

RESEARCH

2021 年も不動産投資意欲は弱まらず —レジデンス、物流重視の傾向続く—

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ&マーケティング室 風間光太

不動産鑑定に関する問い合わせを 継続分析

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、お客様から寄せられた不動産鑑定に関する問い合わせについて、件数等を継続的に集計している。前回 (No.1323 / 2021 年5月 12 日号) は、2021 年3月末まで概ね1年間の月別問い合わせ件数等を、新型コロナウイルス感染拡大前 (以下、コロナ前) と比較のうえ報告した。結果として、感染拡大後は主にレジデンスや物流が投資先として注目され、不動産への投資意欲は衰えていないことが明らかになった。

問い合わせ件数・回数は、前月末までの1カ月間に寄せられた不動産鑑定の問い合わせを対象に、毎月初旬に集計している。四半期単

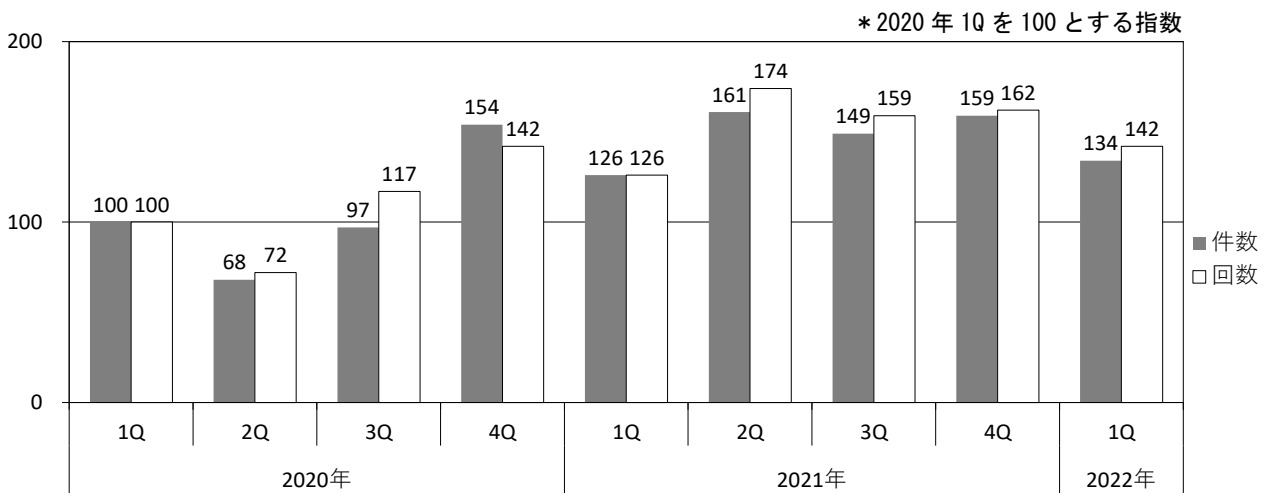
位の集計結果は、コロナ前の 2020 年第1四半期 (1Q) を 100 とした指数として公表している。なお、件数と回数については、例えば1回に3物件の問い合わせがあった場合、件数は3件、回数は1回として計上している。また、アセットタイプ別集計も同時に実施し、四半期単位のアセットタイプ別件数の構成比も公表している。

2021 年以降コロナ前を上回り推移

問い合わせ件数・回数について、2020 年 1Q から 2022 年 1Q までの推移を指数で示すと図 1 の通りである。

最初の感染拡大期である 2020 年 2Q は、件数・回数ともにコロナ前である 1Q の7割程度まで落ち込みが見られ、特に緊急事態宣言下の 4月・5月は件数・回数が半減していた。続く 3Q

図 1 不動産鑑定問い合わせ件数・回数の推移 (大和不動産鑑定株式会社作成)



は、コロナ前から件数はわずかに減少したものの、回数は17%増加した。4Qには、レジデンスの件数増加などもあり、件数・回数ともコロナ前の1.5倍前後まで達した。

2021年に入り、1Qには2度目の緊急事態宣言が発令されたが、件数・回数はコロナ前から26%増加し、特段の悪影響は見られなかった。2Qは、オフィスや商業関連の問い合わせもやや増加し、件数・回数はコロナ前の1.6~1.7倍となった。3Qには第5波に伴う緊急事態宣言の影響が懸念されたものの、件数・回数的大幅減少はなくコロナ前の1.5~1.6倍であり、続く4Qも概ね同水準を維持した。オミクロン株拡大等により新規陽性者数が急増した2022年1Qも、件数・回数はコロナ前および前年同期を上回っている。

コロナ前からの金融緩和は、2020年から2021年にかけて維持され、「金余り」状況は継続している。問い合わせ件数・回数の推移を見ると、最初の感染拡大後2年近くが経過した現在でも、投資家等は不動産を主要な投資先として検討し続けており、不動産に対する投資意欲に減退は生じなかったものと考えられる。

投資先としてレジ、物流が安定

アセットタイプ別比率の推移(2020年1Q~2022年1Q)は図2の通りである。アセットタイプの分類は、①オフィス、②商業、③レジ・寮、④ヘルスケア、⑤ホテル・旅館、⑥物流、⑦その他、の7種類である。

2020年2Q以降、コロナ禍の影響を受けにくいと見られるレジデンスは概ね増加傾向が続いており、件数の半数弱を占めるようになった。また、インターネット通販拡大等に伴う物流施設への需要も根強く、物流は10%前後で安定している。

オフィスは下げ止まりの兆しも見られ、2021年は15%前後で推移し、2022年1Qは19%まで回復した。一方、観光客減少や移動自粛等の影響が大きいと考えられるホテルは、2021年以降、明確な回復が見られない状況である。

前回原稿で述べた2021年1Qまでと同様に、2021年2Q以降も引き続きレジデンスや物流を投資先として重視する傾向が見受けられた。

今回の原稿に関する詳細レポートは、弊社HP(<https://daiwakantei.co.jp/>)の「アナリストレポート」ページに掲載している。興味のある読者はアクセスいただければ幸甚である。

図2 アセットタイプ別比率の推移 (大和不動産鑑定株式会社作成)

