

資産デフレ期におけるわが国の実現還元利回りの研究

都市経済研究所 主任研究員 福井康子

要 約

わが国では従来分析されてこなかった還元利回りを現実のデータから抽出する。具体的には、この 3 年間に実際に成立した不動産売買のうち、収集した事例の各々の実現「還元利回り」を求め、特徴を分析する。

また、各売買事例の詳細データ、例えば用途や規模などに着目し、還元利回りとの関連を分析した。

キーワード

還元利回り、収益用不動産、収益市場、売買価格、デフレ

研究の背景および本論文の意義

還元利回り率は、欧米では、地域や不動産のタイプごとに違っているのが普通である。

アメリカやカナダには、実際に実現した売買事例から還元利回り率のデータを大量に収集、分析して、都市別また不動産の種類別にデータとして一般に供給している機関があり、大変便利である。

また、そのデータでは、例えばオフィスでも中心業務築タイプと、郊外タイプで賃貸マンションも都心型・郊外型タイプなどに分けられており、またホテルも中心業務地区、郊外、空港と細分化されている。

ここまで細分化されているのはそれぞれが異なる還元利回りが成立しているからにほかならない。それは、それぞれのマーケットにおいて収益用不動産が収益価格にて売買されているだけでなく、地域別不動産のタイプ別に還元利回りが成立するほど、収益市場が成熟しているといえよう。

一方、日本では残念ながら、売買価格へのアクセスは基本的に不可能であり、また、重要な純収益を算出するために必要な実際支払い賃料情報や管理費などの経費情報も得にくいという状況がある。このため従来、収益価格は、信頼性を当局や評価担当者から奪われ、これまでその社会的役割を果たせてこなかった、というのが事実である。

わが国でも、まず前提として不動産取引における売買価格情報が公開されるべきだろう。アメリカでは、登記所に行けば登記簿にすべての売買記録が記録されている。直近のものも含め価格の履歴が載っている州もあり、また、そうでなくとも取得にかかる税金の額は必