

第43回 「不動産投資家調査」(2020年10月現在)の調査結果

第43回「不動産投資家調査」(2020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

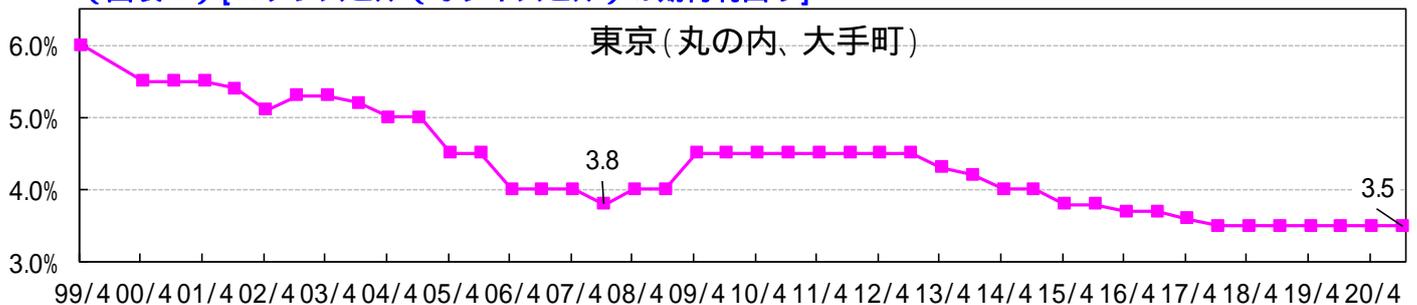
- ・今回調査では、新型コロナやそれを受けた新常態(ニューノーマル)の影響が鮮明となった。
- ・新型コロナ禍前までは、利回りの低下傾向が続いていたオフィスや住宅の期待利回りは、一部の調査地区で前回比0.1%低下したが、全体としては、前回比横ばいの地区が多くを占めた。また、都心型高級専門店の期待利回りも多く多くの地区で前回比横ばいであったが、「東京・銀座」では前回比0.1%上昇した。郊外型ショッピングセンターの期待利回りも前回比横ばいの地区が多くを占めた。
- ・一方、新型コロナによる新常態(ニューノーマル)で施設需要が伸びている物流施設は、「東京」を含む多くの地区で期待利回りが0.1~0.2%低下した。また観光インバウンドが長く市場を牽引してきたホテル(宿泊特化型)の期待利回りは、「東京」「札幌」「福岡」「那覇」で前回比0.1%上昇した。

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」が92%で前回調査よりも6%上昇した。一方、「当面、新規投資を控える」の回答は11%で前回調査より7%低下した。
- ・前回調査では、緊急事態宣言や社会経済活動の自粛等により、不動産投資家の新規投資意欲が減退した。今回調査では、ホテルや都心型商業施設の一部で期待利回りが上昇するなどの慎重な見方も見えるが、金融緩和等に支えられ、全体としては不動産投資家の積極的な投資姿勢が強まった。

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42回(2020年04月)	3.5%	3.7%	3.8%	3.8%	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.2%
第43回(2020年10月)	3.5%	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.2%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

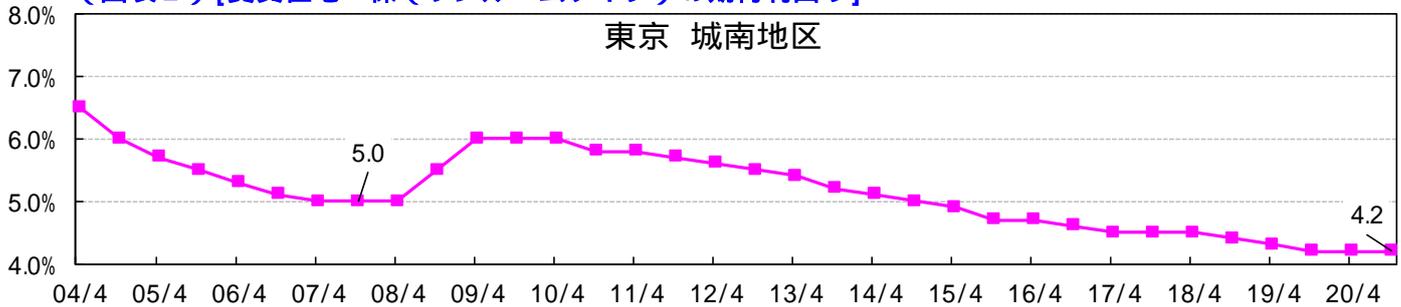
【期待利回り：主な政令指定都市】

	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42回(2020年04月)	5.4%	5.5%	4.8%	4.8%	5.1%	4.5%	4.5%	5.7%	4.9%
第43回(2020年10月)	5.4%	5.5%	4.8%	4.8%	5.1%	4.5%	4.4%	5.7%	4.8%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%

2. 賃貸住宅一棟(ワンルームタイプ)の期待利回り

賃貸住宅一棟(ワンルームタイプ)の期待利回りは、「東京・城東地区」と「福岡」で前回比0.1%低下したが、多くの地区では、前回比横ばいとなった。

(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42回(2020年04月)	4.2%	4.5%
第43回(2020年10月)	4.2%	4.4%
前回差	0.0%	-0.1%

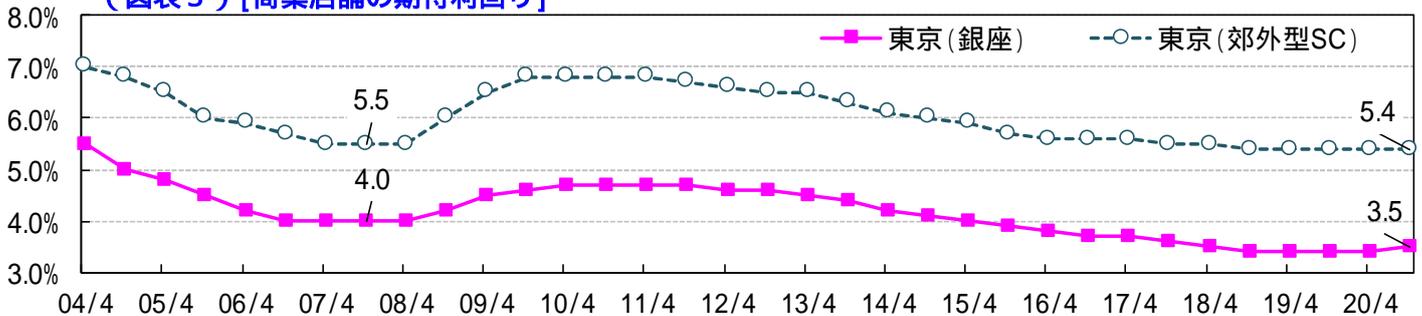
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第42回(2020年04月)	5.5%	5.5%	4.9%	5.0%	5.2%	4.8%	5.2%	5.7%	5.1%
第43回(2020年10月)	5.5%	5.5%	4.9%	5.0%	5.2%	4.8%	5.2%	5.7%	5.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

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、「東京・銀座」が前回比で0.1%上昇したが、多くの地区では前回比横ばいであった。郊外型SCの期待利回りは、東京を含む多くの地区で前回比横ばいであった。

(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42回(2020年04月)	3.4%	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	4.5%	5.2%	5.6%	5.0%
第43回(2020年10月)	3.5%	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	4.5%	5.2%	5.6%	5.0%
前回差	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

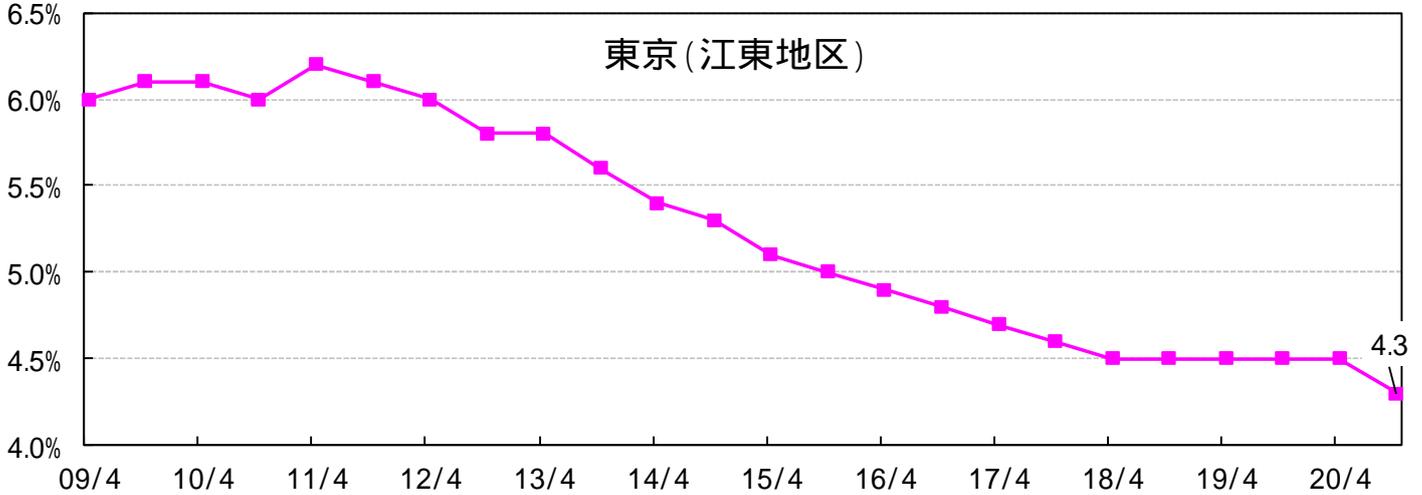
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第42回(2020年04月)	5.4%	6.5%	6.5%	6.0%	6.0%	5.8%	6.1%	6.5%	6.0%
第43回(2020年10月)	5.4%	6.5%	6.5%	6.0%	6.0%	5.8%	6.1%	6.5%	6.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

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)の期待利回りは、「東京(江東区)」「大阪(大阪港)」「福岡(博多港)」で、前回比0.1%~0.2%低下した。「名古屋(名古屋港)」は前回比横ばいであった。

(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]



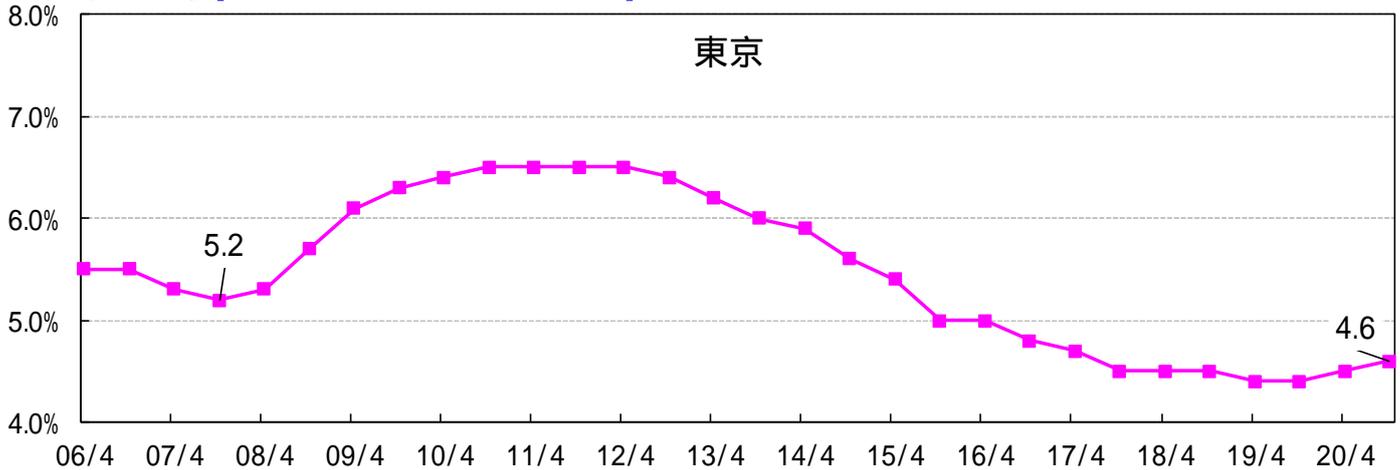
【期待利回り：物流施設・倉庫(マルチテナント型 湾岸部)】

	東京(江東区)	名古屋(名古屋港)	大阪(大阪港)	福岡(博多港)
第42回(2020年04月)	4.5%	5.0%	5.0%	5.1%
第43回(2020年10月)	4.3%	5.0%	4.9%	5.0%
前回差	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.1%

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

新型コロナ禍の影響を受け、ホテルの期待利回りは、「東京」「札幌」「福岡」「那覇」で前回比0.1%上昇した。「仙台」「名古屋」「京都」「大阪」は前回比横ばいであった。

(図表5) [宿泊特化型ホテルの期待利回り]



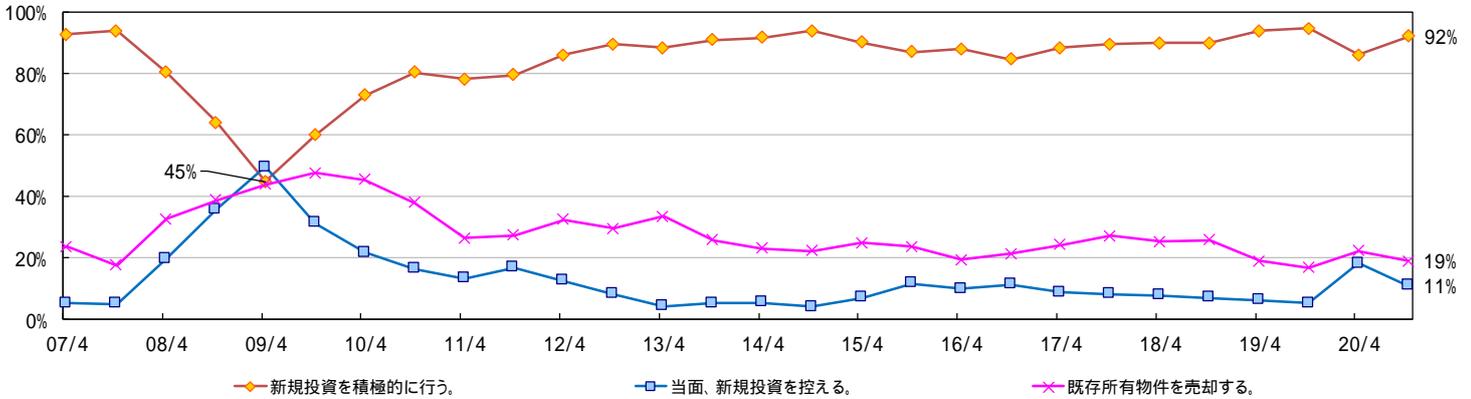
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第42回(2020年04月)	4.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.0%	5.0%	5.1%	5.4%
第43回(2020年10月)	4.6%	5.4%	5.7%	5.3%	5.0%	5.0%	5.2%	5.5%
前回差	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

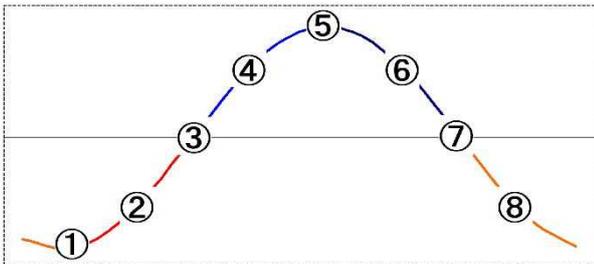
「新規投資を積極的に行う。」との回答が92%で、前回比6%上昇した。一方、「当面、新規投資を控える。」との回答が11%で、前回比7%低下した。

(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「**⑦**」とする回答が最も多かった。大阪も同じく、現在「**⑤**」、半年後「**⑦**」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40回 19/4	第41回 19/10	第42回 20/4	第43回 20/10
東京 (丸の内・大手町)	現在				
	半年後				
大阪 (御堂筋沿い)	現在				
	半年後				

第43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
 191社 (前回調査 193社)
 調査時点 : 2020年10月1日 (前回調査 2020年4月1日、第1回調査 1999年4月1日)
 回答社数 : 145社 (前回調査 139社) 回答率 75.9%
 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 : 愼、平井、山本 (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。



2020年11月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第43回 不動産投資家調査 特別アンケート

新型コロナと不動産投資市場

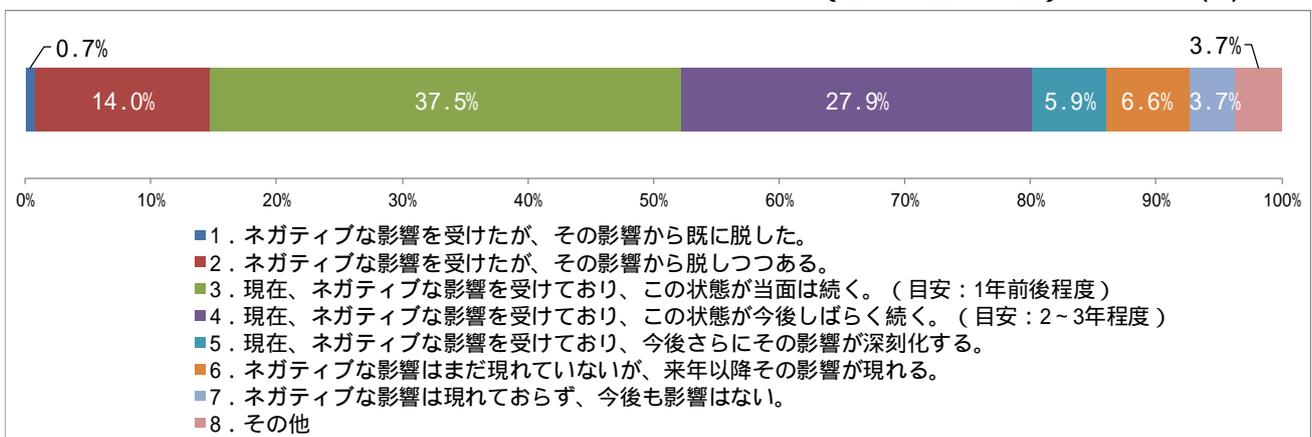
- 調査目的 : 新型コロナの流行と投資市場への影響等に係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
- 調査方法 : 「第43回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- 調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など191社
- 調査時点 : 2020年10月1日
- 回答社数 : 137社

特別アンケートの調査結果

- ・新型コロナ禍が不動産投資市場に及ぼした影響と今後の動向について、「現在、ネガティブな影響を受けており、この状態が当面は続く」（目安：1年前後程度）とする回答が最も多かった（回答割合37.5%）。一方、「ネガティブな影響を受けたが、その影響から脱しつつある」とする回答も一定の割合を占めた（回答割合14.0%）。いずれも下図参照。
- ・新型コロナ禍の中、不動産投資市場にとってインパクトが大きかった事象としては、「世界的な渡航制限」（インバウンド需要の蒸発等）とする回答が多かった（5ページ参照）。
- ・また、テレワークの普及に伴う構造転換の影響が大きいと思う事象としては、「オフィスのスペックや機能等に対するニーズが多様化し精緻化する」といった回答が多かった（5ページ参照）。
- ・新型コロナ禍での不動産投資家自身の投資スタンスについては、「投資姿勢に特段の変化はない」とする回答が77.8%で最も多かった（6ページ参照）。

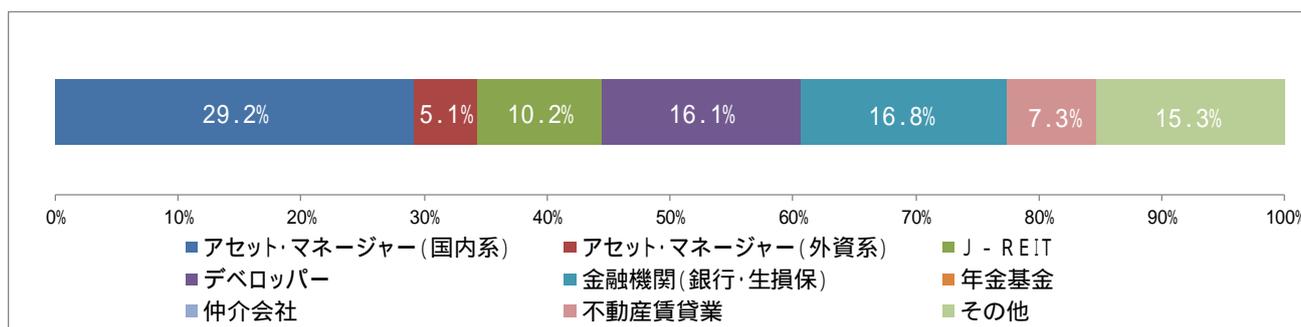
新型コロナが不動産投資市場に及ぼした影響と今後の動向について、どのように認識していますか。

（有効回答136社） 3ページB.(3)と同じ



A. 回答社の属性等について

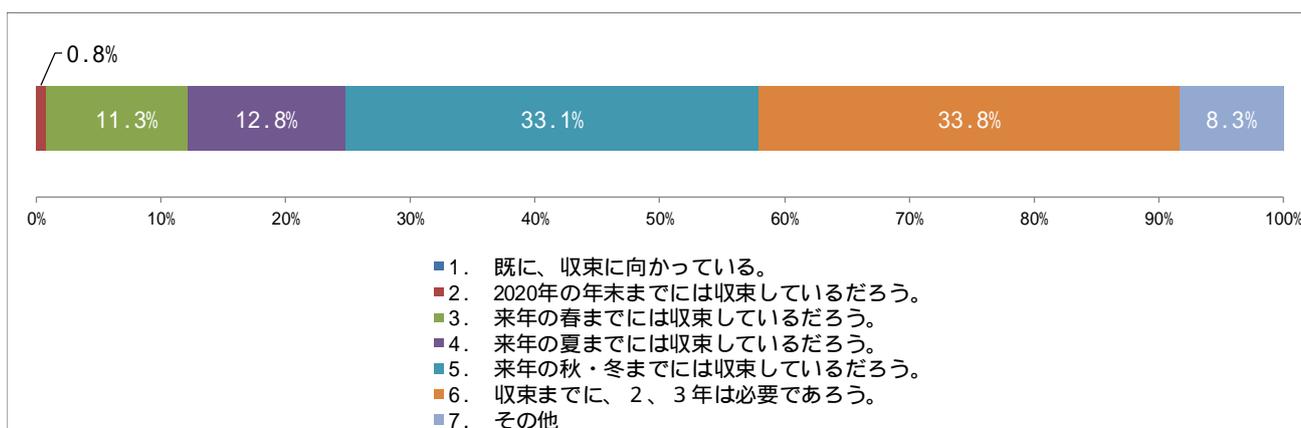
（有効回答 137 社）



B. 新型コロナと不動産投資市場

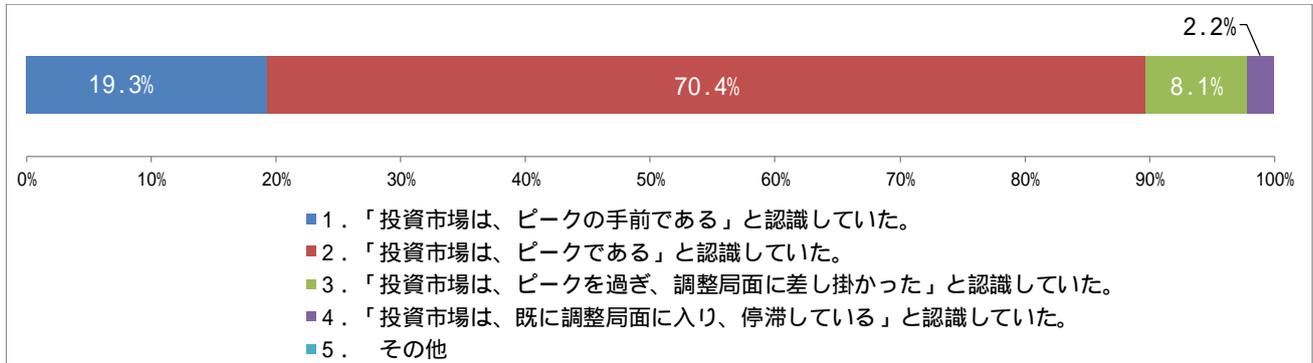
（1）新型コロナはいつ頃までに収束すると考えていますか。

（有効回答 133 社）



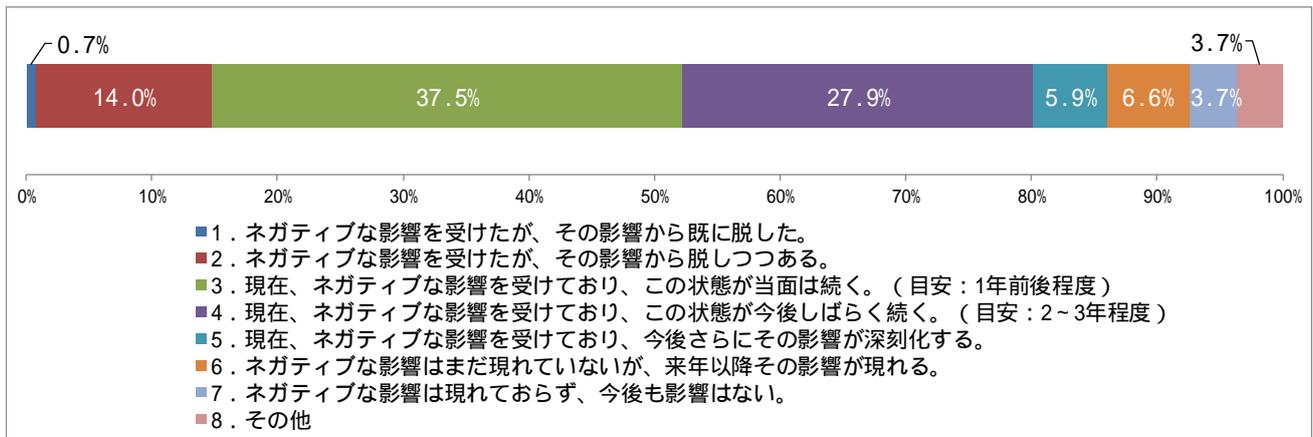
（2）新型コロナ前（2020年1月頃）の不動産投資市場の状況について、どのように捉えていましたか。

（有効回答 135 社）



（3）新型コロナが不動産投資市場に及ぼした影響と今後の動向について、どのように認識していますか。

（有効回答 136 社）



（4）新型コロナの国内での発生から現在に至るまで、各アセットにどのような影響があったと思いますか。

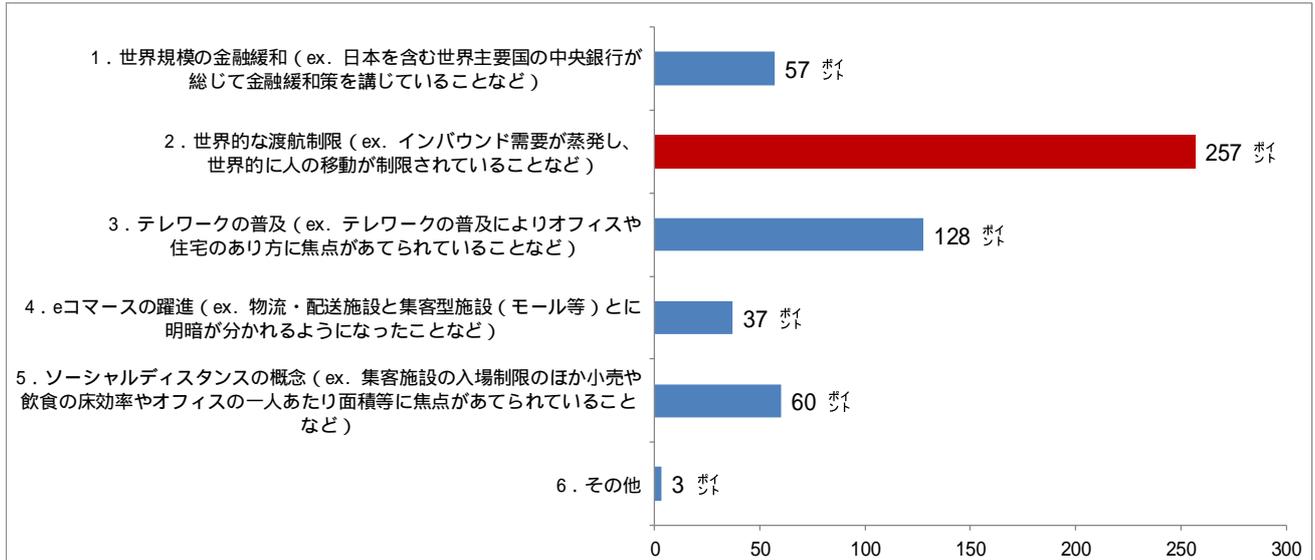
（有効回答 137 社）

	ネガティブな影響が かなりあった。	ネガティブな影響が あった。	ネガティブな影響は あまりなかった。	ネガティブな影響は 全くなかった。
オフィス	4.4%	63.2%	31.6%	0.7%
レジデンシャル (ワルム・ファミリー)	0.0%	7.5%	66.2%	26.3%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	21.3%	46.5%	26.8%	5.5%
都心型商業施設	70.1%	29.9%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	22.1%	54.2%	22.9%	0.8%
ビジネスホテル	96.3%	3.7%	0.0%	0.0%
シティホテル	94.0%	6.0%	0.0%	0.0%
物流施設	0.0%	3.8%	29.5%	66.7%
底地	0.0%	14.5%	52.4%	33.1%
ヘルスケア	2.5%	21.0%	57.1%	19.3%

（5）新型コロナは不動産投資市場にも大きな構造変化をもたらしたと言われています。

不動産投資市場にとってインパクトが大きかったと思う事象をご回答ください。（上位2位まで）

（有効回答 136 社）



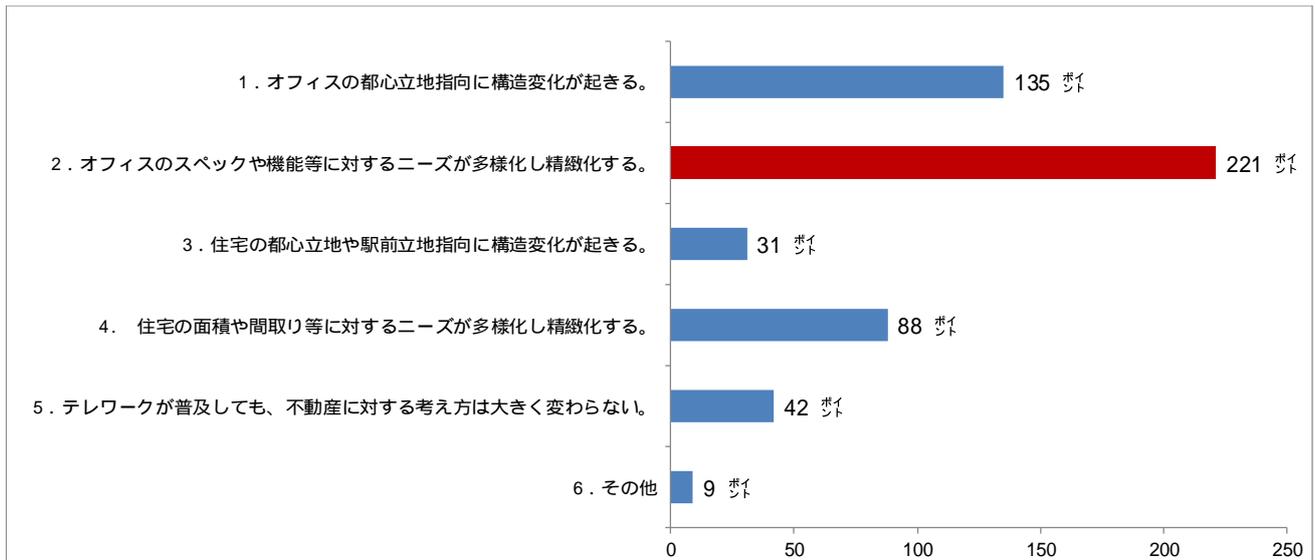
（ ）質問はランキング方式で実施。

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）

（6）新型コロナによってテレワークが注目を浴びています。

テレワークの普及に伴う構造転換の影響が大きいと思う事象を、ご回答ください。（上位2位まで）

（有効回答 134 社）

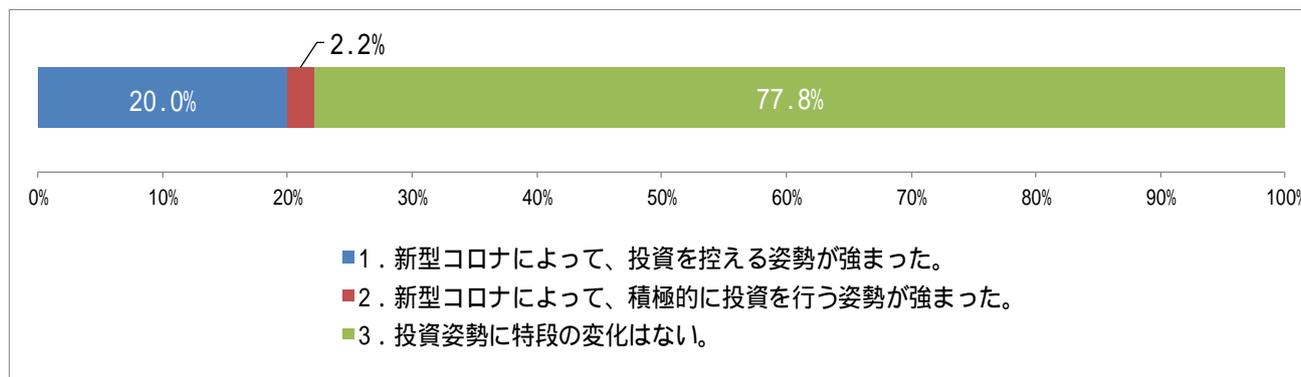


（ ）質問はランキング方式で実施。

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

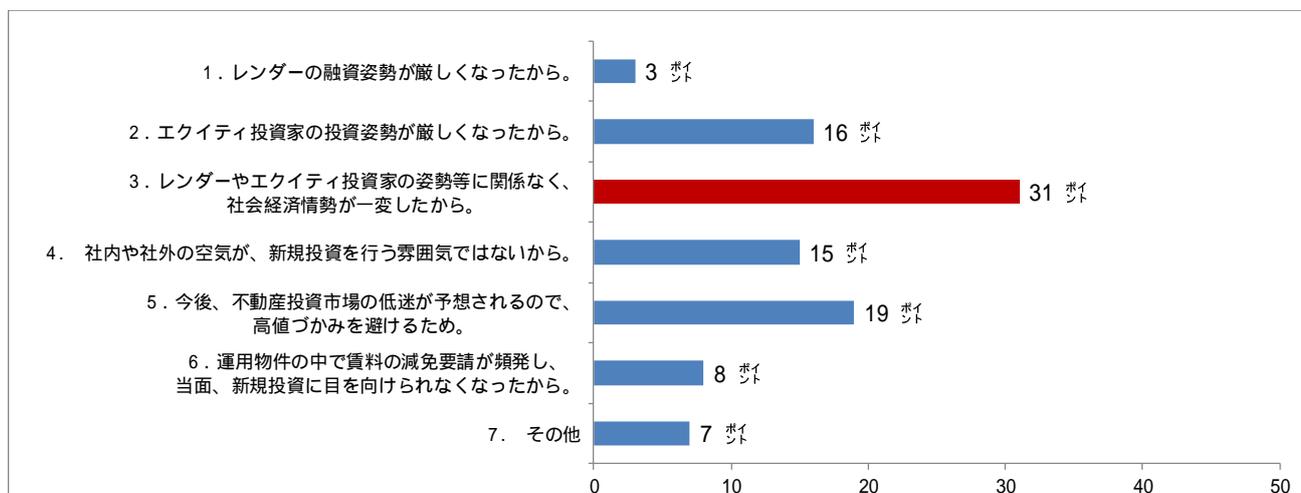
（7）新型コロナは、御社の不動産投資スタンスをどのように変化させましたか。

（有効回答 135 社）



（8）前記B.（7）で、「1. 新型コロナによって、投資を控える姿勢が強まった。」とした回答者への質問です。「投資を控える姿勢が強まった」理由について、ご回答ください。（上位2位まで）

（有効回答 26 社）



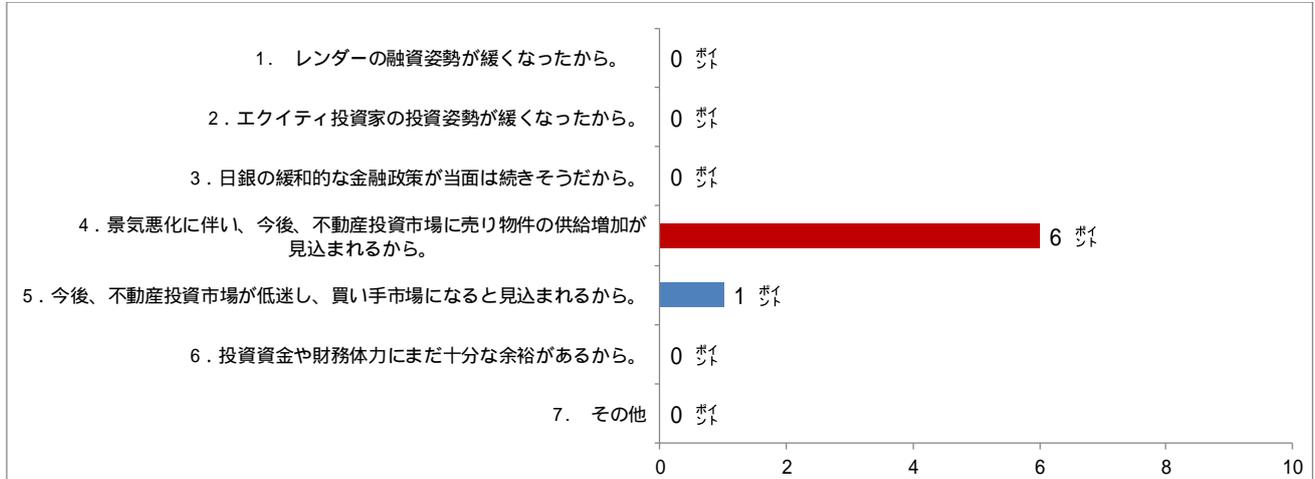
（ ）質問はランキング方式で実施。

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）

（9）前記B.（7）で、「2. 新型コロナによって、積極的に投資を行う姿勢が強まった。」とした回答者への質問です。

「積極的に投資を行う姿勢が強まった」理由について、ご回答ください。（上位2位まで）

（有効回答2社）



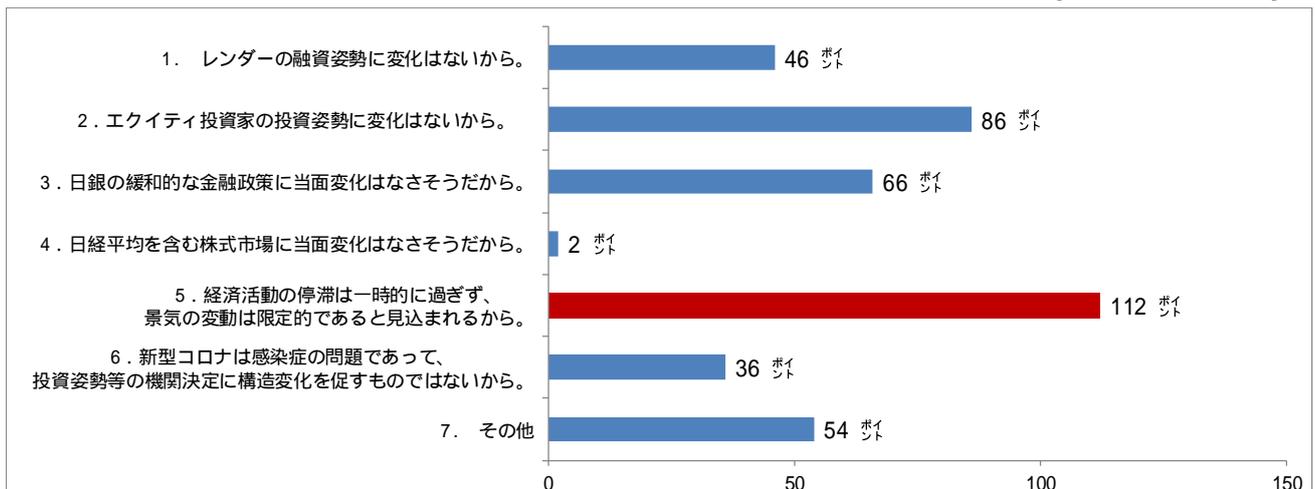
（ ）質問はランキング方式で実施。

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）

（10）前記B.（7）で、「3. 投資姿勢に特段の変化はない」とした回答者への質問です。

「投資姿勢に特段の変化はない」理由について、ご回答ください。（上位2位まで）

（有効回答105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）

(11) 新型コロナが収束したと仮定した場合、各アセットの見通しについてご回答ください。

(有効回答 135社)

	いち早く反転回復する。	反転回復まで、半年程度の期間を要する。	反転回復まで、1年程度の期間を要する。	反転回復まで、長期間を要する。
オフィス	18.0%	39.8%	30.8%	11.3%
レジデンシャル (ワルム・ファミリー)	65.0%	27.6%	7.3%	0.0%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	20.3%	27.6%	33.3%	18.7%
都心型商業施設	9.9%	26.0%	41.2%	22.9%
郊外型商業施設	23.8%	40.0%	26.2%	10.0%
ビジネスホテル	7.6%	15.9%	34.8%	41.7%
シティホテル	6.9%	15.4%	37.7%	40.0%
物流施設	91.7%	5.8%	2.5%	0.0%
底地	63.9%	26.1%	8.4%	1.7%
ヘルスケア	54.9%	31.9%	11.5%	1.8%

〔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、山本 (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。