

RESEARCH

# 2023 年も不動産投資意欲は衰えず

## —商業、ホテルへの関心高まる—

大和不動産鑑定 リサーチ&マーケティング部 石井健太郎

### 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 リサーチ&マーケティング部では、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。

具体的には、前月末までの1カ月間に寄せられた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。

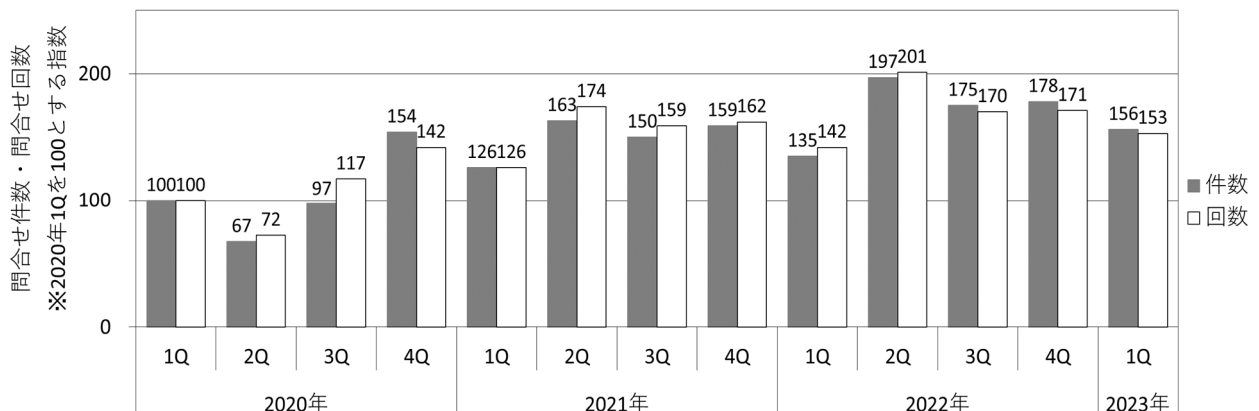
また、アセットタイプ別集計も同時に実施し、四半期単位のアセットタイプ別件数の構成比も公表している。

### 投資意欲は衰えず

図1は、問い合わせ件数・回数について2020年1Qから2023年1Qまでの推移を指数で示したグラフである。

感染拡大初期の2020年2Qは、件数・回数ともに3割程度の落ち込みがみられ、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。3Q以降、回復傾向がみられ、2022年2Qで集計開始以来、過去最高の件数・回数を記録した。例年、1Qは営業日数が少ないこともあり、件数・回数ともに減少傾向にある。足元2023年1Qでは、2022年4Qと比較すると減少となり、コロナ前の1.5倍程度となっているが、前年同期比では件数は16%、回数は8%程度それぞれ増加している。ここからも投資意欲の衰えはみられない。

図1 不動産鑑定問い合わせ件数・回数の推移 (大和不動産鑑定作成)



地域別では、2023年1Qの東京都の件数指数は114であるのに対して、関西2府1県では150、さらに東京都以外の都道府県では193となっている。東京都に所在する不動産への問い合わせが4～6割と大部分を占めるものの、東京都以外のエリアにおける不動産に対しても投資意欲は継続してみられている。

コロナ禍への経済対策として世界的に実施された量的緩和もあり、「金余り」の状況となっており、これが不動産投資を下支えしてきた。2022年からは物価高への対策として金融引き締め政策への転換が各国でみられ、日本においても基準金利(10年国債利回り)が上昇した。加えて、J-REITでは資金調達コストの増加等による取引件数の減少が懸念されたが、2023年1Q段階では物件取得は回復傾向にある。また、投資家等も不動産に対する投資意欲の減退はみられず、引き続き国内不動産は主要な投資先として検討されていると考えられる。

### 商業、ホテルへの関心高まる

図2は、アセットタイプ別比率の推移グラフ(2020年1Q～2023年1Q)である。アセットタイプの分類は、①オフィス、②商業、③レジデンス・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、コロナ禍の影響を比較的受けにくいと考えられるレジデンスは概ね増加傾向で件数の半数程度を占めるようになり、2023年2月には60%と最高の比率を記録した。商業とホテルに対する問い合わせ比率は2022年8月頃から高まっており、政府による旅行支援策やコロナ関連の規制が緩和されつつあることから、ウィズコロナの下での投資先として注目が集まっていることがうかがえる。また、最近の外国人旅行者数の回復、インバウンド消費の増加等を鑑みると、より関心が高まることが予想される。

コロナ禍を機にEコマースは定着し、宅配便需要の増加から物流施設に対する需要も堅調であり、物流施設は10%前後で安定して推移している。2020年3Qまでは利ざやが期待できるオフィスに対する問い合わせが20%を超えていたが、安全資産であるレジデンスや賃貸需要が高い物流施設への投資選好の変化から直近2期では減少傾向にある。

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 (大和不動産鑑定作成)

