

ティーマックス不動産天気予報【2013.7 調査】

現在の天気は「くもり」、2013 年下期以降は 「晴れ時々くもり」へ回復

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950
















「ティーマックス不動産天気予報」は、J-REIT 保有不動産から基準不動産を抽出し、各物件の現在～6 ヶ月後、7 ヶ月後～12 ヶ月後の NOI (Net Operating Income) を予測し、中長期的に安定的と見込まれる基準 NOI との乖離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 2013 年 6 月末時点の天気と、2013 年下期 (2013 年 7 月～12 月)、2014 年上期 (2014 年 1 月～6 月) の天気予報を公表する。

<不動産天気予報 概況>

全用途の 2013 年 6 月末時点の天気は「くもり」だが、2013 年下期、2014 年上期ともに「晴れ時々くもり」が続き、回復に向かう予報となった。

用途別では、賃貸住宅・物流施設の天気は一貫して「晴れ時々くもり」が続く予報となったが、オフィス・商業施設では「くもり時々雨」→「くもり」へと緩やかに回復する予報となった。

不動産天気予報図

	現在 2013年6月末	2013年下期の予報 2013年7月～12月	2014年上期の予報 2014年1月～6月
全用途	 くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
オフィス	 くもり時々雨	→  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
商業施設	 くもり時々雨	→  くもり	→  くもり
物流施設	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり

用途別の分析結果は以下の通りである。

■ オフィス

2013年6月末時点の天気は「くもり時々雨」だが、2013年下期、2014年上期の予報は「くもり」となり、やや回復する見通しとなった。

景気回復への期待感から、23区では拡張移転や増床ニーズ、立地やビルスペックの改善等によるオフィス需要が増加し、解約の延期やキャンセル等の事例も見られ、需給バランスの改善が進んでいる。他の主要都市においても、空室率の低下傾向が続いている。

新規賃料は、東京都心部の一部の優良ビルで上昇が見られるものの、全体的に見るとは横這いで推移しているエリアが多い。首都圏ではこれまで賃料下落が続いたエリアでも、現在では概ね下げ止まり、2013年後半から2014年前半にかけて上昇に転じると見られている。一方で、継続賃料はテナント入替や賃料改定により緩やかに下落しており、賃料ギャップは縮小傾向にある。

現在の天気は、賃料ギャップやテナント埋戻しに伴い発生するフリーレントの影響を受けて「くもり」だが、今後は賃料ギャップの解消や稼働率の向上が見込まれ、NOIは改善する見通しである。

■ 賃貸住宅

2013年6月末時点の天気は「晴れ時々くもり」となり、2013年下期以降も「晴れ時々くもり」が続く。

賃貸住宅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ない。

稼働率についても、依然として高い水準を維持している。各主要都市では、賃貸マンションの着工戸数は増加傾向にあるものの、近年で最も着工戸数の多かった2006年頃と比較すると、着工戸数が半分程度の都市が多く、需給バランスに大きな変化はないと見られ、当面は高稼働が持続する可能性が高い。

したがって、賃貸住宅のNOIは当面は安定的に推移する見通しである。

■ 商業施設

2013年6月末時点の天気は「くもり時々雨」だが、2013年下期、2014年上期の予報は「くもり」となり、やや回復する見通しとなった。

消費者の消費マインドは改善傾向にあり、小売業における販売額は安定的に推移している。一般の食料品や生活必需品等では低価格指向が続いているが、最近では宝飾品や高級時計等の高額商材の売上が好調となるなど、景気回復への期待感を背景に明るい兆しが見られる。

都心部の都市型商業施設において低稼働の物件が散見され、直近の実績NOIがやや低位にあるものの、客層のニーズを捉えた最適なテナント誘致や区画形成、改修が進むにつれて、賃料収入の増加が見込まれる物件が多く、NOIは改善に向かうと見られる。

■ 物流施設

2013年6月末時点の天気は「晴れ時々くもり」となり、2013年下期以降も「晴れ時々くもり」が続く予報となった。

3PL事業の拡大や通販市場の成長による物流ニーズの高まりを受けて、全国的に空室率は低位であり、賃料水準も首都圏でやや上昇傾向にある等、安定的に推移している。

2013年以降は大型開発が相次ぐため、一部に空室率の上昇を懸念する声もあるが、先進的物流施設に対するニーズが増加していることや、日本におけるEC化率(電子商取引化率)は欧米と比較して低く、今後も十分な成長余地があること等を踏まえると、当面の供給による影響は限定的と見られる。

調査概要

「ティーマックス不動産天気予報」は、①J-REIT が保有する不動産から基準不動産を抽出、②基準不動産について 2013 年 6 月末時点を起点に、2013 年下期(7 月～12 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI、2014 年上期(1 月～6 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI を査定し、中長期的に安定的と見込まれる基準 NOI との乖離率を求め、③指定セグメントごとに集計した乖離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。

なお、今回の調査より天気予報図の表示ルールを一部変更し、調査対象用途に物流施設を加えた。

①基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅、商業施設、物流施設で合計 250 物件

選定基準は主要エリアに配慮し、

- ・オフィスは、大～中規模ビルを中心とし、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
- ・物流施設は、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。本調査では、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)、1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6)、7～12 ヶ月後の予測 NOI (+7～12) と基準 NOI との乖離率を指定セグメント別に集計する。

※前回調査 (2013.1 調査) までは、実績 NOI (-6) から実績 NOI (±0)、実績 NOI (±0) から 1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6)、1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6) から 7～12 ヶ月後の予測 NOI (+7～12) の各変化率を用いて天気予報図を表示していたが、今回の調査より各 NOI と基準 NOI との乖離率を用いて天気予報図を表示する。

※ 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)。

