

第 50 回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I)

投資対象アセットの多様化と投資家の意識

特別アンケート (I) の調査結果

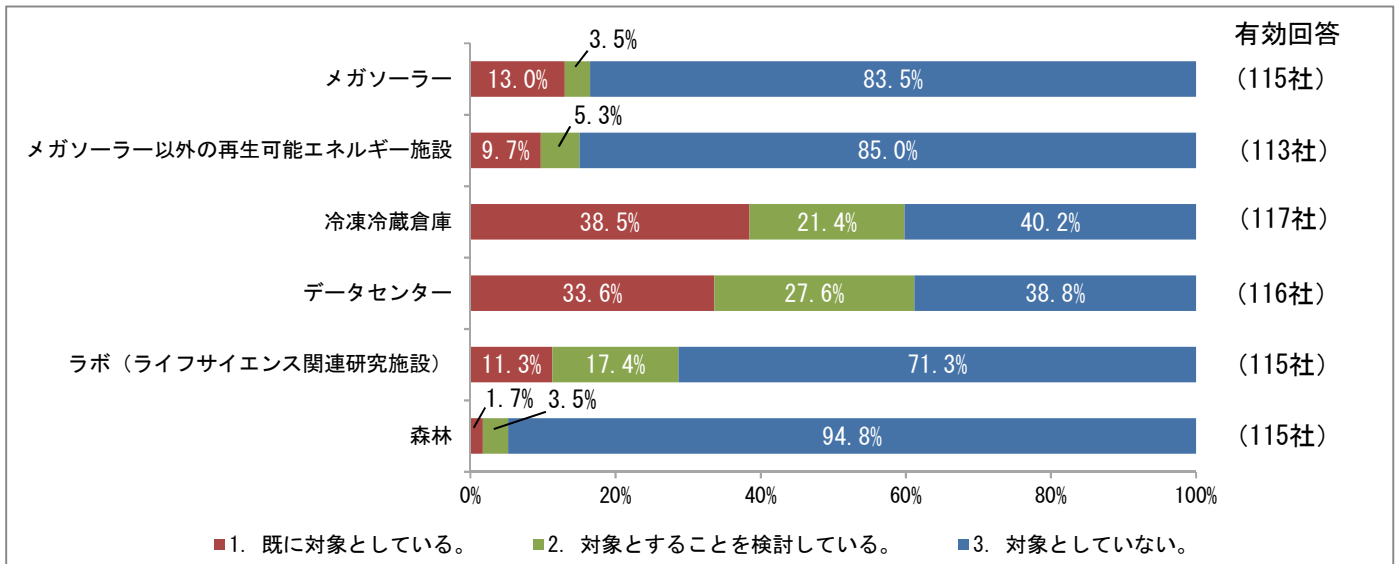
・今回の調査では近年投資対象として注目されている各種アセットについて、不動産投資家が投融資の対象としてどのように考えるか、アンケートを実施した。なお、冷凍冷蔵倉庫及びデータセンターを投資対象とする回答は検討中を含めていずれも 60%程度となったが、それ以外のアセットを投融資対象としている不動産投資家は少ない結果となった (下図参照)。

・投融資の対象としている理由としては、「市場の成長期待があるため」とする回答が冷凍冷蔵倉庫、データセンター、ラボでは最も多かったが、メガソーラーでは「収益の安定性が優れているため」が最も多い回答となった。なお、森林については「ESG 投資の一環」「公益性への寄与等」という収益性以外の理由とする回答が 30.0%と同率で最も多かった (3 ページ B. (2) 参照)。

・不動産投資市場の今後の成長ファクターについては、「投資アセットの多様化」が最も多く、次いで「市場参加者の多様化」で、今後のリスク要因については、「金利の上昇」が 2 位以下を大きく引き離して最も多かった (6 ページ参照)。

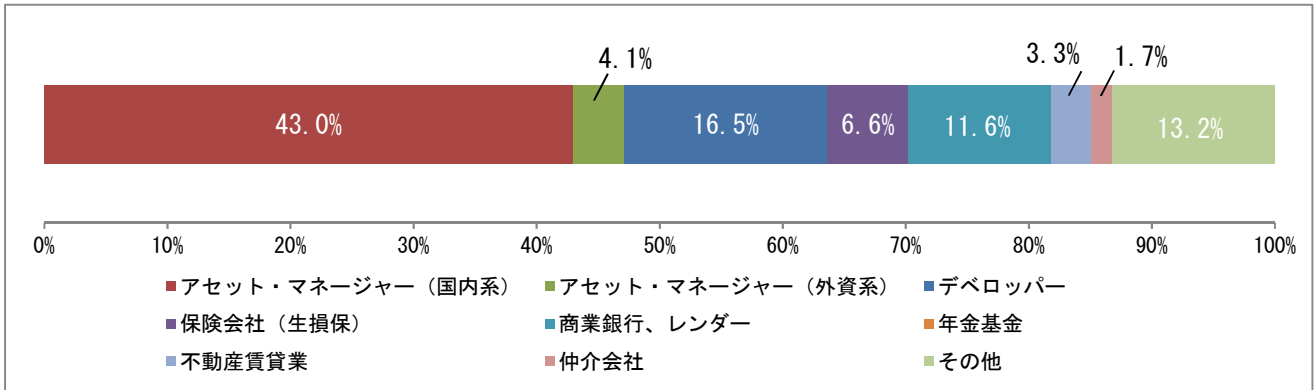
・アセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについては末尾に調査結果を掲載。

■投融資の対象としているか。 ※3 ページ B. (1) と同じ



A. 回答社の属性等について

(有効回答 121 社)



B. 近年注目されているアセットへの投融資について

近年注目されている以下のアセットへの投融資について、以下の問いにご回答下さい。(選択回答可)

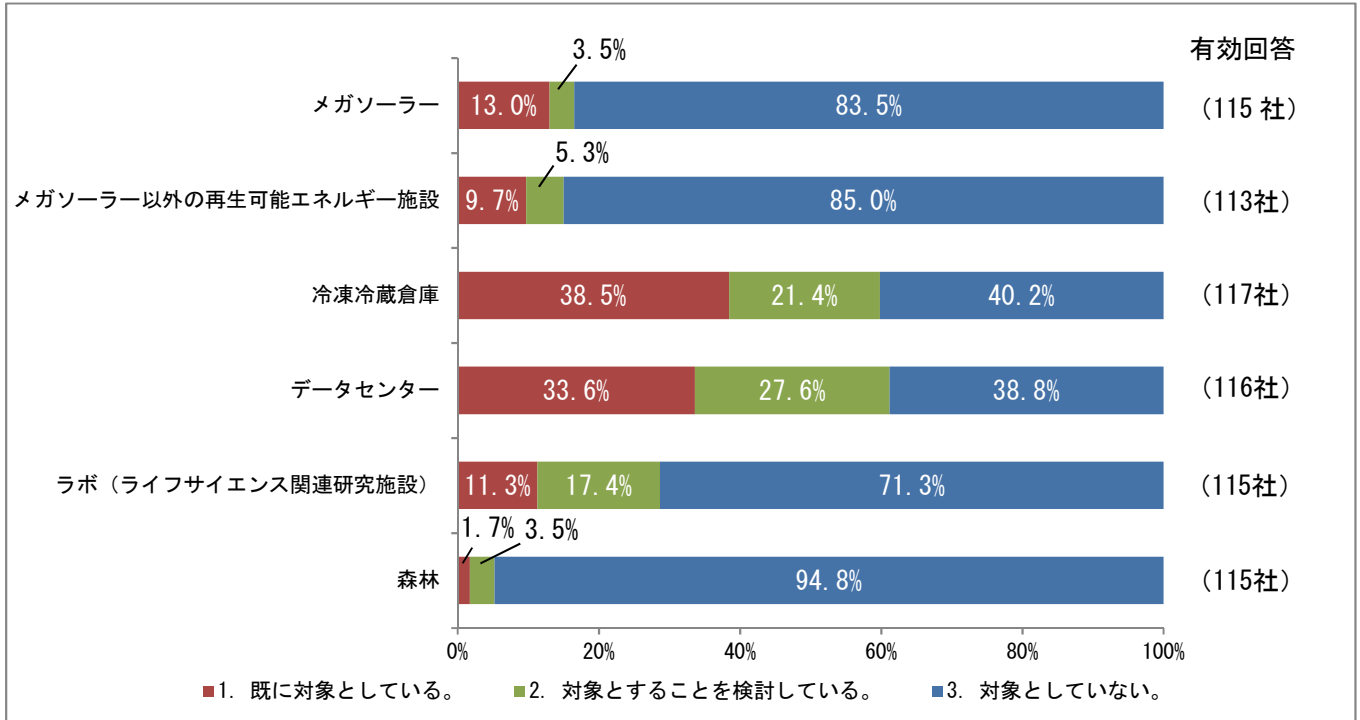
アセットの種類	
a	メガソーラー ・設置場所: 国内 ・固定価格買取制度 (FIT) の適用を前提とする施設 ・パネル出力: 1~2MW ・土地権利: 地上権 ・出力制御に伴う収益変動リスクはキャッシュフローに反映済み
b	メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設 ・設置場所: 関東地方 ・風力発電、水力発電、バイオマス発電、地熱発電等
c	冷凍冷蔵倉庫 ・立地条件 湾岸部 (幹線道路、高速I.C.へのアクセスが良好な地区) 東京 (江東地区) ・設備はすべてオーナー所有 ・シングルテナント型を前提 施設概要: 階層2~3階 延床面積: 10,000㎡程度 契約内容: オーダーリース。ただし、残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的
d	データセンター ・設備はすべてテナント所有 (コア & シェル) ・延床面積 30,000㎡程度 ・特別高圧受変電設備 (受電容量40~60MW) ・1ラック 6~10kVA ・PUE(※1) 1.2~1.4 ・築10年以内
e	ラボ (ライフサイエンス関連研究施設) ・BSL(※2) 2以上 ・給排水・排気ダクト・ガス等の設備あり ・マルチテナント型 ・延床面積 5,000~10,000㎡程度 ・築10年以内 ・動物実験 対応不可
f	森林 ・国内にある数百haのまとまった一団の森林 (実測され境界も確定済み) ・スギやヒノキなどの人工林が中心で良質の木材が比較的多い

※1 データセンターなどのエネルギー効率を表す指標。施設全体の消費電力を情報通信機器の消費電力で割って求める。

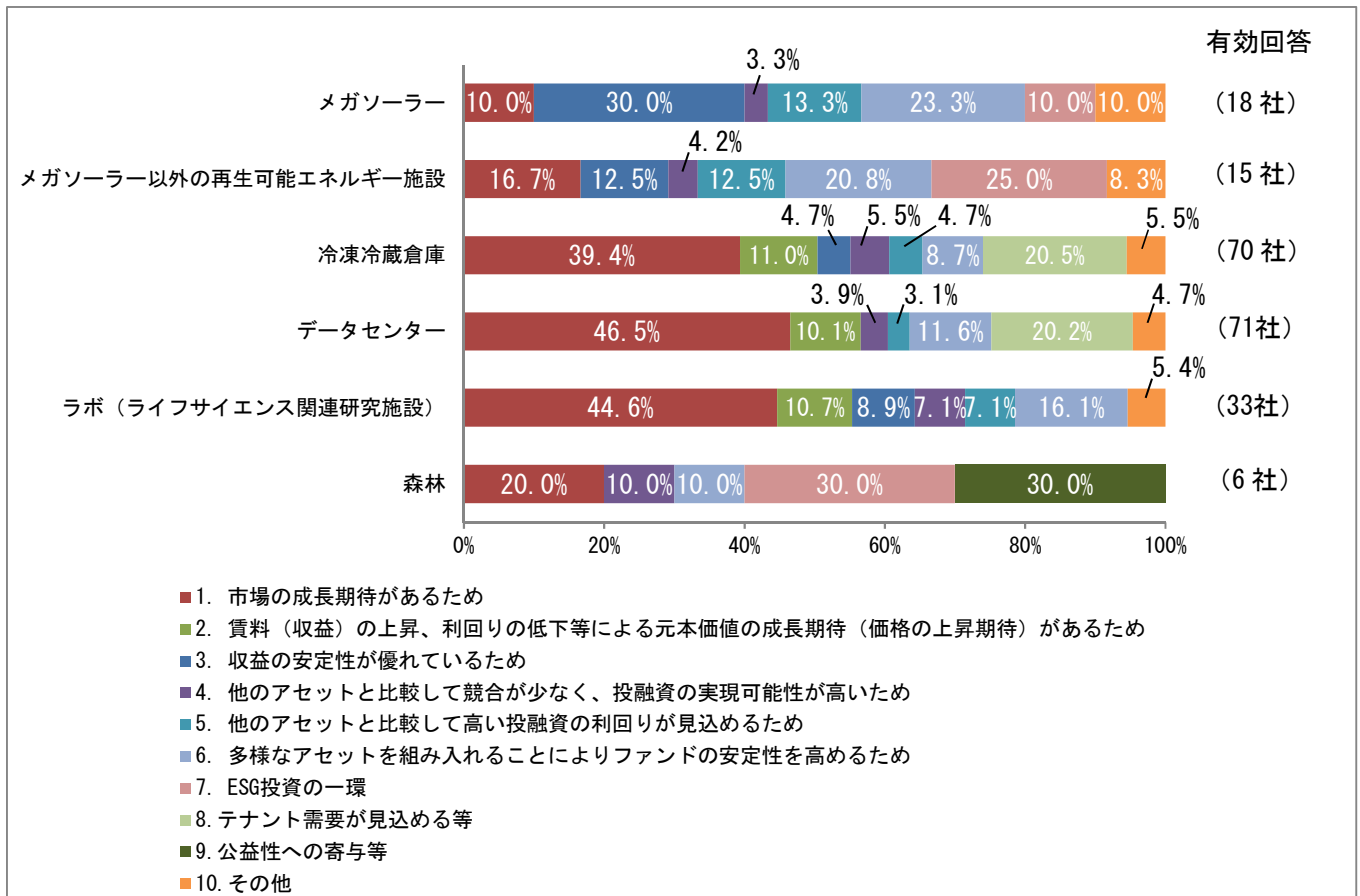
※2 バイオセーフティーレベル

*各アセットについて

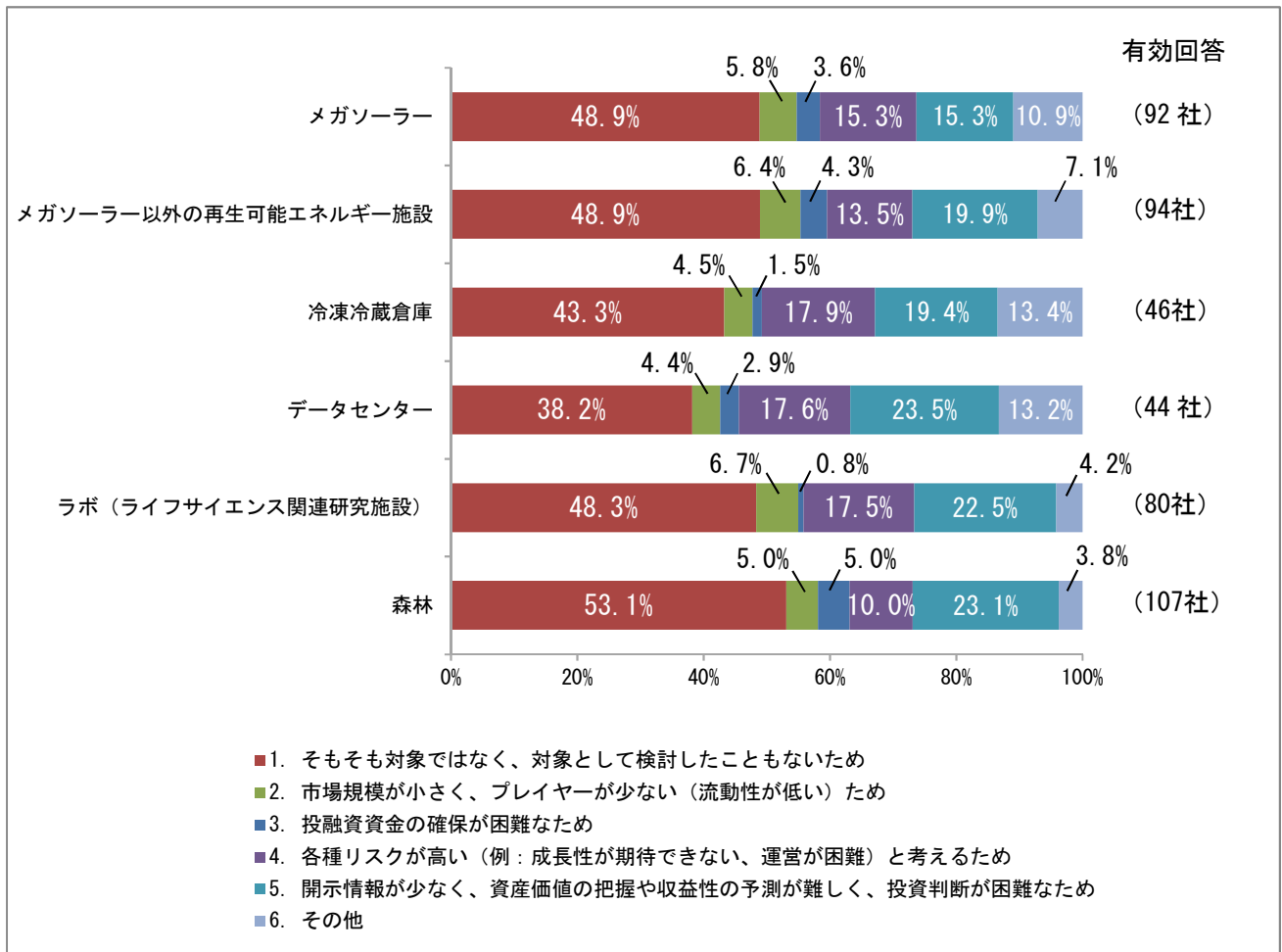
(1) 投融資の対象としているか。



(2) 投融資の対象としている又は対象として検討している理由 (2項目選択)



(3) 投融資の対象としていない理由 (2項目選択)

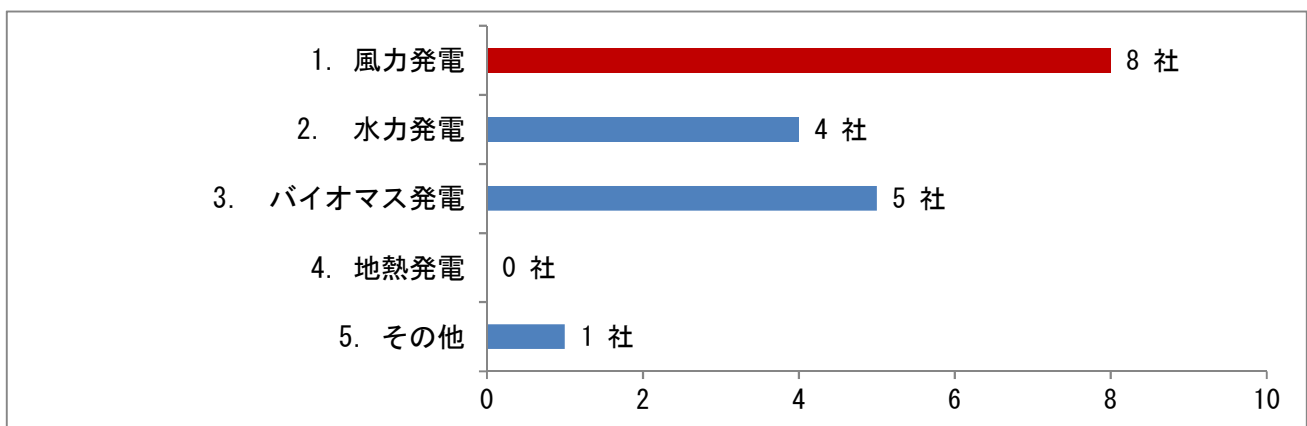


* そのほか各アセットによる各質問の集計結果

b. メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設

・メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設のうち、投融資の対象としている施設をご回答ください。(2項目選択)

(有効回答 11社)



・ c. 冷凍冷蔵倉庫・ d. データセンター・ e. ラボ (ライフサイエンス関連研究施設) の期待利回りについて

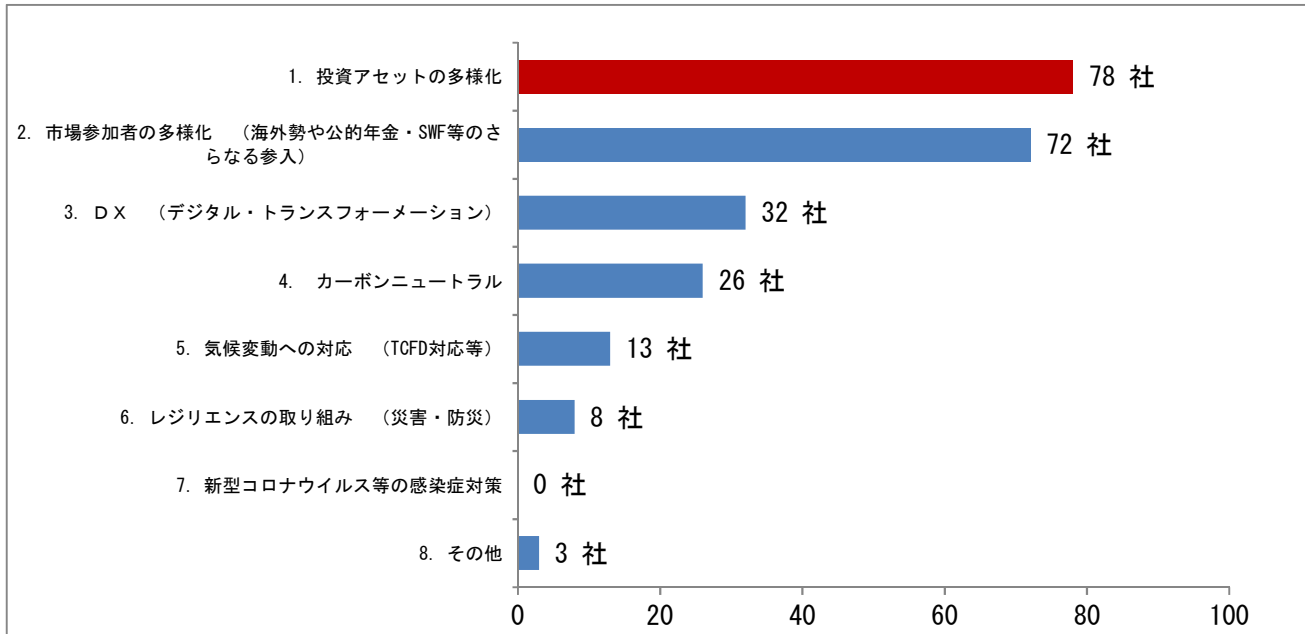
		中央値	有効回答
冷凍冷蔵倉庫		4.5	43社
データセンター	東京湾岸部 (江東区・品川区)	4.0	36社
	首都圏内陸部(印西エリア、多摩 ニュータウン・唐木田エリア)	4.5	39社
	近畿圏(大阪府内)	4.5	36社
ラボ (ライフサイエンス 関連研究施設)	首都圏(神奈川エリア)	4.3	17社
	近畿圏 (大阪・京都・神戸エリア)	4.8	17社

※「a. メガソーラー：期待収益率（プロジェクトIRR）」、「b. メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設（設置場所：関東地方）：期待収益率（プロジェクトIRR）」、「f. 森林：期待利回り」の設問については、回答数が非常に少なく有効な集計が出来なかった。

C. 不動産投資市場の今後について

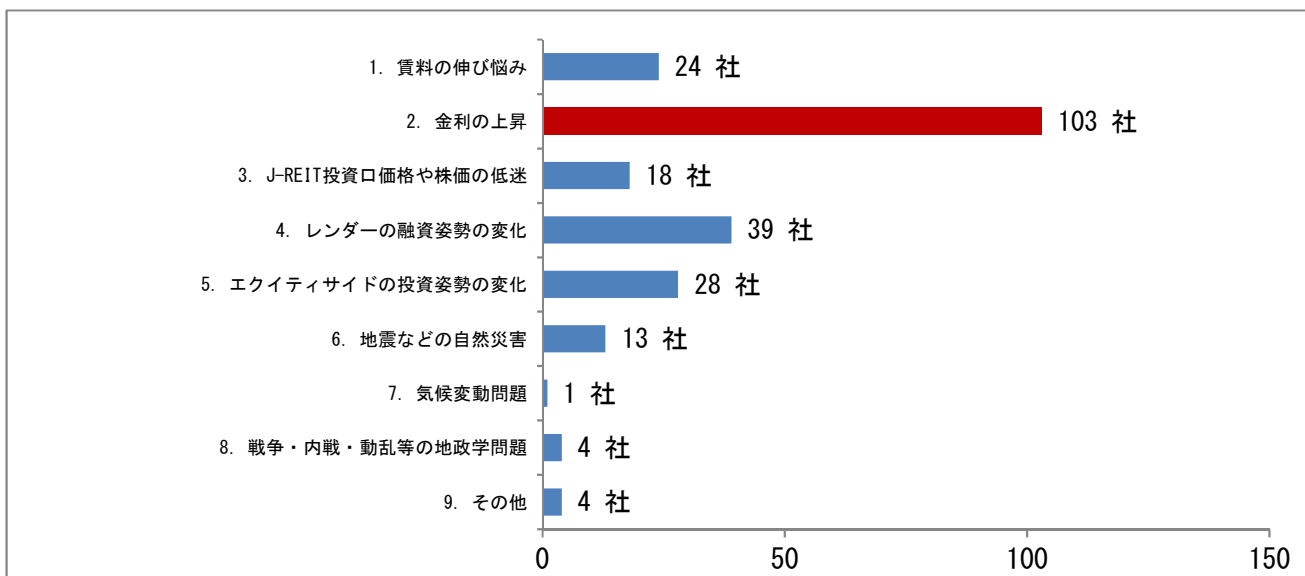
(1) 不動産投資市場の今後の成長ファクターについてお答えください。(2項目選択)

(有効回答 119社)



(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。(2項目選択)

(有効回答 119社)



(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 115 社)

		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
オフィス	1. ポジティブ	3.7%	3.7%	5.7%	5.7%	6.7%
	2. ややポジティブ	16.7%	17.8%	19.0%	17.1%	18.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	50.9%	47.7%	59.0%	61.9%	60.0%
	4. ややネガティブ	28.7%	29.0%	15.2%	15.2%	15.2%
	5. ネガティブ	0.0%	1.9%	1.0%	0.0%	0.0%
レジデンシャル	1. ポジティブ	35.0%	34.3%	27.0%	24.0%	24.0%
	2. ややポジティブ	35.0%	36.3%	41.0%	37.0%	37.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	29.1%	28.4%	31.0%	37.0%	37.0%
	4. ややネガティブ	1.0%	1.0%	1.0%	2.0%	2.0%
	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	7.1%	7.1%	5.2%	5.2%	5.2%
	2. ややポジティブ	32.3%	32.7%	21.9%	19.8%	19.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	53.5%	54.1%	65.6%	67.7%	68.8%
	4. ややネガティブ	7.1%	6.1%	7.3%	7.3%	6.3%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	1. ポジティブ	1.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	2. ややポジティブ	16.7%	17.9%	12.9%	11.8%	11.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	57.3%	57.9%	64.5%	65.6%	65.6%
	4. ややネガティブ	20.8%	18.9%	18.3%	18.3%	18.3%
	5. ネガティブ	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%	4.3%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	15.3%	13.4%	6.3%	7.4%	7.4%
	2. ややポジティブ	45.9%	46.4%	31.6%	23.2%	23.2%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	31.6%	34.0%	55.8%	62.1%	62.1%
	4. ややネガティブ	7.1%	6.2%	6.3%	7.4%	7.4%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
シティホテル	1. ポジティブ	16.7%	14.7%	9.7%	10.8%	10.8%
	2. ややポジティブ	51.0%	51.6%	37.6%	29.0%	25.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	26.0%	28.4%	48.4%	55.9%	59.1%
	4. ややネガティブ	5.2%	4.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	5. ネガティブ	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
物流施設	1. ポジティブ	7.8%	6.9%	5.0%	5.0%	6.0%
	2. ややポジティブ	31.1%	31.4%	34.0%	29.0%	26.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	44.7%	49.0%	54.0%	59.0%	61.0%
	4. ややネガティブ	15.5%	12.7%	7.0%	7.0%	7.0%
	5. ネガティブ	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	5.2%	5.2%	3.2%	4.3%	4.3%
	2. ややポジティブ	20.6%	20.8%	24.7%	21.5%	22.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	61.9%	60.4%	61.3%	66.7%	65.6%
	4. ややネガティブ	10.3%	11.5%	8.6%	5.4%	5.4%
	5. ネガティブ	2.1%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%

第50回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I) の概要

- 調査方法 : 「第50回不動産投資家調査®」の特別アンケート (I) 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)、保険会社 (生損保)、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸など179社
- 調査時点 : 2024年4月1日
- 回答社数 : 121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 : 岩指、石塚、秋山 (TEL : 03-3503-5335) <https://www.reinet.or.jp/>

- 「不動産投資家調査」は、日本不動産研究所の登録商標です。
- 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、今後の見直し、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。