

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

コロナ禍で不動産市場は何が変わったか⑦／投資市場

2021年3月3日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 主任研究員／田中可久

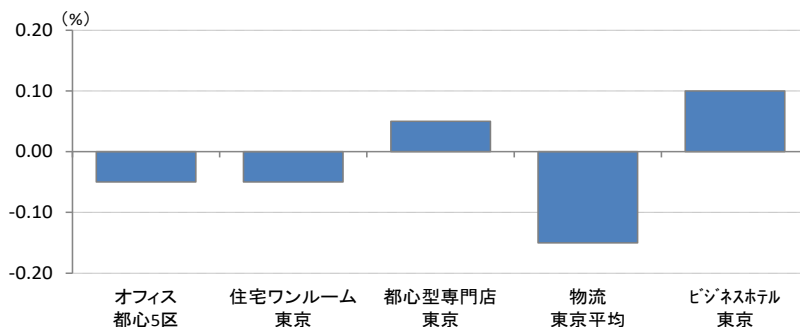
■金融緩和を追い風とした資金流入で不動産の期待利回りは堅調も、コロナ影響の違いでタイプにより明暗

「不動産の期待利回り＝(想定賃貸収入－想定賃貸費用)／資産価値」は、不動産投資の活発度を把握する代表的な指標である。ここではコロナ禍の不動産投資市場への影響を、同指標の変化をもとに紐解く。

コロナ禍により実態経済は低迷し、これに呼応して不動産の賃貸市場は総じて悪化している。この環境では、想定賃貸収入の低下が見込まれ、取引は慎重になり、より高い期待利回りが要求されがちだ。しかしながら、直近2020年10月の不動産の期待利回水準を、コロナ禍前の2019年10月と比較すると、上昇は一部のタイプの不動産に限られている(図表参照)。その理由は、不動産は、他の投資商品に比較して、総じてみれば運用利回りの水準が高く、加えて安定したインカムリターンが期待できると見られていることにある。コロナ禍による景気悪化で金融緩和に拍車がかかり、低金利環境の長期化で機関投資家等が一定の運用利回り(＝トータルリターン)を達成するのは困難な中で、不動産投資は依然として重要性が高く、結果として不動産への資金流入は衰えず、不動産の期待利回りも総じて底堅い動きとなっている。

タイプ毎の期待利回りを見ると、オフィスは緩やかな低下基調が続いていたが、2020年はほぼ横ばいで推移。リモートワークの普及等で賃貸需要は弱含むが、市場規模が大きく流動性が高いオフィス市場に対し、機関投資家や私募ファンド等による投資ニーズが根強い。住宅もオフィス同様にほぼ横ばいで、他タイプに対し安定的な賃料収入が先行き不透明なコロナ禍で好感されている。一方で物流施設はコロナ禍以前からの低下基調が続く。巣ごもり消費を追い風に、EC売上の拡大を目指す事業者の多くが新規の賃貸物流施設の活用を進めており、投資意欲の拡大につながった。対してインバウンド需要の激減で、東京の都心型専門店はずかしく上昇、さらに影響の大きいビジネスホテルは+0.1%と大きく上昇した。不動産への資金供給は概して堅調だが、タイプにより投資家の評価および投資意欲の違いが大きく分かれる結果となっている。

図表. 2019年10月から2020年10月までの期待利回りの変化幅



出所)一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」の期待利回り(中央値)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)オフィスの都心5区は、丸の内・大手町地区、日本橋、神田、虎ノ門、汐留、赤坂、六本木、港南、西新宿、渋谷の平均値。住宅の東京は、城南、城東の平均値。都心型専門店の東京は、銀座、表参道の平均値。物流の東京平均は、江東、多摩の平均値。

- 1.この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
- 2.この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
- 3.この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
- 4.当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、新型コロナウイルスの不動産市場への影響を広く一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む有償レポートに関しては担当(馬場: banbat@smtrijp)までお問い合わせください。