

不動産 投資 レポート

景況感は9割超が楽観、見通しも上向き ～消費税率引き上げ懸念は限定的～ 第10回不動産市況アンケート結果

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 増宮 守
masumiya@nli-research.co.jp

要 旨

- 不動産分野の実務家・専門家に対する市況アンケート(第10回)において、不動産投資市場全体(物件売買、新規開発、ファンド組成)の現在の景況感について聞いたところ、「やや良い」または「良い」とする回答が9割を超えた。
- 6ヵ月後の見通しについては、「やや良くなる(賃料や価格が上昇する、取引が活発化する)」とする回答が最も多かった。
- 今後、価格上昇や市場拡大が期待でき魅力的と思われる投資対象(証券化商品含む)として、「ヘルスケア不動産」、「物流施設」、「オフィスビル」が最も多くの支持を得た。また、前回と比べ「ホテル」や「都市型商業ビル」といった消費関連セクターに対する期待の高まりも顕著にみられた。
- 2014年4月に予定される消費税率引き上げが不動産市場に与える影響については、「全く心配していない」または「あまり心配していない」とする回答が3分の2を占めた。
- 7年後の東京オリンピック開催については、海外に関連した「国際空港アクセスの整備促進」、「アジア都市における東京の優位性や地位の向上」、「外国人観光客の増加」などを期待する回答が多かった。

アンケートの概要

ニッセイ基礎研究所では、2013年10月7日から17日にかけて不動産分野の実務家・専門家を対象とする不動産投資市場に関するアンケート（第10回・毎年10月に実施）を行った。

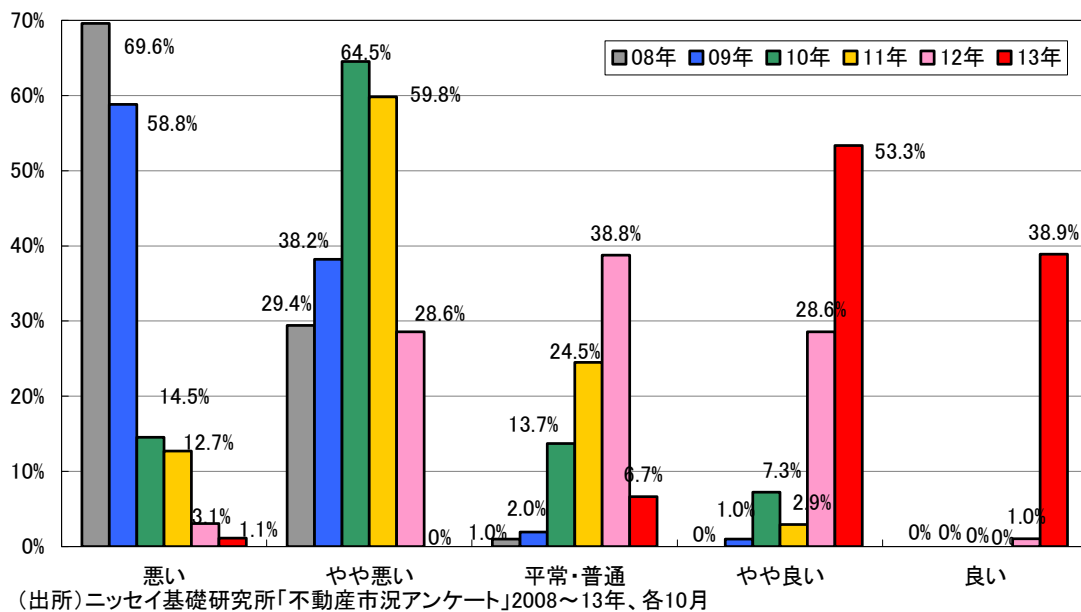
これは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド運用、格付、投資顧問・コンサルタントなどの業務に携わる179名を対象に電子メールで実施したもので、90名から回答を得た（回収率50.3%）。

アンケートの結果

①不動産投資市場の景況感

不動産投資市場全体（物件売買、新規開発、ファンド組成）の現在の景況感について聞いたところ、「やや良い」（53.3%）とする回答が最多で過半数を占めた（図表-1）。さらに、2008年以来ほとんどみられなかった「良い」（38.9%）とする回答も今回は4割近くあった。「やや良い」または「良い」とする回答が全体の9割超を占め、「悪い」や「やや悪い」とする回答はほとんどみられなかった¹。これは、「悪い」または「やや悪い」とする回答が全体の9割超を占めたリーマンショック後の08、09年の不況時と全く逆である。足元の賃貸オフィス市場などをみると、空室率の高止まりが続くなど依然として弱さが残るものの、不動産投資市場の景況感は08年以降最高水準にある。

図表-1 不動産投資市場全体の現在の景況感

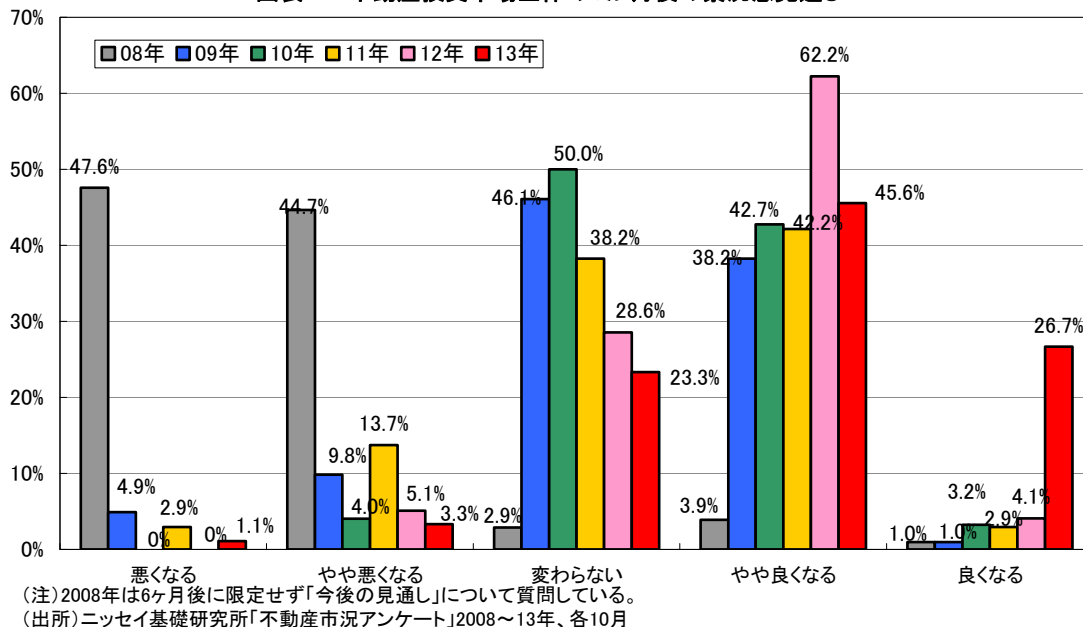


また、不動産投資市場全体の6ヵ月後の景況感の見通しについて聞いたところ、「（6ヵ月後は現在より）やや良くなる（賃料や価格が上昇する、取引が活発化する）」（45.6%）との回答が最も多かった（図表-2）。明確に「良くなる」（26.7%）とした回答も多く、「やや良くなる」との合計は全

¹ 現在の景況感を「悪い」とする回答もあったが、売り手が強気な取引市場での用地取得の難しさや建設コストの高騰から、開発事業には「悪い」状況とのこと。

体の7割に達した。現在の高水準の景況感にもかかわらず、多くの市場関係者が市況はさらに改善するとみている。

図表-2 不動産投資市場全体の6か月後の景況感見通し



②投資対象としてのセクター選好

次に、今後、価格上昇や市場拡大が期待でき魅力的と思われる投資対象（証券化商品含む）について聞いた。

昨年に引き続き、「ヘルスケア不動産」（44.4%）と「物流施設」（44.4%）に対する成長期待の高さが目立った。ただし、今回は「ヘルスケア不動産」と「物流施設」が同票で最も多くの回答者に選択された（図表-3、4）。

ヘルスケア不動産は、高齢化の進展に伴う需要の拡大が見込まれ、従来から成長期待の高いセクターであった。特に最近では、ヘルスケア REIT が上場を控えるなど、投資対象資産としても注目を集めている。

物流セクターも成長期待が高い。インターネットショッピングや通信販売の拡大、物流網見直しによる3PL市場の成長などにより、高機能物流施設に対するニーズが拡大している。しかし、この数年で既に多数の高機能物流施設が開発されており、更なる市場拡大に対する期待はやや薄れつつあるようだ。

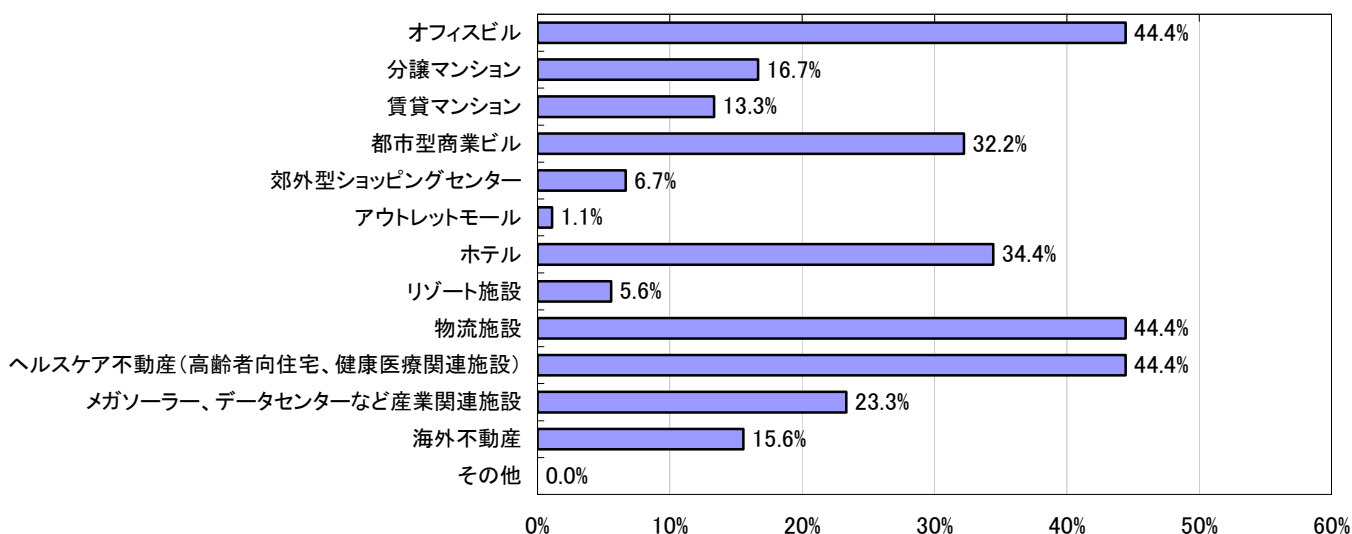
次いで、昨年まで注目度の低かった「ホテル」（34.4%）に対する成長期待の高まりが顕著にみられ、加えて「リゾート施設」（5.6%）を選択した回答者も少なくなかった。東南アジア各国を中心に訪日外客数が大幅に伸びており、また、最近のホテル稼働率は全国的に高水準で推移している。さらに、東京オリンピックの開催も決定し、中期的にも旅行者数の一層の増加が見込める状況となっている。

その他では、「都市型商業ビル」（32.2%）を選択する回答も大きく増加した。「郊外型ショッピン

グセンター」(6.7%)や「アウトレットモール」(1.1%)も合わせると商業施設セクターを選択した回答は前回に比べ倍近くに増加した。景気回復による国内消費拡大への期待が高まっている他、ホテル同様に増加する外国人観光客の消費も期待できる。また、消費税率引き上げの影響を直接的に受けるセクターであるものの、その懸念は特に表れなかった。

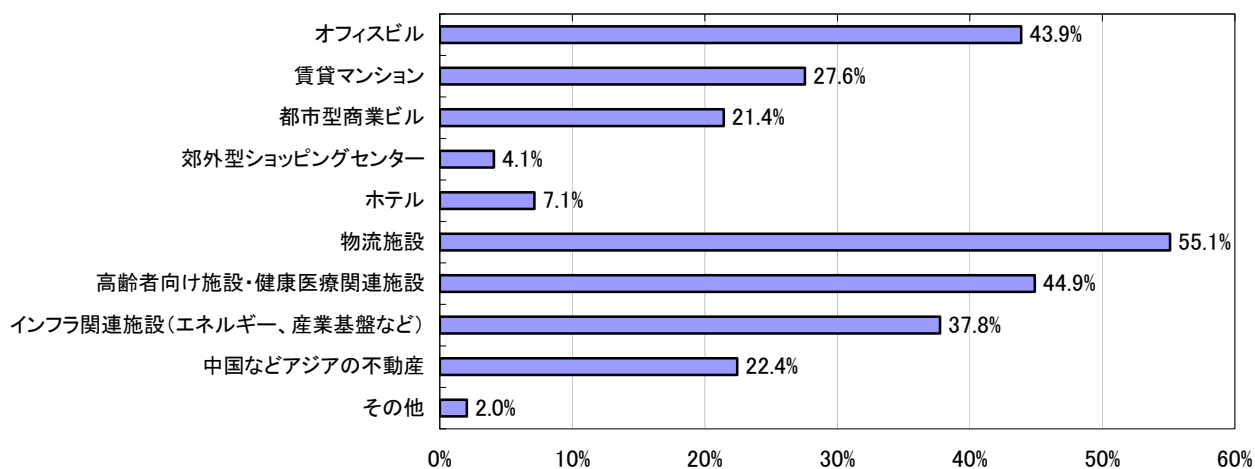
このように「ホテル」や「都市型商業ビル」といった国内消費関連セクターが見直され、また、景気敏感セクターとして「オフィスビル」(44.4%)に対する成長期待も前回に引き続き高かった。一方、「海外不動産」(15.6%)に成長を期待する回答が大幅に減少した。

図表-3 今後、価格上昇や市場拡大が期待できるセクター(複数回答3つ)



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート(2013年10月)」

図表-4 (昨年) 今後、価格上昇や市場拡大が期待できるセクター(複数回答3つ)



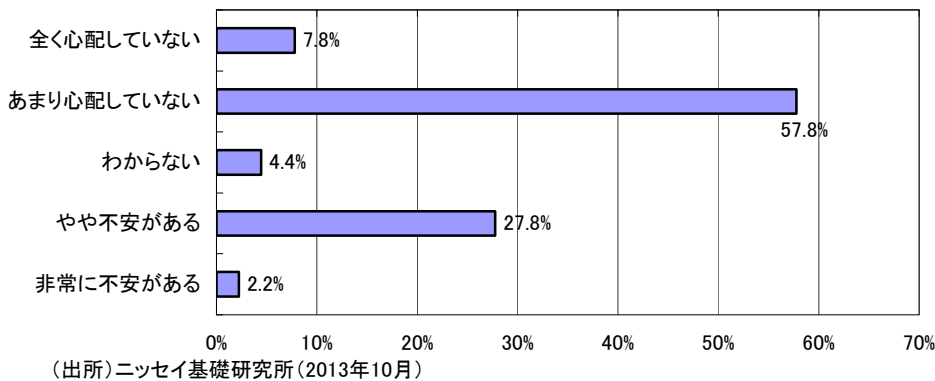
(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート(2012年10月)」

③消費税率の引き上げの不動産市場への影響

次に、2014年4月に実施される8%への消費税率引き上げが不動産市場に与える影響について聞いた。「あまり心配していない」(57.8%)とする回答が最も多く、「全く心配していない」(7.8%)とする回答と合わせ、全体の3分の2を占めた(図表-5)。

建物価格の引き上げ要因となるため、住宅販売における駆け込み需要の反動などは懸念されるものの、消費税率引き上げが国内景気を急激に減速させ、不動産市場全体に深刻な影響を与えるとの見方は少ないようだ。

図表-5 消費税率の引き上げが不動産市場に与える影響について



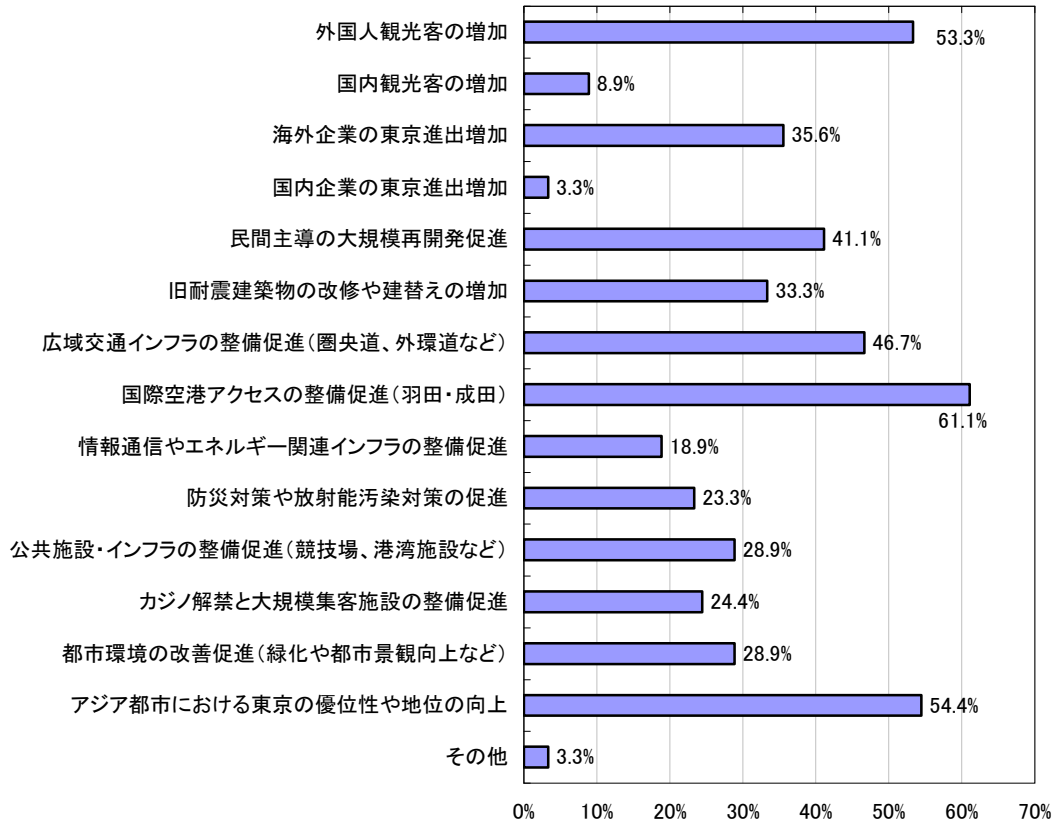
④東京オリンピック開催への期待

最後に、7年後の東京オリンピック開催に向けて不動産プレーヤーとして期待することを聞いた。突出して高い支持を得た選択肢はなかったものの、「国際空港アクセスの整備促進(羽田・成田)」(61.1%)、「アジア都市における東京の優位性や地位の向上」(54.4%)、「外国人観光客の増加」(53.3%)の3つの選択肢は、それぞれ回答者の過半数に選択された(図表-6)これらは全て海外あるいは東京の国際化に関連したもので、外国人の流入やそれに伴う需要拡大に対する高い期待が表れたといえる。

「外国人観光客の増加」は国内消費の拡大につながり、②でみられた「ホテル」や「都市型商業ビル」セクターに対する成長期待の高まりと整合的である。

ただし、海外に関連した選択肢の中で、不動産需要への長期的貢献が大きい「海外企業の東京進出増加」(35.6%)を期待する回答はあまり多くなかった。外国人の流入増加や世界の東京に対する注目の高まりを長期的、構造的に東京の不動産需要に結び付けるためには、オリンピックの開催だけでは十分でなく、成長戦略の成否などがより重要といった見方も多いと考えられる。

図表-6 東京オリンピックの開催に向けて不動産プレーヤーとして期待すること(複数回答5つ)



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」(2013年10月)

以上

(ご注意) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。
また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。