

日本の不動産投資市場の現状と今後の展望

一般財団法人 日本不動産研究所 証券化部
主任専門役 岡田 滋氏

1996年から98年に金融危機があり、その後軟調気味に土地価格が下がり、2001年のJ

不動産投資市場は拡大基調にあります。この様な状況の中、低水準が続き、イールドギヤップが拡大基調にあります。本日0・73%の長期国債利回りは歴史的に初めて、不動産投資市場は首都圏を中心にならない兆しが見えていました。この傾向により、投資工事の流入を促進させています。

Jリートや私募ファンデーション、オフィスやレジデンスを中心に、ヘルスケアや有料老人ホームまでを投融資検討対象として拡げてきています。このため、国内外からの投資の流入を促進させています。

本日の東証リート指数は約1020ポイントで、ここ数ヶ月上昇基調にあります。本日0・73%の長期国債利回りは歴史的低水準が続き、イールドギヤップが拡大基調にあります。この傾向により、投資工事の流入を促進させています。

Jリートや私募ファンデーション、オフィスやレジデンスを中心に、ヘルスケアや有料老人ホームまでを投融資検討対象として拡げてきています。このため、国内外からの投資の流入を促進させています。



震災復興を目的とした官民一体型ファンドの創設を

アセットブレインズ仙台ネットワーク

事務局長 佐々木 正之 氏

宮城県内を中心とした仙台・東北圏の最新不動産事情をご説明します。私が今年7月の地価調査では、宮城県の商業地は1・2割の下落しましたが、いざい、仙台市では住宅地が0・8%上昇し、ここ数年内で久しぶりの上昇傾向となりました。また、宮城県内15市町の沿岸地域の地価動向を見ると、昨年は上昇したところがありませんでした。が、今年の地価調査では、東松島の各市で上昇し、商業地で氣仙沼、石巻、東松島の市町が上昇しました。

住宅地では、市町が上昇しました。土地取引状況では、件数が2万1、3年が2万1、10年が2万1、

530件、11年が2万0、564件とほぼ横ばいですが、取引面積では0年が2、332ha、0年が2、570haで、だつたのが、11年は3、627haに増加しました。ただし、レインズの売り物件新規登録件数を見ると、今年に入つてから特に中古住宅の登録件数が少なく、物件が枯渇している状況を表していると思われます。

仙台ビジネス地区のオフィスビル市場を見てみましょう。震災直後に比べると市場全体が随分落ち着き、今年10月現在既存空室率は13・4%で、新築空室率は仙台駅東口の大型ビルの竣工もあって49・78%で、平均空室率は14・19%と、震災前の水準に近づいた感じです。これかがしばらくは横ばい状態が続くと見られます。しかし、震災前と震災前の水準に比べると、市場全体が随分落ちた感じです。これかがしばらくは横ばい状態が続くと見られます。ただ、一方で入居面ではほぼ満杯状態で、08年から11年までの入居率の推移を見ても約63戸で推移するのではないかと想われる。戸程度まで減ると見られ、今後も当面、低水準の調査では今年は300戸程度まで減る見込みで、用地取得で推移するのではないかと想われる。

ただ、一方で入居面ではほぼ満杯状態で、08年から11年までの入居率の推移を見ても約63戸で推移するのではないかと想われる。

ただ、一方で入居面ではほぼ満杯状態で、08年から11年までの入居

