

第 22 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：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 **220 社**（前回調査 218 社）
- 調査時点：2010 年 4 月 1 日（前回調査 2009 年 10 月 1 日。第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日）
- 回収数：**124 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、前回【09/10/01】ほとんどの用途・地域において上昇幅が縮小していたが、今回も投資意欲の回復基調は持続し、ほとんどの用途・地域でほぼ横ばいとなった。
 - 不動産への新規投資意欲は、前々回【09/04/01】の 45%を底に前回【09/10/01】60%まで回復していたが、今回さらに 73%となり回復傾向が鮮明になった。一方、新規投資を控える投資家は、前回【09/10/01】の 31%から今回は 22%にまで減少している。
 - オフィス賃料水準の予測は、東京都内では前回【09/10/01】よりも下落予測が減少し、5 年後までには各地区とも現状の水準に戻る予測となった。政令指定都市の各地区では前回【09/10/01】と同程度の下落予測となった。
- **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、2 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
発送数	126	128	118	120	151	145	146	149	133	130	136
回答者数	34	40	37	45	63	56	65	76	77	82	84
回収率	27%	31%	31%	38%	42%	39%	45%	51%	58%	63%	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%
取引利回り									5.0%	4.5%	4.5%

	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	第22回 10/4/1
発送数	138	149	171	177	198	202	204	204	210	218	220
回答者数	86	89	97	99	100	104	113	114	120	120	124
回収率	62%	60%	57%	56%	51%	51%	55%	56%	57%	55%	56%
期待利回り	4.5%	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	3.8%	4.0%	4.0%	4.5%	4.5%	4.5%
取引利回り	4.3%	4.0%	3.8%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.8%	4.2%	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、ほぼ横ばいとなったが、名古屋では上昇が継続した。**

	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%
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%
差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	-	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では改善傾向にあるものの、政令指定都市の各地区では前回と同程度の下落予測となった。**

	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	0%(-1%)	-1%(-2%)	-1%(-2%)	-2%(-3%)	-2%(-3%)	-5%(-5%)	-3%(-4%)	-4%(-5%)	-3%(-3%)	-3%(-4%)
2年後	0%(0%)	0%(-1%)	-1%(-2%)	-1%(-2%)	-2%(-3%)	-5%(-5%)	-3%(-4%)	-3%(-4%)	-3%(-3%)	-3%(-4%)
5年後	3%(1%)	1%(0%)	0%(0%)	0%(0%)	0%(0%)	-3%(-3%)	-1%(-1%)	-1%(-2%)	-2%(-2%)	-2%(-2%)
10年後	5%(2%)	3%(1%)	1%(1%)	0%(0%)	0%(0%)	-2%(-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 22 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 6.2%、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 6.1%・超高層型 6.0%で、5 期ぶりに城東地区で利回りが低下した。また取引利回りは、城南地区・城東地区ともに 0.1%~0.3%低下した。

期待利回り

	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22回	6.0%	6.2%	6.0%	6.3%	6.1%	6.0%
第21回	6.0%	6.3%	6.0%	6.5%	6.1%	6.0%
差	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.2%	0.0%	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 0.1%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。

	さいたま		横浜		名古屋		大阪		福岡	
	ワンルーム	ファミリー								
第22回	7.0%	7.0%	6.7%	6.8%	7.0%	7.1%	7.0%	7.0%	7.3%	7.3%
第21回	7.0%	7.1%	6.8%	6.8%	7.1%	7.2%	7.0%	7.0%	7.3%	7.4%
差	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

- 東京都内及び近郊の商業店舗ビルの期待利回りは、銀座地区の都心型高級専門店が 0.1%の上昇となったほかは、各地区とも横ばいとなった。

	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22回	4.7%	4.9%	6.8%
第21回	4.6%	4.9%	6.8%
差	0.1%	0.0%	0.0%

- 政令指定都市における商業店舗ビルの期待利回りは、都心型専門店が大阪を除いて横ばいから 0.1%の低下となったのに対して、郊外型ショッピングセンターでは横ばいから 0.2%の上昇となり、利回りの動向に差がみられる。

	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22回	6.5%	7.4%	6.2%	7.0%	6.3%	7.2%	6.1%	7.0%	6.5%	7.5%
第21回	6.6%	7.4%	6.2%	7.0%	6.3%	7.1%	6.0%	7.0%	6.5%	7.3%
差	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%

(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、名古屋湾岸部、千葉内陸部のほかは各地区ともおおむね横ばいとなり、利回りの上昇にほぼ歯止めがかかった。

	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																
第22回	6.1%	6.1%	7.0%	7.0%	6.8%	6.8%	7.0%	7.1%	6.5%	6.5%	6.8%	6.9%	7.0%	7.0%	6.8%	7.0%	7.1%	7.2%
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%
差	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

- 宿泊特化型ビジネスホテルの期待利回りは、東京（JR・地下鉄主要駅周辺）6.4%、札幌（JR 札幌駅周辺）7.5%、名古屋（栄地区）7.3%、大阪（JR 新大阪駅周辺）7.0%、福岡（JR 博多駅周辺）7.3%であり、横ばいから 0.1%の上昇幅となった。

	東京	札幌	名古屋	大阪	福岡
第22回	6.4%	7.5%	7.3%	7.0%	7.3%
第21回	6.3%	7.5%	7.2%	7.0%	7.2%
差	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%

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