

不動産投資指標に関する調査検討概要

我が国不動産市場の課題として、不動産関連情報の充実など市場の透明性の向上を図る必要性が指摘されており、特に不動産投資指標については、諸外国に比べ、その整備・活用が十分に進んでいない状況にある。このため、「不動産投資指標に関する検討委員会」を設置し、不動産投資指標に関するニーズ等について明らかとするとともに、今後の不動産投資指標の整備の方向性について、整理・検討を行った。

検討の概要

- 現行の不動産投資指標の利活用状況、ニーズ、課題等の把握
 - ・アセットマネージャー(不動産運用会社)、レンダー(金融機関)、ディベロッパー、年金基金、生命保険会社等の市場関係者に対するアンケート、ヒアリング
 - ・不動産投資指標をリリースしている団体・企業等から発表・意見交換
- 我が国における不動産投資指標の整備の方向性についての意見交換

不動産投資指標に関する検討委員会

第1回(10月23日開催)

- ・不動産関連情報を取り巻く現状と課題 等

第2回(2月27日開催)

- ・不動産関連情報に関するアンケート調査結果 等

第3回(3月22日開催)

- ・不動産投資指標の整備の方向性について 等

(委員(敬称略))

※座長

- ※川口 有一郎 (早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授)
 - 井上 淳二 (ワズワットン株式会社 インベストメント部門 コンサルタント)
 - 三枝 寛 (三井不動産株式会社 企画調査部企画グループ 長)
 - 福島 隆則 (みずほ証券株式会社 ストラテジックソリューション部 部長)
 - 古屋 幸男 (東京建物不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長)
 - 矢木 茂 (企業年金連合会 年金運用部 不動産担当部長)
 - 渡部 勝 (三菱地所株式会社 経営企画部 参事)
 - 宮坂 祐介 (国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室長)
- (事務局 一般財団法人 日本不動産研究所)

不動産投資関連事業者※向けアンケート調査結果

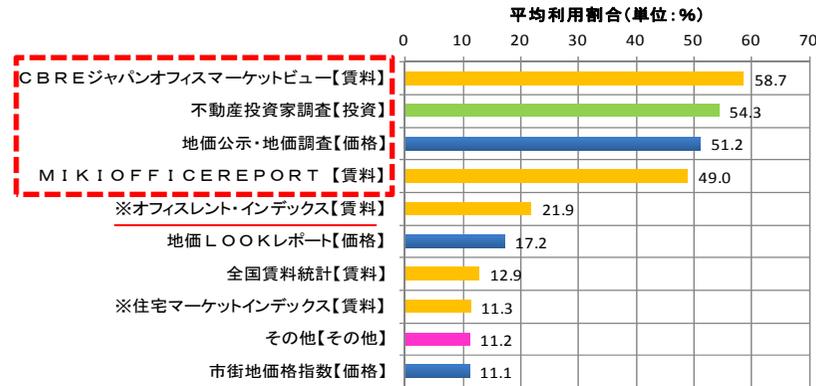
(平成24年12月～平成25年1月)

※不動産投資関連事業者:不動産運用会社、金融機関、ディベロッパー等

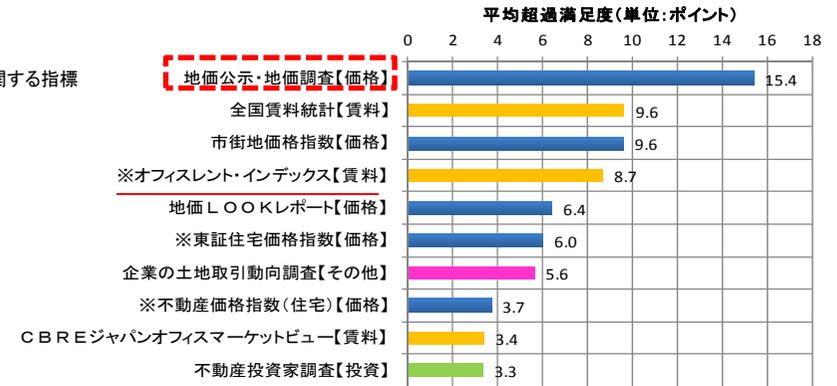
● 不動産関連情報の利用状況と満足度

利用状況を見ると、上位4指標は全ての活用場面で上位を占める。成約・実績に基づく賃料指標(オフィスレント・インデックス)がこれらに次いで利用割合が高い。

平均超過満足度は、地価公示・地価調査が最も高い。成約・実績に基づく賃料指標(オフィスレント・インデックス)は、満足度も高い。



注)平均利用割合は活用場面別の利用割合の平均。上位10位までを表示。なお、上記※印は、実績に基づく指標を示す。



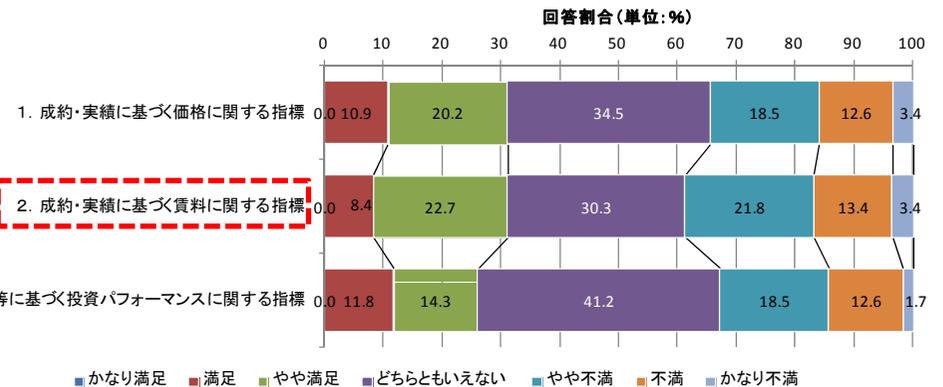
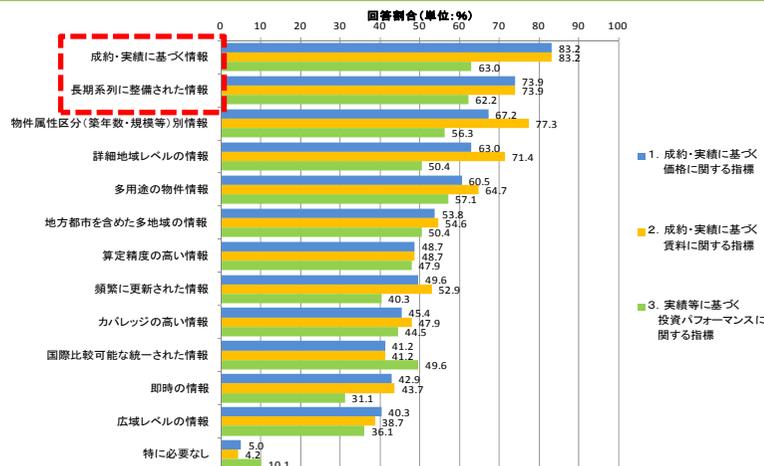
注)平均超過満足度は、活用場面別の超過満足度(満足度-不満足度)の平均。超過満足度が上位10位までを表示。なお、上記※印は、実績に基づく指標を示す。

● 不動産投資業務において求められる情報

「成約・実績に基づく情報」が最も高く、次いで「長期系列に整備された情報」について高いニーズがある。

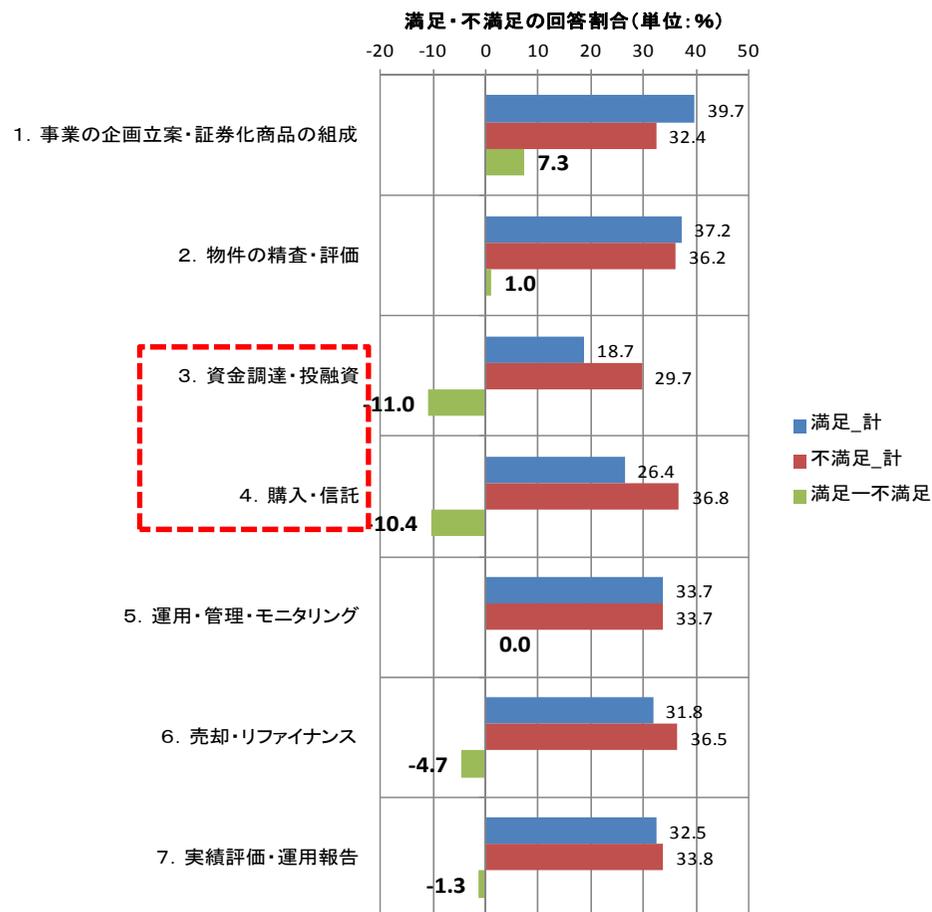
● 実績に基づく不動産投資指標に対する満足度

いずれの指標も不満が満足を超過。このうち、成約・実績に基づく賃料に関する指標が最も超過不満足度が高かった。



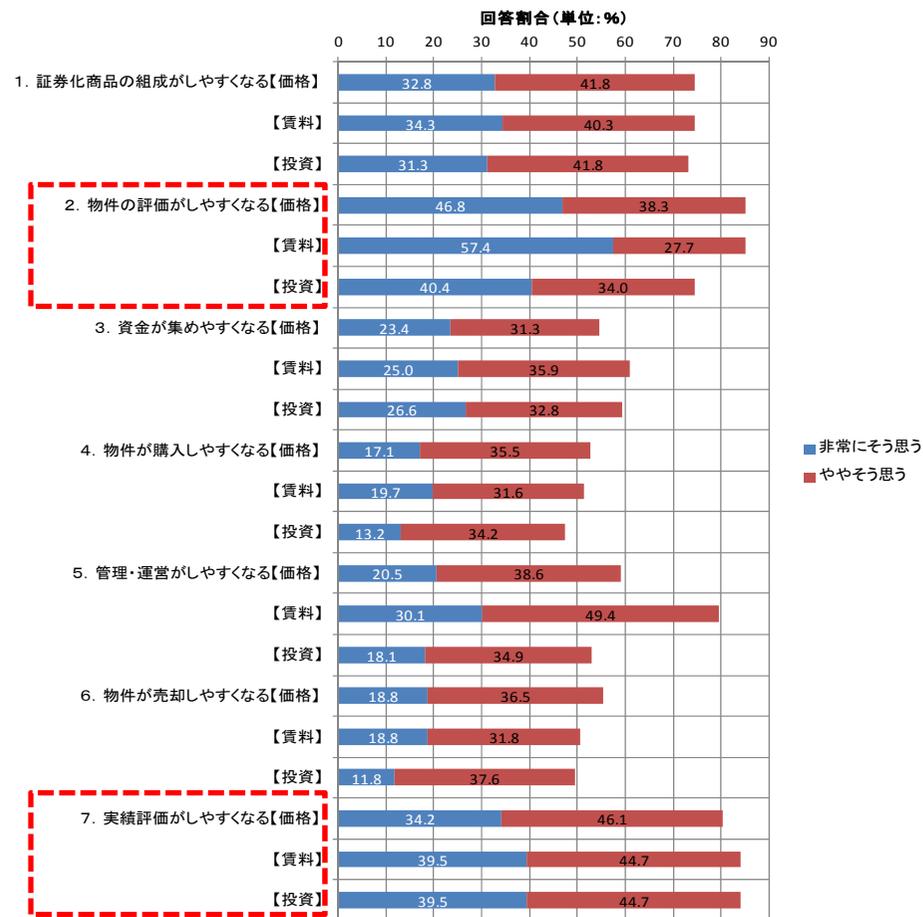
● 不動産関連情報に対する業務別満足度

「資金調達・投融資」「購入・信託」の活用場面での不満が大きい。



● 実績に基づく不動産投資指標の整備によって期待される効果

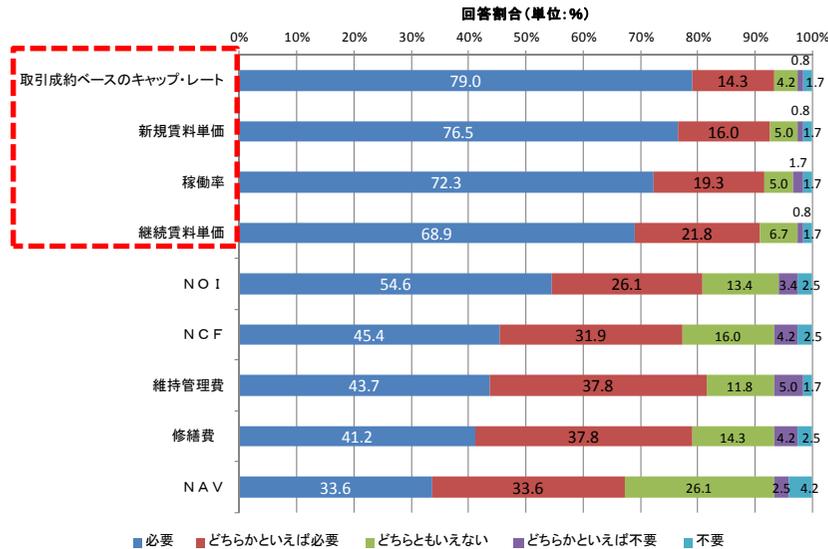
「物件の評価がしやすくなる」「実績評価がしやすくなる」がいずれもトップ2であり、不動産投資の評価が難しいのが現状であることがわかる。



注) (満足-不満足)は超過満足度を示す。満足割合から不満割合を控除した値。

● 不動産の収益性に関する情報の必要性

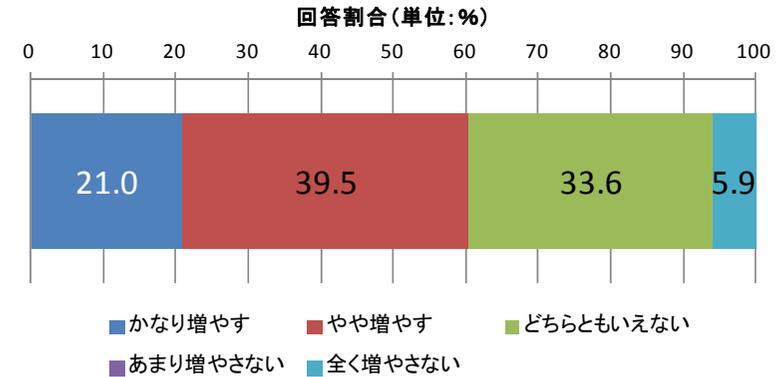
「取引成約ベースのキャップ・レート(還元利回り)」「新規賃料単価」「稼働率」「継続賃料単価」に対するニーズが大きい。



キャップ・レート:一定期間の純収益から価格を求める率(還元利回り)
NOI:純営業収益/NCF:NOI-資本的支出+一時金の運用益/NAV:純資産価値

● 今後の不動産投資に対する意向

「増やす」との意向は、6割を超えている



年金基金及び生命保険会社等向けアンケート及びヒアリング調査結果

(平成24年12月～平成25年2月)

- 現状では不動産関連情報の利用が低調であり、業務に利用するための情報が十分とはいえない。新AJPIに対する期待は大きい。
- 不動産投資業務において求められる情報として、「長期系列に整備された情報」が求められており、リスク分析のために長期のトラックレコードを持つ必要性が指摘されている。また、「カバレッジの高い情報」に対するニーズが高い。
- 不動産投資指標の整備によって「投資判断がしやすくなる」ことについての期待が大きい。
- 今後の不動産投資に対する意向としては、ポートフォリオへの組入れには前向きであるが、投資の増加については慎重な意見も見られる。
- 年金事業者からは「適切な専門家の助言を受けられないリスク」の存在が指摘されている。また、リスク要因として不動産の性質上「流動性リスク」をあげる回答が多かったが、我が国固有の賃貸借契約等によるリスクも指摘されている。

今後の方向性について

我が国不動産投資市場を代表する指標の確立

○市場の透明性の向上を図り、不動産投資を促進するためには、我が国の不動産投資市場を代表する指標が確立されることが重要。

○このため、現行の不動産投資インデックス(AJPI等)の継続的なリリースによるトラックレコードの整備、私募ファンドなどへのカバレッジの拡大を推進するとともに、普及・利用の促進、海外への情報発信等を強化。

成約賃料に関する指標の整備に向けた関係者の共通理解の促進

○成約賃料に関する指標に対するニーズは高く、物件評価や投資判断等における利便性向上が期待されているが、一方で整備・拡充にあたっては様々な課題(守秘義務、株主等への説明責任等)があることが指摘された。

○物件所有者をはじめとした関係者のメリットの整理・共通理解の促進、実現可能性を考慮したデータ収集方法やフリーレント等の個別性の高い要素の取扱いについての技術的検討等を進めることが必要。

価格に関する指標の整備・拡充等

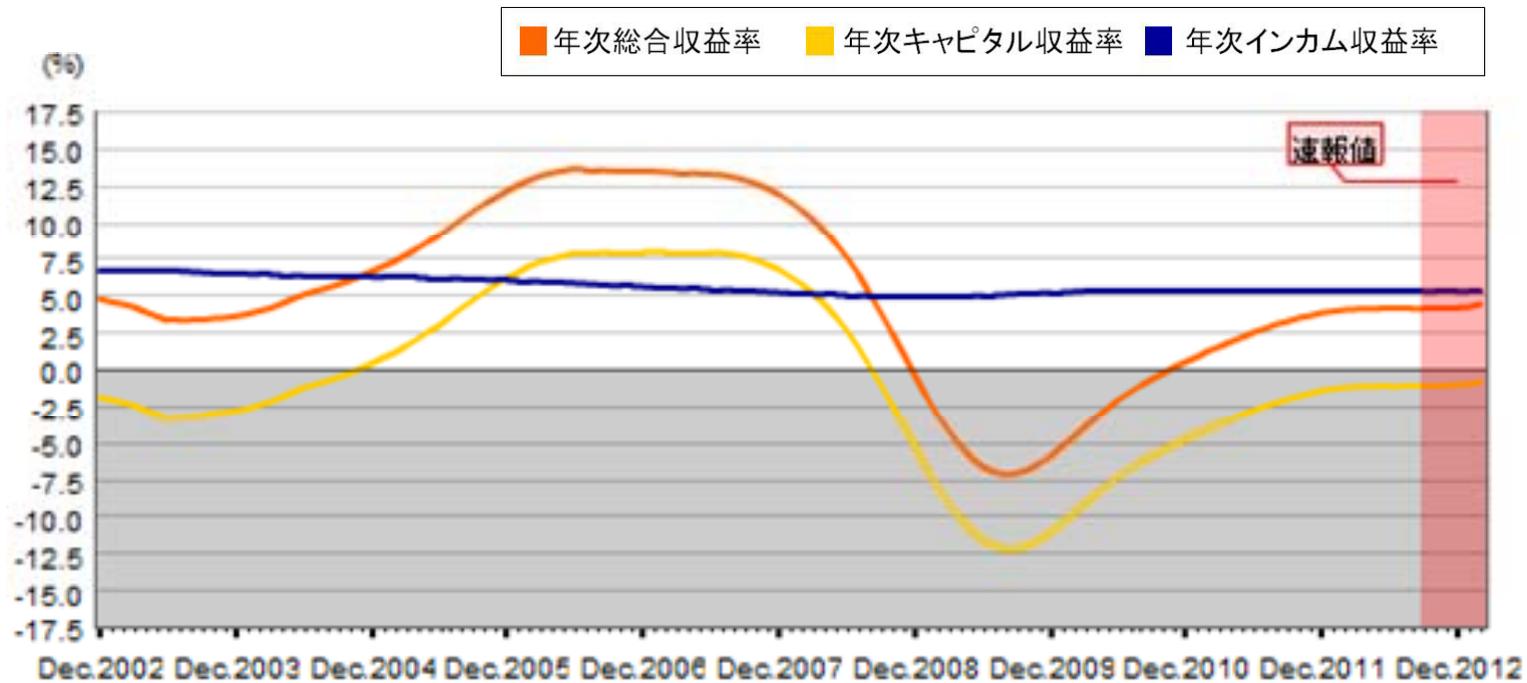
○実際の取引データに基づく東証住宅価格指数、不動産価格指数(住宅)等の一層の整備・拡充や認知度の向上を推進。

○また、投資家等のリスク分析に資する、賃料、価格等の不動産関連情報データベースの構築が期待される。



投資家によるアセットミックスにおいて、不動産投資が確固たる地位を築くことが重要であり、そのための環境整備として不動産関連情報の整備を引き続き推進。

参考：A J P I 年次収益率について



※速報値については、将来数値が変動する可能性があります。

出典)一般社団法人 不動産証券化協会

※総合収益率 = インカム収益率 + キャピタル収益率