

第 21 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（デベロッパー）、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関など **218 社**（前回調査 210 社）
- 調査時点：2009 年 10 月 1 日（前回調査 2009 年 4 月 1 日。第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日）
- 回収数：**120 社**（前回調査 120 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、前回と大幅な上昇傾向を示していたが、今回はほとんどの用途・地域において上昇幅が縮小し、特に東京都内の賃貸住宅ではほぼ横ばいとなった。
- 不動産への新規投資意欲は、第 17 回(2007 年 10 月)をピークにその後連続して下落し、前回 45%にまで減少していたが、今回は 60%へと回復した。一方、新規投資を控える投資家は、前回 50%に達したが、今回は 31%へ減少し、新規投資意欲は回復基調にある。
- 東京都内及び政令指定都市のオフィス賃料水準の予想は、前々回から前回にかけて急速に悪化していたが、今回は東京都内で下落予想が減少、政令指定都市では前回よりほぼ横ばいの予想となった。

- **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 4.5%、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
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	第21回 09/10/1
発送数	136	138	149	171	177	198	202	204	204	210	218
回答者数	84	86	89	97	99	100	104	113	114	120	120
回収率	62%	62%	60%	57%	56%	51%	51%	55%	56%	57%	55%
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%	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%	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、0.1~0.3%上昇した。

	札幌	仙台	さいたま	千葉	横浜	名古屋	大阪	神戸	広島	福岡	中核都市
第21回	7.0%	7.0%	6.5%	6.8%	6.2%	6.2%	6.0%	6.7%	7.0%	6.5%	8.2%
第20回	6.7%	6.7%	6.3%	6.7%	6.0%	6.0%	5.7%	6.5%	6.8%	6.3%	8.0%
差	+0.3%	+0.3%	+0.2%	+0.1%	+0.2%	+0.2%	+0.3%	+0.2%	+0.2%	+0.2%	+0.2%

- オフィス賃料水準の予想は、前回に比べて東京都内では改善し、政令指定都市では前回よりほぼ横ばいの予想となった。

	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	-1%(-2%)	-2%(-2%)	-2%(-3%)	-3%(-3%)	-3%(-3%)	-5%(-5%)	-4%(-4%)	-5%(-4%)	-3%(-3%)	-4%(-4%)
2年後	±0%(-1%)	-1%(-2%)	-2%(-2%)	-2%(-3%)	-3%(-3%)	-5%(-5%)	-4%(-4%)	-4%(-4%)	-3%(-3%)	-4%(-4%)
5年後	+1%(±0%)	±0%(±0%)	±0%(±0%)	±0%(-1%)	±0%(-2%)	-3%(-3%)	-1%(-2%)	-2%(-2%)	-2%(-2%)	-2%(-2%)
10年後	+2%(±0%)	+1%(±0%)	+1%(±0%)	±0%(±0%)	±0%(±0%)	-2%(-2%)	±0%(±0%)	±0%(-1%)	±0%(±0%)	±0%(-1%)

() カッコ内は前回調査の数値

^注 詳細は別添資料「第 21 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 6.5%、外国人向け高級賃貸住宅が低層型 6.1%・超高層型 6.0%。前回調査からほぼ横ばいとなった。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21回	6.0%	6.3%	6.0%	6.5%	6.1%	6.0%
第20回	6.0%	6.3%	6.0%	6.3%	6.0%	6.0%
差	±0.0%	±0.0%	±0.0%	+0.2%	+0.1%	±0.0%

- 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、ワンルームマンションが 0.0%~0.3%の上昇、ファミリー向けマンションも 0.1~0.3%の上昇で、前回調査から上昇幅は縮小した。

	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21回	7.0%	7.1%	6.8%	6.8%	7.1%	7.2%	7.0%	7.0%	7.3%	7.4%
第20回	7.0%	7.0%	6.6%	6.7%	6.9%	7.0%	6.8%	6.9%	7.0%	7.1%
差	±0.0%	+0.1%	+0.2%	+0.1%	+0.2%	+0.2%	+0.2%	+0.1%	+0.3%	+0.3%

- 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 0.1~0.2%の上昇、郊外型ショッピングセンターが 0.3%の上昇と、前回調査の 0.3~0.5%より上昇幅が縮小した。

	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21回	4.6%	4.9%	6.8%	
第20回	4.5%	4.7%	6.5%	
差	+0.1%	+0.2%	+0.3%	

- 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 0.0%~0.2%、郊外型ショッピングセンターで 0.0%~0.1%の上げ幅でともに、上昇幅は大きく縮小。

	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21回	6.6%	7.4%	6.2%	7.0%	6.3%	7.1%	6.0%	7.0%	6.5%	7.3%
第20回	6.5%	7.3%	6.2%	7.0%	6.1%	7.0%	6.0%	6.9%	6.3%	7.2%
差	+0.1%	+0.1%	±0.0%	±0.0%	+0.2%	+0.1%	±0.0%	+0.1%	+0.2%	+0.1%

(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 0.1%~0.3%、内陸部で 0.1%~0.3%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21回	6.1%	6.1%	6.9%	7.0%	6.8%	6.8%	7.0%	7.1%	6.5%	6.5%	6.8%	6.8%	7.0%	7.0%	6.8%	7.0%	7.1%	7.2%
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%
差	+0.1%	+0.1%	+0.3%	+0.3%	+0.3%	+0.1%	+0.1%	+0.2%	+0.2%	+0.2%	+0.2%	+0.1%	+0.3%	+0.3%	+0.3%	+0.2%	+0.1%	+0.2%

- 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）6.3%、札幌（JR 札幌駅周辺）7.5%、名古屋（栄地区）7.2%・大阪（JR 新大阪駅周辺）7.0%、福岡（JR 博多駅周辺）7.2%であり、0.2%~0.5%の上昇幅となった。

	東京	札幌	名古屋	大阪	福岡
第21回	6.3%	7.5%	7.2%	7.0%	7.2%
第20回	6.1%	7.0%	6.9%	6.8%	7.0%
差	+0.2%	+0.5%	+0.3%	+0.2%	+0.2%

以上

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