



コア・インデックス レポート2009-10 【サマリー版】

2009年12月7日

コア・レーティング株式会社
株式会社中央不動産鑑定所

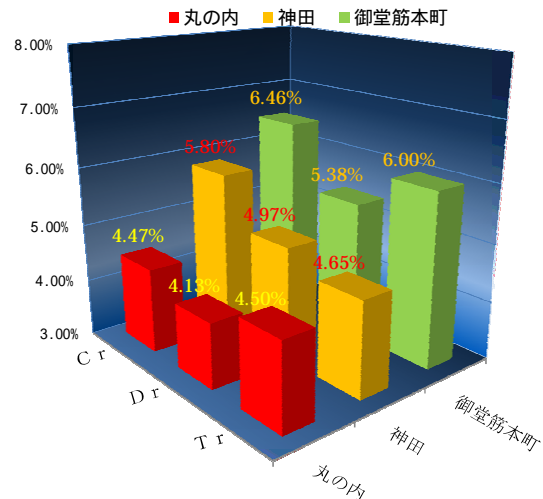
会員各位

お忙しい中ご投票いただいた皆様に改めてお礼申し上げます。さて、今般のパーソナル不動産モデル3物件の第一回目投票について、評価データと解析結果を以下のとおりご報告申し上げます。

投票の概要

投票会員	75 名中ご回答をいただいた会員は 25 名	
価格時点	2009 年 9 月 30 日	
投票期間	2009 年 10 月 20 日 ~ 2009 年 11 月 17 日	
対象不動産 (会員投票数)	東京・丸の内	25 名
	東京・神田	22 名
	大阪・御堂筋本町	24 名

エリア平均利回り (2009年9月末時点)



総括

エリア	丸の内	神田	大阪・御堂筋本町
平均価格	1,273 億円	55.2 億円	102.8 億円
最適価格レンジ	1,273 ~ 1,395 億円	55.2 ~ 60.6 億円	102.8 ~ 120 億円
平均 NOI 取引利回り	4.47%	5.80%	6.46%
平均割引率(X)	4.13%	4.97%	5.38%
平均最終還元利回り(Y)	4.50%	5.65%	6.00%
Y - X (平均)	0.37%	0.67%	0.62%
新規平均賃料の平均値によるシナリオ	2年目に約3%ダウンし4年目以降は1%前後で上昇し、11年目の出口では40,000円/坪の賃料が40,850円/坪となる。	2年目に約5.2%ダウン4年目に約0.2%ダウンとなり、6年目以降は0.5~1%前後で上昇し、11年目の出口では20,000円/坪の賃料が19,600円/坪となる。	2年目に約6%ダウン4年目に約1.2%ダウンとなり、6年目以降は0.5~1%前後で上昇し、11年目の出口では15,000円/坪の賃料が14,200円/坪となる。
空室率の平均値によるシナリオ	2年目以降もほぼ初年度の空室率2.5%の水準で推移する。	2年目以降もほぼ初年度の空室率5.0%前後で推移する。	初年度の空室率7.5%が2年目10%台となり4年目以降は8%前後で推移する。
特性	投票された購入価格(DCF収益価格)の範囲が広いのは、予測する将来賃料がアップとダウンで金額幅があるため、初年度40,000円/坪(共益費除く)が出口で34,000~62,000円/坪に広がる。	投票された購入価格(DCF収益価格)の範囲が比較的狭く、連続しているのが特徴。丸の内と違って、将来賃料のアップとダウンで金額幅が少ないため、初年度20,000円/坪(共益費除く)が出口で15,000~26,000円/坪程度である。	丸の内と同様に投票された購入価格(DCF収益価格)の範囲が広い。神田と異なり、割引率等の利回り・将来賃料の予測・将来空室率の予測等の振れ幅が広いために価格レンジが広がる。

(結論)

エリア等の変更もあり7月のトライアルの結果とダイレクトな比較はできませんが、平均NOI取引利回りのダウンが顕著ですし、価格の度数分布をみると平均値よりも価格高位のほうにシフトしていることから、投資マインドとしては7月よりも上向きと考えられます。丸の内の価格分析のとおり、価格決定の鍵は将来賃料のシナリオのようです。