

不動産投資家は積極姿勢

最近の不動産市場について良いのか悪いのか色々な意見を聞きます。
そこで不動産投資市場について最新データを調べてみました。

レジデンス(住宅)

JREIT 保有の大都市におけるレジデンスの新規賃料はおおむね横ばいですが、平均稼働率は 2009 年 12 月頃より上昇を続けています。
首都圏における NOI 期待利回りについては 2009 年(6.0~6.5%)から下がっていますが(2012 年 10 月 5.5%前後)、直近は横這いとなっています。
この傾向は大阪、名古屋、主要政令都市についてもほぼ同じです。
全体としてみると、回復基調にあるとみてよいものと思われれます。

オフィス

東京オフィスビルについては大型供給が続いた影響により空室率は高い水準ですが下落傾向にあるようです。
新規賃料下落によって NOI 期待利回りは 2009 年半ば頃からほぼ横這いに近いが若干下がっています(0.5%弱)。
大阪、名古屋も同じ傾向にあるようです。
多くの投資家はオフィス市場が改善傾向にあると判断しているようです。
1 年先についても改善を予測しているようです。

商業施設

都市型高級専門店については、東京、大阪、名古屋共に NOI 期待利回りがほぼ横這いです。
郊外型ショッピングセンターは売上高を継続的に落としており 2011 年 10 月頃から NOI 期待利回りが弱含みで推移しています。
全国的に大都市のメインストリート沿いを中心に店舗需要があるようですが、全体として回復基調がやや落ち着いた感もあるようです。

日本不動産研究所調査(2012年10月)によると、今後1年間に不動産の新規投資を積極的に行う投資家は89%で、リーマンショック後最高水準であり、他方、新規投資を控える投資家が8%と、リーマンショック前の水準に戻っている、とのこと。

本日の日経新聞でも内需型産業の設備投資意欲が強いとありましたが、上記と関連性があるものと思われます。

(2012.12.3 あいき不動産鑑定 土田剛司)