

大和の不動産キャップレート予測

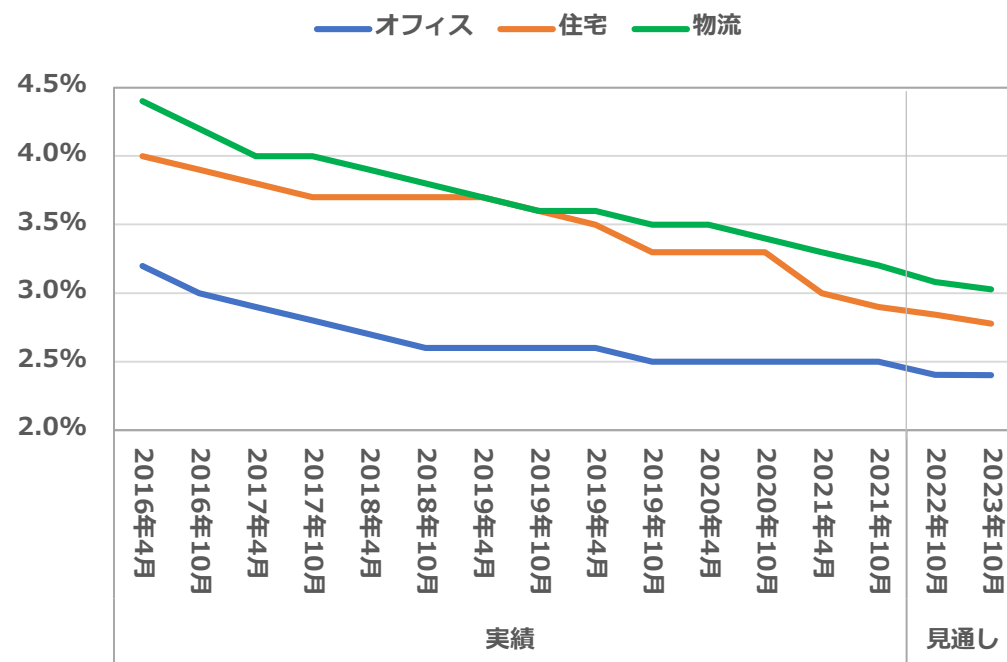
2021.10
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング室

大和不動産鑑定株式会社リサーチ&マーケティング室では、この度、キャップレートの将来予測モデルを開発し、4月と10月の年2回の発表を予定している。

オフィス、レジデンス、ロジスティクスの3アセットについて、各アセットの市況データ・GDP・国債利回りなどのデータを用い、独自の推計モデルにより1年後と2年後の基準利回り（最も投資リスクが低いエリアキャップレート）について、楽観・標準・悲観の3シナリオの予測を行った。

長引く金融緩和やコロナ禍における不動産投資市場の状況を反映し、標準シナリオで現時点と比較し、オフィスは1年後10bpダウン・2年後10bpダウン、レジデンスは1年後6bpダウン・2年後12bpダウン、ロジスティクス1年後12bpダウン・2年後17bpダウンの予測が得られた。

なお、この予測はリサーチ&マーケティング室が推計したもので、実際に大和不動産鑑定株式会社が鑑定実務で採用する還元利回りと一致するものではない。



アセット	現時点	1年後	2年後
オフィス	2.50%	2.40%	2.40%
レジデンス	2.90%	2.84%	2.78%
ロジスティクス	3.20%	3.08%	3.03%

大和の不動産キャップレート予測

2021.10
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング室

アセット	現時点	1年後		2年後	
オフィス	2.50%	悲観	2.54%	悲観	2.60%
		標準	2.40%	標準	2.40%
		楽観	2.26%	楽観	2.20%
レジデンス	2.90%	悲観	2.98%	悲観	2.99%
		標準	2.84%	標準	2.78%
		楽観	2.78%	楽観	2.65%
ロジスティクス	3.20%	悲観	3.15%	悲観	3.14%
		標準	3.08%	標準	3.03%
		楽観	3.01%	楽観	2.92%

