

(不動産投資)：不動産投資市場の現状と見通し ～不動産市況アンケートの結果より～

ニッセイ基礎研究所による不動産投資の実務家・専門家向けアンケート（毎年10月実施）からは、市況の現状について強気と警戒の意見が均衡し、また、不動産価格の上昇がピークに近いという見方が半数近くを占めるなど、これまで好調を維持してきた不動産投資市場の潮目に変化しつつある可能性がうかがえる。

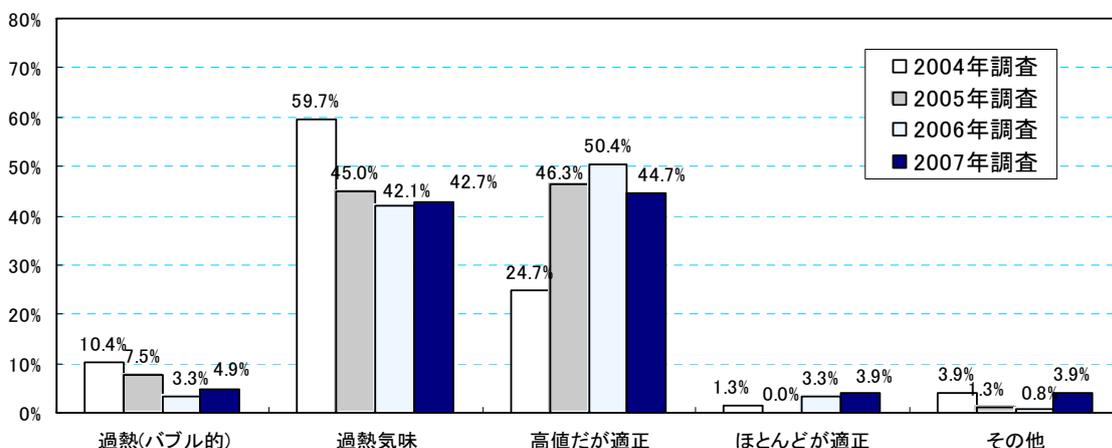
わが国の不動産投資市場は、ここ数年、国内外の投資資金の流入と景気回復による不動産実需の増加により、活発な投資が続いてきた。しかし、2005年前後から上昇に転じた大都市圏の地価には、上昇率が低下する地域もみられ、天井感も指摘され始めている。また、2007年5月末に最高値をつけた東証REIT指数は、サブプライム・ローン問題などの影響で下落後、不安定な動きにある。

ニッセイ基礎研究所では、2007年10月に不動産投資分野の実務家・専門家に対し、不動産投資市場の現状認識と先行きについて第4回不動産市況アンケートを実施した。このアンケートは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド・REIT、格付、投資顧問・コンサルタントなどに携わる200名を対象に、2007年10月1日～12日に電子メールで実施したもので、103件の回答を得た（回収率51.5%）。

まず、不動産取引の現状については、「高値だが適正（高値ではあるが、適正な範囲の取引が多い）」という回答が44.7%と最も多く、次いで「過熱気味（理解を超えた価格での取引が多い）」が42.7%と続く（図表-1）。

昨年の調査においても、今回同様に、「高値だが適正（50.4%）」が、「過熱気味（42.1%）」を上回っていたが、今年の調査では両者の差がかなり縮小している。

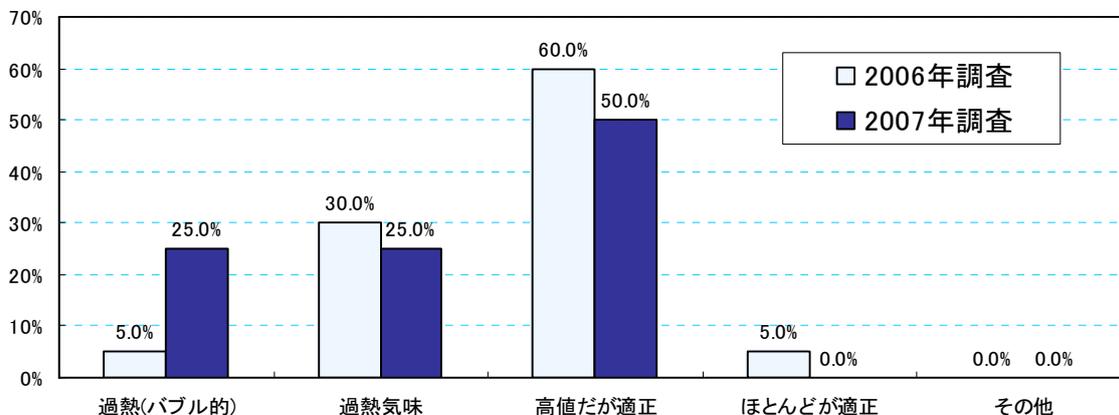
図表-1 不動産取引・投資市場における不動産価格の現状について



(注) 調査は各年10月に実施
(出所) ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」

ちなみに、前述の回答を、REIT 運用関係者に絞ってしてみると、昨年と比べ、「過熱(バブル的) (理解を超える価格での取引が非常に多い)」との回答の割合が、5.0%から 25.0%に大幅に増加した(図表-2)。

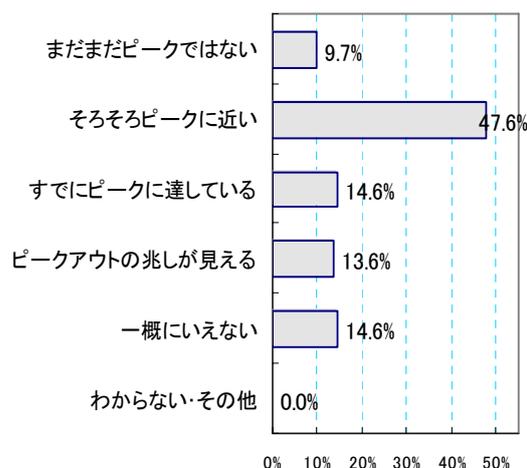
図表-2 不動産取引・投資市場における不動産価格の現状(REIT運用者)



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2007年10月、2006年10月

現在の不動産価格の上昇について、ピークがいつ頃かを聞いたところ、「そろそろピークに近い(上げ止まりに近づいている)」が 47.6%と最も多く、次いで「すでにピークに達している」及び「一概にいえない(地域や物件によって様々)」が 14.6%と続く。一方、「まだまだピークではない」という強気の回答は 9.7%と、回答中では最も低い割合にとどまった(図表-3)。

図表-3 投資用不動産価格のピークはいつか



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2007年10月

このように、これまで好調を維持してきた不動産投資市場だが、今回のアンケート結果からは、市況の現状について強気と警戒の意見が均衡し、また、不動産価格の上昇がピークに近いという見方が半数近くを占めるなど、潮目に変化しつつある可能性がうかがえる。

また、2007年9月の金融商品取引法(金商法)施行により、不動産投資市場の透明性や投資家の信任が高まり、不動産ファンダメンタルズと乖離した物件価格の修正が進むものと考えられる。

不動産投資市場は、投資資金のグローバル化と金融商品化(証券化)が進んだ結果、内外の長短金利動向や株式に代表される証券市場との関係が以前に比べてはるかに強まってきており、市場変動リスクが高くなっている。したがって、投資家は、これまで以上に外部環境の変化を注意深くフォローし、的確な投資判断を行っていく必要がある。

(岡 正規)