仙台圏の最新不動産事情2019【Spring編】

第１部
首都圏の投資用不動産の
最新動向と金融情勢の変化について

不動産投資と収益物件の情報サイト　健美家（けんびや）
健美家株式会社 代表取締役　倉内敬一
2019年5月10日

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

不動産投資市場

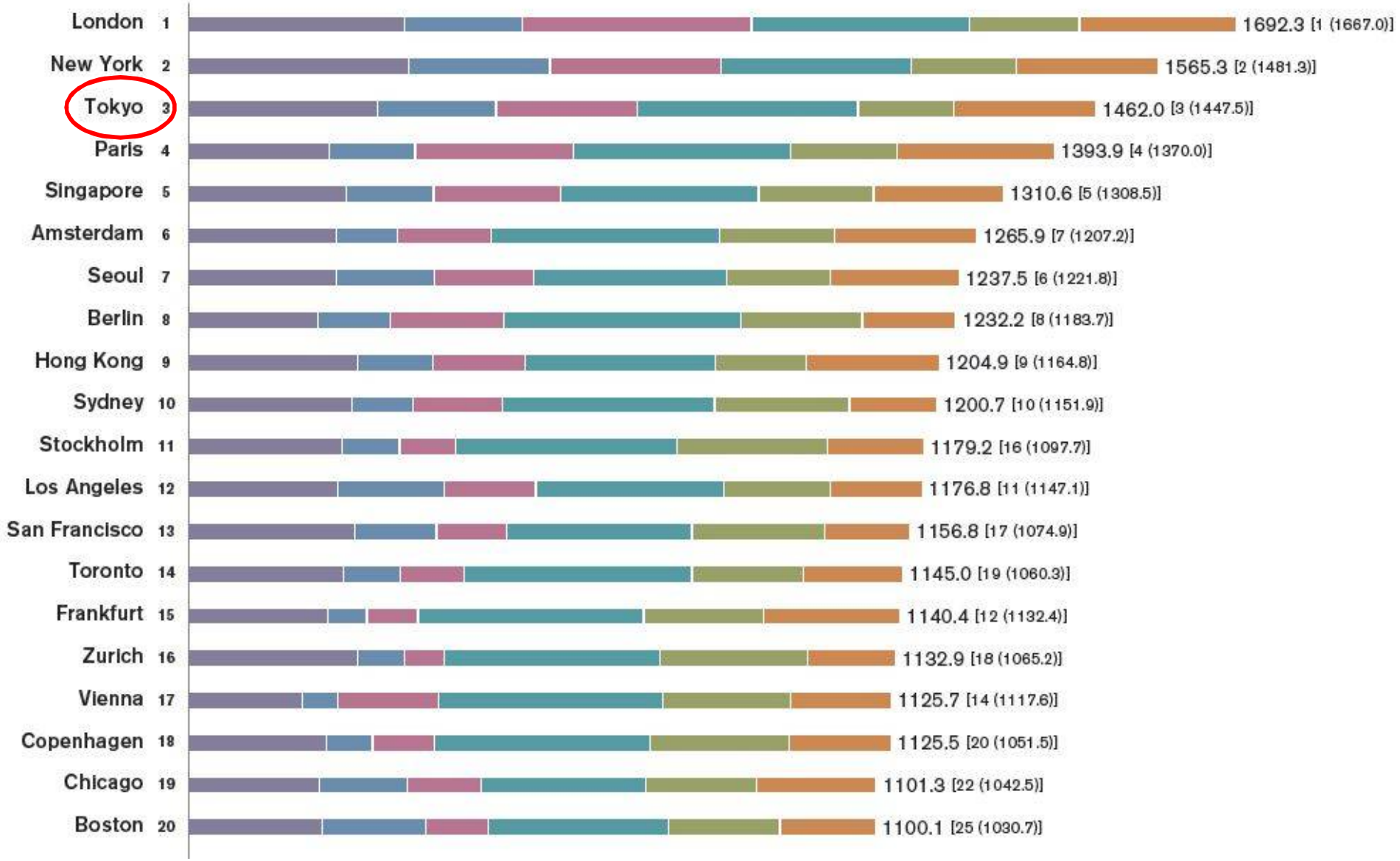
- ◆ 世界の都市、東京
- ◆ 東京のオフィス・住宅動向
- ◆ 今後の動き（ホテル、オフィス、商業）

個人投資

- ◆ アンケートからみる購入状況
- ◆ 融資環境と市場動向
- ◆ 今後の動き

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

世界の都市ランキング（森記念財団：2018年12月）



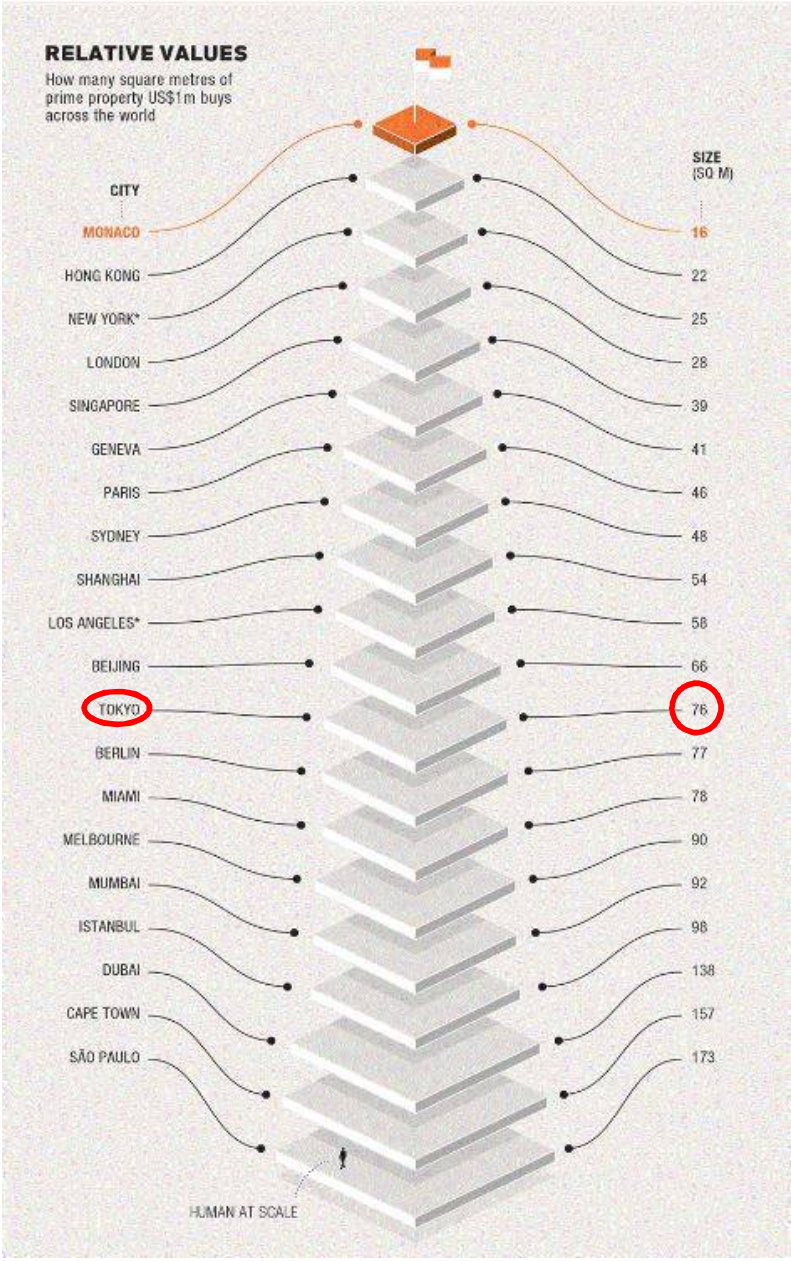
Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

世界の都市ランキング（A.T.Kearney）

2018	2017	2016	2015	2014	2012	2012–2018 Δ	City
1	1	2	1	1	1	—	New York
2	2	1	2	2	2	—	London
3	3	3	3	3	3	—	Paris
4	4	4	4	4	4	—	Tokyo
5	5	5	5	5	5	—	Hong Kong
6	8	6	6	6	6	—	Los Angeles
7	6	8	8	9	11	4	Singapore
8	7	7	7	7	7	–1	Chicago
9	9	9	9	8	14	5	Beijing
10	11	12	12	11	9	–1	Brussels
11	10	10	10	10	10	–1	Washington, D.C.
12	12	11	11	12	8	–4	Seoul
13	13	13	16	15	18	5	Madrid
14	18	18	14	17	19	5	Moscow
15	17	14	15	14	12	–3	Sydney
16	14	16	17	19	20	4	Berlin
17	15	15	19	25	32	15	Melbourne
18	16	17	13	13	16	–2	Toronto
19	19	20	21	18	21	2	Shanghai
20	23	23	22	22	17	–3	San Francisco

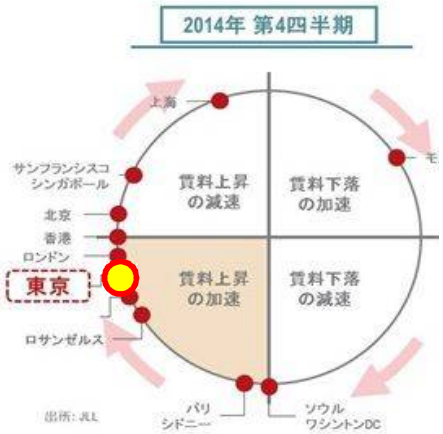
Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

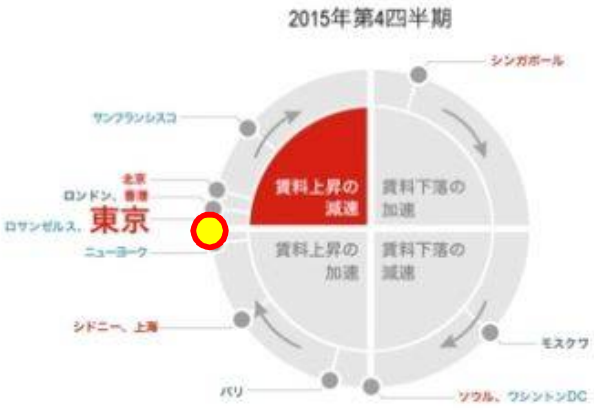
100万ドルで購入できた高級レジの面積（2018/12/31の為替レート） Knight Frank



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

ＪＬＬ（ジョーンズラングラサール）プロパティクロック　Aグレードオフィス賃料





Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

世界の都市別、魅力ある用途ランキング（クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド）

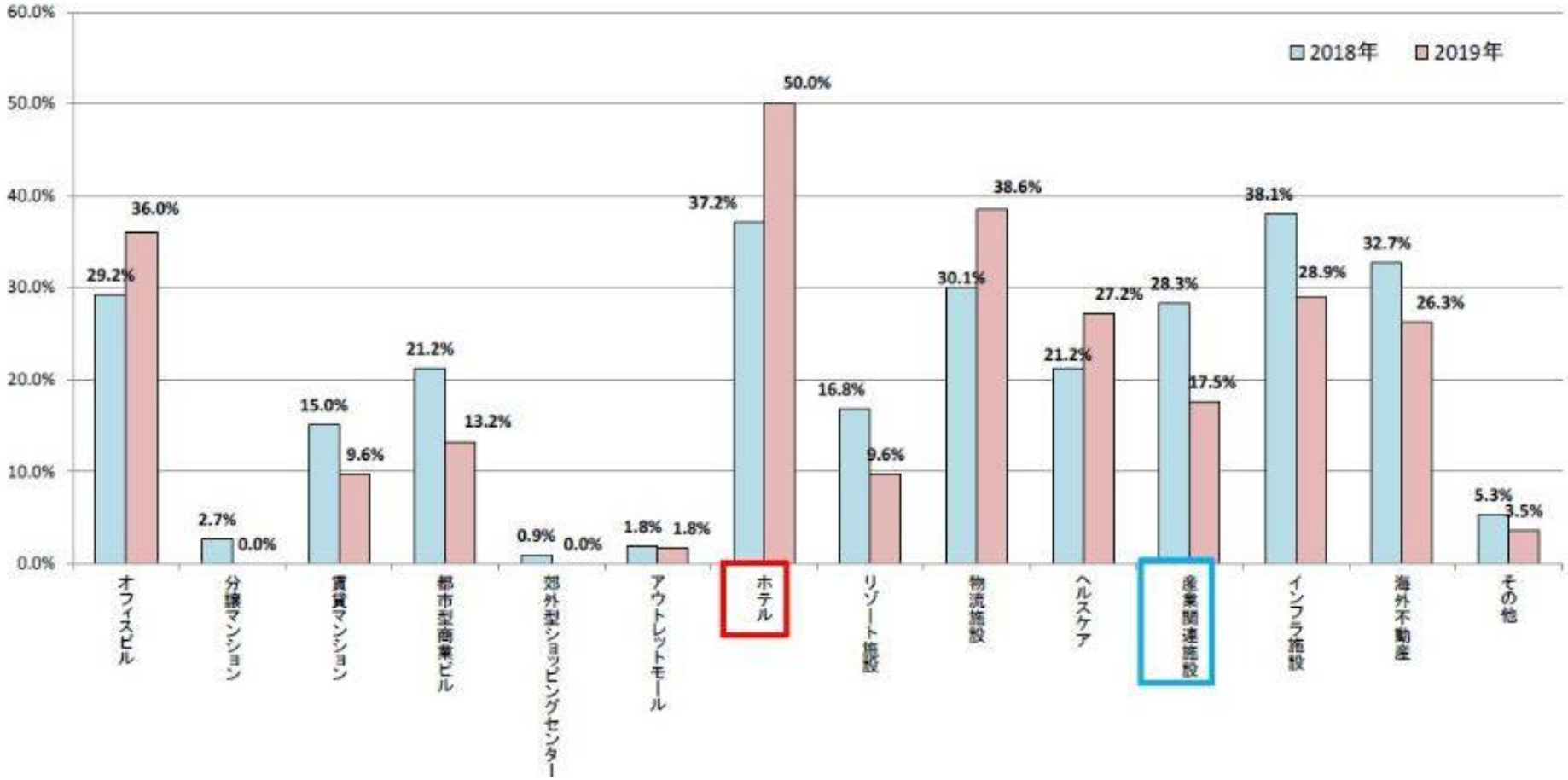
- Top 10 rank in 5-6 sectors
- Top 10 rank in 3-4 sectors
- Top 10 rank in 1-2 sectors

Rank Yr to June	Retail	Office	Industrial/ Logistics	Apartments	Hospitality	Other alternatives
1	HONG KONG	PARIS	LOS ANGELES	NEW YORK	NEW YORK	WASHINGTON DC
2	NEW YORK	LONDON	SAN FRANCISCO	SINGAPORE	LONDON	LONDON
3	LOS ANGELES	NEW YORK	CHICAGO	LOS ANGELES	SAN FRANCISCO	CHICAGO
4	LONDON	HONG KONG	NEW YORK	DALLAS	TOKYO	ATLANTA
5	SEOUL	TOKYO	HONG KONG	WASHINGTON, DC	AMSTERDAM	DALLAS
6	TOKYO	LOS ANGELES	WASHINGTON, DC	ATLANTA	WASHINGTON, DC	SAN FRANCISCO
7	AMSTERDAM	SAN FRANCISCO	DALLAS	DENVER	HAWAII	NEW YORK
8	CHICAGO	SEOUL	TORONTO	HOUSTON	PHOENIX	TORONTO
9	SYDNEY	SHANGHAI	SINGAPORE	PHOENIX	LOS ANGELES	LOS ANGELES
10	SAN FRANCISCO	WASHINGTON, DC	ATLANTA	CHICAGO	DALLAS	AUSTIN

CUSHMAN & WAKEFIELD

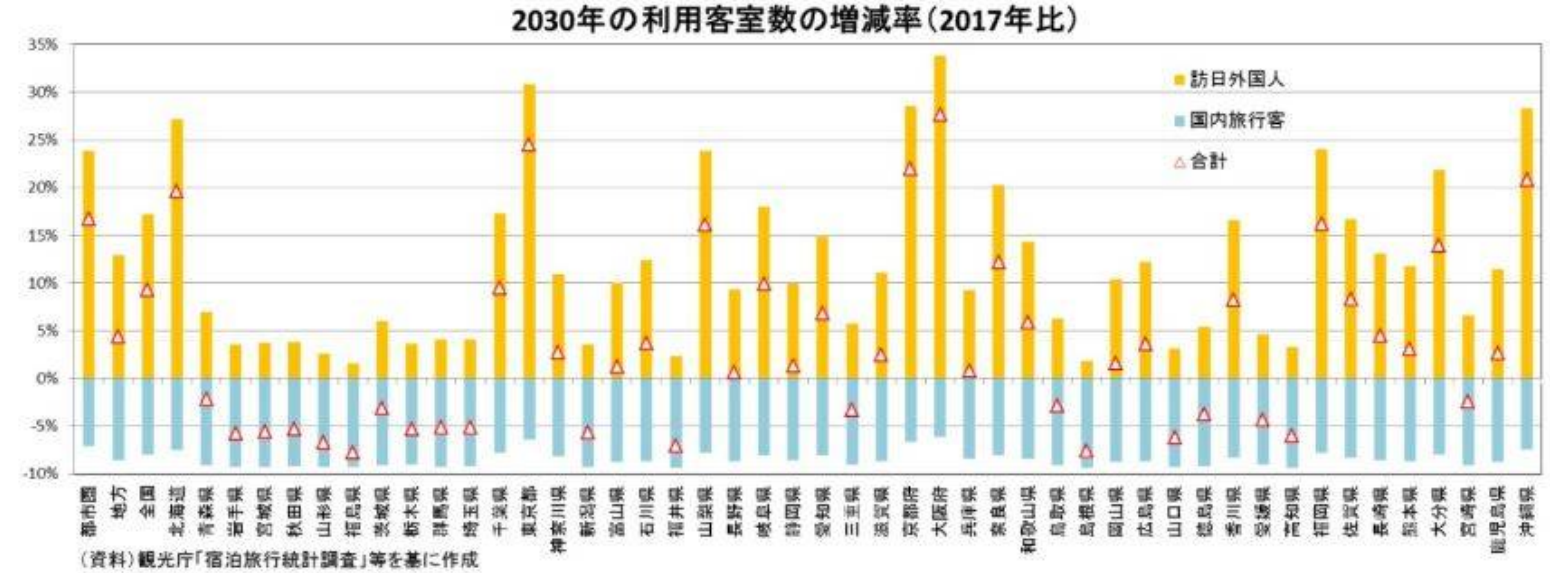
Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

今後、価格上昇や市場拡大が期待できるセクター、前年比（ニッセイ基礎研究所）



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

宿泊業：利用客数の増減率（観光庁「宿泊旅行統計調査」より）



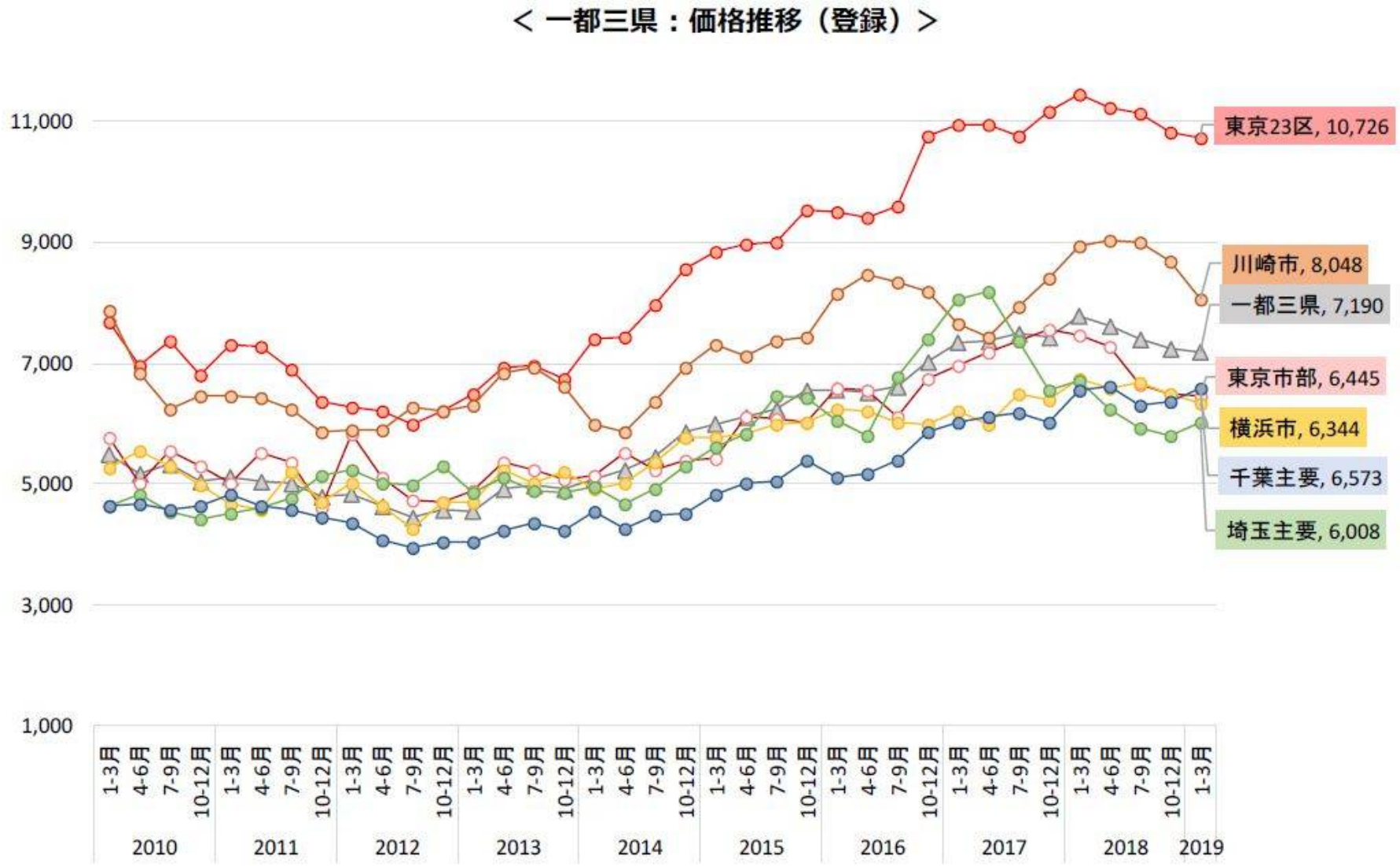
（資料）観光庁「宿泊旅行統計調査」等を基に作成

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格・利回り（一棟アパート：全国）

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格（一棟アパート：一都三県）



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：利回り（一棟アパート：登録・問い合わせ比較）

単位:%

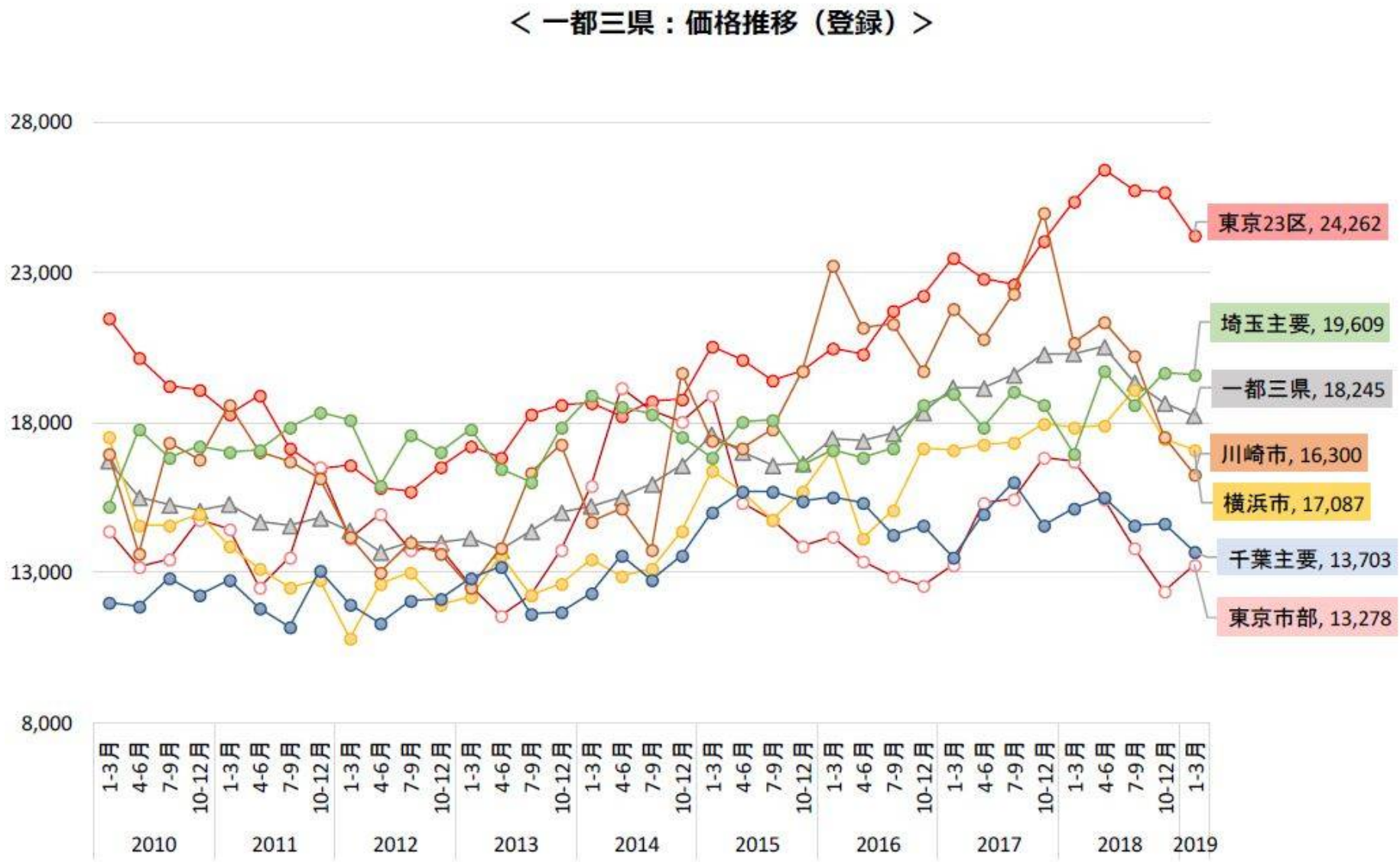
利回り		2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月	2017年 4月～6月	2017年 7月～9月	2017年 10月～12月	2018年 1月～3月	2018年 4月～6月	2018年 7月～9月	2018年 10月～12月	2019年 1月～3月
全国	登録	9.25	9.13	9.13	9.12	8.90	8.84	8.97	8.89	8.78	8.91	8.86	8.83	8.77
	問い合わせ	11.74	11.41	11.17	11.34	11.15	10.88	10.97	11.38	10.68	11.30	11.41	11.66	11.93
一都三県	登録	8.57	8.50	8.42	8.34	8.19	8.07	8.03	8.10	8.03	8.09	8.12	8.23	8.23
	問い合わせ	10.44	10.46	10.21	10.08	9.99	9.63	9.73	10.05	9.55	9.97	10.26	10.27	10.87
東京23区	登録	6.99	6.88	7.01	6.80	6.61	6.63	6.66	6.55	6.48	6.49	6.51	6.63	6.65
	問い合わせ	8.50	8.84	9.03	8.46	8.05	7.92	8.12	8.12	7.91	8.13	7.94	7.98	8.58
東京市部	登録	8.36	8.39	8.23	8.03	7.91	7.92	8.02	7.89	7.90	7.97	8.05	8.08	8.22
	問い合わせ	10.39	10.81	10.02	10.83	9.83	9.30	9.52	9.52	9.93	10.17	10.48	9.61	10.22
横浜市	登録	8.36	8.31	8.16	8.23	8.08	7.94	7.99	8.06	8.06	8.09	8.05	8.11	8.13
	問い合わせ	9.40	9.82	9.00	8.97	8.90	8.66	8.69	8.77	8.90	8.69	8.81	9.06	9.89
川崎市	登録	7.83	7.75	7.65	7.74	7.82	7.94	7.93	7.86	7.83	7.57	7.35	7.56	7.58
	問い合わせ	8.25	8.50	8.74	8.94	9.19	8.61	8.83	8.86	8.25	8.61	8.73	8.83	9.20
埼玉主要都市	登録	8.57	8.42	7.99	7.90	7.79	7.51	7.69	7.73	8.03	7.98	8.06	8.19	8.17
	問い合わせ	9.52	9.65	9.28	8.88	9.78	10.12	9.08	8.57	9.60	9.41	9.17	9.18	9.74
千葉主要都市	登録	9.26	9.03	9.06	8.77	8.82	8.56	8.57	8.83	8.56	8.59	8.61	8.63	8.62
	問い合わせ	10.42	10.61	9.90	9.79	10.44	10.02	10.03	9.96	9.20	9.62	10.44	10.59	11.44
札幌市	登録	11.37	11.65	11.54	11.36	11.14	11.20	10.92	10.90	10.86	11.01	11.01	10.83	10.49
	問い合わせ	12.75	12.81	12.72	12.99	12.76	12.21	12.57	12.25	12.33	12.29	12.86	12.86	12.21
仙台市	登録	9.26	8.75	9.00	8.82	8.95	9.39	9.71	9.53	10.27	10.24	10.76	10.78	10.35
	問い合わせ	11.95	10.14	12.47	10.78	9.53	10.25	10.65	9.50	11.92	11.18	13.75	12.09	13.99

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格・利回り（一棟マンション：全国）

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格（一棟マンション：一都三県）



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：利回り（一棟マンション：登録・問い合わせ比較）

単位:%

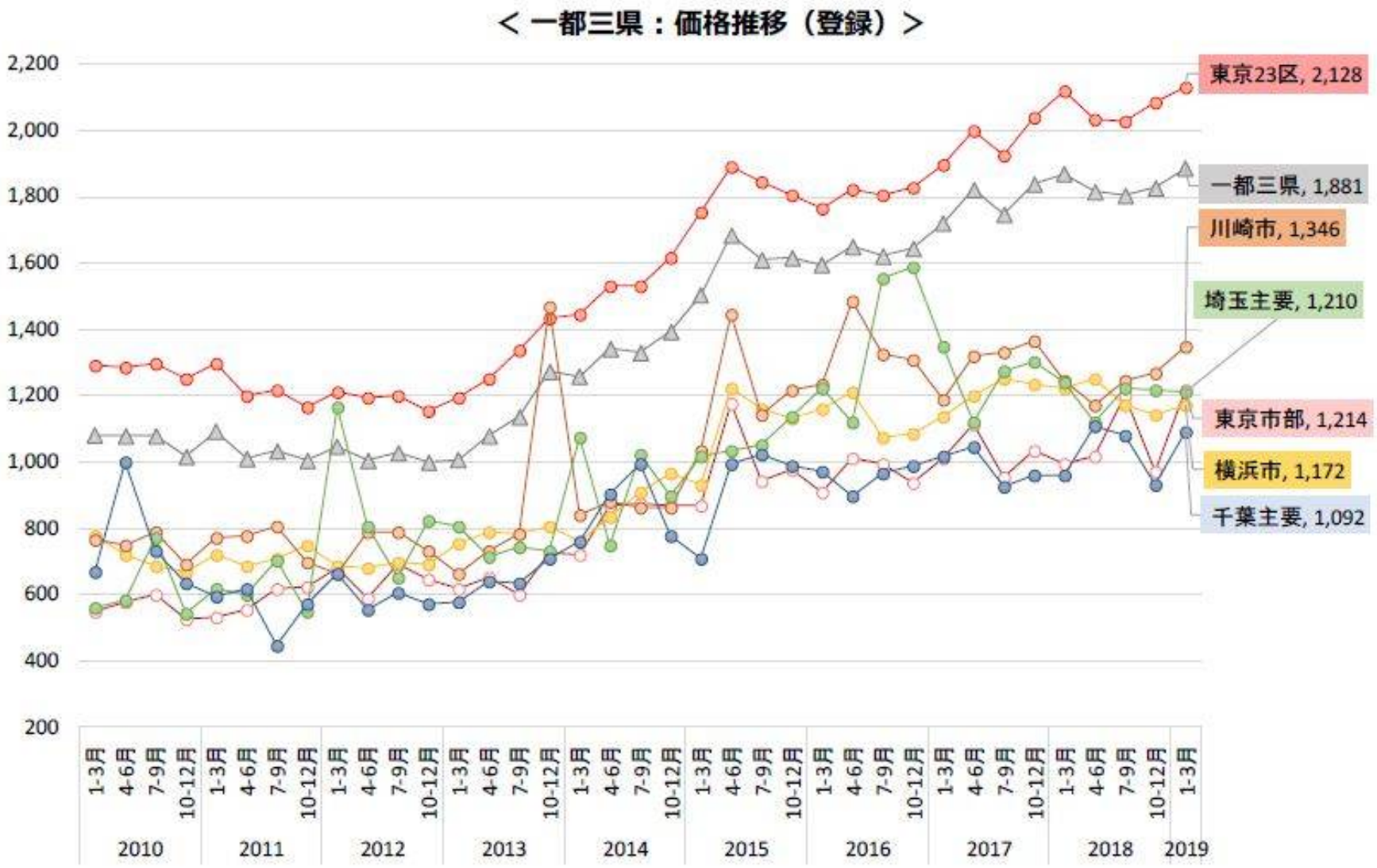
利回り		2016年 1月~3月	2016年 4月~6月	2016年 7月~9月	2016年 10月~12月	2017年 1月~3月	2017年 4月~6月	2017年 7月~9月	2017年 10月~12月	2018年 1月~3月	2018年 4月~6月	2018年 7月~9月	2018年 10月~12月	2019年 1月~3月
全国	登録	8.25	8.14	8.08	8.09	8.05	7.95	8.07	8.08	7.97	8.06	8.05	8.12	8.07
	問い合わせ	10.42	10.19	9.97	10.18	9.83	9.36	9.12	9.92	9.60	9.82	10.34	10.59	10.52
一都三県	登録	7.35	7.27	7.20	7.14	6.96	6.85	6.83	6.88	6.81	6.84	6.95	7.15	7.17
	問い合わせ	8.86	8.70	8.64	9.37	8.91	7.97	7.67	8.71	8.35	8.20	9.13	9.05	9.21
東京23区	登録	6.48	6.37	6.30	6.24	5.96	5.89	5.91	5.87	5.80	5.76	5.77	5.76	5.79
	問い合わせ	7.84	7.76	7.83	8.25	7.56	6.62	6.26	7.23	6.70	6.83	7.15	6.89	7.19
東京市部	登録	7.96	8.08	7.87	7.78	7.81	7.61	7.54	7.36	7.02	7.12	7.22	7.74	7.82
	問い合わせ	9.26	9.14	8.65	9.01	8.55	8.56	8.60	9.04	8.12	8.53	8.37	10.90	9.51
横浜市	登録	7.42	7.60	7.29	7.25	7.16	7.15	6.85	7.02	7.02	7.03	7.00	7.33	7.44
	問い合わせ	7.58	7.91	8.13	8.74	10.70	8.03	7.39	8.70	8.13	8.21	7.83	8.29	8.47
川崎市	登録	7.04	6.93	6.89	6.81	6.67	6.59	6.40	6.41	6.35	6.54	6.55	6.70	6.92
	問い合わせ	8.33	8.15	8.98	9.25	7.63	7.30	6.58	7.26	7.27	7.38	7.51	7.78	7.92
埼玉主要都市	登録	7.91	7.87	7.55	7.50	7.36	7.58	7.58	7.46	7.31	7.28	7.45	7.62	7.61
	問い合わせ	8.64	8.74	7.75	7.92	8.56	8.89	8.52	9.21	8.50	8.44	8.91	9.04	9.27
千葉主要都市	登録	8.01	7.98	7.96	7.83	7.84	7.51	7.51	7.60	7.72	7.75	7.65	7.82	8.17
	問い合わせ	9.54	8.86	8.54	8.72	8.61	8.45	7.66	7.89	8.74	8.94	8.89	8.67	9.66
札幌市	登録	8.75	8.48	8.53	8.11	8.22	8.31	8.64	8.37	8.41	8.66	8.76	8.76	8.83
	問い合わせ	9.33	9.23	8.84	8.47	8.45	8.34	8.80	8.76	8.59	9.05	9.18	9.71	9.65
仙台市	登録	8.21	8.20	7.63	7.50	7.81	7.44	7.49	7.94	7.75	7.44	7.29	8.05	8.10
	問い合わせ	8.62	9.33	8.34	8.83	10.43	7.86	7.94	8.57	9.09	8.20	8.29	9.37	8.98

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格・利回り（区分マンション：全国）

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

市場動向：価格（区分マンション：一都三県）



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

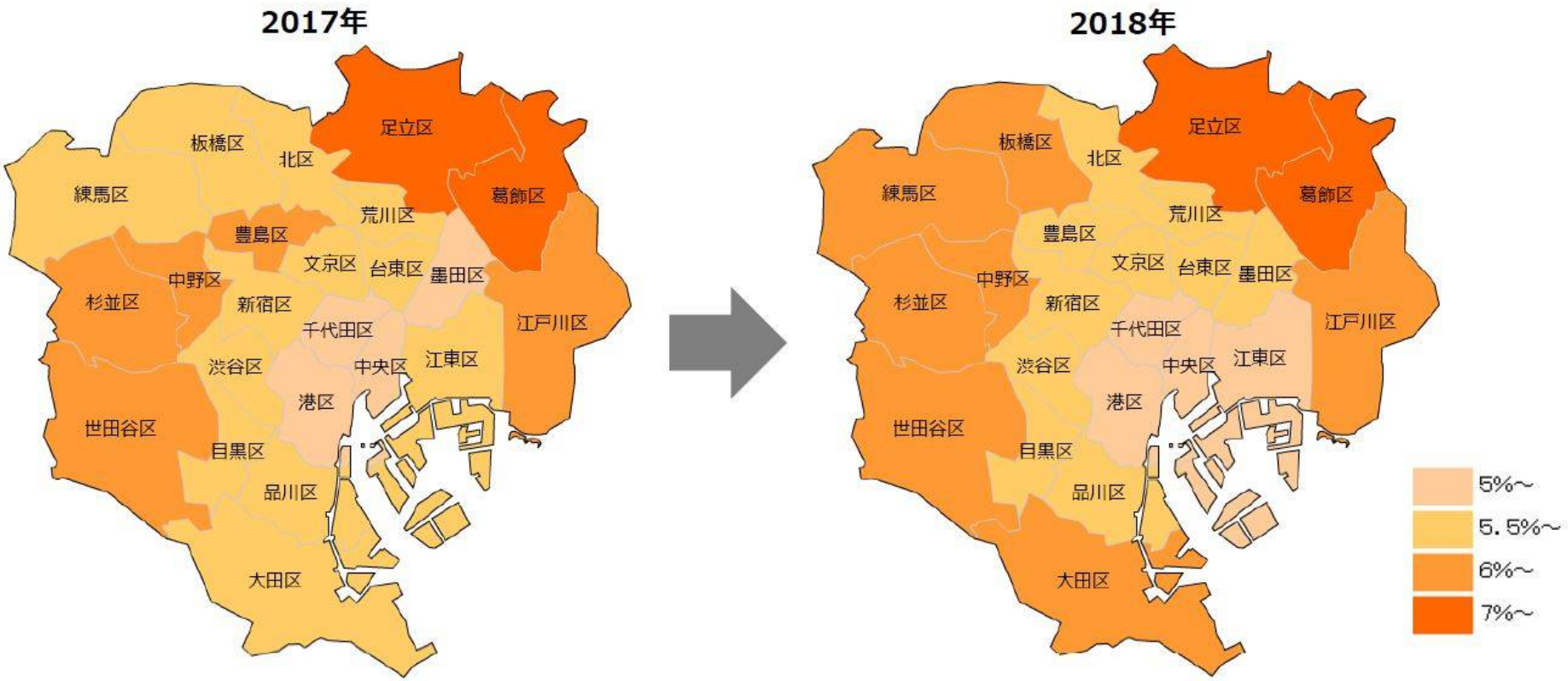
市場動向：利回り（区分マンション：登録・問い合わせ比較）

単位:%

利回り		2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月	2017年 4月～6月	2017年 7月～9月	2017年 10月～12月	2018年 1月～3月	2018年 4月～6月	2018年 7月～9月	2018年 10月～12月	2019年 1月～3月
全国	登録	7.89	7.72	7.88	7.83	7.34	7.06	7.71	7.71	7.71	7.69	7.75	7.81	7.36
	問い合わせ	10.83	10.39	10.35	10.28	10.37	9.97	10.54	10.49	10.88	10.28	10.59	11.12	9.88
一都三県	登録	7.16	7.00	7.06	7.00	6.60	6.05	6.56	6.60	6.71	6.60	6.63	6.68	6.49
	問い合わせ	10.16	9.46	9.46	9.26	9.19	8.80	9.11	9.10	9.58	9.37	9.61	10.18	9.22
東京23区	登録	6.45	6.33	6.33	6.28	6.01	5.54	5.96	5.91	5.91	5.89	5.86	5.83	5.78
	問い合わせ	8.40	7.82	7.75	7.48	7.36	6.98	6.97	7.14	7.00	6.99	6.98	6.88	7.11
東京市部	登録	9.95	9.45	9.59	9.74	8.74	8.10	8.99	8.85	9.38	9.12	8.88	9.95	8.55
	問い合わせ	11.82	11.77	11.21	12.41	11.57	10.66	11.86	10.98	11.48	12.14	11.83	12.50	12.08
横浜市	登録	8.65	8.43	8.55	8.44	8.12	7.19	7.81	8.12	8.00	8.06	8.33	8.45	7.99
	問い合わせ	11.39	10.95	10.61	10.25	10.38	9.68	10.27	10.08	10.26	11.02	10.48	10.58	9.56
川崎市	登録	8.03	7.74	7.87	7.95	7.60	7.00	7.20	7.23	7.43	7.75	7.60	7.32	7.37
	問い合わせ	11.75	10.04	9.32	11.20	9.39	9.10	9.04	9.06	9.36	10.89	11.40	13.21	9.52
埼玉主要都市	登録	9.25	9.36	8.16	7.76	8.58	8.72	9.09	9.37	9.04	8.55	9.10	9.35	8.71
	問い合わせ	11.30	11.09	11.18	11.29	11.90	10.67	10.89	10.85	11.92	9.49	11.69	13.00	11.22
千葉主要都市	登録	12.15	11.81	11.39	11.39	10.79	9.96	10.81	10.61	11.20	10.96	11.12	11.67	10.22
	問い合わせ	15.76	13.70	14.13	14.92	14.71	12.47	12.76	11.45	12.50	12.63	13.66	13.73	12.63
札幌市	登録	13.09	12.82	12.19	11.76	11.23	10.37	12.71	12.31	12.93	11.69	12.66	12.57	12.42
	問い合わせ	14.72	13.91	14.20	13.10	14.86	12.86	12.82	13.30	14.78	14.23	15.10	14.97	13.66
仙台市	登録	11.80	11.55	11.50	12.29	12.54	10.97	11.50	13.43	13.64	11.66	11.21	12.05	11.20
	問い合わせ	13.51	16.34	14.45	13.21	12.79	12.60	11.72	15.14	18.82	12.23	13.20	14.23	14.38

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

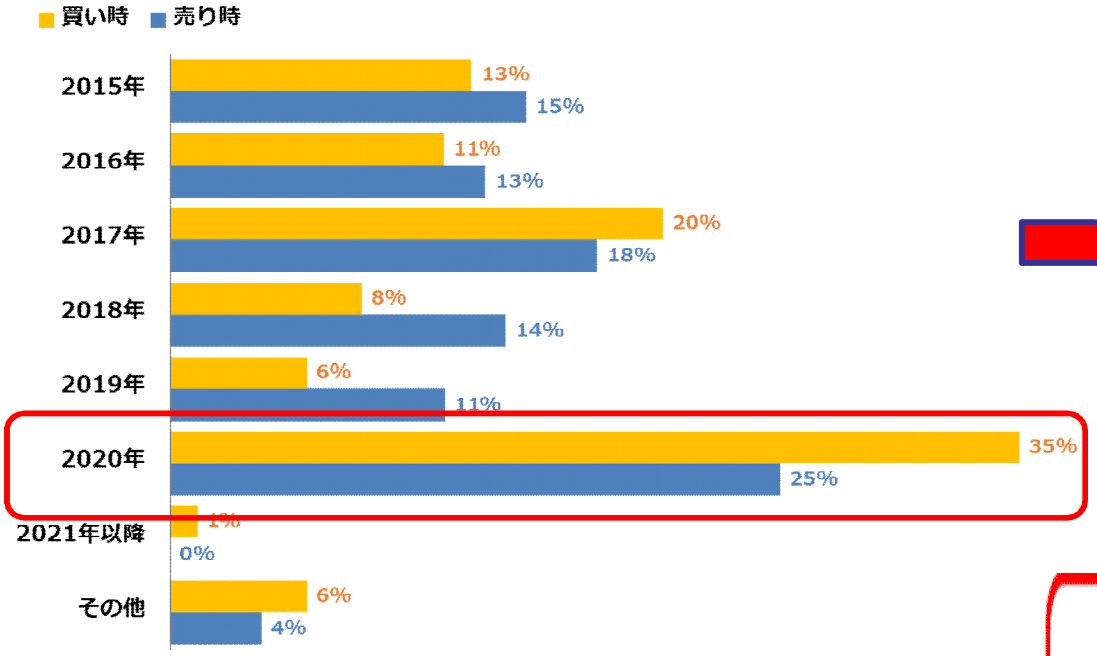
市場動向：区分マンション利回りの変化、東京23区



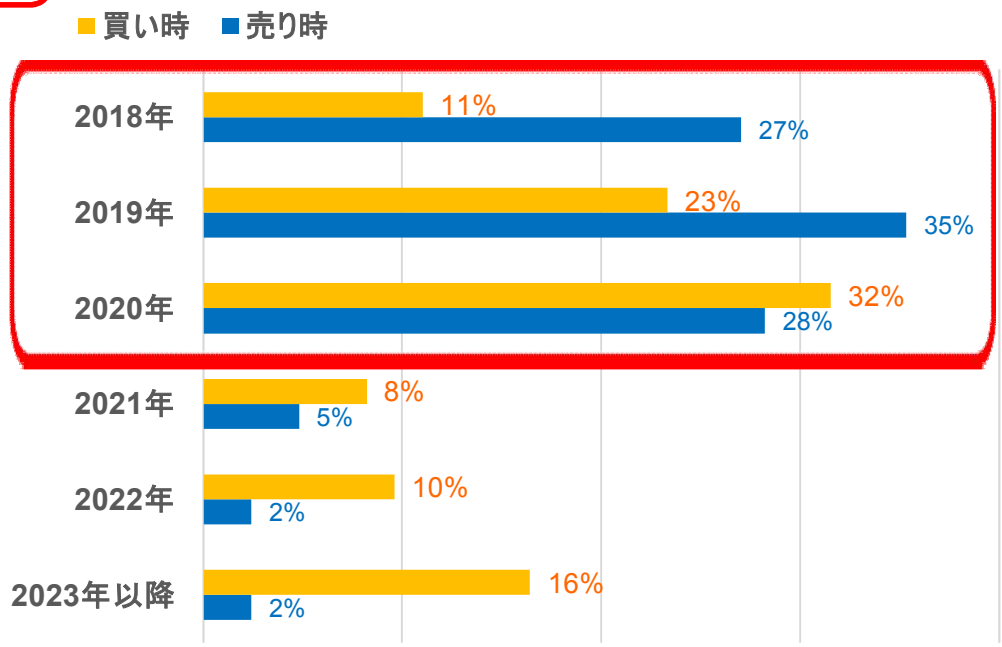
Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

買い時、売り時はいつまで？

2015年5月時点



2018年4月実施アンケート結果



Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.

・世界の動きと連動
・不動産マーケットは悪化の傾向
・アメリカの株価維持、金利の動き

・新規の融資は難しくなった
・事業実績と信用による貸し出し（自己資金は必要）
・2009年頃は自己資金3割
・約10年で投資家が増加
・低金利が継続
・利回りの影響なく売れる東京都心3区

Copyright (C) KENBIYA Co., Ltd. All 2004-2019 rights reserved.