

第37回 「不動産投資家調査」(2017年10月現在)の調査結果

第37回「不動産投資家調査」(2017年10月現在)の調査結果の概要を公表いたします(調査方法などは末尾参照)。詳細な調査結果については、末尾のお問い合わせ先までご連絡ください。

調査結果

■投資用不動産の利回りの動向

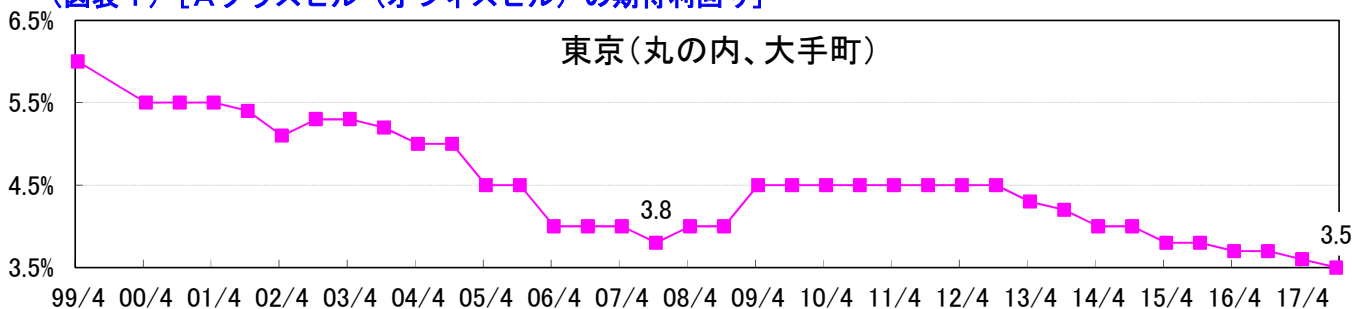
- ・不動産投資家の期待利回りは、一部アセットで「横ばい」の地区もあったが、金融緩和の影響等を反映し、全体としては0.1~0.2ポイント程度の「低下」となった。
- ・東京のオフィスは、「日本橋」などで下げ止まりも見られたが、本調査の代表的な調査地区である「丸の内、大手町地区」は前回比0.1ポイント低下の3.5%となり、本調査の開始以降最も低い水準を更新した。地方のオフィスは「札幌」「仙台」「京都」が横ばいとなったが、その他は0.1~0.2ポイント低下した。
- ・他のアセットも全体としては「低下」傾向であるが、今回調査では「宿泊特化型ホテル」の低下が顕著であった。ホテルは2020年の東京五輪誘致決定などを機にまず東京で投資が活況となったが、最近では地方の中心市街地でもインバウンドの裾野が広がっており、今回調査では「札幌」「福岡」など地方都市のホテルの期待利回りが大きく低下した(「札幌」「福岡」が0.3ポイント低下)。

■不動産への新規投資意欲など

- ・不動産投資家の今後1年間の投資に対する考えは、「新規投資を積極的に行う」の回答が89%で前回比1ポイント上昇し、「当面、新規投資を控える」の回答が8%で前回比1ポイント低下した。
- ・不動産投資市場においてはファンド間の取得競争が激化し、一部で過熱を懸念する声もあるが、金融緩和の影響等を背景に、全体として、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持された。

1. Aクラスビル(オフィスビル)の期待利回り

(図表1) [Aクラスビル(オフィスビル)の期待利回り]



【期待利回り：東京都】

	丸の内、大手町	日本橋	虎ノ門	赤坂	六本木	港南	西新宿	渋谷	池袋
第36回(2017年4月)	3.6%	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%	4.3%	4.1%	4.5%
第37回(2017年10月)	3.5%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.2%	4.2%	4.0%	4.5%
前回差	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント

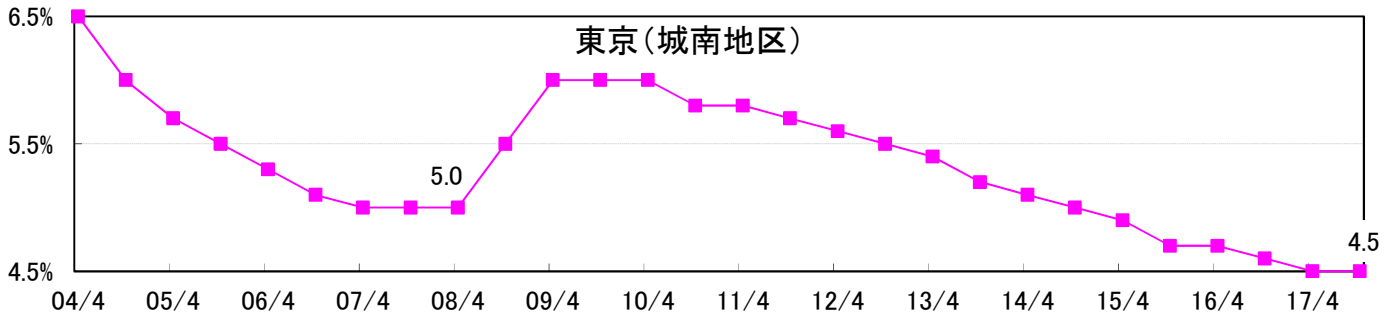
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第36回(2017年4月)	6.0%	6.0%	5.2%	5.3%	5.5%	5.0%	4.9%	6.3%	5.5%
第37回(2017年10月)	6.0%	6.0%	5.1%	5.2%	5.5%	4.9%	4.8%	6.1%	5.4%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.2ポイント	-0.1ポイント

2. 賃貸住宅一棟 (ワンルームタイプ) の期待利回り

東京の「城南」は4.5%で前回比横ばいで、本調査で最も低い水準のまま(現状維持)となったが、東京「城東」やその他の地区では、全体的には0.1~0.2ポイント低下した。

(図表2) [賃貸住宅一棟 (ワンルームタイプ) の期待利回り]



【期待利回り：東京都】

	城南地区	城東地区
第36回(2017年4月)	4.5%	4.8%
第37回(2017年10月)	4.5%	4.7%
前回差	0.0ポイント	-0.1ポイント

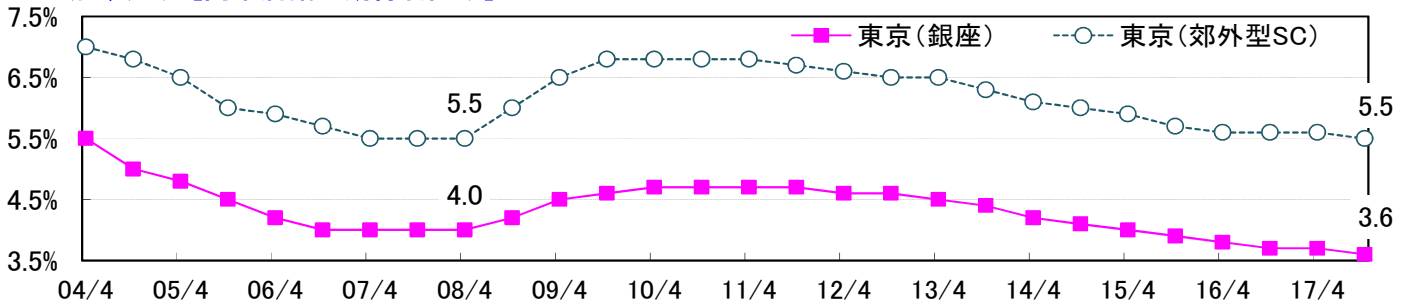
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第36回(2017年4月)	6.0%	5.9%	5.2%	5.4%	5.5%	5.2%	5.6%	6.1%	5.5%
第37回(2017年10月)	5.9%	5.8%	5.1%	5.3%	5.4%	5.0%	5.5%	6.0%	5.4%
前回差	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.2ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント

3. 商業店舗の期待利回り

都心型高級専門店は、東京の「銀座」が3.6%となった。前回、「銀座」地区は期待利回りが「横ばい」で踊り場に差し掛かったが、今回調査で再び、調査開始以来最も低い水準を更新した。

(図表3) [商業店舗の期待利回り]



【期待利回り：都心型高級専門店】

	東京 銀座	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第36回(2017年4月)	3.7%	5.8%	5.8%	5.4%	5.4%	4.9%	5.5%	6.0%	5.4%
第37回(2017年10月)	3.6%	5.8%	5.8%	5.3%	5.3%	4.8%	5.5%	6.0%	5.3%
前回差	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント

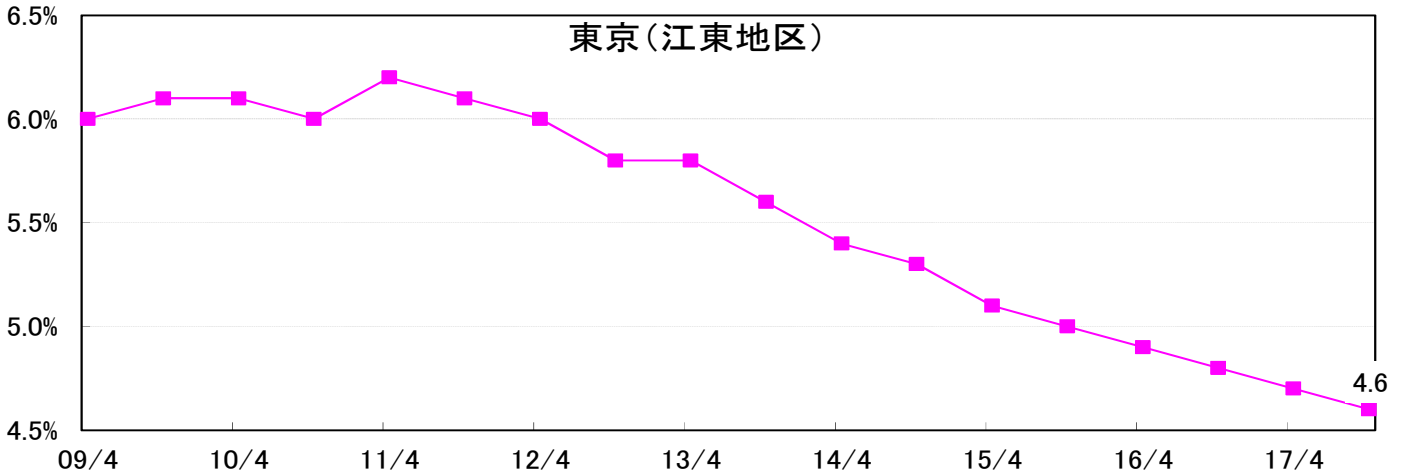
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第36回(2017年4月)	5.6%	6.8%	6.8%	6.1%	6.3%	6.0%	6.5%	6.9%	6.3%
第37回(2017年10月)	5.5%	6.7%	6.8%	6.1%	6.2%	5.9%	6.4%	6.8%	6.2%
前回差	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント

4. 物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り

物流施設については「東京（江東区）」で前回比0.1%低下し4.6%となり、本調査の開始以降最も低い水準を更新した。また、「名古屋」「大阪」「福岡」等でも期待利回りの低下傾向が続いた。

【図表4】[物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）の期待利回り]



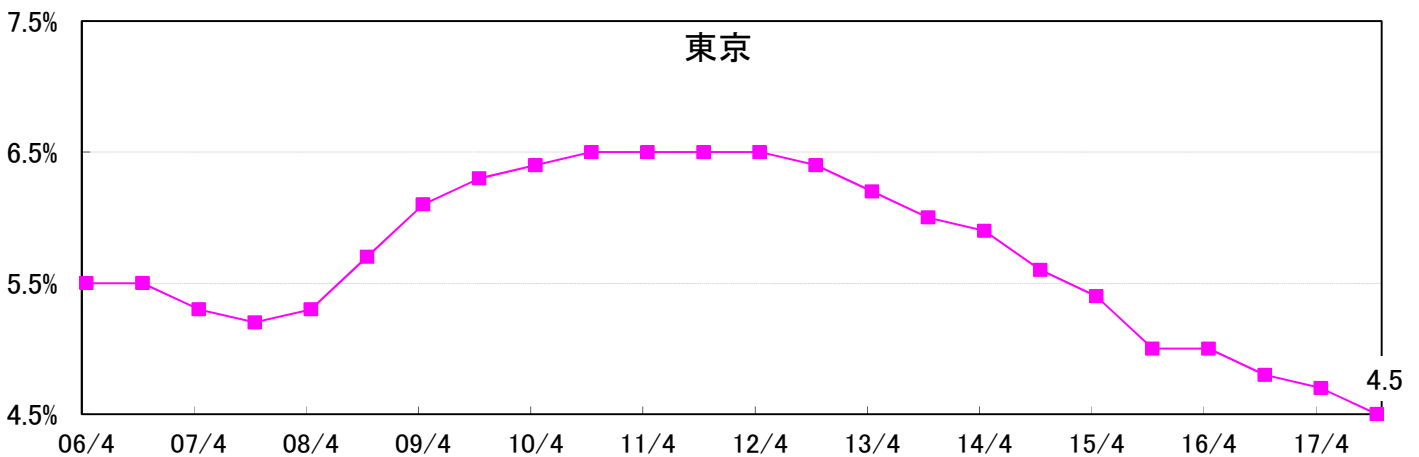
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）】

	東京（江東区）	名古屋（名古屋港）	大阪（大阪港）	福岡（博多港）
第36回（2017年4月）	4.7%	5.4%	5.2%	5.5%
第37回（2017年10月）	4.6%	5.2%	5.0%	5.4%
前回差	-0.1%ポイント	-0.2%ポイント	-0.2%ポイント	-0.1%ポイント

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

2020年の東京五輪誘致決定以来、ホテル投資市場は活発な動きが続いている。今回の調査でも、東京は調査開始以来最も低い水準を更新したほか、「札幌」「福岡」で前回比0.3%と大きく低下した。

【図表5】[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



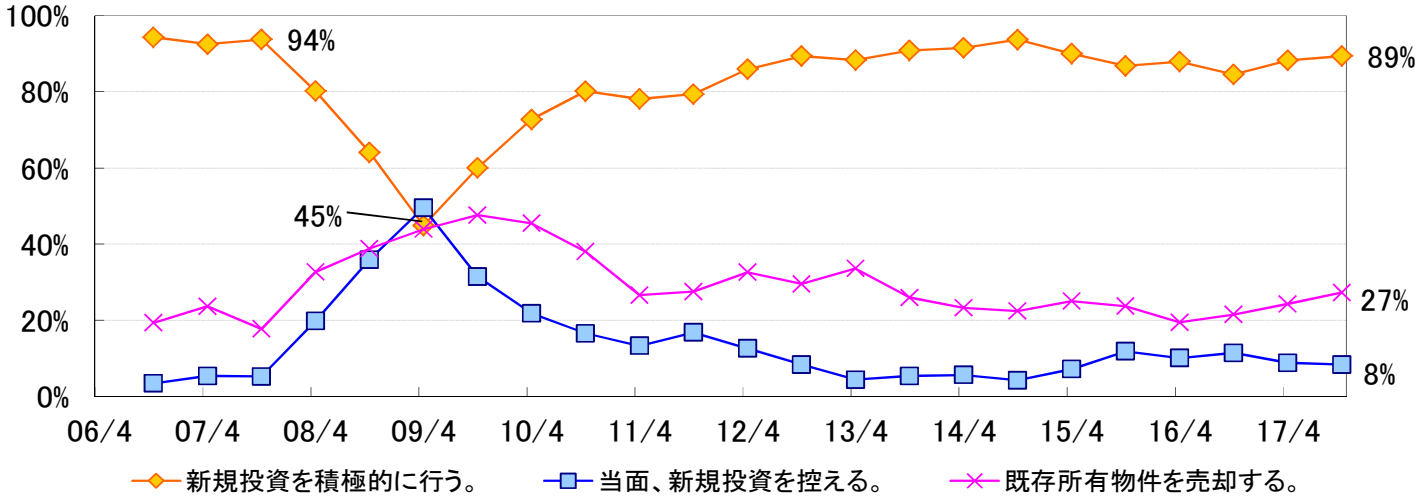
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第36回（2017年4月）	4.7%	5.8%	6.0%	5.6%	5.2%	5.2%	5.5%	5.9%
第37回（2017年10月）	4.5%	5.5%	5.9%	5.5%	5.0%	5.0%	5.2%	5.7%
前回差	-0.2%ポイント	-0.3%ポイント	-0.1%ポイント	-0.1%ポイント	-0.2%ポイント	-0.2%ポイント	-0.3%ポイント	-0.2%ポイント

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

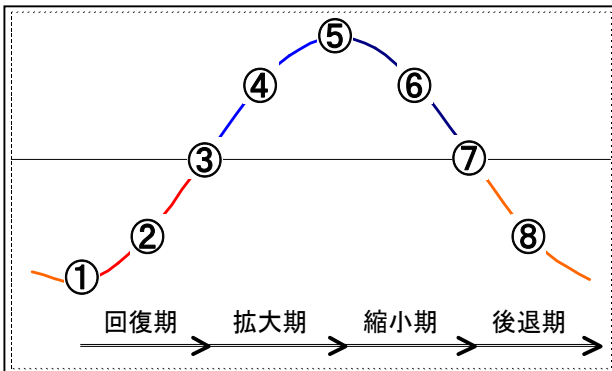
「新規投資を積極的に行う」の回答が89% (前回88%) で、前回調査と比較し1%上昇し、全体としては不動産投資家の新規投資意欲は積極的な姿勢が維持された。

(図表6) [今後1年間の不動産投資に対する考え方]



7. マーケットサイクル (市況感)

マーケットサイクル (市況感) に対する調査について、東京・大阪のいずれも、「現在」及び「半年後」について「拡大期」とする回答が最も多かった。



【マーケットサイクル (市況感)】

		第34回 16/4	第35回 16/10	第36回 17/4	第37回 17/10
東京 (丸の内、大手町)	現在	④	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑤	⑤	⑤	⑤
大阪 (御堂筋沿い)	現在	④	⑤	⑤	⑤
	半年後	④	⑤	⑤	⑤

第37回「不動産投資家調査」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)、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 198 社 (前回調査 202 社)
- 調査時点 : 2017 年 10 月 1 日 (前回調査 2017 年 4 月 1 日、第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日)
- 回答社数 : 153 社 (前回調査 150 社) ※回答率 77.3%
- 利用上の留意点 : 集計結果の代表値として、中央値を採用している。

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所
 研究部 : 慎、平井、野口 (TEL : 03-3503-5335) <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容 (図表、文章を含む一切の情報) の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
 ■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。



2017年11月21日

一般財団法人 日本不動産研究所

第37回 不動産投資家調査（2017年10月現在） 特別アンケート

不動産投資市場の持続的な発展・成長について

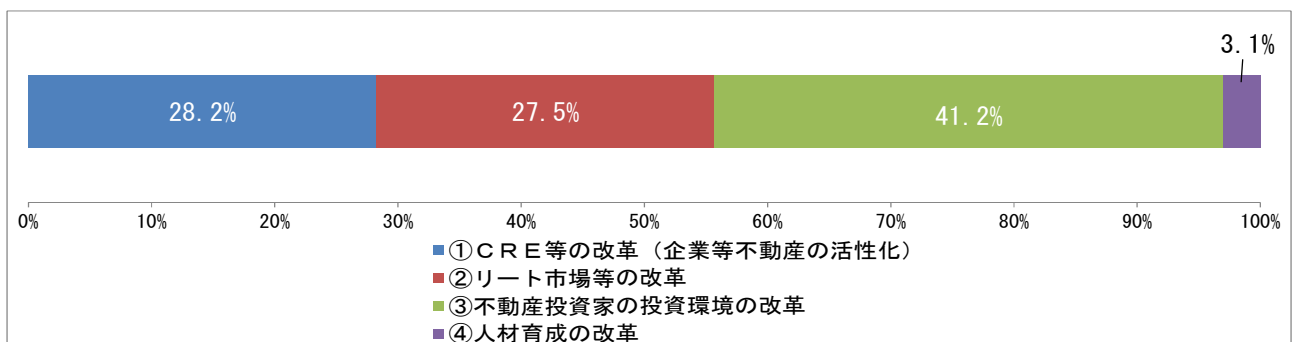
- ◆調査目的 : 本年6月、国土交通省は「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン(*)」(以下、「アクションプラン」)を公表した。本調査では、アクションプランで提言された内容などを基に、不動産投資市場の持続的な発展・成長について、不動産投資家の認識を調査することを目的とする。
- ◆調査方法 : 「第37回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- ◆調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業(デベロッパー)、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など198社
- ◆調査時点 : 2017年10月1日
- ◆回答社数 : 136社

(*)不動産投資市場の成長目標の実現に向けて官民が共同して取り組む具体的施策。詳細については国土交通省ホームページを参照。

特別アンケートの調査結果

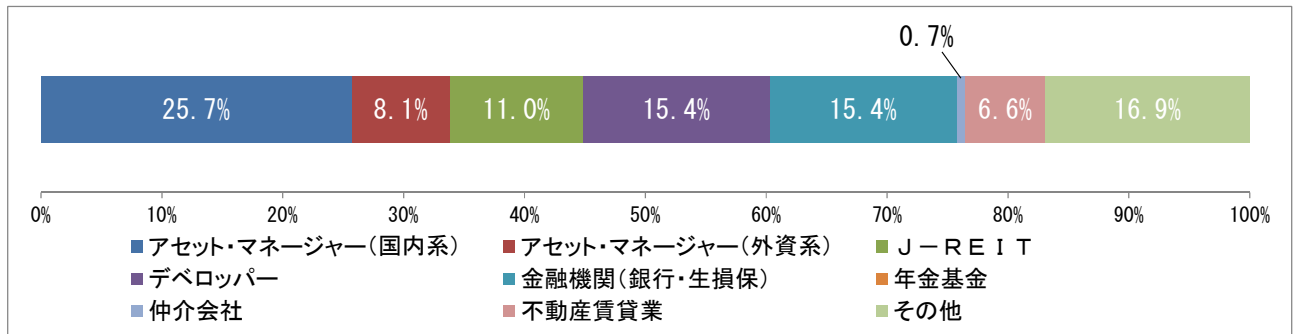
- ・不動産投資市場の現状認識について(市場サイクルの中で)、「ピークに達している」との回答が68.1%で最も多かった(前回調査(本年4月)では「ピークに達している」の回答が65.4%で同じく最多)。
- ・上記で「ピークに達している」とした回答者のうち、その理由について、「著しく低い利回りによる取引が多く出現」とする回答が72.5%で最も多かった。
- ・アクションプランで提言された4つの改革等のうち、不動産投資市場の持続的な発展・成長に最も寄与するものとして、「不動産投資家の投資環境の改革」とする回答が最も多かった(41.2%)。
- ・また、「不動産投資家の投資環境の改革」のために必要な事項としては、「不動産情報基盤の充実」とする回答が最も多かった(61.1%)。
- ・「リート市場等の改革」のために必要な取り組みとしては、「リートの多様化の促進」とする回答が70.7%で最も多く、病院、インフラ、海外不動産など対象不動産の多様化の必要性が指摘された。

■アクションプランで提言されている以下の4つの改革等のうち、不動産投資市場の持続的な発展・成長に最も寄与すると思われる改革等について(有効回答123社)



A. 回答社の属性等について

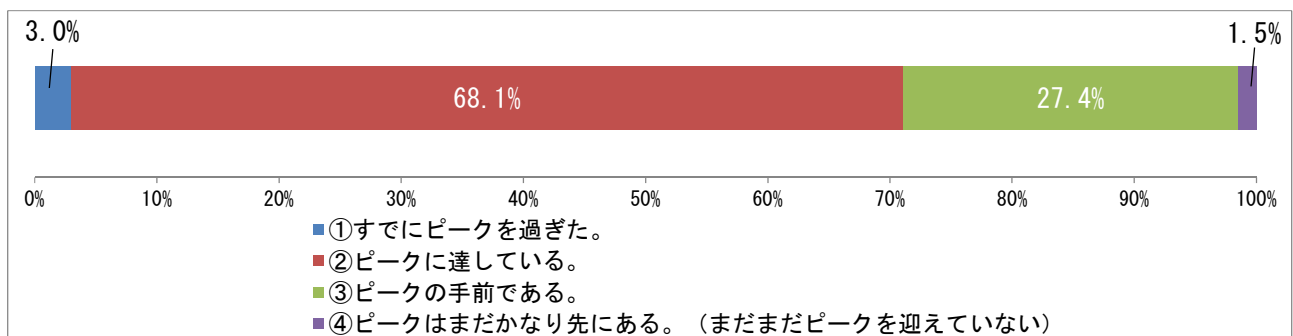
（有効回答 136 社）



B. 不動産投資市場の現状認識

(1) 現在の日本の不動産投資市場は、一連の市場サイクルの中でピークに達していると思いますか？

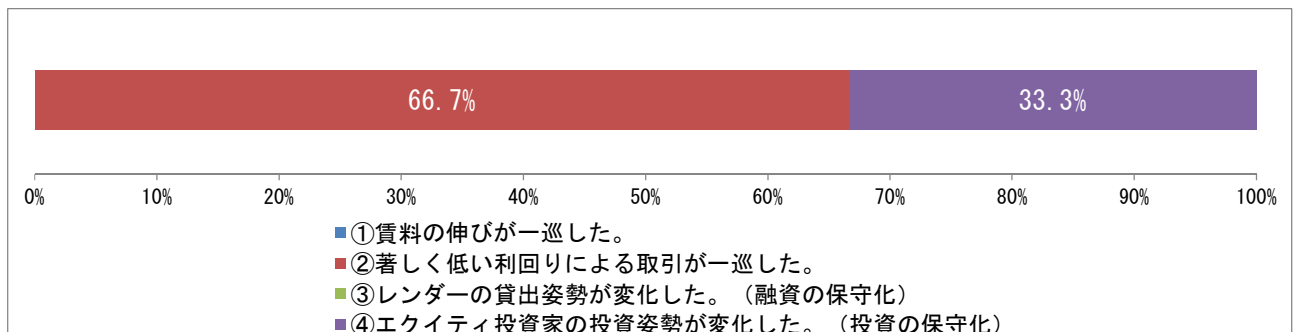
（有効回答 135 社）



(2) 前記B.(1)で「①すでにピークを過ぎた。」とした回答者へ質問です。

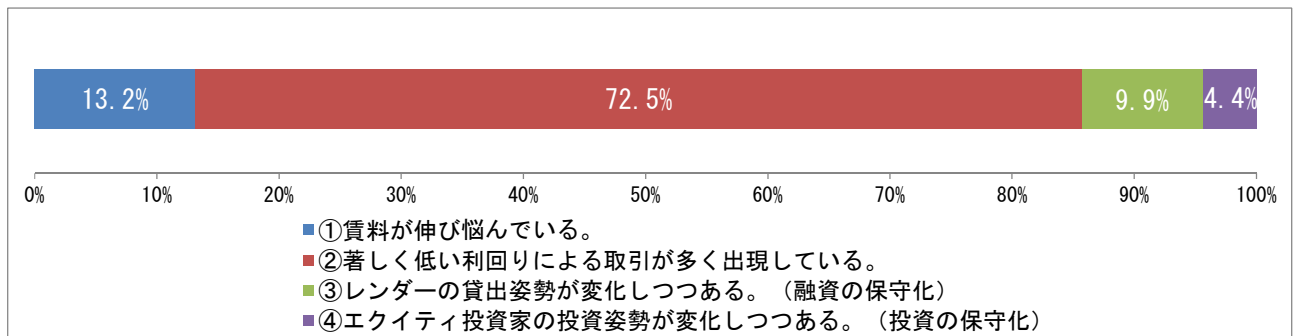
「すでにピークを過ぎた」と思う理由について、下記選択肢のうち最も適したものをお答えください。

（有効回答 3 社）



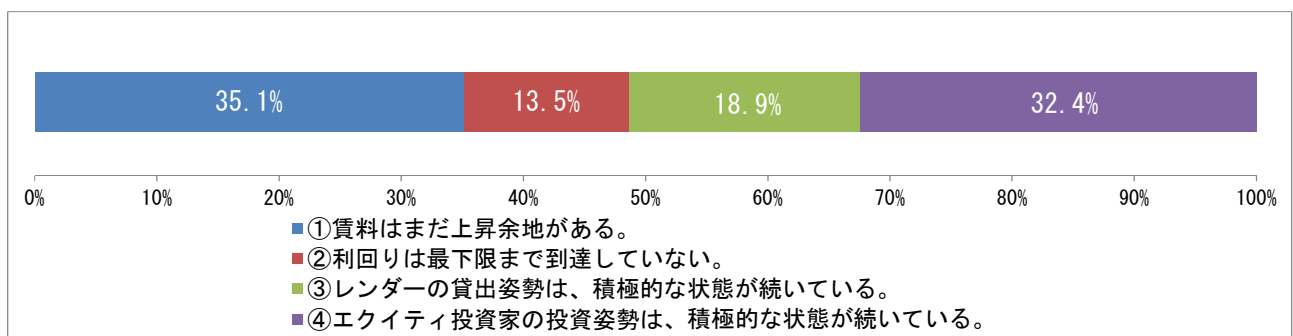
(3) 前記B.(1)で「②ピークに達している。」とした回答者へ質問です。

「ピークに達している」と思う理由について、下記選択肢のうち最も適したものを教えてください。
(有効回答 91 社)



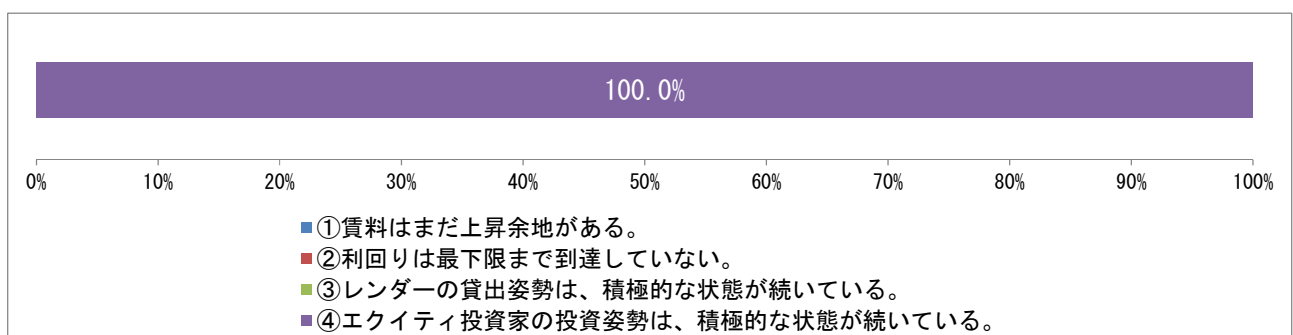
(4) 前記B.(1)で「③ピークの手前である。」とした回答者へ質問です。

「ピークの手前である」と思う理由について、下記選択肢のうち最も適したものを教えてください。
(有効回答 37 社)



(5) 前記B.(1)で「④ピークはまだかなり先にある。」とした回答者へ質問です。

「ピークはまだかなり先にある」と思う理由について、下記選択肢のうち最も適したものを教えてください。
(有効回答 2 社)



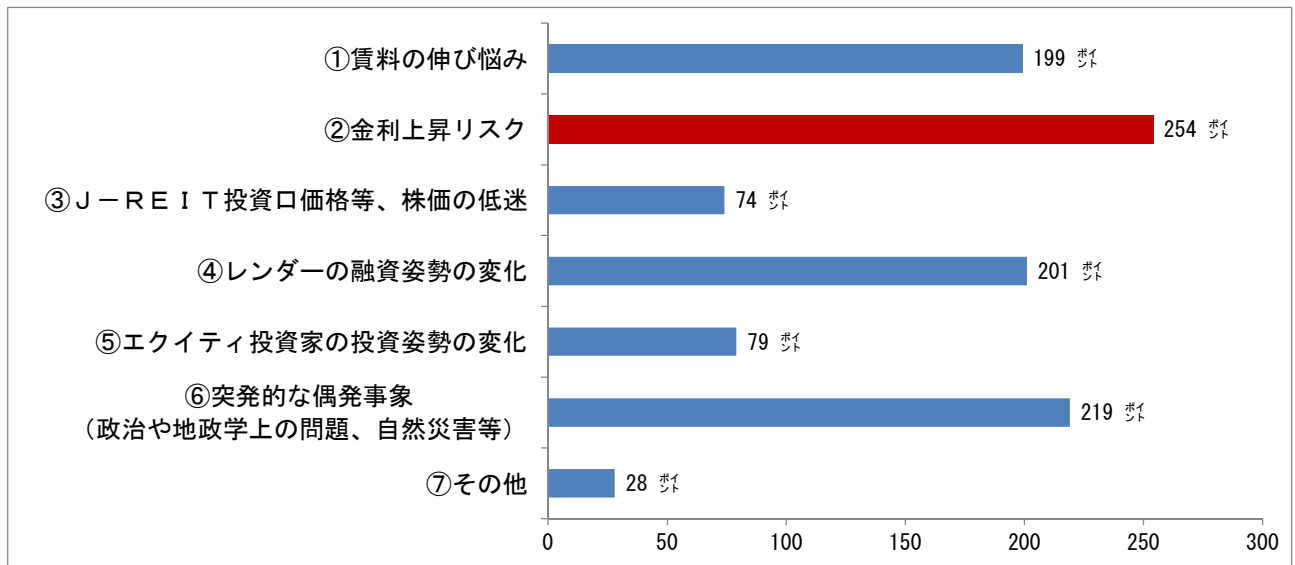
(6) 全ての回答者への質問です。

各アセットの市況見通しについてご回答ください。下記表について、アセット毎に①～⑤のうち該当する番号をいずれか一つのみご記入ください。
(有効回答 134 社)

	①現在の状態が、 2020年東京五輪 以降も続く。	②現在の状態が、 2020年東京五輪 頃まで続く。	③現在の状態が、 2019年頃 まで続く。	④現在の状態が、 2018年頃 まで続く。	⑤現在の状態は、 今年(2017年)まで だろう。
オフィス	9.4%	26.5%	26.5%	30.8%	6.8%
レジデンシャル (ワーカー・ファミリー)	13.1%	36.4%	16.8%	24.3%	9.3%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	10.8%	45.1%	16.7%	18.6%	8.8%
都心型商業	13.8%	49.5%	14.7%	14.7%	7.3%
郊外型商業	10.7%	30.1%	13.6%	19.4%	26.2%
ビジネスホテル	21.2%	49.0%	13.5%	7.7%	8.7%
シティホテル	19.2%	51.0%	11.5%	8.7%	9.6%
物流施設	27.8%	29.6%	15.7%	19.4%	7.4%
底地	34.3%	28.3%	19.2%	13.1%	5.1%
ヘルスケア	44.2%	24.2%	9.5%	11.6%	10.5%

(7) 全ての回答者への質問です。

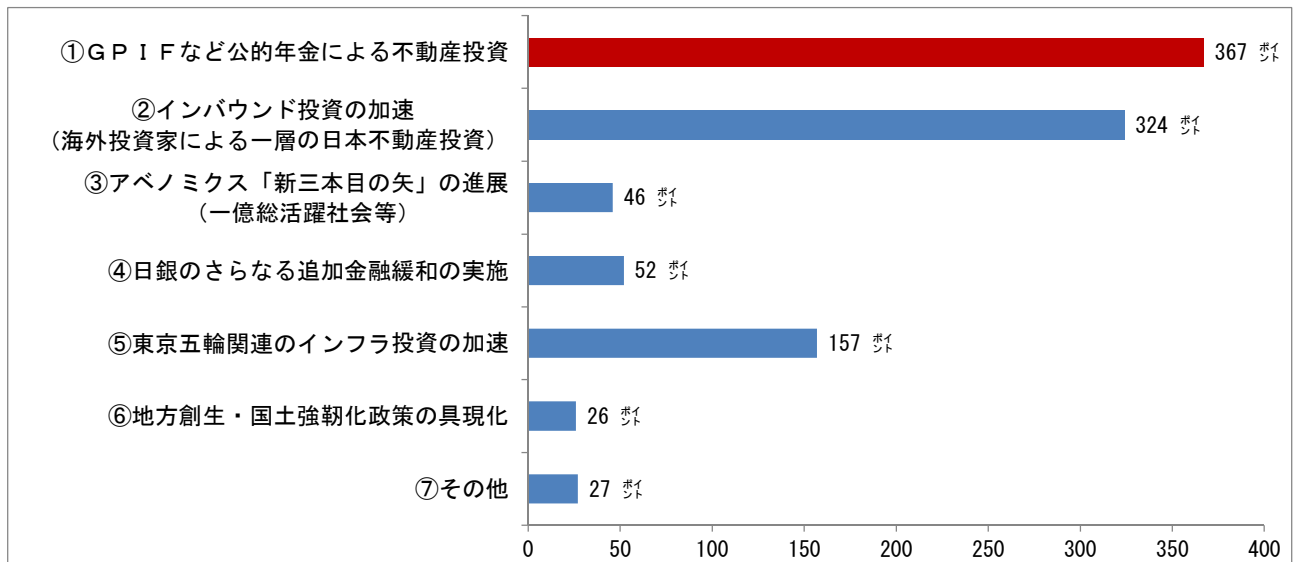
日本の不動産投資市場を取り巻く、今後のネガティブな要因として、どのようなものが考えられますか？（上位2位まで）
 (※) (有効回答 134 社)



(※) 質問はランキング方式で実施。
 各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：5ポイント、2位：3ポイント）

(8) 全ての回答者への質問です。

日本の不動産投資市場を取り巻く、今後のポジティブな要因として、どのようなものが考えられますか？（上位2位まで）
 (※) (有効回答 129 社)



(※) 質問はランキング方式で実施。
 各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：5ポイント、2位：3ポイント）

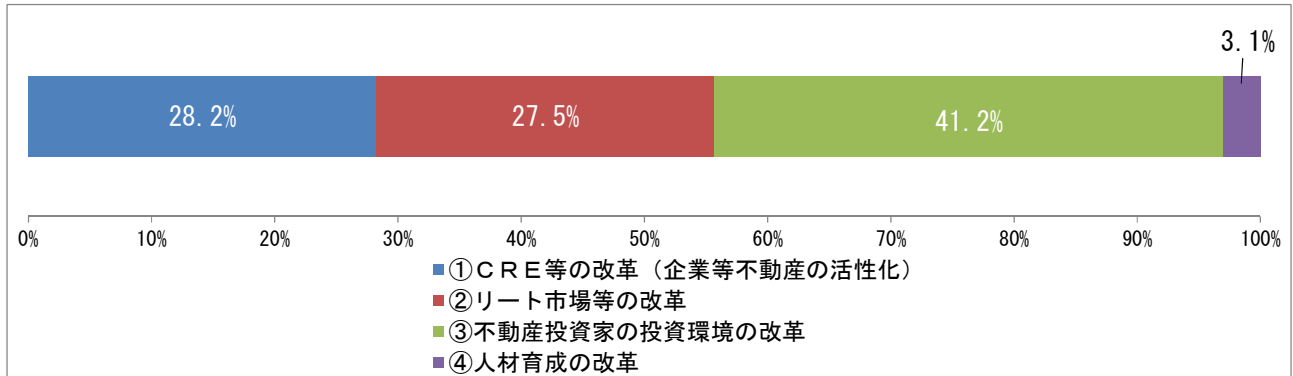
C. 不動産投資市場の持続的な発展・成長について

(1) 全ての回答者へ質問です。

アクションプランでは、以下の4つの改革等が提言されています。

この中で、不動産投資市場の持続的な発展・成長に最も寄与すると思うものを選択してください。

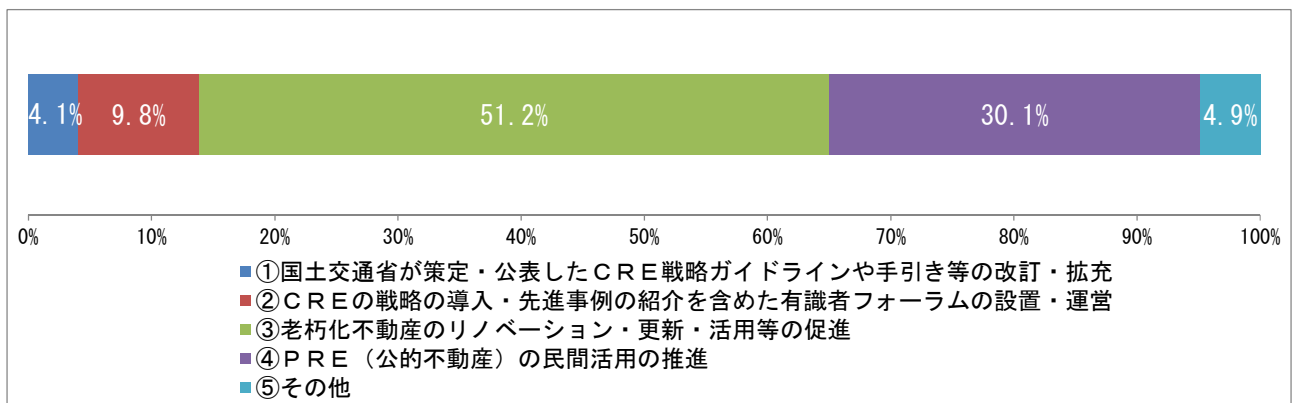
(有効回答 123 社)



(2) 全ての回答者へ質問です。

「CRE等の改革」のために、最も効果的と思う事項を選択してください。

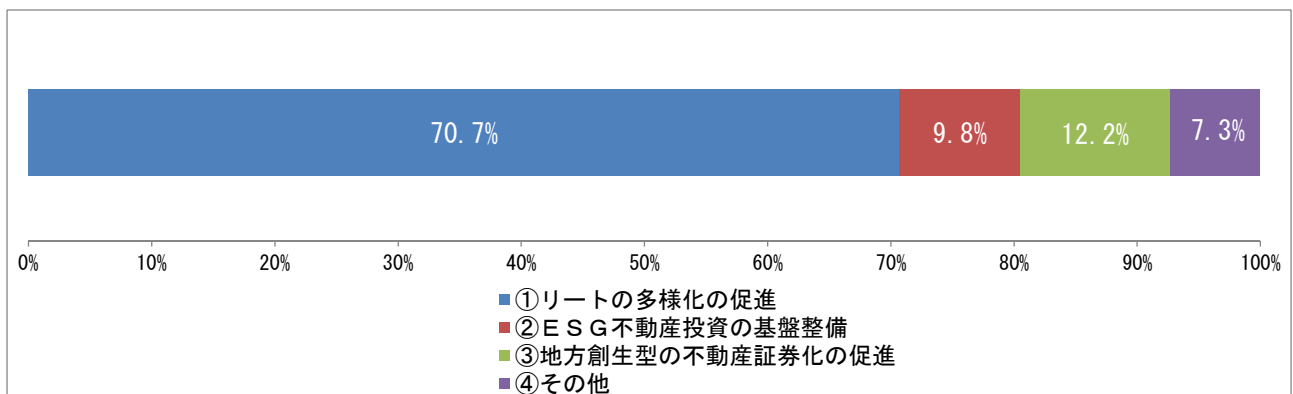
(有効回答 123 社)



(3) 全ての回答者へ質問です。

「リート市場等の改革」のために、最も効果的と思う事項を選択してください。

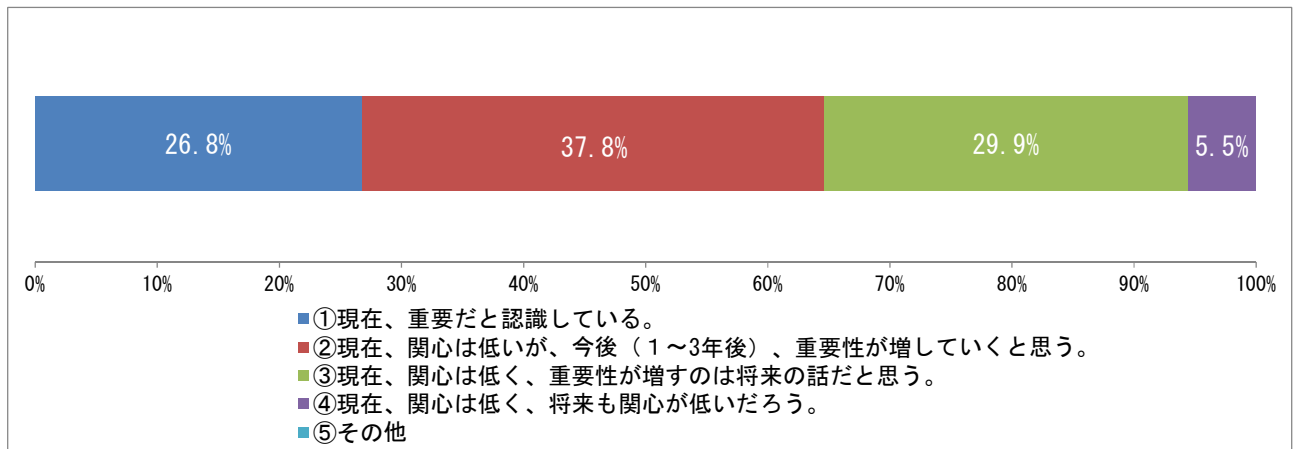
(有効回答 123 社)



(4) 全ての回答者へ質問です。

ESG不動産投資の広がりについて、回答者ご自身の認識に最も適したものを選択してください。

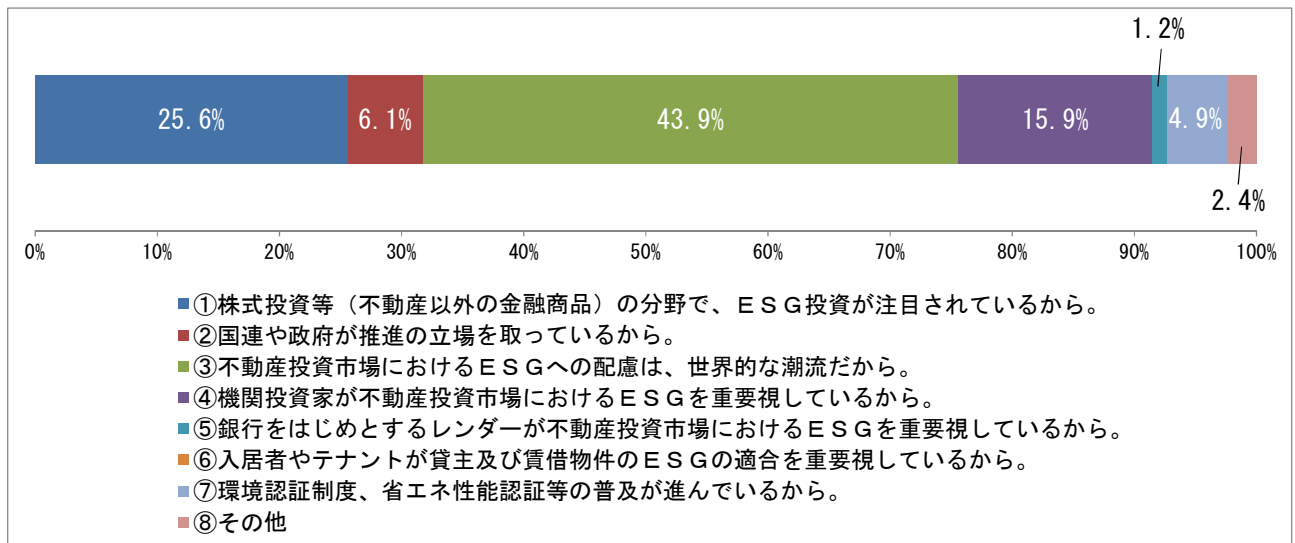
(有効回答 127 社)



(5) 上記(4)で、①または②とした回答者への質問です。

なぜ、そのように思いますか？下記選択肢のうち最も適したものを選択してください。

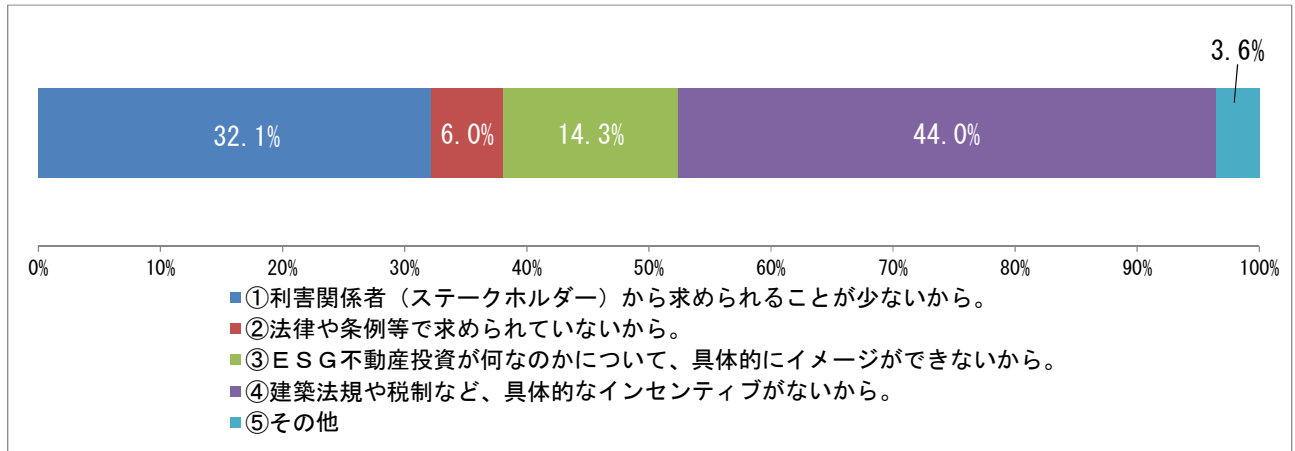
(有効回答 82 社)



(6) 上記(4)で、②、③ or ④とした回答者への質問です。

現在、関心が低い理由として、最も該当するものを選択してください。

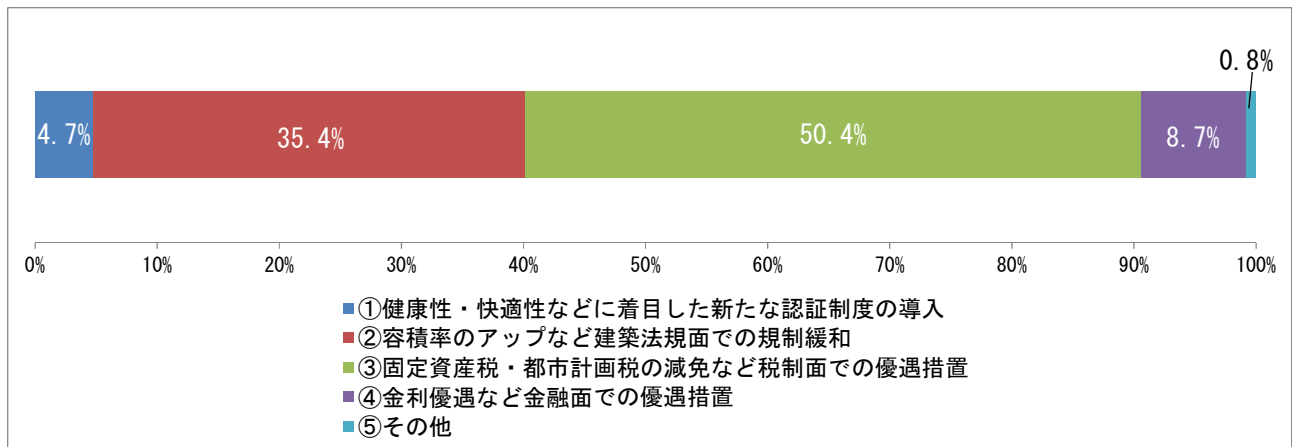
(有効回答 84社)



(7) 全ての回答者への質問です。

アクションプランが提言する「ESG不動産投資の基盤整備」のため最も効果的と思う事項を選択してください。

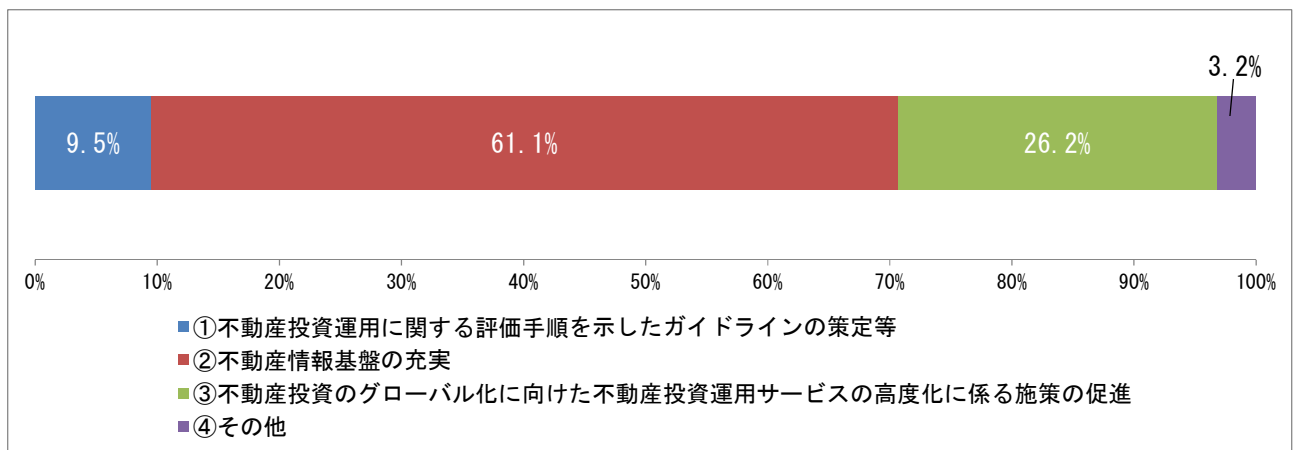
(有効回答 127社)



(8) 全ての回答者への質問です。

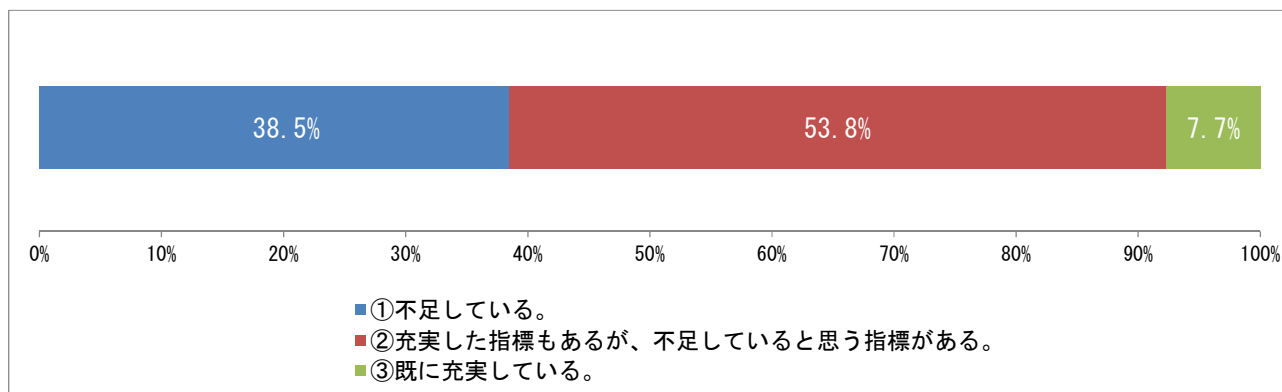
「不動産投資家の投資環境の改革」のために、最も効果的と思う事項を選択してください。

(有効回答 126社)



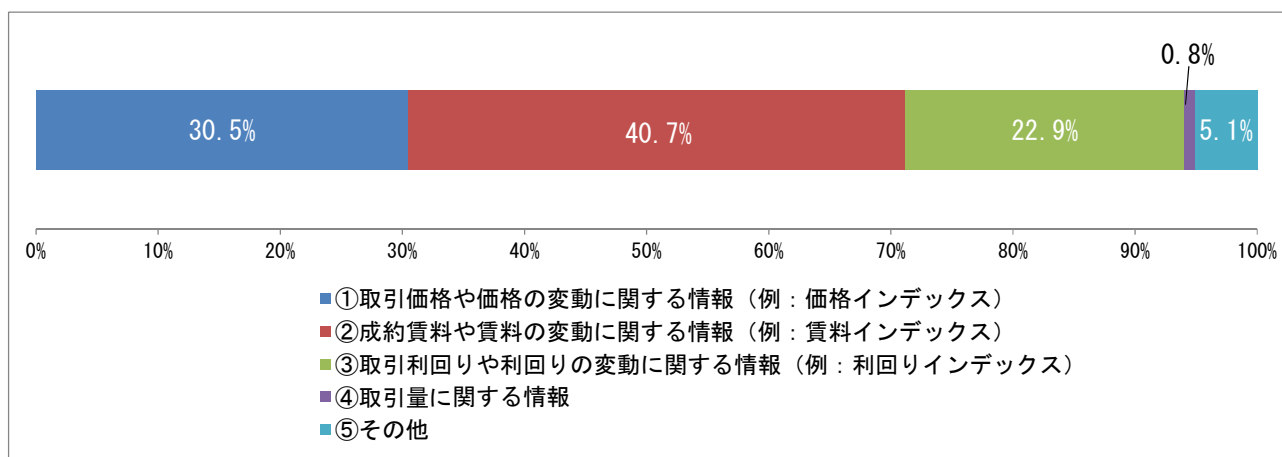
(9) 全ての回答者への質問です。

アクションプランでは、投資環境改革のための施策として「不動産情報基盤の充実」を掲げています。日常、投融資に係る実務の中で、我が国の不動産情報（商業用不動産に限る）は、不足していると感じますか？
(有効回答 130 社)



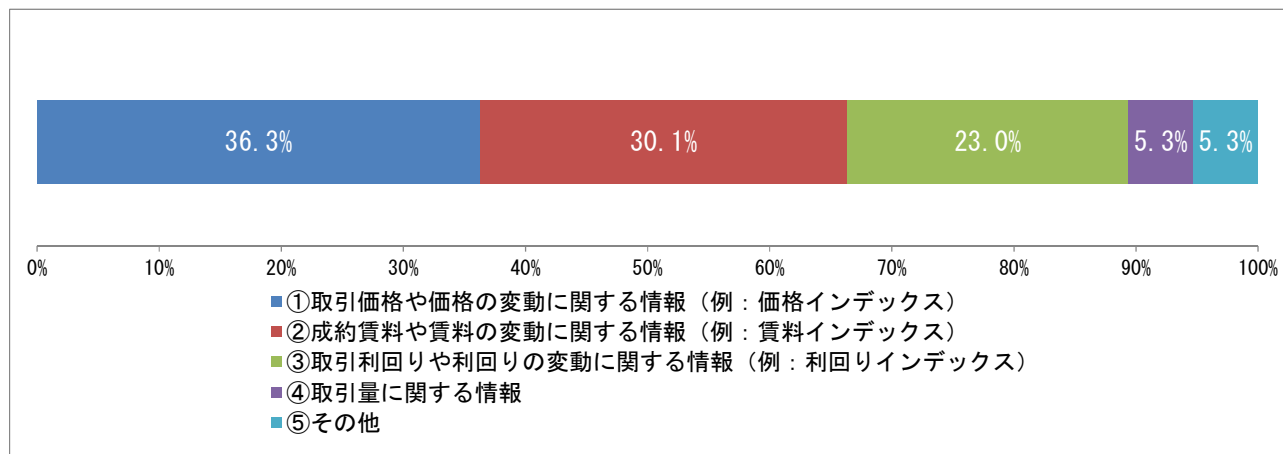
(10) 上記(9)で①若しくは②とした回答者への質問です。

どのような情報が不足していると感じますか？最も不足していると思う事項を選択してください。この場合、投資用不動産に関する情報を念頭にご回答ください。
(有効回答 118 社)



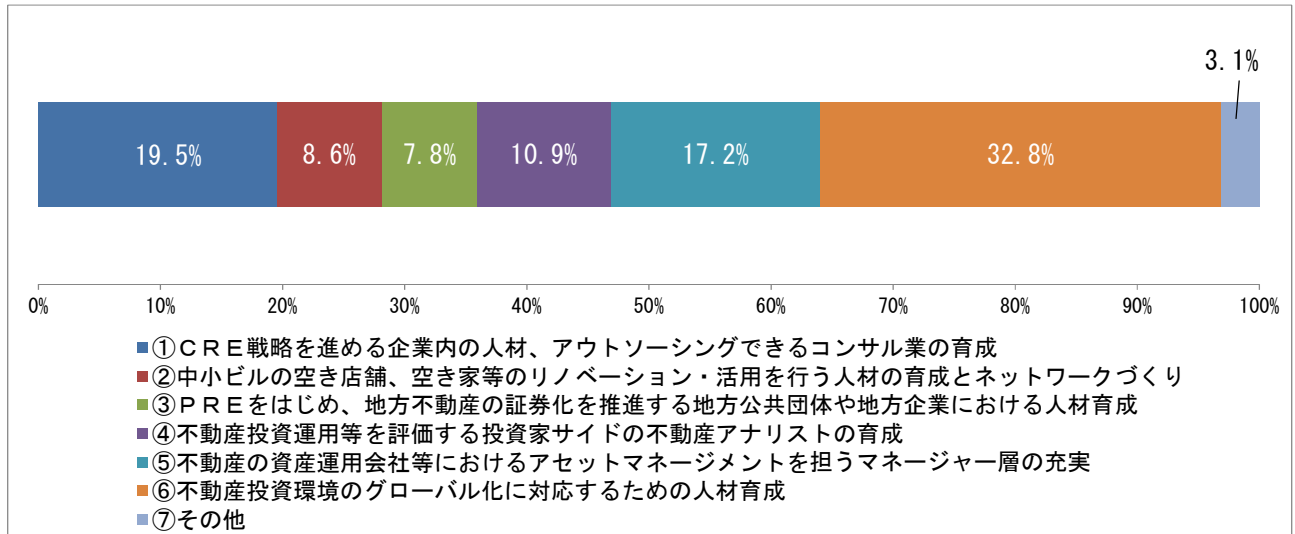
(11) 上記(9)で①若しくは②とした回答者への質問です。

投資用不動産に関連し、国が整備すべき情報として、最も適切と思うものを選択してください。
(有効回答 113 社)



（12） 全ての回答者への質問です。

「人材育成の改革」に関連し、最も効果的と思う事項を選択してください。（有効回答128社）



〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部： 慎、平井、野口（TEL：03-3503-5335） <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。