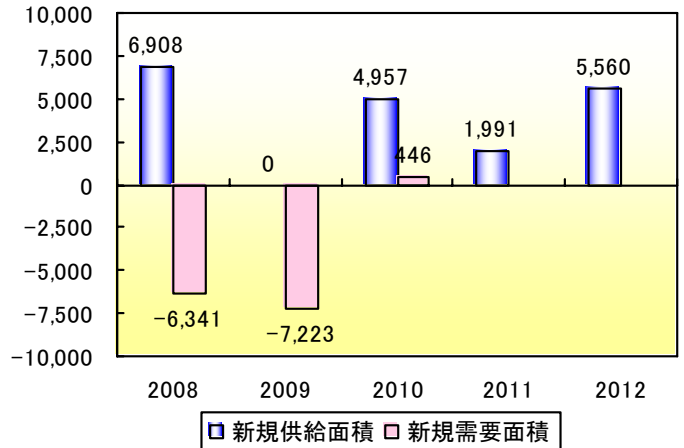
●築浅・大型物件に関しては、統合、集約による移転需要の取り込みが進み、賃料の底値感が出てきたことから、賃料水準は下げ止まり感が出てきた様子である。
ただし、築古物件はテナントの確保が難しく実勢賃料は未だ下落基調にあり、そのような物件が市場では多数を占めるため、賃料は下落基調にある。

■札幌主要ビジネス地区のオフィス動向



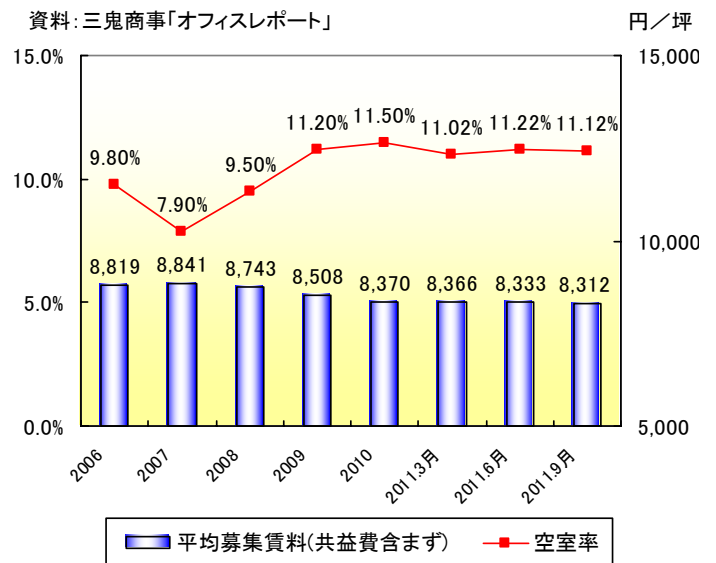
■札幌市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」
坪



■札幌市 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」



■札幌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 (%)	変動
	駅前通・大通公園地区	10.36%	(+0.01%)
	駅前東西地区	9.52%	(-0.01%)
	南1条以南地区	15.07%	(-0.02%)
	創成川・西11丁目地区	13.76%	(-0.71%)
	北口地区	8.13%	(+0.24%)

募集賃料 (共益費含まず)	地区	賃料 (円/坪)	変動
	駅前通・大通公園地区	10,391円/坪	(+0.00%)
	駅前東西地区	8,597円/坪	(-0.81%)
	南1条以南地区	7,568円/坪	(-0.28%)
	創成川・西11丁目地区	7,045円/坪	(+0.00%)
	北口地区	9,855円/坪	(+0.00%)

※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

一般事業法人や地元ビル保有業者の取得ニーズがみられるも、全般的な価格水準は弱含み

(1) 売物件の傾向

- 札幌駅～大通の都心エリアで価格1～3億円程度が売物件の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7% (表面9%) 程度である。
- 売主 (または情報ルート) の属性は金融機関や不動産業者などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 地元投資家を中心に取得ニーズが高まっており、都心部のオフィスビルは価格3億円以下であれば需要が見込まれるが、それを越えてくると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9～10% (表面10～12%) 程度で、立地や築年数等の条件面で劣る物件は同12% (同15%) 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、地元ビル保有業者等である。

(3) 取引の状況

- 今期においては、表立ったオフィスビル取引はほとんど見受けられなかったが、当事業本部では、すすきの駅最寄で約3.2億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11%) 程度、買主は一般事業法人であった。
地元投資家を中心に取引は増加している模様であるが、多数を占める築古等の劣条件物件の引合いが少ないことから、全般的な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



【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9月	中央区南三条西	480㎡	4,020㎡	SRC 9/2	1988年6月	○	39%	320,000	8.1%	10.8%	一般事業法人	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

需給はおおむね安定しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移

(1) 需給・空室状況

●賃貸マンションは供給過剰の状況を抜け出しつつあり、都心部および学生需要が見込まれるエリアの築浅物件の入居率は比較的良好である。

(2) 賃料動向

●築浅物件を中心に稼働率が改善されており、ファミリータイプの賃料は横ばい基調にある。シングルタイプの賃料は、昨年同期以来、下落基調にあったが、稼働状況が改善されたことから横ばいで推移している。築浅物件の賃料水準が低下したため、築古物件はさらに割安感のある賃料設定が必要となっている。

2. 売買市況

一般事業法人等の購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

(1) 売物件の傾向

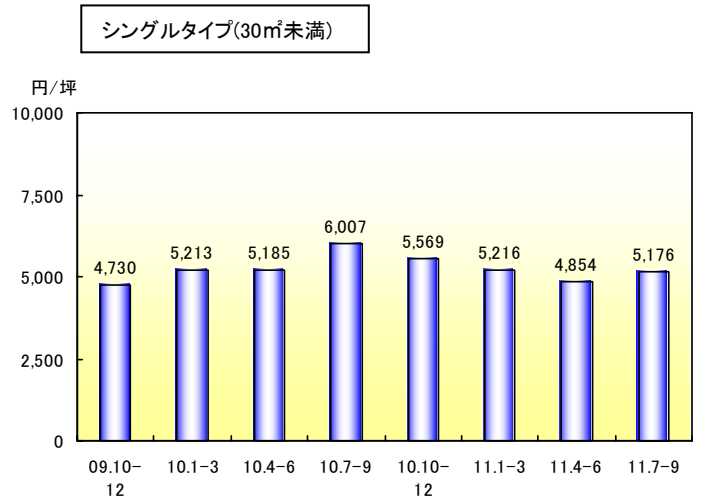
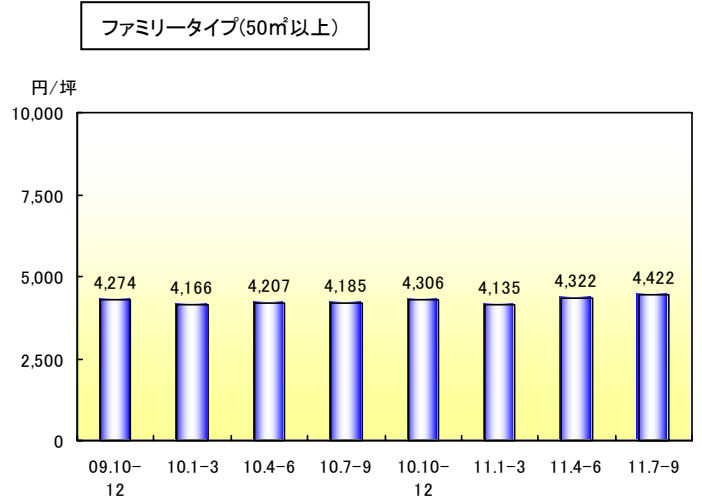
- 全般的には価格1億円未満の物件が多いが、都心部および都心近接エリアでは価格が1~3億円前後の物件も見受けられる。
- 売主の期待利回りは、築浅で立地条件が良い物件でネット6~8%(表面7~9%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同7~9%(同9~10%)程度である。
- 売主(または情報ルート)の属性は国内外の不動産投資ファンド、不動産業者などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 札幌市内ではレジデンスの取得ニーズが引き続き強く、価格3億円以下が需要の中心であり、価格が5億円位になると需要は少なくなる。
- 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8~9%(表面10%)以上で、条件に劣る物件は同10%(同12%)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。

■札幌市 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

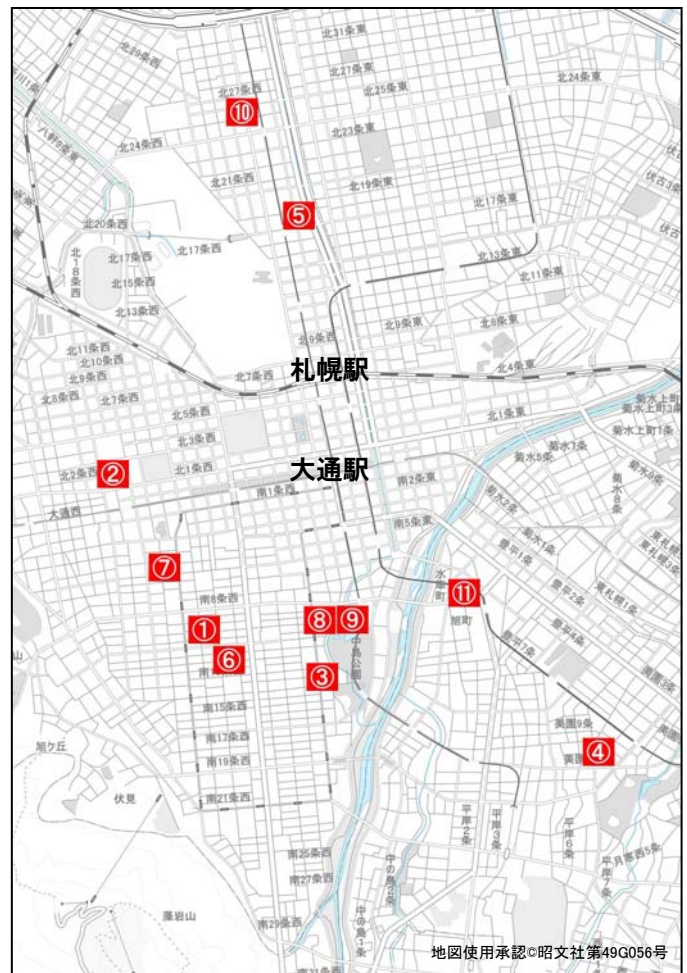


レジデンス

(3)取引の状況

- 一般事業法人、不動産業者の収益レジデンスの取得ニーズは引続き強く取引は活況を呈している。都心部および近接する住宅地で総戸数10~20戸程度で価格1億円以下の物件および50~100戸程度での物件で3~6億円程度のレジデンスの取引が多くみられた。
- 取引利回りは、築浅物件ではネット利回り7~8% (表面9~10%)程度、築古物件では同10~14% (同12~16%)程度であり、横ばいで推移している。
- 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が大半を占めている。

■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4月	中央区南十条西	260㎡	550㎡	RC 5/-	1990年3月	○	100%	40,000	11.3%	14.2%	サービサー	個人投資家
②	2011年4月	中央区北一条西	940㎡	4,120㎡	SRC 10/-	1986年3月	○	97%	400,000	10.3%	12.8%	サービサー	一般事業法人
③	2011年5月	中央区南十四条西	230㎡	470㎡	RC 4/-	1986年12月	○	73%	40,000	10.8%	13.5%	サービサー	不動産業者
④	2011年5月	豊平区美園十一條	260㎡	540㎡	RC 4/-	1998年4月	○	68%	30,000	7.6%	9.5%	サービサー	一般事業法人
⑤	2011年5月	北区北二十五条西	300㎡	1,100㎡	RC 5/-	1987年9月	○	100%	120,000	9.7%	12.1%	不動産投資ファンド	一般事業法人
⑥	2011年5月	中央区南十二条西	480㎡	1,100㎡	S 7/-	2002年3月	○	78%	130,000	7.9%	9.9%	サービサー	一般事業法人
⑦	2011年6月	中央区南六条西	340㎡	510㎡	S 4/-	1985年12月	○	75%	40,000	14.4%	17.9%	サービサー	不動産投資ファンド
⑧	2011年7月	中央区南十条西	480㎡	1,030㎡	RC 4/-	2006年2月	○	93%	190,000	7.8%	9.7%	不動産投資ファンド	一般事業法人
⑨	2011年7月	中央区南十条西	240㎡	530㎡	RC 4/-	2005年8月	○	94%	90,000	8.4%	10.6%	不動産投資ファンド	一般事業法人
⑩	2011年8月	北区北二十五条西	1,280㎡	5,010㎡	SRC 10/-	1986年10月	○	96%	630,000	13.6%	16.9%	不動産業者	不動産業者
⑪	2011年9月	豊平区旭町	680㎡	1,990㎡	RC 10/1	2007年3月	○	84%	360,000	8.9%	11.1%	不動産投資ファンド	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

商業店舗の市況は回復しておらず、賃料は下落基調
 物流施設も動きがなく、賃料は下落基調

(1) 店舗・商業施設

- 主要商業地である「札幌駅～すすきの」は、駅前通の路面店舗については賃料水準が下がったことで入居が進み、出店は好調に推移した。しかし、背後地の店舗は出店意欲が低く空室が多い。また、札幌駅～大通駅地下歩行空間が開通したことで人通りの流れが地下に移り、地上の通行量が減少しているため、路面店舗の売上が下がる可能性が出てきた。よって、賃料は下落することが予想され、逆に、地下通路と接続するビルの地下店舗は賃料が上昇することが考えられる。
- 日本有数の歓楽街である「すすきの」は、景気の低迷を受けて空室が増えており、店舗賃料は下落基調にある。
- 全般的には、商業店舗の市況は回復しておらず、テナントの賃料負担力は引続き低い状況にあり、店舗賃料は下落基調にある。

(2) 物流施設・倉庫

- 物流施設の需要は、コスト削減のための集約等のみられるものの、拠点の新設や拡張の動きは少なく、全般的に動きは鈍い状況であり、空室の解消が進んでいない。
- テナントのコスト削減意識は強く、賃料目線が厳しいため、賃料水準は引続き下落基調にある。

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

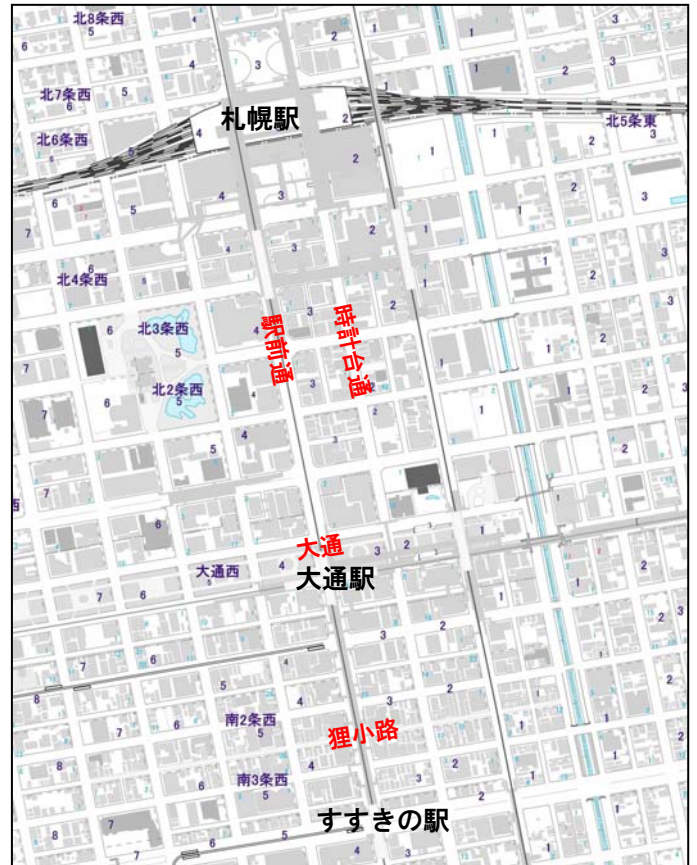
- 今期については、商業施設等の市況を把握できるような表立った売却および購入ニーズ、売買取引は見受けられなかった。

(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

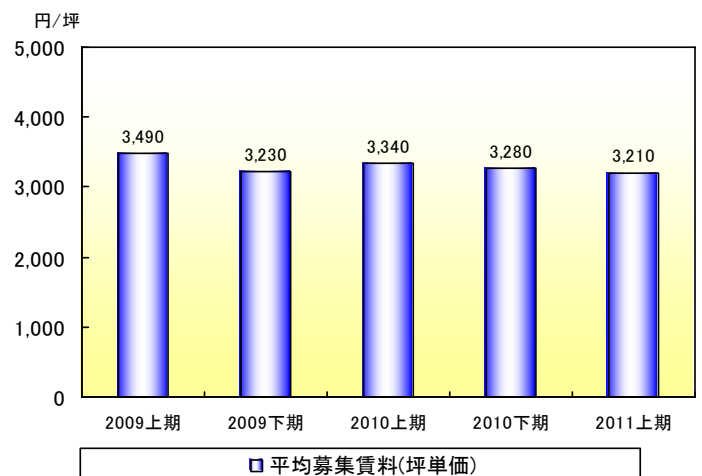
エリア	相場賃料(坪単価)
駅前通	2~3万円
大通(大通駅近辺)	2~3万円
時計台通・狸小路等	1~2万円



地図使用承認©昭文社第49G056号

■北海道 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札幌駅前通の歩行者通行量が約2倍に増加

国土交通省北海道開発局は、札幌駅前通(地上部および地下歩行空間)の歩行者通行量が札幌駅前地下歩行空間の開通(2011年3月)後、約2倍に増加したと発表した。通行量調査や地下歩行空間利用者へのアンケートを実施し、開通から半年が経過した時点での利用状況をまとめた。

歩行者の約8割が地下歩行空間を通行しており、「天気を気にしないで歩ける」や「信号がなく早く通行できる」等、快適さを実感しているようだ。

また、開通前に札幌駅周辺や大通周辺のみを利用して来た人の4割以上が札幌駅と大通駅の間を新たに往来するようになり、行動範囲が広がったという。

■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