

## 第 23 回不動産投資家調査結果<sup>注</sup>

### 調査の概要

- 調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
- 調査対象：アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、格付機関、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など **230 社**（前回調査 220 社）
- 調査時点：2010 年 10 月 1 日（前回調査 2010 年 4 月 1 日。第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日）
- 回収数：**136 社**（前回調査 124 社）
- お断り：調査集計結果の代表値は、**中央値**を採用している。

### 調査結果概要

- A クラスビルの期待利回りは、前回【10/04/01】ほとんどの都市で横ばいとなったが、今回も前回に引き続きほぼ全ての都市で横ばいとなり、オフィス市場に底打ち感がみられる。
  - 賃貸住宅の期待利回りは、前回すでに利回りが低下傾向にあったが、今回はさらに利回り低下都市が広がり、全国的に回復傾向が明確になった。
  - 不動産への新規投資意欲は、第 20 回【09/04/01】を底に回復傾向にあり、今回は新規投資を積極的に行うとの回答が 80%と、第 18 回【08/04/01】以来 5 期ぶりの水準となった。一方、新規投資を控える投資家は、前回【10/04/01】の 22%から今回は 17%にまで減少している。
- **東京都丸の内、大手町地区における A クラスビルは期待利回り 4.5%、取引利回り 4.2%で、3 期連続の横ばいとなった。**（前回の期待利回り 4.5%、取引利回り 4.2%）

	第1回 99/4/1	第2回 00/4/1	第3回 00/10/1	第4回 01/4/1	第5回 01/10/1	第6回 02/4/1	第7回 02/10/1	第8回 03/4/1	第9回 03/10/1	第10回 04/4/1	第11回 04/10/1	第12回 05/4/1
発送数	126	128	118	120	151	145	146	149	133	130	136	138
回答者数	34	40	37	45	63	56	65	76	77	82	84	86
回収率	27%	31%	31%	38%	42%	39%	45%	51%	58%	63%	62%	62%
期待利回り	6.0%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.1%	5.3%	5.3%	5.2%	5.0%	5.0%	4.5%
取引利回り									5.0%	4.5%	4.5%	4.3%

	第13回 05/10/1	第14回 06/4/1	第15回 06/10/1	第16回 07/4/1	第17回 07/10/1	第18回 08/4/1	第19回 08/10/1	第20回 09/4/1	第21回 09/10/1	第22回 10/4/1	第23回 10/10/1
発送数	149	171	177	198	202	204	204	210	218	220	230
回答者数	89	97	99	100	104	113	114	120	120	124	136
回収率	60%	57%	56%	51%	51%	55%	56%	57%	55%	56%	59%
期待利回り	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.8%	4.0%	4.0%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
取引利回り	4.0%	3.8%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%

- 政令指定都市及び地方中核都市における標準的な A クラスビルの期待利回りは、上昇都市がなくなり調査対象都市のすべてで横ばいとなった。

	札幌	仙台	さいたま	千葉	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡	中核都市
第23回	7.0%	7.0%	6.5%	6.8%	6.2%	6.4%	6.5%	6.0%	6.7%	7.0%	6.5%	8.2%
第22回	7.0%	7.0%	6.5%	6.8%	6.2%	6.4%	6.5%	6.0%	6.7%	7.0%	6.5%	8.2%
差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

- オフィス賃料水準の予測は、前回に引き続き東京都内の各地区で下落幅縮小の予測が増加したほか、政令指定都市においても下落幅縮小の予測に転じた。

	丸の内等	虎ノ門	港南	西新宿	上野	仙台	横浜	名古屋	大阪	福岡
1年後	0%(0%)	-1%(-1%)	-1%(-1%)	-2%(-2%)	-2%(-2%)	-5%(-5%)	-3%(-3%)	-3%(-4%)	-3%(-3%)	-3%(-3%)
2年後	0%(0%)	0%(0%)	0%(-1%)	-1%(-1%)	-1%(-2%)	-4%(-5%)	-2%(-3%)	-3%(-3%)	-3%(-3%)	-3%(-3%)
5年後	3%(3%)	1%(1%)	1%(0%)	0%(0%)	0%(0%)	-2%(-3%)	-1%(-1%)	-1%(-1%)	-1%(-2%)	-1%(-2%)
10年後	5%(5%)	3%(3%)	3%(1%)	1%(0%)	0%(0%)	-1%(-2%)	0%(0%)	0%(0%)	0%(0%)	0%(0%)

( )内は前回調査の数値

注 詳細は別添資料「第 23 回不動産投資家調査」を参照。なお、過去の調査結果は弊所 Website よりご覧になれます (<http://www.reinet.or.jp/>)。

- 東京都内の賃貸住宅一棟の期待利回りは前回に続いて利回りが低下し、ワンルームマンションの期待利回りでは城南地区・城東地区ともに0.2%の低下、ファミリー向けマンションでも城南地区・城東地区それぞれ0.1%の低下となった。また、外国人向け高級賃貸住宅では横ばいから0.1%の低下となった。

	ワンルーム		ファミリー		外国人向け高級賃貸	
	城南地区	城東地区	城南地区	城東地区	低層型	超高層型
第23回	5.8%	6.0%	5.9%	6.2%	6.0%	6.0%
第22回	6.0%	6.2%	6.0%	6.3%	6.1%	6.0%
差	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%

- 政令指定都市における賃貸住宅一棟の期待利回りは、ワンルームマンションが横ばいから0.2%の低下、ファミリー向けマンションも横ばいから0.2%の低下となった。

	札幌		横浜		名古屋		大阪		福岡	
	ワンルーム	ファミリー								
第23回	7.7%	7.8%	6.6%	6.8%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.1%	7.2%
第22回	7.8%	8.0%	6.7%	6.8%	7.0%	7.1%	7.0%	7.0%	7.3%	7.3%
差	-0.1%	-0.2%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.2%	-0.1%

- 東京都内及び近郊の商業店舗の期待利回りは、いずれも横ばいとなった。特に、銀座地区の都心型高級専門店は第20回以来、5期ぶりに横ばいとなった。

	都心型高級専門店		郊外型SC
	銀座地区	表参道地区	都心1時間程度
第23回		4.7%	4.9%
第22回		4.7%	4.9%
差		0.0%	0.0%

- 政令指定都市における商業店舗の期待利回りは、都心型高級専門店が大阪で0.1%低下、名古屋では0.1%上昇とまだら模様となっている。郊外型ショッピングセンターでは横ばいから0.1%の低下と前回までの上昇傾向に歯止めがかかった。

	札幌		横浜		名古屋		大阪		福岡	
	都心型	郊外型	都心型	郊外型	都心型	郊外型	都心型	郊外型	都心型	郊外型
第23回	7.0%	8.0%	6.2%	7.0%	6.4%	7.1%	6.0%	7.0%	6.5%	7.5%
第22回	7.0%	8.0%	6.2%	7.0%	6.3%	7.2%	6.1%	7.0%	6.5%	7.5%
差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

(注)「都心型」は都心型高級専門店、「郊外型」は郊外型ショッピングセンターの略

- 物流施設・倉庫の期待利回りは、東京湾岸部、福岡内陸部で0.1%低下したほか、前回上昇していた名古屋が横ばいとなり上昇都市は無くなった。

シングルテナント型

	湾岸部				内陸部				
	東京	名古屋	大阪	福岡	東京	千葉	名古屋	大阪	福岡
第23回	6.0%	7.0%	6.8%	7.0%	6.5%	6.8%	7.0%	6.8%	7.0%
第22回	6.1%	7.0%	6.8%	7.0%	6.5%	6.8%	7.0%	6.8%	7.1%
差	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

- 宿泊特化型ビジネスホテルの期待利回りは、前回上昇していた名古屋、福岡は横ばいになったが、東京では0.1%上昇し6期連続で利回りが上昇している。

	東京	札幌	名古屋	大阪	福岡
第23回	6.5%	7.5%	7.3%	7.0%	7.3%
第22回	6.4%	7.5%	7.3%	7.0%	7.3%
差	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

以上

問合せ先：財団法人 日本不動産研究所

研究部 廣田・菊池・林<sup>りん</sup>

TEL: 03-3503-5335 FAX: 03-3597-8063