

週刊住宅

JREI (日本不動産研究所) の第29回不動産投資家調査が発表になった。調査対象は、AM、デベロッパー、生保会社、投資銀行、年金基金、不動産会社など225社。今回の発表は2013年10月1日現在の調査結果であり、東京五輪が

CFネット流 大家実践塾

らみの時事的な話題もあった。
(1) 今後1年間の不動産投資に対する考え方
「新規投資を積極的に行う」「当面、新規投資を控える」「既存所有物件を売却する」といった、3つの設問に対して回答を求めている。

JREI 第29回不動産投資家調査

91

いる。積極投資91%(前回88%)、控える5%(前回4%)。まさにアベノミクスを反映したトレンドになった。
(2) 賃貸住宅1棟の期待利回り(満室時賃料から空室損・運営費を差し引いた正味の収入÷営業純利益(NOI)を物件価格で割った

(市況感)
回復期①②↓拡大期③④
↓縮小期⑤⑥↓後退期⑦⑧
のどの段階かを現在と半年後の予想で回答している。
東京は丸の内・大手町、大阪は御堂筋沿いのAクラスビルに対する指標であるが、居住系の参考にもなると思われる。

10・2%、変更しない・変更する方針はない3・0%、未定である50・8%。
「変更しない」はないし「未定」の理由(複数回答)。
全般的な影響を見極めるためにしばらく様子を見る「変更しない」の70%、「未定」の93%。
次に多いのは、そもそも

全国的に利回り低下傾向

五輪の影響「東京限定の見方」も

ネット利回り↓
城南地区5・2%(前回5・4%)、大阪6・1%(前回6・4%)、福岡6・5%(前回6・7%)、札幌7・0%(前回7・3%)。全国的に利回り低下傾向(物件の値上がり)が見られる。
(3) マーケットサイクル

東京は前回調査と同様、現在②(半年後③)と変化がなかったのが意外である。大阪も同様に前回と変化なしの現在①(半年後②)となっている。
(4) 「五輪招致に伴う不動産投資にかかる戦略の変更」
変更した・変更する方針

五輪招致は不動産投資市場にあまり影響がないと考えている「変更しない」の15%、「未定」の7%。
(5) 五輪開催決定に伴う需要への影響(住宅)
「つまり今回の招致などのあたりのエリアまで需要の高まり(「やや」も含めて)があると予想しているか。」

会場周辺地区92%、東京都心66%、東京近郊31%、首都圏7%、主たる政令指定都市2%、その他県庁所在地の中心地0%。
実際にどうなるかは誰にも分からないが、「市場がどう考えているか?」は重要である。

(株)シー・エフ・ネット
GM・シニアコンサルタン
ト 猪俣淳(いのまた きよし) CPM/CCIM

「猪俣による「不動産投資プレミアムセミナー」参加者募集」
一生もののノウハウを身につける、少人数制2日集中セミナーです。(2014年1月25~26日)
詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnet.co.jp/