

ティーマックス 225 不動産天気予報【2013.1 調査】

2013 年上期、2013 年下期ともに「くもり」模様が続く

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950














「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、J-REIT 保有不動産から 225 物件を抽出し、各基準不動産の現在～6 ヶ月後、6 ヶ月後～12 ヶ月後の NOI を予測し、その変化の合計を天気図に見立てて不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は 2012 年 12 月末時点の天気と、2013 年上期(2013 年 1 月～6 月)、2013 年下期(2013 年 7 月～12 月)の天気予報を公表する。

< 225 不動産天気予報 概況 >

225 物件の 2012 年 12 月末時点の天気は「くもり」で、2013 年上期、2013 年下期ともに「くもり」が続く予報となった。

用途別では賃貸住宅・商業施設の天気が「晴れ時々くもり」→「くもり」と変化する予報に対して、オフィスでは一貫して「くもり」が続く予報となった。

225 不動産天気予報図

	(参考)	現在	2013年上期の予報		2013年下期の予報	
	2012年6月末	2012年12月末	2013年1月～6月	2013年7月～12月		
全用途	 くもり	 くもり	→	 くもり	→	 くもり
オフィス	 くもり	 くもり	→	 くもり	→	 くもり
賃貸住宅	 晴れ時々くもり	 晴れ時々くもり	→	 晴れ時々くもり	→	 くもり
商業施設	 くもり	 晴れ時々くもり	→	 くもり	→	 くもり

用途別の詳細な分析結果は以下の通りである。

■ オフィス

2012年12月末時点の天気は「くもり」となり、2013年上期、2013年下期の予報も「くもり」となった。

最近までは都心部での大型供給や解約、縮小の動きが多かったことを受けてオフィスの空室率は高止まりの状態にあったが、経済成長の期待が増すなか、前向きな移転や増床ニーズの増加が見られ、2012年12月末時点の平均稼働率は半年前よりも改善している。

これまで下落傾向を続けてきた新規賃料も、ようやく下げ止まりの兆しが見られるに至った。一方で継続賃料はテナント入替や賃料減額等によって緩やかに下落しているものの、依然として新規賃料を上回る水準にある物件が多く、賃料ギャップの解消にはもう少し時間を要すると見られる。

したがって、オフィス市況が本格的に回復するまではNOIはやや弱含みで推移すると見られ、当面は「くもり」の予報が続く。

■ 賃貸住宅

2012年12月末時点の天気は「晴れ時々くもり」となり、2013年上期も「晴れ時々くもり」が続くが、2013年下期には「くもり」に転じる予報となった。

賃貸住宅の2012年12月末時点の継続賃料は概ね横這いで安定的に推移しており、新規賃料とのギャップもほとんど無い。

稼働率についても、2012年12月末時点の平均稼働率は96%を超え、依然として高い水準を維持している。しかし、その内訳を見ると、2012年6月末時点では稼働率が半年前よりも改善した物件が大半であったのに対して、2012年12月末時点においては、半年前よりも稼働率が改善した物件は半数程度にとどまっている。したがって、この先も稼働率が改善し続けると見るのはやや楽観的な印象があるが、少なくとも当面は稼働率の大きな低下は考えづらい。

以上より、2013年下期以降は稼働率の改善がひと段落する可能性が高いものの大きな悪化には至らず、賃料水準も横這いで推移すると見られ、NOIは概ね安定的に推移すると予想する。

■ 商業施設

2012年12月末時点の天気は「晴れ時々くもり」となり、2013年上期、2013年下期の予報は「くもり」となった。

出店意欲の高まりが本格化しつつある東京都心部の都市型商業施設や首都圏所在の大型店等では、賃料収入は安定的に推移しており、稼働率も改善傾向にあるため、引き続き安定的な賃料収入が見込まれる。

一方で、地方都市に所在する郊外型商業施設においては、売上高が継続的に減少している店舗が多く、賃料収入が半年前から減少した物件が目立った。全国的に大規模小売店の新設に一服感があるものの、今しばらくは売上高の減少基調が続くと見られ、当面はテナントの賃料負担力の回復は見込みづらく、NOIの緩やかな減少が続くと予想される。

調査概要

「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、①J-REIT が保有する 225 基準不動産を抽出、②基準不動産について 2012 年 12 月末時点を起点に、2013 年上期(1 月～6 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI、2013 年下期(7 月～12 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI を査定し、それぞれ前期との NOI 変化率を求め、③指定セグメントに応じた NOI 変化率を天気に見立てることで天気予報図として表し、④これを 6 ヶ月ごとに更新するものである。

①基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅、商業施設で合計 225 物件

選定基準は主要エリアに配慮し、

- ・ オフィスは、S・A クラスを中心とし、主にマルチテナントビル
- ・ 賃貸住宅は、ワンルームとファミリータイプからそれぞれ抽出、高級賃貸物件もカバー
- ・ 商業施設は、NOI、賃料等の開示情報がある物件

②現在を起点とし 1～6 ヶ月後、7～12 ヶ月後の予測 NOI を査定

予測 NOI (Net Operating Income) は賃貸事業収益から賃貸事業費用 (減価償却費、capex 等は含まない) を控除した純収益を指す。予測 NOI は投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした 6 ヶ月間ごとの予測 NOI を査定する。

③天気予報図の表示ルール

天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績 NOI (±0) と 1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6)、1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6) と 7～12 ヶ月後の予測 NOI (+7～12) との変化率を指定セグメント別に集計する。

※ 天気予報図として表現できる集計数は概ね 10 物件以上に設定(詳細はお問合せ下さい)。

