

7

No.132
JUL
2011

月刊プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

不動産証券化時代のビル・不動産マネジメント情報誌

特集 震災後の市場を読み取り活路を拓け

「アフター3.11」の 不動産投資マーケット

OVERVIEW

復興政策の起点となる
デフレ脱却・経済回復へのシナリオ

岩田規久男 [学習院大学]

世界の投資資金を呼び込む
魅力的なインフラづくりをすすめよ

川口有一郎 [早稲田大学]

VIEWPOINT

3.11後の投融資マネー動向

震災後のアセット別マーケット動向

オフィス/住宅/物流施設/ホテル

特別企画

「省エネ節電時代」のビルマネジメント

賃貸住宅マーケット

短期



高額賃料帯物件の
影響がどこまで出るか

中長期



供給減&人口流入と
オーナー変更による
新賃料に期待

外国人向け高額物件が空室急増 余波の広がりかひとつのキーに

震災後の住宅市場について、各種報道によると分譲マンションについては、ゴールデンウィークに販売を開始した野村不動産「プラウド」シリーズの物件が即日完売、また大手デベロッパーのモデルルームには、当初想定していたほどの客足の落ち込みはみられなかったようだ。では、賃貸住宅についてはどうだったのだろうか。

直近の転居行動を延期する、湾岸部の高層マンションが忌避されるといった影響がみられた。何よりも大きなネガティブ要因は入居者が「本国へ避難してしまった」「関西方面への移転を検討している」といった話の渦中にある、外資系企業の法人契約を主要ターゲットとしていた東京都心部の高額物件の動向だろう。賃貸住宅リーシングにかかるコンサルティングや市場調査などを行うリーシング・マネジメント・コンサルティング(LMC)取締役副社長兼CMOの齊藤晃一氏が震災後に複数のAM会社にヒアリングを実施したところ、賃料が50万円を超える物件には実際に解約ないし解約予告が相次いでおり、マーケットがシュリンクしてしまっているという。

これら高額帯物件を扱うプレーヤーの間では、従来外国人向けの仕様だった物件を日本人向けに改修して取り込みを図ったり、短期滞在の中国人などをターゲットにサービスアパートメント形態で貸し出すケースも一部あるようだ。このほか全国展開をしている企業

では、短期的な需要増がみられた関西以西の物件で礼金を若干高めに設定するなどして全体収益の平準化を図っているのが実情のようである。

この価格帯の物件は短期的な需要回復の見込みがなく、今後賃料の下落が予想されるが、解約・工事・再募集というタイムラグがあるため、具体的な情報が出てくるのは6月後半ごろになると齊藤氏はみている。また、これを受けて賃料が30万円から50万円程度のミドルクラス物件についても影響がおよぶ可能性があり、秋口ごろまで注視していく必要があるとのことだ。なお、関西方面での賃貸ニーズについては、問い合わせは多いものの極端な稼働率回復は起こっていない模様である。

東京エリアで回復の材料揃う オーナー変更後の新賃料に期待

これだけを聞くと、東京都心部の賃貸住宅の“上流部分”には暗雲が立ち込めているように見えるが、齊藤氏は必ずしもマイナス要因ばかりではなく、むしろ全体的に回復局面にあると指摘する。「当社で調査した東京23区における今年の第1四半期の募集坪単価や募集戸数をみると、例えば港区のシングル物件は前年同期比で募集戸数が27.3%も減少していたり、千代田区のように募集戸数が減ると同時に募集坪単価が上がっているエリアもあります。東京都心部はこれまでずっと人口流入が続いていましたし、新規供給が減少している以上大幅な賃料下落は考えにくく、全体的に4月末の段階ではそう

した動きもみられません。震災前と同様の賃料で募集している物件も多いです」。

また、昨年9月頃からファンドのアクイジション担当者から同社に対する賃料査定依頼が増加しており、震災後には一時的にペンディングとなってしまったものの、物件の再調査を経て5月頃からは取引に向けた動きが再び活発化しているという。賃料に動きがない以上、取引キャップレートについても上昇する動きはないようだ。

エンド客の需要動向について、LMCでは6月現在、仲介店舗約280社を対象に震災後の都心賃貸マンション市場に関するアンケートを実施している。同アンケートの詳細は来月号に掲載する予定だが、3月の繁忙期に客足が減ったとの回答が8割以上を占める一方、例年と比較した4月以降の客足が、「増加」に転じた店舗が「減少」した店舗数を上回るなど、3月中に転居を検討していた顧客が分散したのではないかと同社ではみている。

今後の市況について齊藤氏は「6月頃までの、特に高額帯物件の解約の推移と、秋口までの賃料推移には注視が必要です。しかし現状のファンダメンタルズとしては回復基調にあるため、オーナーチェンジを経てからのチャレンジな賃料設定に期待しています。今後取引が活発化すればするほど、アップサイドを狙っていく流れが加速するでしょう」と述べ、ポジティブな見方を示している。