

不動産マーケットリサーチレポート

商品内容説明書(概要版)

■ 目的

主要都市の不動産賃貸市場、不動産投資市場の特性・動向と、それを踏まえた将来見通しを提供する。

■ 成果物の構成

- 2021年5月時点調査(7月発行)を提供。
- 以下の①～③のレポートを作成。原則として、②のみでの提供は行わず、②は①に付属して提供。
 - ①本編(日本語、PDF、A4縦)
 - ②要約版(日本語、PDF・PPT、A4横)
 - ③要約版(英語、PDF、A4横)
- ②のPPTは、スライドショー機能を利用した音声解説付き。
- レポートの構成は以下のとおり。第1～7章を標準セットとし、第8章は追加オプション。
- ①は350ページ程度、②③はそれぞれ80ページ程度。
- ②③は、第1～7章のみ(第8章はなし)。
- ①の購入者に対しては、必要に応じて報告会と質疑応答を実施。
- 下記の各章において、新型コロナウイルスが不動産市場に与える影響を検討し、それを反映させた見通しを示している。

第1章 経済環境編

I 新型コロナウイルスの影響を踏まえた経済見通しの想定

新型コロナウイルス感染症の経済への影響の大きさや先行きの回復過程における想定等を、他機関の予測と比較しながら概観している。

II 海外経済の見通し

海外経済の足元の動向および将来見通しについて概観している。

III 国内経済の見通し

第三者機関による経済見通しを整理し、不動産賃貸市場、不動産投資市場に影響を及ぼす経済指標の動向を確認するとともに、先行きの上振れ・下振れリスク要因について考察している。

IV 悲観シナリオについて

新型コロナウイルス感染症の影響が想定以上に強まり、結果として2021年以降のGDPが下振れる悲観的なシナリオを考察している。

第2章 不動産賃貸市場(オフィス編)

I 調査概要

調査対象、予測手法、使用データ、前提となる経済予測値を説明している。

- －調査対象都市:東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の主要7都市
 ※東京については、都心5区、都心5区グレードA、都心5区グレードA以外
- －予測期間:2021～2025年
- －予測対象:各都市の空室率、新規成約賃料、新規供給面積、新規需要面積

II 全体概況

後で解説する都市別見通しの結果を比較し、市況の全体観と都市ごとの差異、およびその要因を解説している。

- －新規供給動向と見通し
- －需要動向と見通し
- －空室率、新規成約賃料の見通し

III 都市別見通し

主要都市について構造予測モデルを構築するとともに、ヒアリングや各種統計情報から総合的に判断して、短期、中期の見通しをまとめている(予測値、解説コメント)。

第3章 不動産賃貸市場(住宅編)**I 調査概要**

調査対象、予測手法、使用データ、前提となる経済予測値を説明している。

- －調査対象都市:東京、横浜、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡の主要7都市
 ※東京:4エリア(プライム、都心業務地、都区部南、都区部北)
 3タイプ(18～30㎡、30～60㎡、60～100㎡)
 地方都市:20～40㎡
- －予測期間:2021年上期～2025年下期
- －予測対象:賃貸マンションのモデル物件理論賃料

II 全体概況

主要都市について、賃貸マンションの需給・賃料動向および見通しを、各種統計情報やヒアリング等の定性的な情報をもとに分析している。

- －需要:人口移動、年齢別人口構成、世帯形成、賃貸マンション選好から賃貸需要を予測。
- －供給:建築費やその他要素から、賃貸マンション着工戸数を予測。
- －賃料:需要および供給の見通しを踏まえ、需給バランスや賃料を予測。

III 都市別見通し

主要都市について賃料予測モデルを構築するとともに、ヒアリングや各種統計情報から総合的に判断して、短期、中期の見通しをまとめている(予測値、解説コメント)。

第4章 不動産賃貸市場(商業施設編)**I 消費の見通し**

商業施設テナントの売上に係る物販・外食・サービスの費目別消費支出等を、人口動態・経済環境の見通し、および足元の動向を踏まえて予測している。

- 国内居住者の消費環境
- 費目別消費支出の予測(2021～2025年)
- 訪日外国人の消費環境

II 業態別販売額の見通し

物販テナントの主要業態、競合業態、およびその集積形態であるSC(ショッピングセンター)等を対象に、全国ベースでの小売販売額の将来予測を行っている。予測にあたっては、物販支出の費目別詳細、各業態の費目別構成、消費者の買い物行動、各業態の競争力等を考慮している。

- 主要業態:百貨店、総合スーパー、食料品スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、専門店
- 競合業態:コンビニエンスストア、EC(電子商取引)
- SC:一般テナント、キーテナント/中心地域、周辺地域、郊外地域
- 予測期間:2021～2025年

III 商業施設の売上効率・賃料の見通し

SCの売上効率および賃料を予測している。上述した小売販売額と売場面積による需給バランス、および賃料決定構造をもとに分析を行っている。

- 予測指標:SC売上効率(物販テナント)、SC平均賃料(物販テナント)
- 予測タイプ:東京・都心型、東京・住宅地型、大都市・都心型、大都市・住宅地型
- 予測期間:2021～2025年

第5章 不動産賃貸市場(物流施設編)

I 調査概要

予測対象、予測手法、施設規模の定義、前提となる経済予測値を説明している。

- 予測対象:東京圏および大阪圏の大型賃貸施設の需要・供給・空室率・募集賃料
※名古屋圏と福岡圏は将来予測を行わないが、動向分析を行う
- 施設規模の定義:大型賃貸施設(延床面積15,000㎡以上)

II 物流事業の動向

後述の大型賃貸施設市場の予測の前提として、物流事業の動向を把握している。

- EC市場(小売EC市場規模、宅配便取扱個数)
- 貨物輸送量(消費財・生産財・建設財、流動ロットと輸送件数)
- 物流コスト(保管費・荷役費・輸配送費、物流コスト削減方策)
- 3PL市場

III 物流施設市場の動向

後述の大型賃貸施設市場の予測の前提として、物流施設の需要・供給の動向とその背景を分析している。

- 物流施設(全体)の需要動向(施設規模別、テナント業種別)
- 大型賃貸施設需要の背景の分析(物流拠点戦略、都市圏別動向)
- 大型賃貸施設供給の背景の分析(デベロッパーの開発戦略)

IV 大型賃貸施設市場の見通し

大型賃貸施設の空室率と募集賃料を予測している。

- 空室率(東京圏および大阪圏/延床面積15,000㎡以上)

- 募集賃料(東京圏および大阪圏／大型賃貸物流施設の実質賃料)
- 予測期間 :2021～2025 年
- サブエリア別動向(東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏)

第6章 不動産賃貸市場(ホテル編)

I 宿泊施設市場の予測手法

需要、供給、ホテル客室稼働率の予測手法、および前提となる経済予測値を説明している。予測期間は2021～2025年。

II 宿泊需要の動向と見通し

- 宿泊需要の概況
- 日本人需要の動向と見通し(観光、ビジネス)
- 外国人需要の動向と見通し(訪日客数、宿泊特性(泊数、エリア))
- 宿泊施設タイプ別の需要動向
- 宿泊需要の将来予測(外国人・日本人×観光・ビジネス、宿泊施設合計・ホテル)

III 宿泊施設の供給

- 宿泊施設の供給動向(着工、新規開業)
- ホテル事業者の状況(ホテル経営環境、ホテル事業者のコロナ禍対応)
- ホテル供給の見通し

IV 主要エリアのホテル市場の動向と見通し

- 分析エリア:東京都、大阪府、北海道、愛知県、京都府、福岡県、沖縄県
- 需要:ホテル延べ宿泊者数、ホテル利用客室数
- 供給:ホテル客室数(ストック、フロー)、着工面積、新規開業予定客室数
- 市場:ホテル客室稼働率、およびADR(東京都、大阪府のみ)
- 予測指標:客室稼働率=ホテル利用客室数÷ホテル客室数

第7章 不動産投資市場編

I 投融資資金に関する見通し

1. 不動産投資資金の動向と見通し

不動産へ資金流入が継続する背景を把握した上で、日本への資金流入の可能性を分析している。また、資金量、世界における日本の位置づけ、投資戦略などを把握し、今後の国内の不動産投資資金の見通しをまとめている。

2. 不動産融資資金等の動向と見通し

国内金融機関の不動産に対する融資姿勢やノンリコースローン市場等の動向を踏まえ、不動産融資の将来見通しをまとめている。

3. リスクイベントとその影響の想定

複数のイベント群を想定し、そこから波及するリスクシナリオを整理している。また、イベントの各要素の直近の変化を整理し、リスクシナリオの顕在化可能性を考察している。

II ファンド市場の動向と見通し

主要プレイヤーである J-REIT、私募ファンド、私募 REIT 等のファンドについて、資金調達動向や取引動向を把握した上で、運用資産額の見通しを整理している。

III 期待利回りの見通し

以上を踏まえつつ、期待利回りを構成する①リスクフリーレート、②リスクプレミアム、③グロースの 3 要因を表す経済指標を用いた期待利回り予測モデルを構築し、期待利回りの見通しを示している。

IV 取引市場の概況と見通し

地域別、用途別、買主属性別、売主属性別に取引動向を概観した上で、買主属性別 (J-REIT、私募ファンド・SPC、建設・不動産、事業法人) に取得行動をモデル化し、取引件数の見通しを示している。

V 取引市場サイクルの見通し

期待利回りと取引件数の見通し結果をもとに、取引市場サイクルの見通しを示している。

第 8 章 資産価値変動リスク編(追加オプション)

将来時点における実物不動産の資産価値を、年次ごとに、直接還元モデル「資産価値 = NOI / CapRate」によって表現している。具体的には、資産価値の構成要素に、一定の期待値 (予測値) および変動可能性を与え、資産価値の期待値および変動可能性 (リスク = VaR: バリュース・アット・リスク) を計量している。

商品内容説明書の詳細版をご用意しています(PDF ファイル A4 サイズ 25 ページ程度)。
ご希望の法人様にはメールにてお送りいたしますので、[お問い合わせフォーム](#)よりご請求ください。
(無料)

1. この資料の一切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。
2. 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。
3. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11 階
www.smtri.jp