

街の魅力を高める

不動産産業

不動産業界の現状

賃貸市場と投資市場の動向から

日本の不動産投資市場は極めて好調に推移している。経済回復と金融緩和を背景に不動産売買の大幅な増加が続いている。海外からの投資需要も旺盛で、需要は東京から地方へと拡大している。好調な不動産投資市場と比べ、遅れていた不動産賃貸市場も回復が本格化しつつある。ホテル市場と物流施設市場の好調に加え、東京の大規模オフィスでも状況回復が見えてきた。世界的な金融緩和から売買市場は過熱気味であり、不動産市場の状況を維持するためには、経済成長や人口増加を通じたさらなる不動産実需の拡大が求められる。

投資市場好調に推移

賃貸市場も回復本格化

現在、日本の不動産投資市場は極めて好調に推移している。過去一年間の経済回復と金融緩和を背景に、不動産売買は大幅な増加が続いており、英国不動産コンサルティンク会社のD.T.Z.デノンによる、2013年の国内不動産投資額は前年比103%増の3兆5000億円に達している。特に、J-REITによる物件取得が急拡大しており、13年は2兆3000億円と前年比184%の増加だった。これは06年を上回り、J-REITとして過去最高の取得額となった。

世界的な金融緩和の中、日本の経済成長と金利、不動産市場の回復から、日本の不動産に対する賃貸市場も回復が本格化

オフィス空室率改善

長期的な需要の拡大を

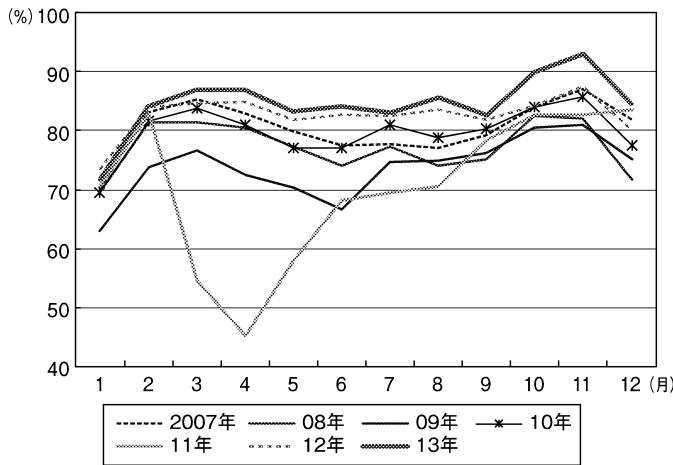
オフィス市場は全ての主要都市で空室率が顕著な改善をみせている。東京都市部では12年にオフィスビルの大規模供給があったため、他の都市と比べて稼働率の回復が遅れていたが、その後の需要拡大により空室率は大幅に改善している。最近ではインターネットやゲー

は、13年10月以降の契約は消費税率8%が適用されることから、13年末以降は消費税率の駆け込み需要の反動減が懸念された。しかし首都圏ではその影響は小さく、14年1月も前年同月比6.1%の増加と堅調な売れ行きが続いている。一方、近畿圏では21.4%の減少と地域ごとに影響が大きく異なっている。首都圏では中古マンションでも成約件数の増加が続いており、それに伴い住宅価格も上昇が続いている。マンション賃料に

の増加が際立っている。呼び声として東京都市部では銀座や表参道、新宿、池袋の店舗1階の賃料が上昇し始めている。コンビニエンスストアでは既存店売り上げが停滞しているが、新規出店を加速させることで全体の売り上げを拡大している。14年度の新規出店は大手5社合計で4800店と過去最高となる見通しである。ネット通販との融合やドラッグストアとの複合店舗、低価格、高級化、弁当宅配サービスなどさまざまな新業態・新サービスを通じて、積極的に新たな市場の開拓を進めている。

現在、日本の不動産への関心が高まり、価格の上昇とともに投資利回りは下落し、オフィスや住宅ではファンドバブルと呼ばれた07-08年の水準に近づいている。一方で、賃料の上昇はそれに追いついていないと言われている。実需に先行して価格が上昇するのは、将来への期待を反映したものであるが、世界的な金融緩和が売買市場を加熱させているのではないかと懸念も高まっている。現在の不動産市場の状況を維持するためにも、日本経済のさらなる活性化や成長産業の振興、都心人口の増加などを通じた、長期的な不動産需要の拡大が求められる。

東京のホテル稼働率



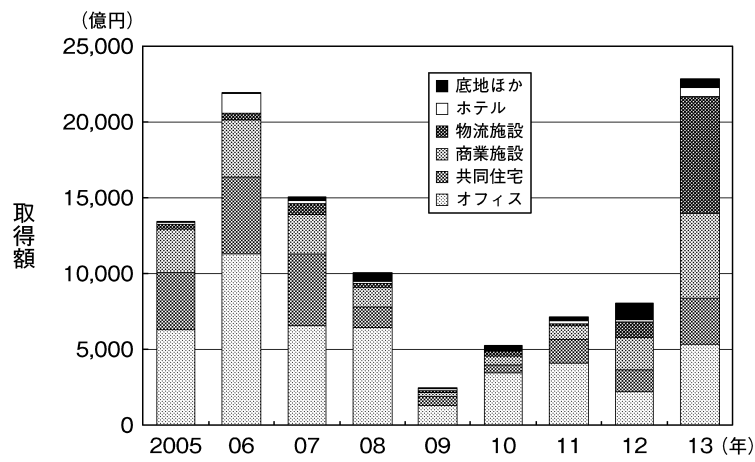
(出所：オータバプリケーションズ)

者数の増大に合わせ、14年はザ・リッツ・カールトン、京都・コートヤード・バイ・マリオット、東京ステーション・アンダーグランド、アマン東京などの高級ホテルが次々に開業する。日本人に對しても、景気回復に伴うビジネス客の増加や高齢者を中心とする観光客の増加により、国内宿泊需要は増加している。J-REITの豪華クルーズ船「レイン」が、1泊2日の九州、1泊2日の2名一室18万円以上という価格設定にもかかわらず、平均倍率が37倍と

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産市場調査室長

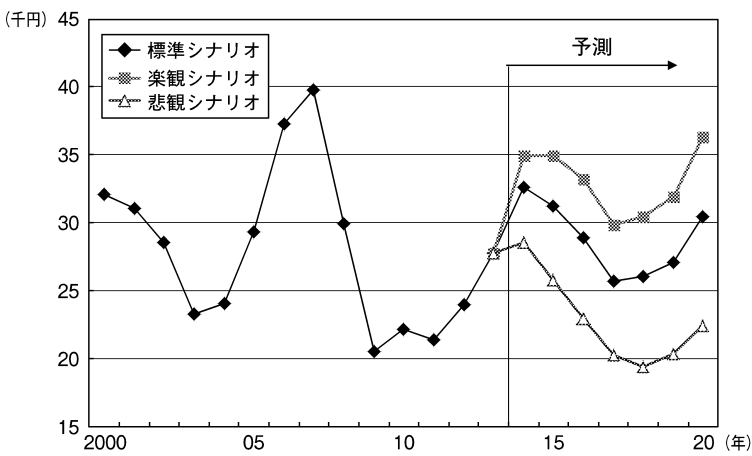
竹内 一雅

J-REITの物件取得額



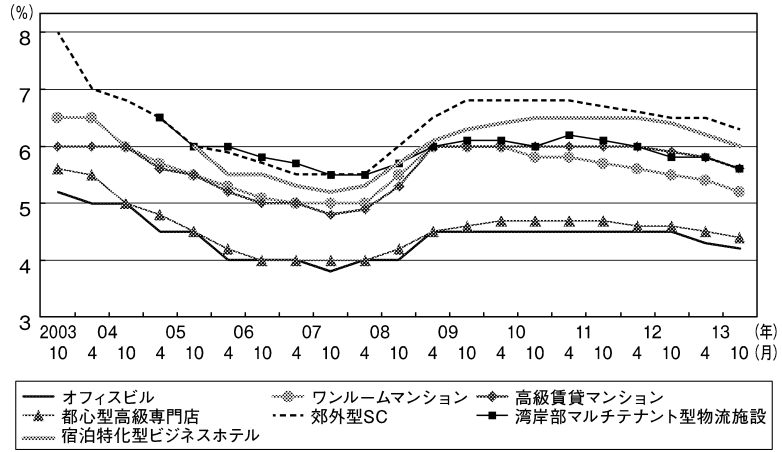
(出所：J-REIT決算情報)

東京都心部Aクラスビル賃料の実績と見通し



(出所：実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」、将来値は「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が推計)

不動産用途別期待利回り



(出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」)

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

※PMOにご入居されている
社長様にご出演いただきました。



サインポスト株式会社 代表取締役社長 蒲原肇様



関東分岐器株式会社 代表取締役社長 綱康一様



オクスハート株式会社 代表取締役社長 内堀光康様

私の会社の元気こそ、
日本の元気のもとだと思う。

元気な会社がどんどん増えている。それが、プレミアム・ミッドサイズ・オフィス——PMOがどんどん増えている理由。必要十分なスペースとスペックは、伸び盛りの会社がオフィスに求める形。社員のモチベーションアップ。取引先からの信頼度向上。オフィスは、会社をもっと伸ばす戦力。そう考える社長さんに、PMOは選ばれています。千代田区、中央区の全12棟で、稼働率はほぼ100%。元気な会社の勢いに負けないくらい、PMOも成長を続けます。

いよいよ、港区へ。



成長力に、オフィスの力を。

野村のピーエムオー

野村のピーエムオー 検索



九鬼産業株式会社 代表取締役社長 渡辺伸祐様



株式会社三陽商会 代表取締役社長 上山丈夫様



レオファーマ株式会社 代表取締役 渡部伯留彦様



株式会社ディ・エフ・エフ 代表取締役 清水久敬様