

報道関係者各位

第 20 回不動産投資家調査結果^注
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：年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関など **210 社**（前回調査 204 社）
- 調査時点：2009 年 4 月 1 日（前回調査 2008 年 10 月 1 日。第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日）
- 回収数：**120 社**（前回調査 114 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

- 投資対象不動産の利回りは、前々回より横ばいまたは上昇傾向に変わり、前回、ほとんどの用途・地域において上昇傾向になった。今回、さらに上昇幅が拡大した。
 - 不動産への新規投資意欲は、前々回に積極投資割合が 8 割に下落し、前回、64% までに下落し、今回さらに 45% に下落、一方、当面、新規投資を控えるものが前々回 20% と急増し、前回 36% と上昇、今回さらに 50% に続伸した。
 - 東京都内及び政令指定都市のオフィス賃料水準の予測は、前回までは、下落かまたは横ばいであったが、今回は前回横ばい傾向が主流であった東京都内においても下落傾向に転じ、地方ではさらに下落が拡大した。
- **東京都丸の内、大手町地区にある A クラスビルの期待利回り 4.5%、取引利回り 4.2%。**
 （半年前の前回調査での期待利回り 4.0%、取引利回り 3.8%）

| | 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 |
|-------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 発送数 | 126 | 128 | 118 | 120 | 151 | 145 | 146 | 149 | 133 | 130 |
| 回答者数 | 34 | 40 | 37 | 45 | 63 | 56 | 65 | 76 | 77 | 82 |
| 回収率 | 27% | 31% | 31% | 38% | 42% | 39% | 45% | 51% | 58% | 63% |
| 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% |
| 取引利回り | | | | | | | | | 5.0% | 4.5% |

| | 第11回 04/10/1 | 第12回 05/4/1 | 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 |
|-------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 発送数 | 136 | 138 | 149 | 171 | 177 | 198 | 202 | 204 | 204 | 210 |
| 回答者数 | 84 | 86 | 89 | 97 | 99 | 100 | 104 | 113 | 114 | 120 |
| 回収率 | 62% | 62% | 60% | 57% | 56% | 51% | 51% | 55% | 56% | 57% |
| 期待利回り | 5.0% | 4.5% | 4.5% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 3.8% | 4.0% | 4.0% | 4.5% |
| 取引利回り | 4.5% | 4.3% | 4.0% | 3.8% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.8% | 4.2% |

- 政令指定都市の各地区及び地方中核都市における標準的規模の A クラスビルの期待利回りは、全て上昇、千葉、さいたま、大阪、広島以外の上昇幅は 0.5%。

| | 札幌 | 仙台 | 千葉 | さいたま | 横浜 | 名古屋 | 大阪 | 神戸 | 広島 | 福岡 | 中核都市 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 第20回 | 6.7% | 6.7% | 6.7% | 6.3% | 6.0% | 6.0% | 5.7% | 6.5% | 6.8% | 6.3% | 8.0% |
| 第19回 | 6.2% | 6.2% | 6.3% | 5.9% | 5.5% | 5.5% | 5.3% | 6.0% | 6.4% | 5.8% | 7.5% |
| 差 | +0.5% | +0.5% | +0.4% | +0.4% | +0.5% | +0.5% | +0.4% | +0.5% | +0.4% | +0.5% | +0.5% |

- **オフィス賃料水準の予測は、東京都内は下落傾向に転じ、政令市等はさらに下落予測が拡大した。**
 （現在の賃料水準を 100 としての指数表示）

| | 丸の内等 | 虎ノ門 | 港南 | 上野 | 大崎 | さいたま | 横浜 | 名古屋 | 大阪 | 福岡 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1年後 | -2% (±0%) | -2% (±0%) | -3% (±0%) | -3% (-1%) | -3% (±0%) | -4% (-1%) | -4% (-1%) | -4% (-1%) | -3% (±0%) | -4% (-1%) |
| 2年後 | -1% (±0%) | -2% (±0%) | -2% (±0%) | -3% (-1%) | -3% (±0%) | -4% (-2%) | -4% (-1%) | -4% (-2%) | -3% (-1%) | -4% (-2%) |
| 5年後 | ±0% (±0%) | ±0% (±0%) | ±0% (±0%) | -2% (±0%) | ±0% (±0%) | -2% (-1%) | -2% (±0%) | -2% (-2%) | -2% (-1%) | -2% (-1%) |
| 10年後 | ±0% (+2%) | ±0% (±0%) | ±0% (±0%) | ±0% (±0%) | ±0% (±0%) | -1% (±0%) | ±0% (±0%) | -1% (±0%) | ±0% (±0%) | -1% (±0%) |

注 詳細は別添資料「第 20 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/documentation/backnumbers.html>)。

- 東京都内の賃貸住宅一棟の期待利回りは、ワンルームマンションが城南地区 6.0%・城東地区 6.3%、ファミリー向けマンションが城南地区 6.0%・城東地区 6.3%、外国人向け高級賃貸住宅が低層型 6.0%・超高層型 6.0%。前回調査から、0.4%~0.7%の上昇で前回よりさらに上昇幅が拡大した。取引利回りは、それぞれの期待利回りより 0.0%~0.2%低い。

| | 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20回 | 6.0% | 6.3% | 6.0% | 6.3% | 6.0% | 6.0% |
| 第19回 | 5.5% | 5.8% | 5.5% | 5.9% | 5.5% | 5.3% |
| 差 | +0.5% | +0.5% | +0.5% | +0.4% | +0.5% | +0.7% |

- 政令指定都市の各地区における賃貸住宅一棟の期待利回りは、前回に引き続きワンルームマンションが軒並み大幅上昇、ファミリー向けマンションも同様に大幅上昇となった。

| | さいたま | | 横浜 | | 名古屋 | | 大阪 | | 福岡 | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | ワンルーム | ファミリー | ワンルーム | ファミリー | ワンルーム | ファミリー | ワンルーム | ファミリー | ワンルーム | ファミリー |
| 第20回 | 7.0% | 7.0% | 6.6% | 6.7% | 6.9% | 7.0% | 6.8% | 6.9% | 7.0% | 7.1% |
| 第19回 | 6.3% | 6.5% | 6.0% | 6.0% | 6.2% | 6.3% | 6.2% | 6.3% | 6.5% | 6.5% |
| 差 | +0.7% | +0.5% | +0.6% | +0.7% | +0.7% | +0.7% | +0.6% | +0.6% | +0.5% | +0.6% |

- 東京都内及び近郊の商業店舗ビルの期待利回りは、都心型高級専門店が銀座地区 4.5%、表参道地区 4.7%、東京近郊の郊外型ショッピングセンターが 6.5%で、前回調査から上昇が続く。

| | 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20回 | 4.5% | 4.7% | 6.5% |
| 第19回 | 4.2% | 4.2% | 6.0% |
| 差 | +0.3% | +0.5% | +0.5% |

- 政令指定都市の各地区における商業店舗ビルの期待利回りは、都心型専門店で 0.5%~0.6%、郊外型ショッピングセンターで 0.7%~0.8%の上げ幅でともに、全て上昇幅が拡大。

| | さいたま | | 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20回 | 6.5% | 7.3% | 6.2% | 7.0% | 6.1% | 7.0% | 6.0% | 6.9% | 6.3% | 7.2% |
| 第19回 | 6.0% | 6.5% | 5.6% | 6.2% | 5.5% | 6.2% | 5.5% | 6.1% | 5.8% | 6.5% |
| 差 | +0.5% | +0.8% | +0.6% | +0.8% | +0.6% | +0.8% | +0.5% | +0.8% | +0.5% | +0.7% |

(注)「都心型」は都心型専門店、「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、湾岸部で 0.3%~0.4%、内陸部で 0.2%~0.5%の上昇幅で全てにおいて上昇となった。

| | 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 | |
| | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント | シングルテナント | マルチテナント |
| 第20回 | 6.0% | 6.0% | 6.6% | 6.7% | 6.5% | 6.7% | 6.9% | 6.9% | 6.3% | 6.3% | 6.6% | 6.7% | 6.7% | 6.7% | 6.5% | 6.8% | 7.0% | 7.0% |
| 第19回 | 5.7% | 5.7% | 6.3% | 6.3% | 6.2% | 6.3% | 6.5% | 6.5% | 6.0% | 6.0% | 6.3% | 6.3% | 6.3% | 6.4% | 6.3% | 6.4% | 6.5% | 6.5% |
| 差 | +0.3% | +0.3% | +0.3% | +0.4% | +0.3% | +0.4% | +0.4% | +0.4% | +0.3% | +0.3% | +0.3% | +0.4% | +0.4% | +0.3% | +0.2% | +0.4% | +0.5% | +0.5% |

- 宿泊特化型ビジネスホテルの期待利回りは、東京（JR 主要駅周辺）6.1%、札幌（JR 札幌駅周辺）7.0%、名古屋（栄地区）6.9%・大阪（JR 新大阪駅周辺）6.8%、福岡（JR 博多駅周辺）7.0%であり、0.4%~0.6%の上昇幅となった。

| | 東京 | 札幌 | 名古屋 | 大阪 | 福岡 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 第20回 | 6.1% | 7.0% | 6.9% | 6.8% | 7.0% |
| 第19回 | 5.7% | 6.5% | 6.3% | 6.3% | 6.4% |
| 差 | +0.4% | +0.5% | +0.6% | +0.5% | +0.6% |

以上

問合せ先：財団法人 日本不動産研究所
 研究部 廣田・林
 TEL: 03-3503-5335 FAX: 03-3597-8063