

ティーマックス 225 不動産天気予報【2012.7 調査】

2012 年下期、2013 年上期ともに「くもり」模様が続き、 天気の回復にはもうしばらく時間がかかる見通し

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、J-REIT 保有不動産から 225 物件を抽出し、各基準不動産の現在～6 ヶ月後、6 ヶ月後～12 ヶ月後の NOI を予測し、その変化の合計を天気図に見立てて不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は 2012 年 6 月末時点の天気と、2012 年下期（2012 年 7 月～12 月）、2013 年上期（2013 年 1 月～6 月）の天気予報を公表する。

225 物件の 2012 年 6 月末時点の天気は「くもり」で、2012 年下期、2013 年上期ともに「くもり」が続く予報となった。

用途別に見ると、賃貸住宅の天気は「晴れ時々くもり」で、2012 年下期、2013 年上期ともに「晴れ時々くもり」が続く。一方で、オフィス・商業施設の天気は「くもり」で、2012 年下期、2013 年上期ともに「くもり」が続く。

225 不動産天気予報図

(参考)		現在	2012年下期の予報		2013年上期の予報
	2011年12月末	2012年6月末	2012年7月～12月		2013年1月～6月
全用途	 くもり	 くもり	➡  くもり	➡	 くもり
オフィス	 くもり	 くもり	➡  くもり	➡	 くもり
賃貸住宅	 くもり	 晴れ時々くもり	➡  晴れ時々くもり	➡	 晴れ時々くもり
商業施設	 くもり時々雨	 くもり	➡  くもり	➡	 くもり

■ 225 不動産天気予報 概況

2012 年 6 月末時点の天気、2012 年下期の予報、2013 年上期の予報はいずれも「くもり」が続き、全体では NOI の減少傾向が続く見通しとなった。

用途別では賃貸住宅の天気は「晴れ時々くもり」が続く予報となったのに対して、オフィス・商業施設では「くもり」が続く予報となり、用途によって見通しの明暗が分かれる結果となった。

用途別の詳細な分析結果は以下の通りである。

■ オフィス

2012 年 6 月末時点の天気は「くもり」となり、2012 年下期、2013 年上期の予報も「くもり」となった。

東京都心を中心とする大型供給が続いた影響もあってオフィスの空室率は高止まりの状態にあり、改善にはもう少しばかり時間がかかる見通しである。新規賃料は下げ止まりの兆しが見られ、下落基調にある継続賃料とのギャップは徐々に縮小しつつあるものの、依然として継続賃料は新規水準を上回る水準である。

したがって、今後もしばらくはテナント入替や賃料改定による継続賃料の下落基調が続くものと見られ、NOI は緩やかに減少すると予想される。なお、「くもり」の予報が続くものの、NOI の減少幅は徐々に縮小する傾向が見られる。

■ 賃貸住宅

2012 年 6 月末時点の天気は「晴れ時々くもり」となり、2012 年下期、2013 年上期の天気も「晴れ時々くもり」が続く予報となった。

賃貸住宅は総じて安定的な稼働率を維持しているが、なかでも仙台は震災後の需要増加により稼働率が大きく上昇している。また、新規賃料は概ね横這いで推移しており、継続賃料とのギャップもほとんど無いことから、NOI は緩やかな増加傾向を続けている。

今後も稼働率、賃料水準ともに安定的に推移するものと見込まれ、しばらくは NOI の堅調な推移が予想される。

■ 商業施設

2012 年 6 月末時点の天気は「くもり」となり、2012 年下期、2013 年上期の予報も「くもり」となった。

小売業ではコンビニエンスストアやドラッグストアなどの業態が売上高を伸ばしているのに対して、百貨店やGMS などの大型店では売上高の減少が続いている。そのため、テナントサイドの賃料負担力の低下に伴い、継続賃料は緩やかな下落基調で推移している。衣料品や飲食料品の分野を中心に消費者の購買意欲が回復傾向にあり震災前の水準に近づいていることや、東京都心部では出店意欲が高まりつつあることなどの明るい材料もあるものの、郊外型の大型商業施設の売上高は継続的に減少しており、賃料改定や歩合賃料の減少に伴い、今後も NOI は弱含みの変化が続くと予想される。

調査概要

「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、①J-REIT が保有する 225 基準不動産を抽出、②基準不動産について 2012 年 6 月末時点を起点に、2012 年下期(7 月～12 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI、2013 年上期(1 月～6 月)の 6 ヶ月間の予測 NOI を査定し、それぞれ前期との NOI 変化率を求め、③指定セグメントに応じた NOI 変化率を天気に見立てることで天気予報図として表し、④これを 6 ヶ月ごとに更新するものである。

①基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅、商業施設で合計 225 物件

選定基準は主要エリアに配慮し、

- ・ オフィスは、S・A クラスを中心とし、主にマルチテナントビル
- ・ 賃貸住宅は、ワンルームとファミリータイプからそれぞれ抽出、高級賃貸物件もカバー
- ・ 商業施設は、NOI、賃料等の開示情報がある物件

②現在を起点とし 1～6 ヶ月後、7～12 ヶ月後の予測 NOI を査定

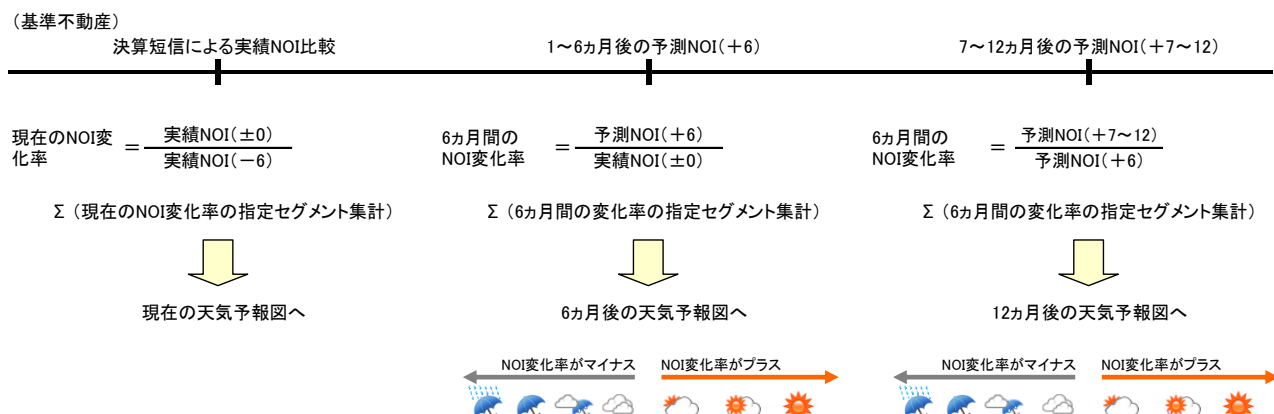
予測 NOI (Net Operating Income) は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費、capex 等は含まない)を控除した純収益を指す。予測 NOI は投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした 6 ヶ月間ごとの予測 NOI を査定する。

③天気予報図の表示ルール

天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績 NOI (±0) と 1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6)、1～6 ヶ月後の予測 NOI (+6) と 7～12 ヶ月後の予測 NOI (+7～12) との変化率を指定セグメント別に集計する。

※ 天気予報図として表現できる集計数は概ね 10 物件以上に設定(詳細はお問合せ下さい)。

<概念図>



注) 本稿での 225 天気予報は、J-REIT 保有物件から抽出した用途別（オフィス、賃貸住宅、商業施設）の全体傾向を示したものである。データ抽出方法のセグメント化（用途×エリア×タイプ等）に応じて分析結果が異なる。

④天気予報図の調査時期

調査時期は、1 月と 7 月の年 2 回を予定している。

(2012 年より調査時点を変更しました)

*免責事項

当ニュースリリースで示されているレポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。