

東京港区海岸地区の  
投資用区分マンション・オフィス市場

平成 26 年 10 月 22 日  
あいき不動産鑑定株式会社

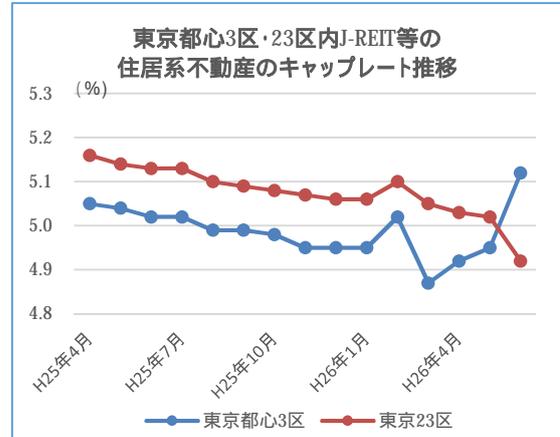
## 1. 区分マンション投資市場

### 期待利回り

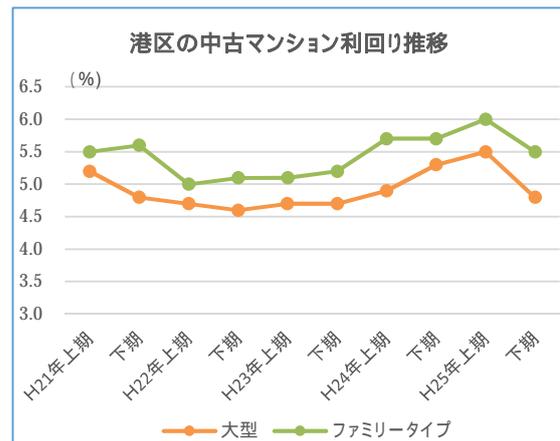
不動産証券化協会発表「ARES Japan Property Index」によると、東京 23 区及び都心 3 区内不動産私募ファンド(コア型等)が保有する不動産及び J-REIT 保有不動産の住居系不動産キャップレートは、23 区について、ほぼ一貫して下落傾向にあり平成 26 年 6 月時点で 4.92%、都心 3 区について、平成 26 年 3 月時点までは下落傾向にあり 4.87% まで下がっていたが、その後は上昇しており 6 月時点で 5.12% となっている。

不動産研究所発表「住宅マーケットインデックス 2014 年上期の調査結果」によると、港区中古マンション利回り(表面利回り)は、平成 22 年以降上昇傾向にあったが平成 25 年に下落に転じており、平成 25 年下期においては、ファミリータイプ 5.5%、大型タイプ 4.8% となっている。

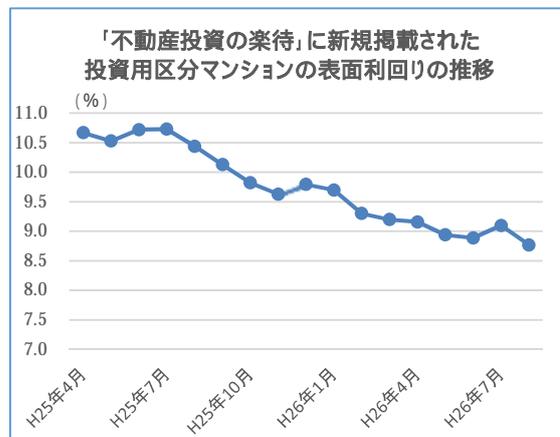
また、「楽待」を運営する株式会社ファーストロジック発表の「ニュースリリース」によると、投資用区分マンションの新規掲載物件表面利回りは、平成 25 年 1 月以降、全体的に下落傾向が続いている。



出典：一般財団法人 不動産証券化協会発表の「ARES Japan Property Index」をもとにあいき不動産鑑定が作成



出典：一般財団法人 不動産研究所発表の「住宅マーケットインデックス2014年」をもとにあいき不動産鑑定が作成



出典：株式会社ファーストロジック発表の「物件統計レポート」をもとに作成



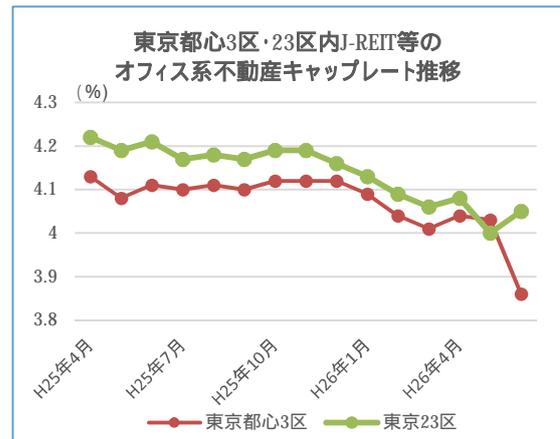
## 区分マンション市場動向

港区海岸地区の居住用マンションについて大掴みであるが、利回りは概ね下落傾向、賃料が横這いもしくは上昇、成約件数について増加、価格については横這いもしくは上昇基調と予測される。

## 2. オフィス投資市場

### 期待利回り

不動産証券化協会発表「ARES Japan Property Index」によると、東京都心3区及び23区内不動産私募ファンド(コア型等)が保有する不動産及びJ-REIT保有不動産のオフィス系不動産キャップレートは、23区及び都心3区いずれも、上下の振れはあるも概ね下落傾向にあり、平成26年6月時点でそれぞれ4.05%、3.86%である

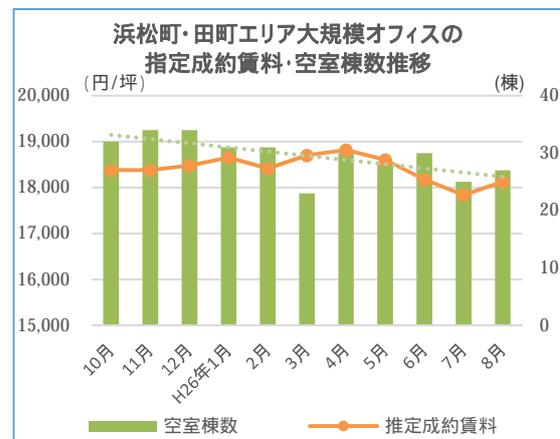


出典：一般財団法人 不動産証券化協会発表の「ARES Japan Property Index」をもとに あいき不動産鑑定が作成

### 賃料・空室率

株式会社ビルディング企画発表「東京主要都市5区 オフィス市況調査」によると、2014年8月度、港区について、成約件数が多く解約の動きが少なかったことで平均空室率7.56%(前月比▲0.12pt)と改善した。

浜松町・田町エリアの推定成約賃料は、平成26年4月をピークにして現在はやや下落基調にあり、6月時点で18,125円/坪である。三幸エーステート株式会社発表「Office Market 東京都心大規模ビル」によると、2014年8月度、芝浦・海岸地区の募集賃料は大規模ビル(ワンフロア面積200坪以上)が17,500円/坪、大型(100坪以上200坪未満)11,228円/坪、中型(50坪以上100坪未満)11,924円/坪、小型(20坪以上50坪未満)11,487円/坪となっている。



出典：株式会社ビルディング企画発表の「東京主要都市5区 オフィス市況調査」をもとに あいき不動産鑑定が作成

## オフィス市場動向

以上より、東京中心ビジネス地区において平成 20 年のリーマン・ショック以降高水準が続いていた空室率が、平成 25 年に下がり始め、平成 26 年現在では、優良オフィスビルについては品薄感も加わり、今後需給が更に引締まるという見通しもある。賃料水準についても、平成 19 年から下落してきたが、現在、底打が見えつつあり、市場では賃料上昇を見込む動きになってきている。キャップレートは概ね下落傾向にあるが、空室率が下がり、賃料上昇予測が出てきたことにより今後更に低下の動きが予測される。**港区浜松町・田町エリア**については、空室率は改善しているが、賃料水準の大幅な上昇は見られず、緩やかな改善状況が予測される。

平成 26 年 10 月 22 日 あいき不動産鑑定株式会社作成