

新生銀行主催 不動産投資セミナー
＜世界が注目している日本の不動産市況について＞

セミナー用資料

作成日:2013年4月26日



「不動産価格底入れの傾向 不動産に投資するタイミングか!？」

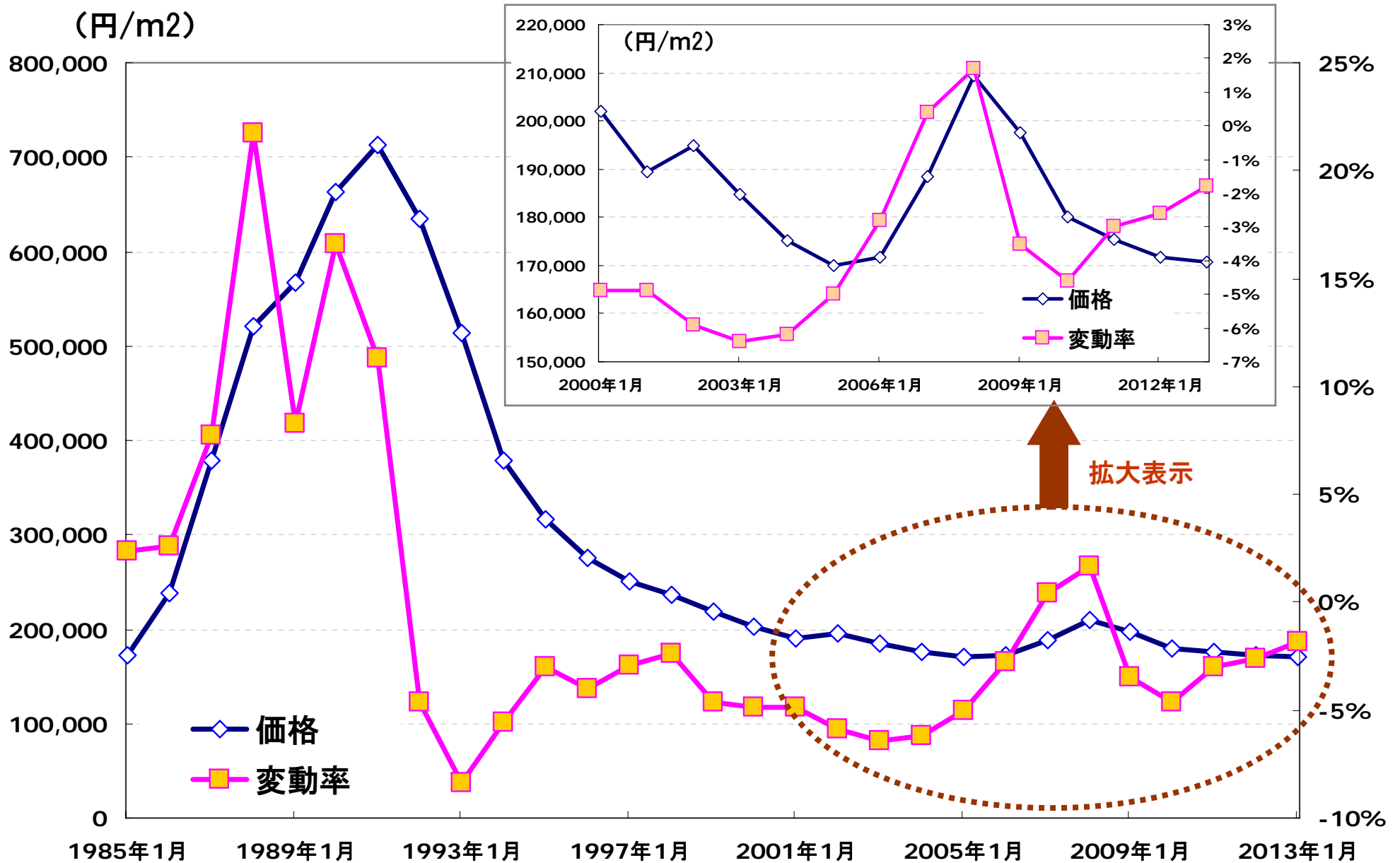
- ・開催:2013年5月17日
- ・講師:新生銀行 不動産ファイナンス部 吉村 智宏

株式会社新生銀行

登録金融機関・関東財務局長(登金)第10号／加入協会・日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

地価公示 全国平均(全用途)の価格と変動率の推移

(国土交通省のデータをもとに新生銀行が作成)



【公示価格 推移】

- ◆ バブル崩壊後、2003年に底を打ち上昇(平均価格169,884円/m²)。
- ◆ 2008年9月のリーマンショックを境に再び下落に転じる。
- ◆ 2013年の平均価格は170,770円/m²であり、バブル後最も低くなった2003年と同水準。

【公示価格 変動率 推移】

- ◆ バブル後、地価は下落を続けるも2004年から下落率は縮小。
- ◆ 2007年、2008年には上昇に転じるも、リーマンショック後に再び下落。
- ◆ 但し、2009年から2013年にかけて下落率は縮小。地価の下げ止まり傾向が見られる。

**2013年に価格が上昇した地点は、26,000ある全国の調査地点のうち
昨年の546地点から2,008地点と増加。**

不動産の直近の主な大型取引事例

(新生銀行調べ)

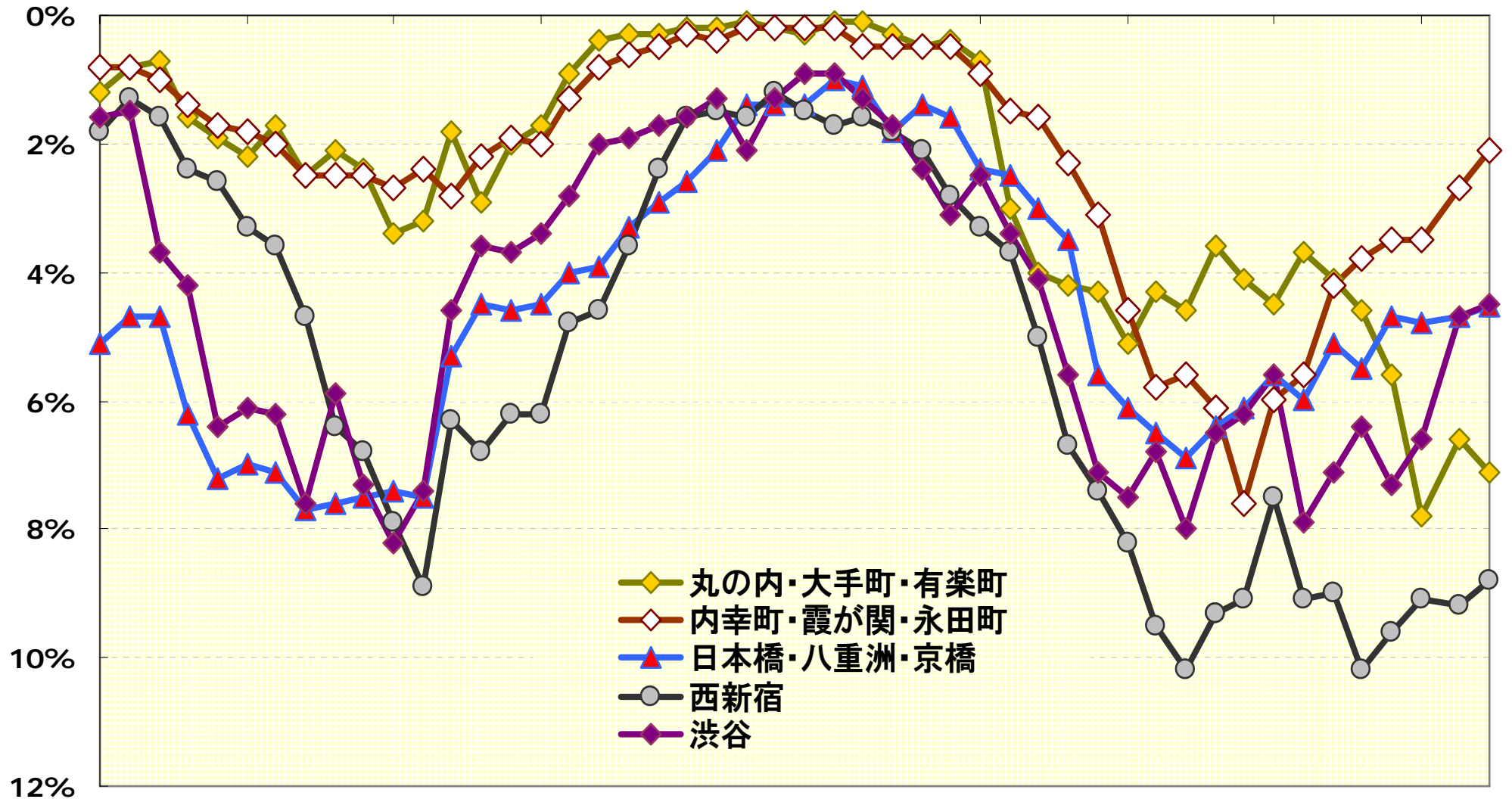
取得時期	物件名称	買い主	価格
2011年12月	寶組 東扇島倉庫A~C棟	Fortress Investment Group	300 億円台前半
2012年2月	アクセリス笹塚 など 計15物件	アドバンス・レジデンス投資法人	234 億 7000 万円
2012年2月	大手町フィナンシャルシティノースタワー (4フロア)	三菱地所、サンケイビル	約220 億円 (推定)
2012年3月	福岡Yahoo!JAPANドーム	ソフトバンク	870 億円
2012年3月	サンイースト東雲 など 計6物件	産業ファンド投資法人	372 億 7400 万円
2012年3月	大手町1-6計画 (仮称) の底地	日本プライムリアルティ投資法人	360 億円
2012年3月	紀尾井町ビル (持分75%)	Angelo Gordon、オリックス不動産	約320 億円 (推定)
2012年5月	KDX代々木レジデンス など 計20物件	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	304 億 7450 万円
2012年5月	愛宕グリーンヒルズ (持分20%)	森ヒルズリート投資法人	256 億円
2012年6月	東急プラザ表参道原宿 など 計18物件	アクティビア・プロパティーズ投資法人	1703 億 7000 万円
2012年6月	TIXTOWER UENO (持分94%)	ジャパンリアルエステイト投資法人	220 億円
2012年7月	コモディオ汐留	日本ビルファンド投資法人	288 億円
2012年7月	オリナスモール、オリナスコア	キャピタモールズ・アジア	228 億円
2012年9月	東新ビル	NTT都市開発	250 億 5000 万円
2012年10月	mozoワンダーシティ など 計7物件	日本リテールファンド投資法人	521 億 5500 万円
2012年10月	晴海フロント など 計2物件	ジャパンリアルエステイト投資法人	412 億 5000 万円
2012年11月	Dプロジェクト浦安Ⅱ など 計24物件	大和ハウスリート投資法人	1145 億 1900 万円
2012年11月	アークヒルズ仙石山森タワー (持分13%)	明治安田生命保険	約250 億円 (推定)
2012年12月	GLP尼崎 など 計30物件	GLP投資法人	2087 億 3100 万円
2012年12月	新生銀行旧本店ビル	ケネディクス、東急不動産、日本政策投資銀行	510 億円
2013年1月	セレスティン芝三井ビル など 計4物件	日本ビルファンド投資法人	648 億 5000 万円
2013年2月	赤坂インターシティ など 計4物件	ジャパンエクセレント投資法人	240 億 5900 万円
2013年2月	池袋スクエア	フロンティア不動産投資法人	204 億円
2013年2月	プロロジスパーク市川1 など 計12物件	日本プロロジスリート投資法人	1730 億 2000 万円
2013年2月	ソニーシティ大崎	日本ビルファンド投資法人	1111 億円
2013年2月	グラントウキョウサウスタワー (5フロア)	三井不動産	350 億円
2013年3月	パナソニック東京汐留ビル	三井住友ファイナンス&リース、日本ビルファンド投資法人	507 億 5000 万円
2013年3月	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ほか 計4物件	ユナイテッド・アーバン投資法人	401 億 7000 万円
2013年3-4月	クロスガーデン川崎 など 計4物件	オリックス不動産投資法人	327 億 7000 万円
2013年4月	愛宕グリーンヒルズ (持分13%)、アーク森ビル (一部)	森ヒルズリート投資法人	200 億円

REIT取得

REIT新規上場に伴う取得

その他

都心5区オフィス 平均空室率の推移



2001年3月 2002年6月 2003年9月 2004年12月 2006年3月 2007年6月 2008年9月 2009年12月 2011年3月 2012年6月

【ポイント・トピックス】

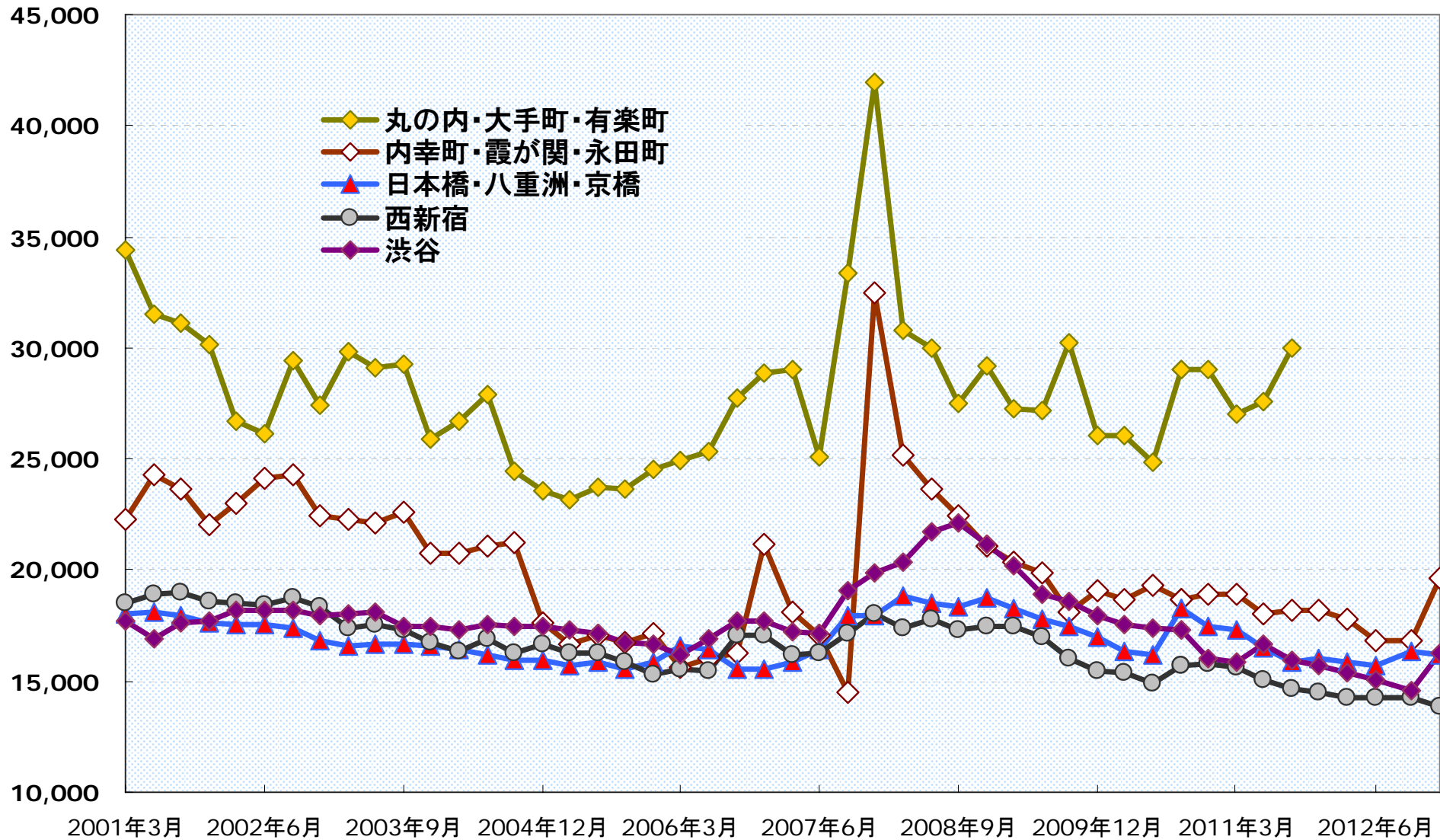
- 空室率の直近のピークは**2008年後半**。
それ以降は、**2010年**にかけて急激に悪化した。
- ◎ 現状は悪化状況にほぼ歯止めがかかり、改善しつつある。
- ◎ 水準的には**2008年**に賃料が急激に上昇する前の水準。
- ◎ 空室率は改善傾向が鮮明になってきており、東京だけでなく大阪地区でも改善傾向に。
- ◎ Aグレードオフィスビルは東京、大阪とも**8%程度**の空室率に。

賃料動向（オフィス）

（CBREのデータをもとに新生銀行が作成）

（円/坪）

都心5区 オフィス賃料の推移



【ポイント・トピックス】

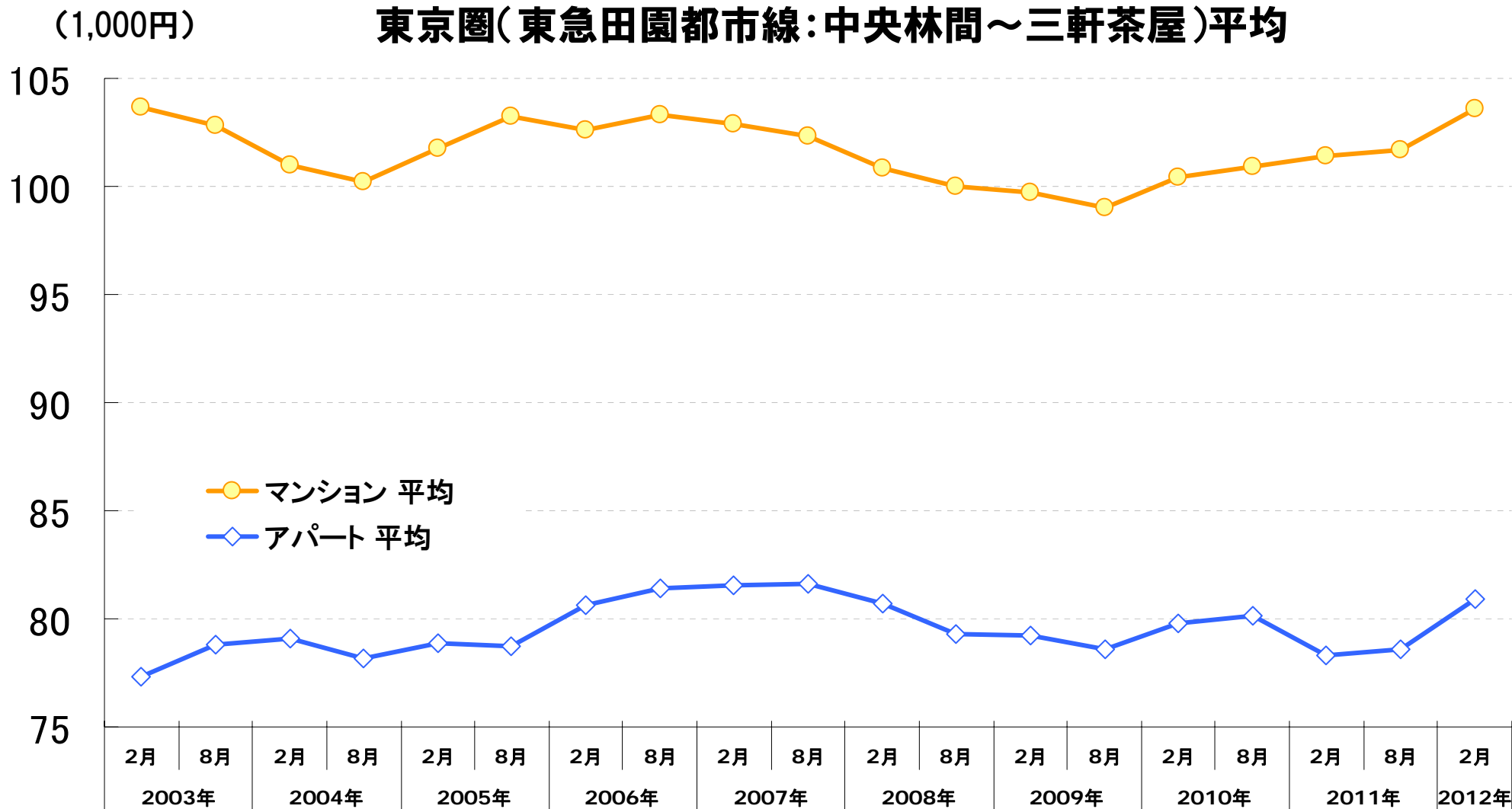
- 直近のピークは**2008年後半**。
それ以降、**2010年**にかけて急激に下落。
- ◎ 現状は下落状況にほぼ歯止めがかかる。
- ◎ 水準的には**2008年**に賃料が急激に上昇する前の水準。
- ◎ 好立地や高スペックのビルで一部賃料の引き上げが見られる一方、逆のケースも見られ、全体的にはほぼ横ばいで推移。

賃料動向～住宅(マンション・アパート)

(住宅新報社のデータをもとに新生銀行が作成)

(株)住宅新報社 『家賃調査データ』

東京圏(東急田園都市線:中央林間～三軒茶屋)平均



【ポイント・トピックス】

- マンション・アパートともに**2004年**あたりから、**2006年～2007年**にかけて上昇し、このあたりが直近のピークである。
- ◎ その後下落するが、**2009年**をボトムに現在まで上昇傾向が見られる。
- ◎ オフィスほど変動は激しくないが、緩やかに回復基調である。



- 本資料の一部あるいは全部についての複製は、コピー、ファックス送付、郵送、譲渡等あらゆる手段において、禁止されております。
- 本資料の記載事項については、今後変更される可能性があり、また内容の正確性、完全性について、保証するものではありません。
- 本資料の記載には、主観的な判断が含まれる可能性があります。