

第47回 「不動産投資家調査」(2022年10月現在)の調査結果

第47回「不動産投資家調査」(2022年10月現在)の調査結果の概要を公表いたします。

調査結果

■投資用不動産の利回りの動向

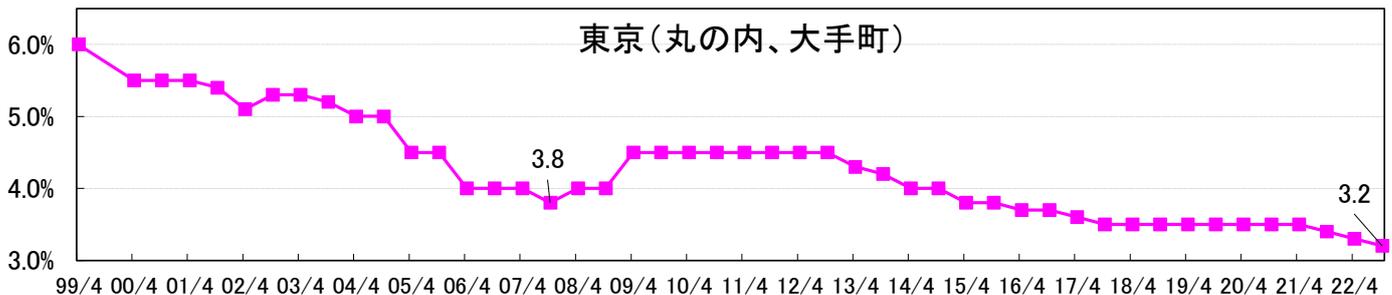
- ・ オフィスは、「東京・丸の内、大手町」の期待利回りが0.1%低下し、1999年の本調査開始以来の最も低い水準を更新した。また、今回調査では、その他の東京のオフィスエリアや地方都市でも期待利回りが低下する地区が多かった。米国FRBの金融引き締めの影響により世界的に金利上昇の局面にあるが、国内では緩和的な金融政策が維持されていることや東京都心で注目度の高い大型の取引があったことなどが不動産投資家の期待利回りの低下に影響した。
- ・ 住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプが前回比で0.1ポイント低下し、本調査開始以来、初めて4%を下回った。また、住宅の期待利回りの低下は多くの地方都市でもみられた。
- ・ 商業店舗は、都心型高級専門店・郊外型SCともに前回比で「低下」と「横ばい」とが混在した。
- ・ 物流施設は、コロナ禍やeコマース進展の影響で、前回同様、多くの地区で期待利回りが低下した。
- ・ ホテルは、行動制限や水際対策の緩和を背景とした観光需要の回復期待などから「東京」や「札幌」「仙台」「京都」「福岡」などで期待利回りが0.1%低下した(ホテルの期待利回り低下は1年ぶり)。

■不動産への新規投資意欲など

- ・ 今後については、「新規投資を積極的に行う。」という回答が95%で前回よりも1%上昇した。国内の緩和的な金融環境を背景に、全体としては不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持された。

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46回(2022年04月)	3.3%	3.5%	3.6%	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.7%	4.0%
第47回(2022年10月)	3.2%	3.5%	3.5%	3.7%	3.6%	3.7%	3.8%	3.6%	4.0%
前回差	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%

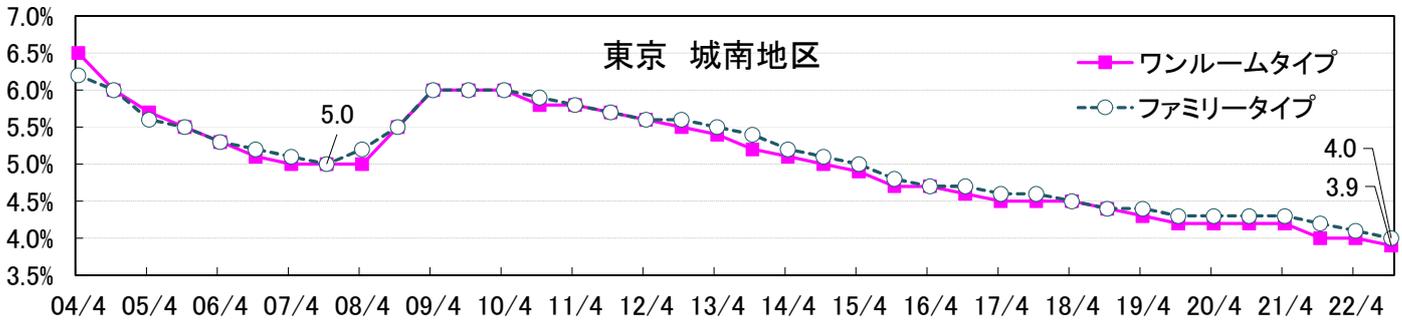
【期待利回り：主な政令指定都市】

	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46回(2022年04月)	5.2%	5.3%	4.5%	4.6%	5.0%	4.4%	4.2%	5.5%	4.6%
第47回(2022年10月)	5.0%	5.2%	4.5%	4.5%	4.9%	4.3%	4.1%	5.4%	4.5%
前回差	-0.2%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

2. 賃貸住宅一棟の期待利回り

ワンルームタイプの期待利回りは「東京・城南」が前回比0.1%低下し、3.9%となった。同タイプの期待利回りは本調査開始以来、初めて4%を下回った。

(図表2) [賃貸住宅一棟の期待利回り]



【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回 (2022年04月)	4.0%	5.3%	5.3%	4.5%	4.8%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
第47回 (2022年10月)	3.9%	5.0%	5.1%	4.5%	4.7%	4.8%	4.5%	4.8%	5.2%	4.7%
前回差	-0.1%	-0.3%	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.2%	-0.3%	-0.1%

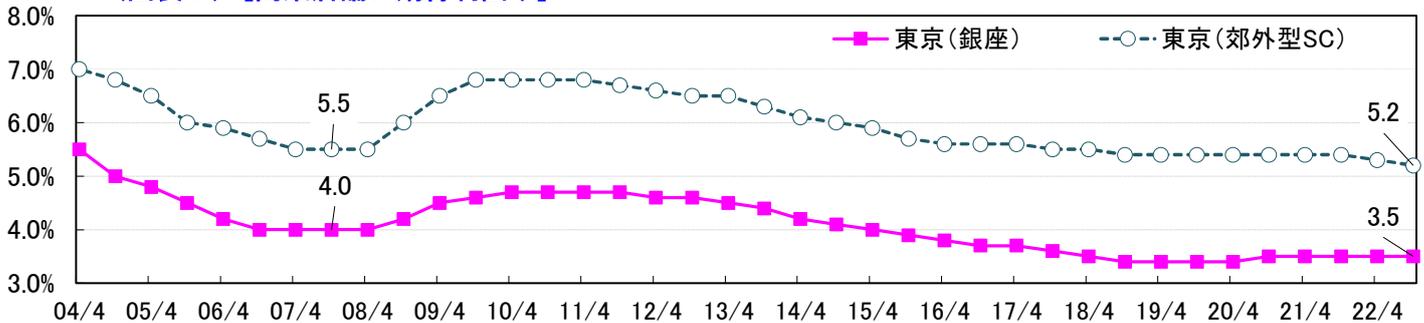
【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回 (2022年04月)	4.1%	5.4%	5.4%	4.7%	4.9%	5.0%	4.7%	5.0%	5.5%	5.0%
第47回 (2022年10月)	4.0%	5.2%	5.2%	4.5%	4.8%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
前回差	-0.1%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.0%	0.0%	-0.2%

3. 商業店舗の期待利回り

都心型高級専門店の期待利回りは、「名古屋」「京都」「神戸」で前回比0.1%低下した。郊外型ショッピングセンターについては「東京」「札幌」「福岡」で前回比0.1%低下した。

(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46回 (2022年04月)	3.5%	5.5%	5.5%	4.8%	5.0%	4.5%	5.1%	5.5%	4.8%
第47回 (2022年10月)	3.5%	5.5%	5.5%	4.7%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%

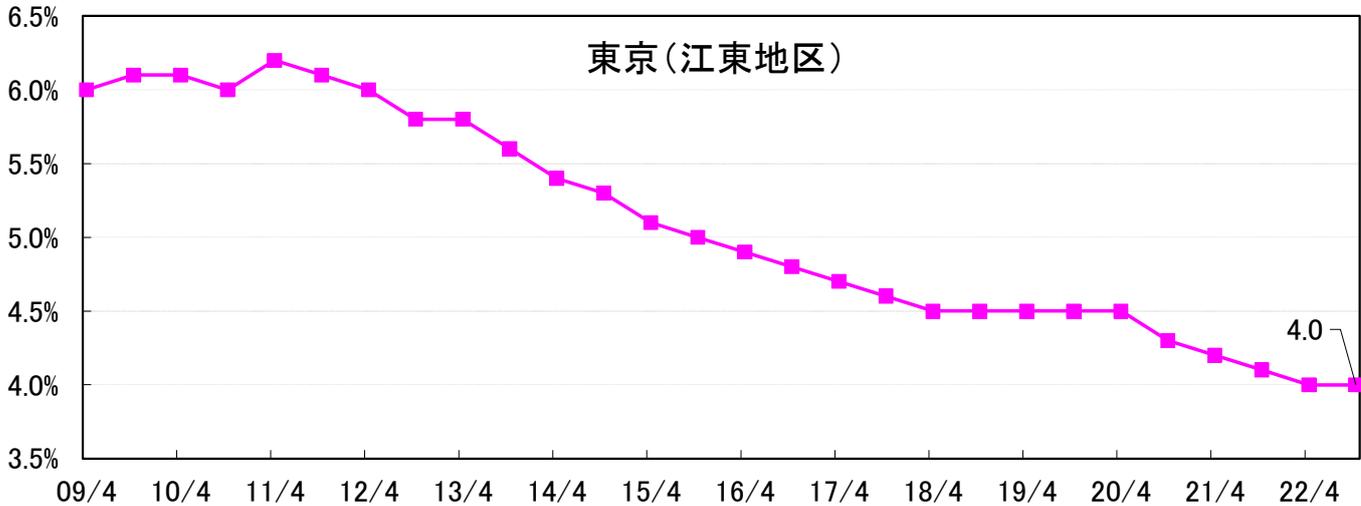
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回 (2022年04月)	5.3%	6.4%	6.4%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.4%	6.0%
第47回 (2022年10月)	5.2%	6.3%	6.4%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.4%	5.9%
前回差	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

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・倉庫（マルチテナント型、湾岸部）の期待利回りは、「東京（江東地区）」は前回比横ばいであったが、「名古屋（名古屋港）」「大阪（大阪港）」「福岡（博多港）」等で、前回比0.1%低下した。

【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]



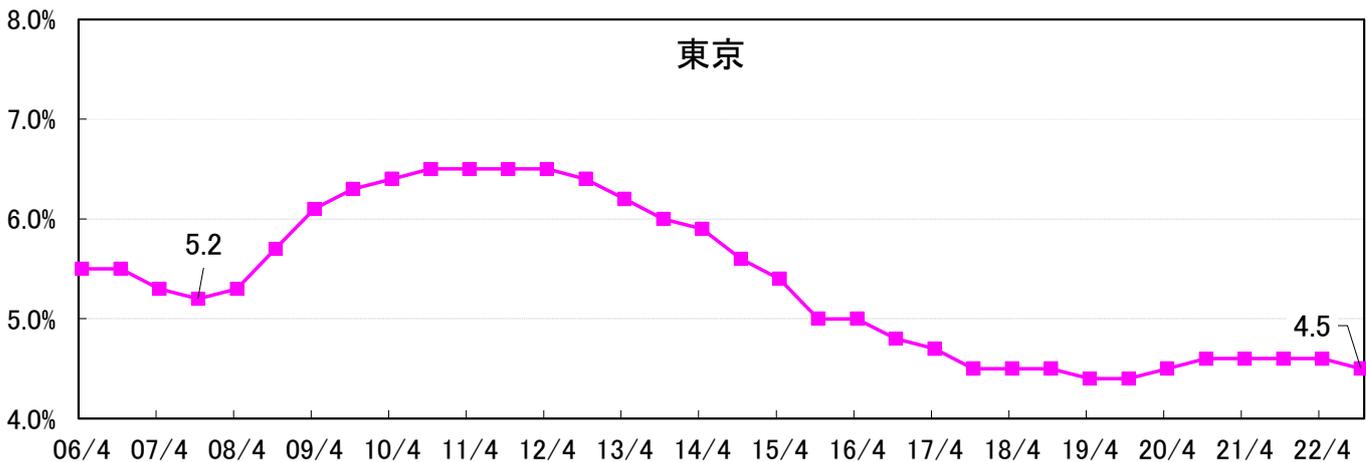
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）】

	東京（江東区）	名古屋（名古屋港）	大阪（大阪港）	福岡（博多港）
第46回（2022年04月）	4.0%	4.6%	4.5%	4.7%
第47回（2022年10月）	4.0%	4.5%	4.4%	4.6%
前回差	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

宿泊特化型ホテルの期待利回りは前回調査では全ての調査地区で横ばいであったが、今回調査では、「東京」「札幌」「仙台」「京都」「福岡」で前回比0.1%低下した。

【図表5】[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



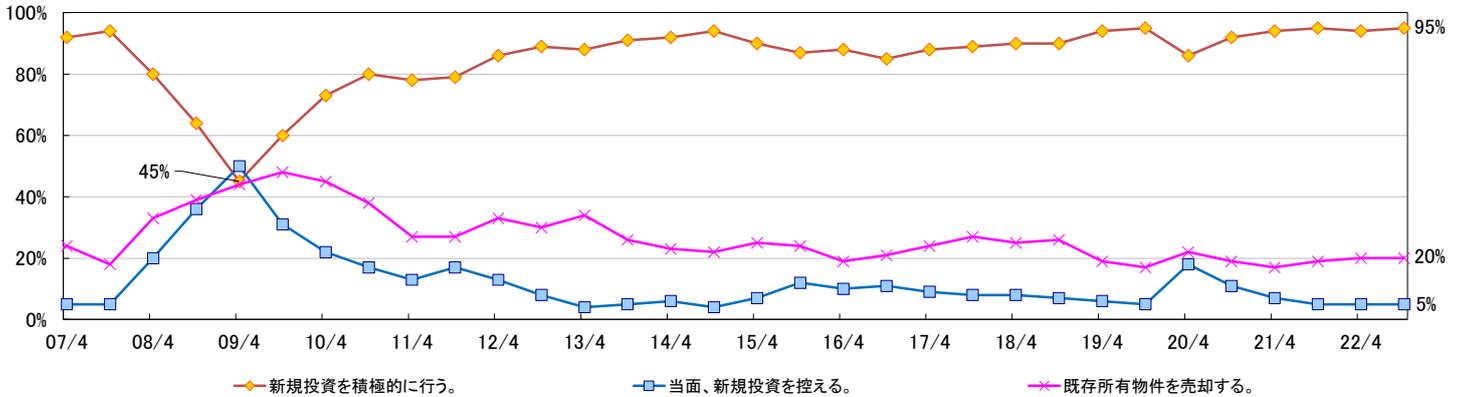
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第46回（2022年04月）	4.6%	5.5%	5.7%	5.3%	5.1%	5.0%	5.2%	5.5%
第47回（2022年10月）	4.5%	5.4%	5.6%	5.3%	5.0%	5.0%	5.1%	5.5%
前回差	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

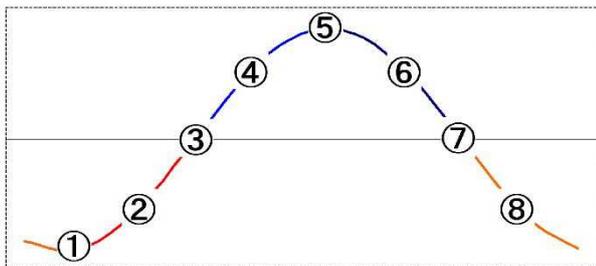
「新規投資を積極的に行う。」との回答が95%で、前回比1割上昇した。一方、「当面、新規投資を控える。」との回答は5%で、前回と同じであった。

(図表6) [今後1年間の不動産投資に対する考え方] ※複数回答あり。



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、東京は、現在「⑤」、半年後「⑤」とする回答が最も多かった。大阪は、現在「⑤」、半年後「⑤」とする回答が最も多かった。



- ①: 底である。
- ②: 底を脱し、回復局面に転じた。
- ③: 回復が続いている。
- ④: 拡大が続き、ピークに近づいている。
- ⑤: ピークである。
- ⑥: ピークを過ぎ、減退局面に転じた。
- ⑦: 減退が続いている。
- ⑧: 減退が続き、底に近づいている。

【マーケットサイクル (市況感)】

		第44回 21/4	第45回 21/10	第46回 22/4	第47回 22/10
東京 (丸の内・大手町)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑤	⑤	⑤	⑤
大阪 (御堂筋沿い)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑥	⑤	⑤	⑤

第47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)、保険会社 (生損保)、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など 188 社 (前回調査 186 社)
- 調査時点 : 2022 年 10 月 1 日 (前回調査 2022 年 4 月 1 日、第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日)
- 回答社数 : 146 社 (前回調査 141 社) ※回答率 77.7%
- 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、吉野、平井、石塚 (TEL : 03-3503-5335) <https://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ます。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。

2022年11月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第47回 不動産投資家調査 特別アンケート

不動産投資市場と最近のトピックス～コロナ禍、円安、地政学問題など～

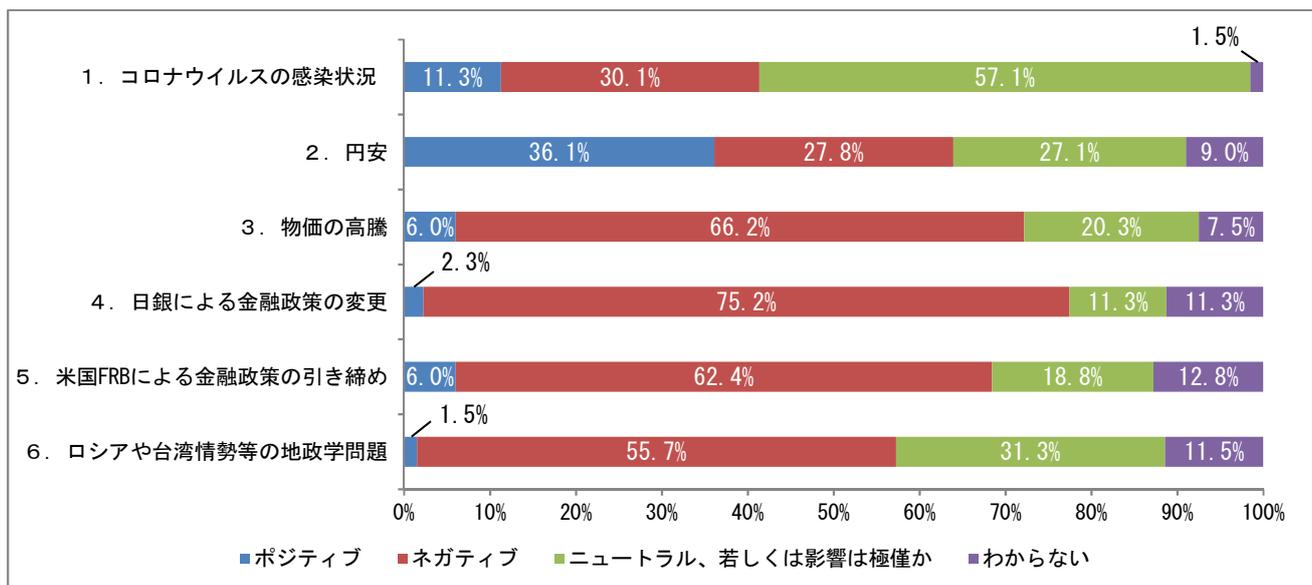
- ◆調査目的 : 不動産投資市場と最近のトピックスに係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
- ◆調査方法 : 「第47回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- ◆調査対象 : アセット・マネージャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸業、仲介会社など188社
- ◆調査時点 : 2022年10月1日
- ◆回答社数 : 133社

特別アンケートの調査結果

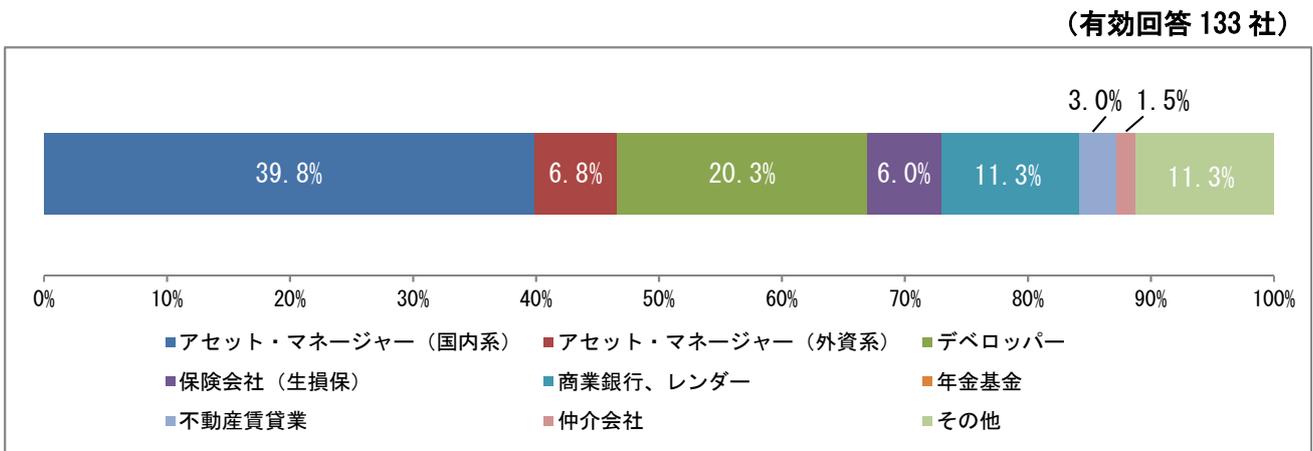
- ・今回の調査ではコロナ禍、円安、地政学問題などの最近のトピックスが不動産投資市場へ及ぼす影響について、不動産投資家がどのように考えるか、アンケートを実施した（下図参照）。
- ・また、上記と同様のトピックスが、投資家自身（回答者自身）の今後の不動産投融資姿勢にどのような影響を及ぼすかについてもアンケートを実施した（詳細は3ページB.(3)参照）。
- ・さらに、オフィス、レジデンシャルなどアセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについて不動産投資家の認識を調査した（末尾に調査結果を掲載）。

■日本の不動産投資市場に対して、それぞれのトピックスが今後どのような影響を及ぼすと思いますか。

（有効回答133社）※2ページB.(1)と同じ

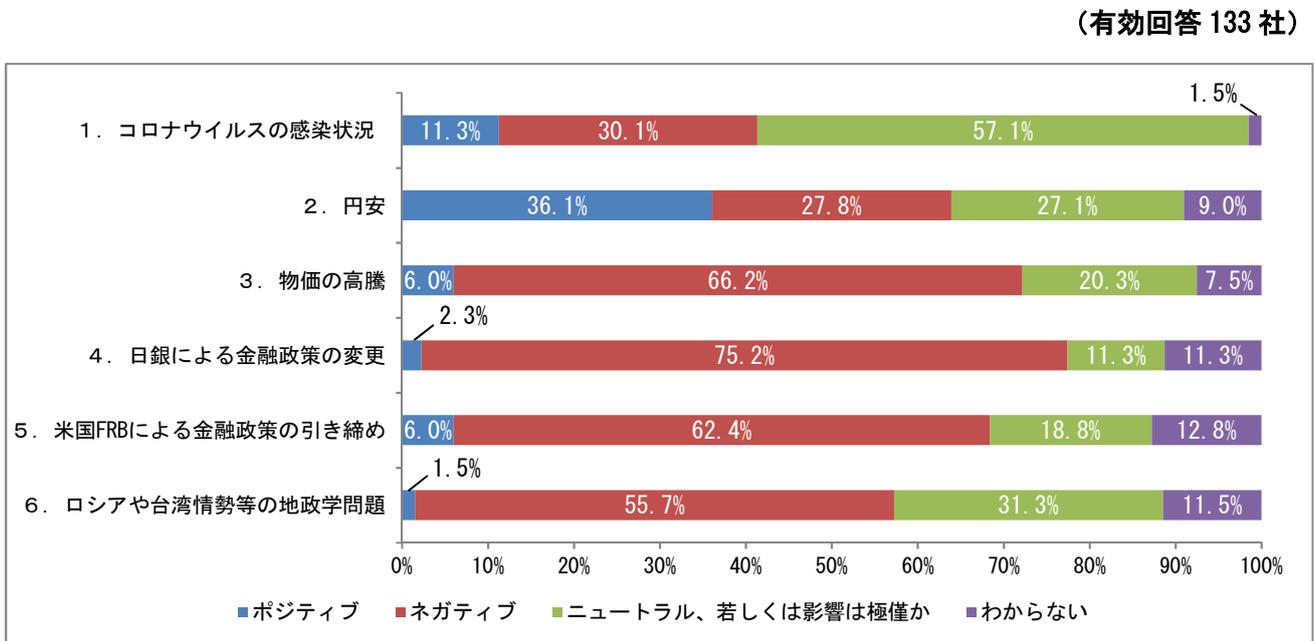


A. 回答社の属性等について



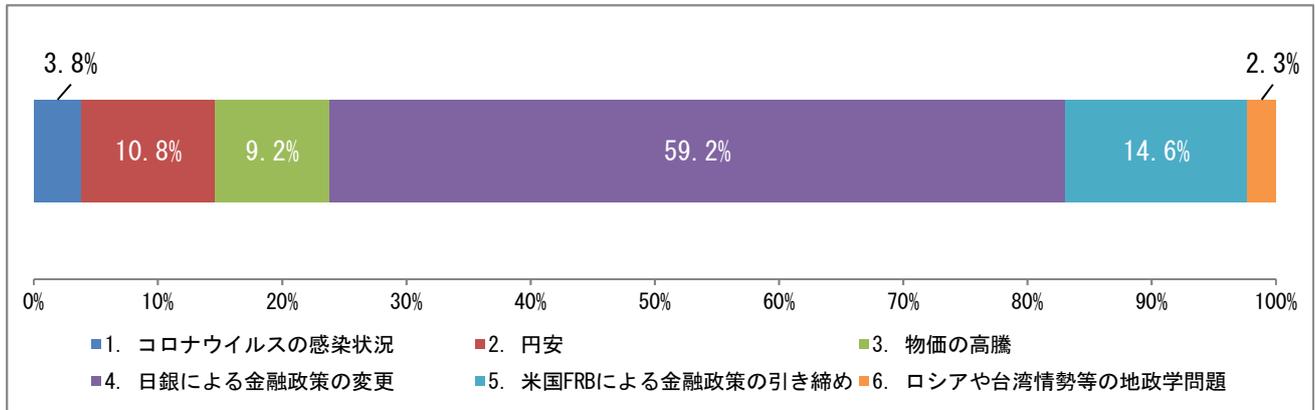
B. 不動産投資市場と最近のトピックス～コロナ禍、円安、地政学問題など～

(1) 日本の不動産投資市場に対して、それぞれのトピックスが、今後どのような影響を及ぼすと思いますか。



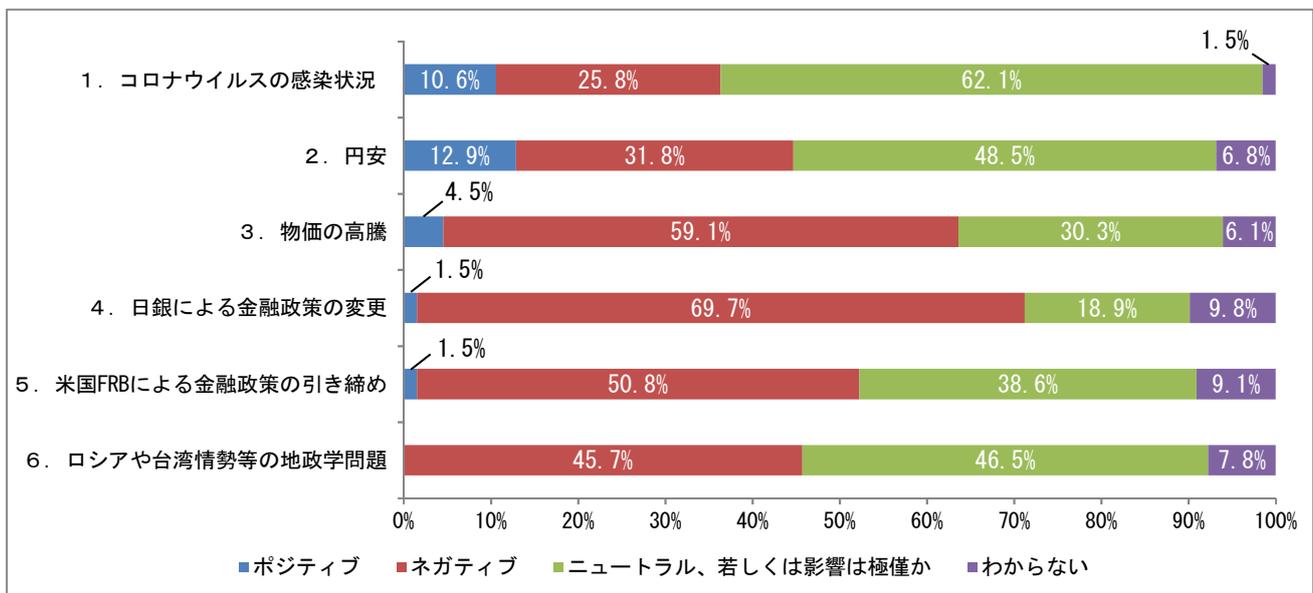
（2）前記B.（1）で掲げたトピックスのうち、日本の不動産投資市場に対して、最も影響を及ぼすと思うものをお答えください。

（有効回答 130 社）



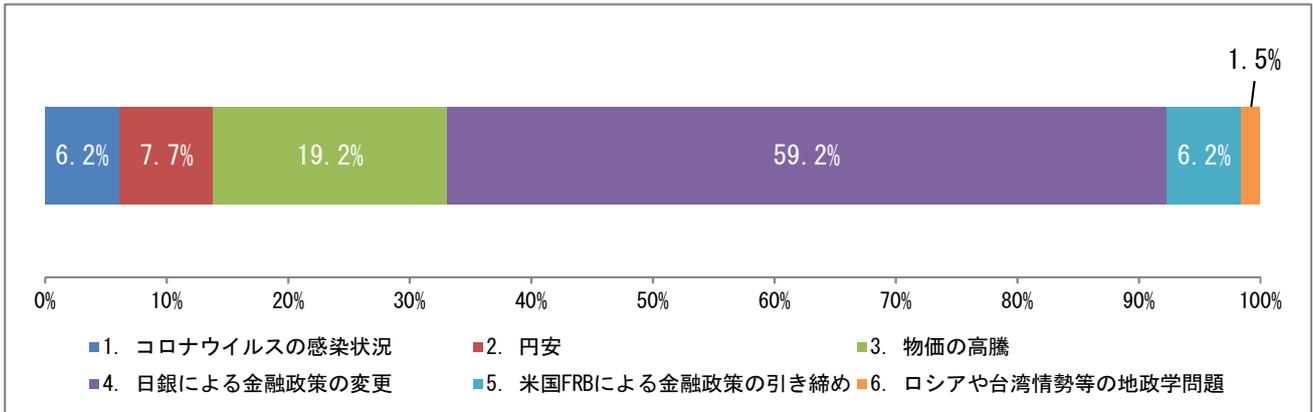
（3）今後、御社が不動産投融資を検討するにあたって、それぞれのトピックスがどのような影響を及ぼすと思いますか。

（有効回答 132 社）



（4）前記B.（3）で掲げたトピックスのうち、御社が不動産投融資を検討する際に、最も影響を及ぼすと思うものをお答えください。

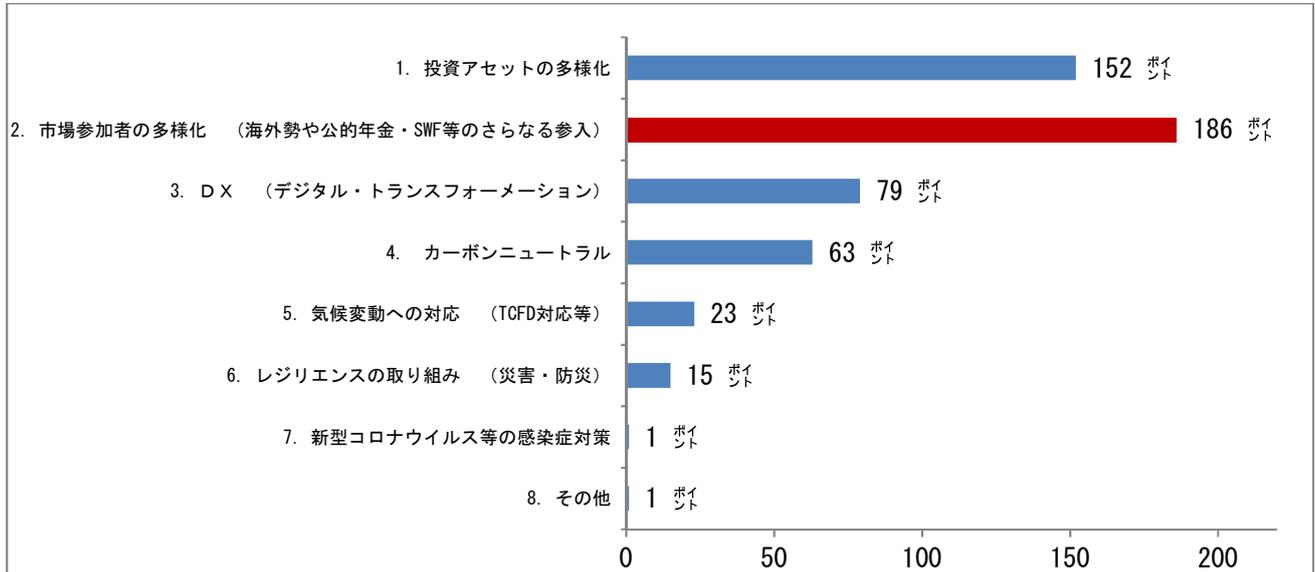
（有効回答 130 社）



C. 不動産投資市場の今後について

(1) 不動産投資市場の今後の成長ファクターについてお答えください。(上位2位まで)

(有効回答 132 社)

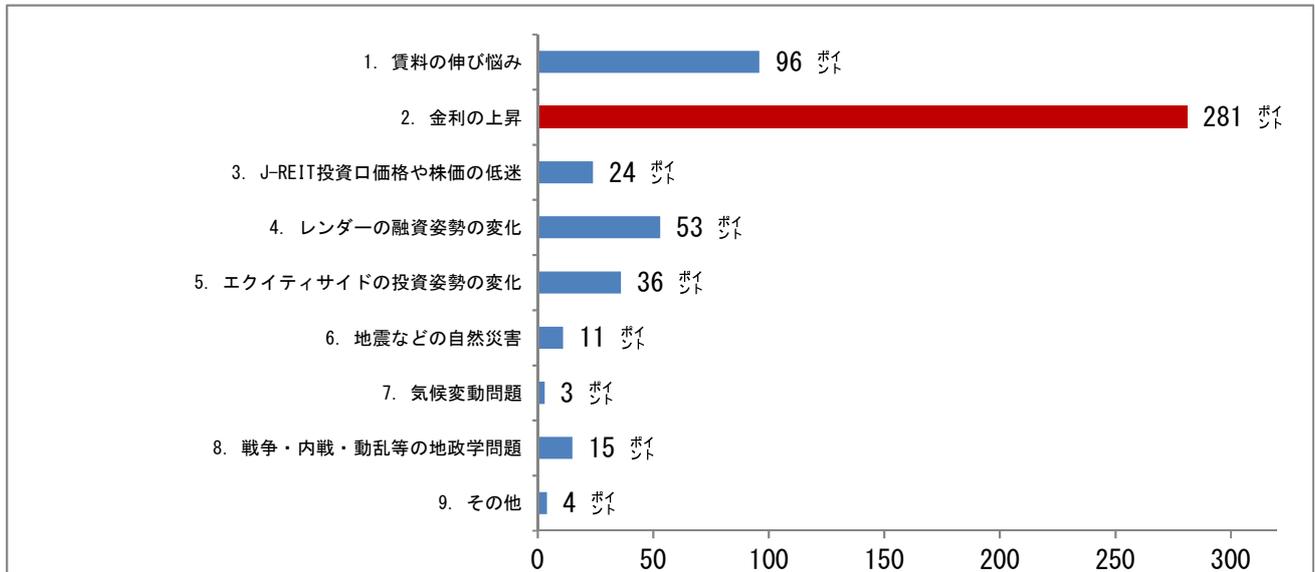


(※) 質問はランキング方式で実施。

各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計 (1位: 3ポイント、2位: 1ポイント)

(2) 不動産投資市場の今後のリスク要因 (但し、新型コロナウイルス感染症は除く) についてお答えください。(上位2位まで)

(有効回答 132 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: 3ポイント、2位: 1ポイント)

(3) アセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについてご回答ください。

(有効回答 130 社)

		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
オフィス	1. ポジティブ	8.5%	6.8%	7.9%	8.0%	9.7%
	2. ややポジティブ	19.5%	17.1%	20.2%	21.2%	23.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	40.7%	44.4%	47.4%	47.8%	51.3%
	4. ややネガティブ	30.5%	29.1%	21.9%	19.5%	14.2%
	5. ネガティブ	0.8%	2.6%	2.6%	3.5%	1.8%
レジデンシャル	1. ポジティブ	33.6%	28.7%	26.8%	24.3%	24.3%
	2. ややポジティブ	41.4%	43.5%	32.1%	27.9%	28.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	23.3%	26.1%	40.2%	45.9%	45.0%
	4. ややネガティブ	1.7%	1.7%	0.9%	1.8%	1.8%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
都心型商業施設	1. ポジティブ	2.6%	3.5%	7.2%	7.2%	8.1%
	2. ややポジティブ	12.9%	15.7%	19.8%	19.8%	20.7%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	38.8%	50.4%	55.0%	58.6%	58.6%
	4. ややネガティブ	38.8%	30.4%	18.0%	14.4%	12.6%
	5. ネガティブ	6.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	1. ポジティブ	2.7%	3.6%	2.8%	2.8%	2.8%
	2. ややポジティブ	20.5%	19.8%	15.0%	14.0%	14.2%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	52.7%	56.8%	63.6%	66.4%	65.1%
	4. ややネガティブ	22.3%	18.9%	17.8%	15.0%	16.0%
	5. ネガティブ	1.8%	0.9%	0.9%	1.9%	1.9%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	1.8%	0.9%	1.8%	8.3%	10.1%
	2. ややポジティブ	11.4%	21.2%	22.5%	25.7%	24.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	23.7%	38.1%	38.7%	48.6%	48.6%
	4. ややネガティブ	43.0%	30.1%	27.9%	16.5%	15.6%
	5. ネガティブ	20.2%	9.7%	9.0%	0.9%	0.9%
シティホテル	1. ポジティブ	0.9%	1.8%	6.5%	11.2%	14.0%
	2. ややポジティブ	14.4%	22.7%	31.8%	31.8%	29.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	24.3%	40.9%	43.9%	42.1%	42.1%
	4. ややネガティブ	45.0%	27.3%	15.0%	13.1%	13.1%
	5. ネガティブ	15.3%	7.3%	2.8%	1.9%	1.9%
物流施設	1. ポジティブ	40.3%	32.2%	20.9%	14.9%	14.9%
	2. ややポジティブ	36.1%	38.1%	40.0%	42.1%	39.5%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	18.5%	23.7%	32.2%	36.0%	39.5%
	4. ややネガティブ	5.0%	5.9%	7.0%	7.0%	6.1%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	9.1%	10.1%	9.4%	9.4%	9.5%
	2. ややポジティブ	33.6%	34.9%	32.1%	28.3%	27.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	54.5%	52.3%	55.7%	59.4%	60.0%
	4. ややネガティブ	2.7%	2.8%	2.8%	2.8%	2.9%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

【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、吉野、平井、石塚 (TEL : 03-3503-5335) <https://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。