

RESEARCH

不動産投資意欲は落ち着きがみられる

—ホテルへの注目が継続—

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ&マーケティング部 石井健太郎

大和不動産鑑定株式会社 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、件数等を毎月継続的に集計している。その中で、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、四半期単位の構成比も公表している。

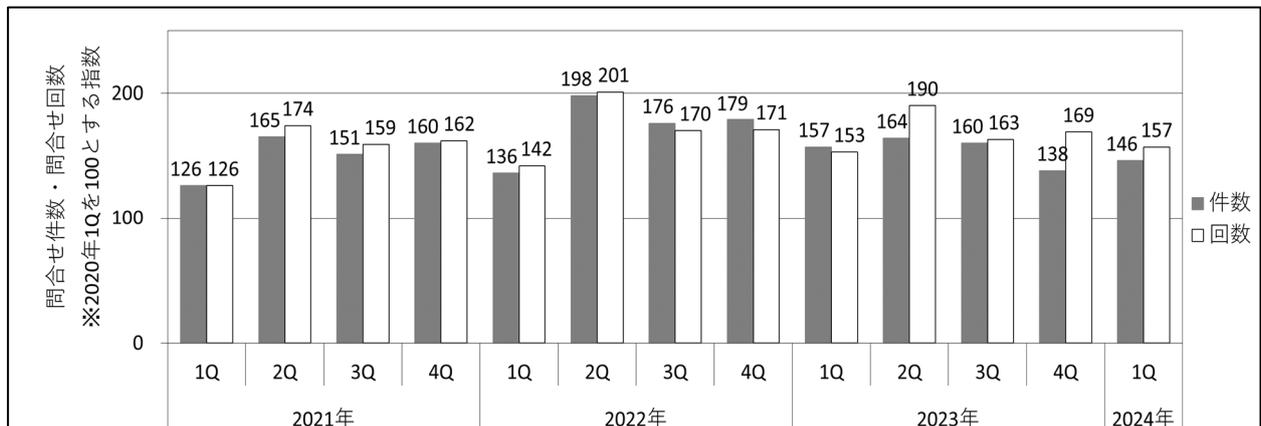
投資意欲は通常の水準に

図1は、問い合わせ件数・回数について2021年1Qから2024年1Qまでの推移を指数で示したグラフである。

2022年から2023年前半にかけてはコロナ禍の反動もあり、件数・回数ともに前年同期を上回る水準で推移していた。しかし、2023年2Qからは通常的水準に戻りつつあり、足元2024年1Qの前年同月比では件数は-7.0%、回数は+2.6%と少し落ち着きはじめている。問い合わせを受けてから、不動産の鑑定評価を行い、実際に売買取引に至るまでに時間を要するため、本指標は半年程度のタイムラグを想定している。そのため、今後は主に国内プレイヤーの投資意欲は安定化することが考えられる。

地域別では、2024年1Qの東京都の件数指数は109であるのに対して、関西2府1県では168、さらに東京都以外の都道府県では184となっている。全体のうち、東京都に所在する不動産への問い合わせが4割弱を占めているもの

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)



の、エリア別の傾向としては、引き続き東京都以外の不動産への関心が高まっていることがうかがえる。

2024年3月の金融政策決定会合にて大規模な金融緩和の終了が決められたことで、利上げ局面に突入しており、不動産市況への影響が懸念される。一方、海外と比べると未だに日本の金利は低水準にあり、円安などの後押しから国内不動産に対する海外投資家からの投資需要は高まることも考えられる。

引き続きみられるホテルへの関心

図2は、アセットタイプ別比率の推移グラフ(2021年1Q~2024年1Q)で、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。

昨年から投資選好の傾向に大きな変化はみられておらず、2021年1Q以降では、比較的安定した収益が期待できるレジ・寮が40~53%程度の割合で推移しており、堅調な投資需要がうかがえる。また、コロナ禍を機に定着したEC等の宅配便需要の増加から、引き続き物流施設に対する問い合わせ比率は、10%前後で安定して推移している。

ホテル・旅館に対する問い合わせは2022年3Q以降に増加しており、新型コロナウイルスが「5類」に移行された2023年2Qからは10%程度の割合で推移している。インバウンド旅行者も回復しており、日本政府観光局によると2024年3月には訪日外客数が初めて300万人を突破し、2019年同月比+11.6%と好調になっている。足元では、宿泊費の高騰などから国内宿泊者数は停滞感がうかがえるが、今後も投資先として一定数の需要が予想される。

オフィスの比率は、市場規模やJ-REITに組み込まれているアセット割合の大きさを考慮すると、10~20%程度と比較的低い水準にあることが考えられる。しかし、入社率の上昇や人材獲得のためのニーズもみられ、今後需要の増加が見込まれることが認知されはじめれば、海外を含めた投資家の投資意欲も回復していくことが考えられる。

今回の詳細レポートは、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)

