

# TAFFホールディングスが関西エリアを対象にした不動産期待利回り調査を実施

TAFFホールディングス(以下TAFF)が2007年12月に実施した「不動産期待利回り調査」の結果が発表された。

本調査は関西エリアに特化した不動産投資INDEXの構築を目指し、関西圏の不動産を投資対象とする金融機関、AM、デベロッパー等に対して各セクターごとの期待利回りや投資スタンスをヒアリングしたもので、07年8月のプレ調査に続けて2回目の実施となる。今回は約40社から回答を得ており、主な結果は以下の通り。

### ◆1件あたりの想定投資規模

10億円未満が46.9%と最も高く、10億～20億円未満が25.0%。50億円以上という回答者も15.6%存在した。20億～30億円未満、30億～40億円未満はそれぞれ3.1%、9.4%と低い数字となっている。昨今のファイナンス状況もあり、資金力のあるプレーヤー以外には投資の選択肢が限られてきているようだ。

### ◆投資スタンス

不動産市況の変化を反映した結果となった。強気(購入)との回答は15.6%で、前回調査時の45.0%から大幅に減少し、中立(様子見)が78.1%と前回時50.0%から増加した。

### ◆投資対象物件(複数回答)

前回同様ワンルームマンションと中小型オフィスビルへの投資意欲が高く[図表1]、想定投資額との関連性も顕著である。

### ◆オフィスビルの期待利回り

梅田のAクラスオフィスビルを想定した期待利回り[図表2]

と、関西圏の各オフィスエリアそれぞれのNOI期待利回りの平均値[図表3]をヒアリングした。

梅田Aクラスビルの期待利回りは4.5～5.0%の回答が32.1%と最も多く、前回同様(43.8%)の結果となった。

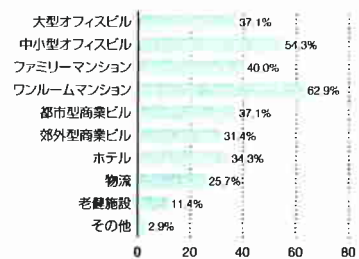
各エリアごとの期待利回りは前回と大きな変化は現れず、梅田・御堂筋など人気エリアとその他エリアとの間には0.5%程度の差が生じている。ただ、各エリアにおける「主要道路沿い」と「主要道路への接道」立地との利回りのギャップをヒアリングしたところ、梅田・御堂筋では0.44～0.46、その他大阪市内では0.55～0.58、京都、神戸では0.60～0.62という結果が出ており、潜在的な利回り差はもう少し大きいと予想される。

### ◆条件付けによる投資可否

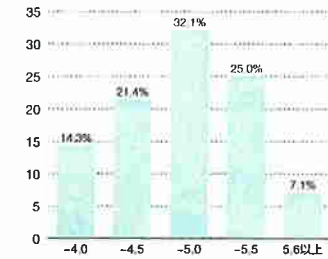
一定の条件を設け、「～がなくても投資する」と回答した割合を調査した[図表4]。前回と比較しどの条件においても「投資する」という回答が減少していることから、投資不適格物件が多いといわれる関西エリアにおいても、多くのプレーヤーが物件を選んで投資する傾向が出てきた。しかし、調査結果からは機械警備や個別空調、天井高などテナント満足度に直結する要素は投資に際してそれほど重要視されていないことも見て取れる。

詳細な調査結果については、TAFFホームページより請求が可能である。今後も調査は継続的に行う方針で、6月には東京での調査も実施する予定だ。

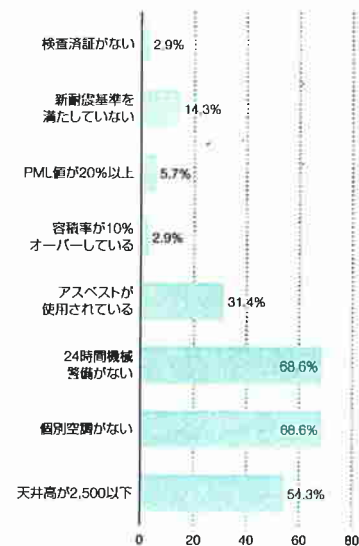
[図表1] 投資対象物件



[図表2] 梅田Aクラスオフィスビルの期待利回り



[図表4] 投資の可否条件(「投資する」回答を集計)



[図表3] オフィスエリア別期待利回り

