

大和の不動産キャップレート予測

2022.5
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング室

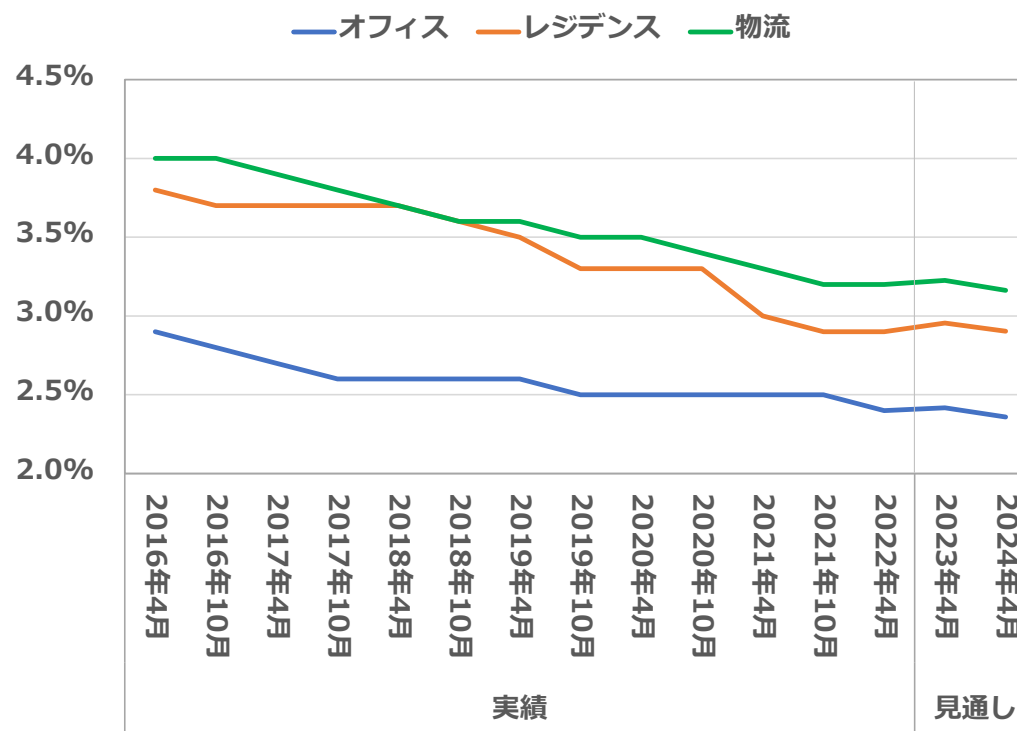
大和不動産鑑定株式会社リサーチ&マーケティング室では、この度、キャップレートの将来予測モデルを開発した。年2回の発表を予定し、今回が2回目の公表となる。

オフィス、レジデンス、物流の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。

不動産投資市況は活況が続いているが、最近の国債利回り上昇を受け、各アセットとも標準シナリオの1年後の利回りはわずかに上昇という結果となった。利回りは現時点と比較し以下の予測が得られた。

オフィスは1年後2bpアップ・2年後4bpダウン、
レジデンスは1年後6bpアップ・2年後横ばい、
物流は1年後3bpアップ・2年後4bpダウン

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は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	2.40%	2.42%	2.36%
レジデンス	2.90%	2.96%	2.90%
物流	3.20%	3.23%	3.16%

大和の不動産キャップレート予測

アセット	現時点	1年後		2年後	
オフィス	2.40%	悲観	2.48%	悲観	2.50%
		標準	2.42%	標準	2.36%
		楽観	2.35%	楽観	2.21%
レジデンス	2.90%	悲観	3.08%	悲観	3.09%
		標準	2.96%	標準	2.90%
		楽観	2.81%	楽観	2.63%
物流	3.20%	悲観	3.30%	悲観	3.32%
		標準	3.23%	標準	3.16%
		楽観	3.08%	楽観	2.93%

