

第41回 「不動産投資家調査」(2019年10月現在)の調査結果

第41回「不動産投資家調査」(2019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

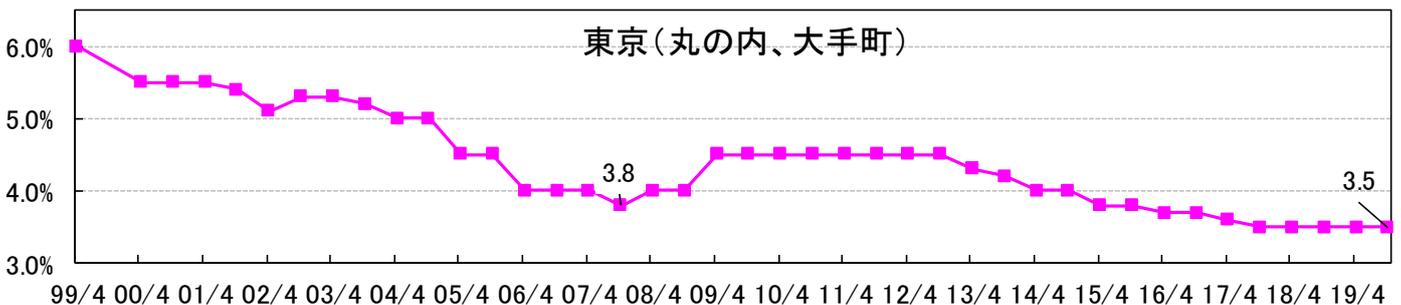
- ・アベノミクス以降、不動産投資市場は活況な状態が続いているが、第41回調査において、不動産投資家の期待利回りは「低下」と「横ばい」とが混在する結果となった。
- ・本件調査の代表的な調査項目であるオフィス「東京・丸の内、大手町」地区の期待利回りは3.5%で、4期連続で前回比「横ばい」が継続した。一方、同じオフィスであっても「渋谷」や「池袋」などでは期待利回りが前回比で0.1%低下している。また、オフィス賃貸市場が堅調な地方都市においても「横浜」「福岡」など多くの地区で、期待利回りは0.1~0.2%程度の「低下」となった。
- ・住宅(ワンルーム)では、「東京・城南」が前回比で0.1%低下し、本調査で過去最も低い水準を更新したが、「東京・城東」などそのほかの調査地区では、「横ばい」となる地区が多くみられた。
- ・ホテル(宿泊特化型)は、東京五輪の誘致決定や観光インバウンドの拡大に伴い継続的に期待利回りが低下していたが、今回調査では全ての調査地区で前回比「横ばい」となった。

■不動産への新規投資意欲など

- ・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95%で前回よりも1%上昇し、1999年の本調査開始以来の最も高い水準を更新した。
- ・一部で不動産投資市場の過熱懸念も指摘されつつあるが、世界的に緩和的な金融環境が続く中、不動産投資家の投資姿勢は積極的な状態が維持されている。

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40回(2019年04月)	3.5%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.9%	4.3%
第41回(2019年10月)	3.5%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.8%	4.2%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%

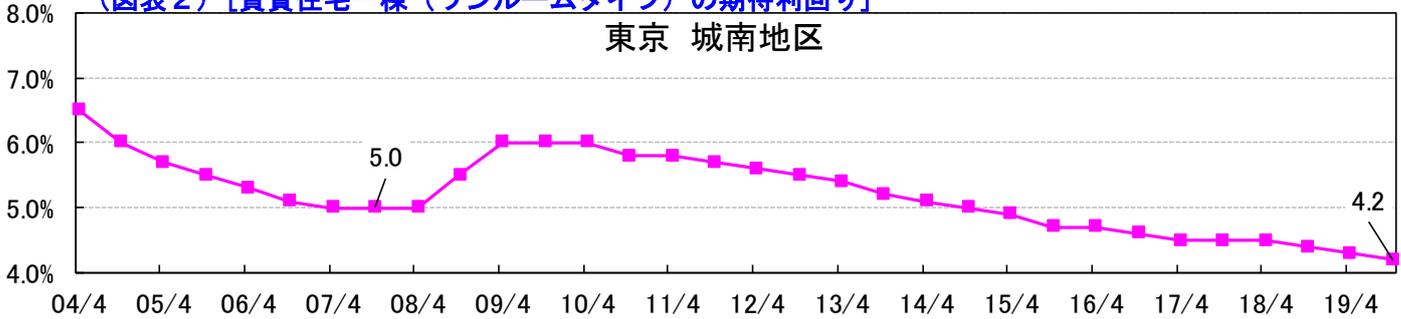
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第40回(2019年04月)	5.5%	5.7%	5.0%	5.0%	5.3%	4.7%	4.5%	5.9%	5.0%
第41回(2019年10月)	5.5%	5.6%	4.8%	4.9%	5.1%	4.6%	4.5%	5.8%	4.9%
前回差	0.0%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%

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」は前回比で0.1%低下し4.2%となり、本調査で過去最も低い水準を更新したが、その他の地区では、「横ばい」と「低下」とが混在する結果となった。

【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40回 (2019年04月)	4.3%	4.5%
第41回 (2019年10月)	4.2%	4.5%
前回差	-0.1%	0.0%

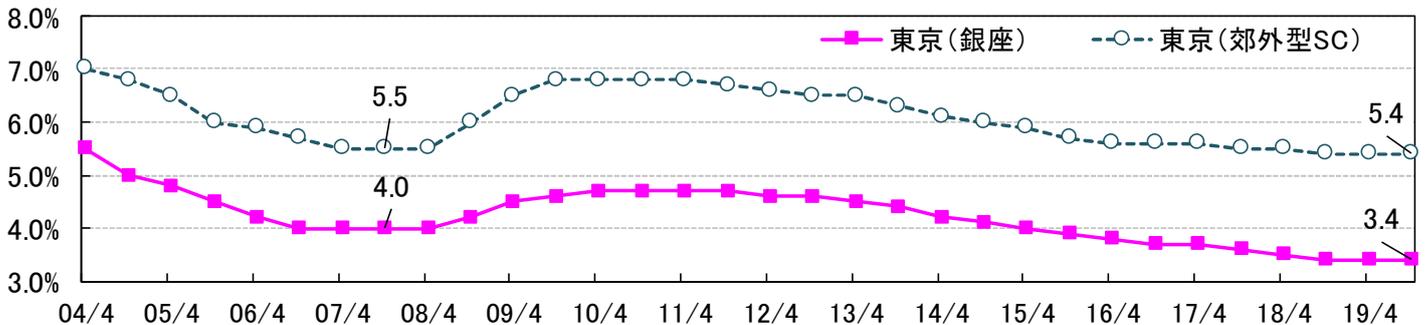
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第40回 (2019年04月)	5.5%	5.5%	5.0%	5.1%	5.2%	4.9%	5.2%	5.8%	5.2%
第41回 (2019年10月)	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	5.2%	4.9%	5.2%	5.7%	5.1%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%

3. 商業店舗の期待利回り

都心型高級専門店は、東京「銀座」が3.4%となり、前回比「横ばい」となった。その他の地区では「大阪」が前回比で0.1%低下し4.5%となったが、全体としては「横ばい」が多くを占めた。

【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40回 (2019年04月)	3.4%	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	4.6%	5.2%	5.7%	5.0%
第41回 (2019年10月)	3.4%	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	4.5%	5.2%	5.7%	5.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

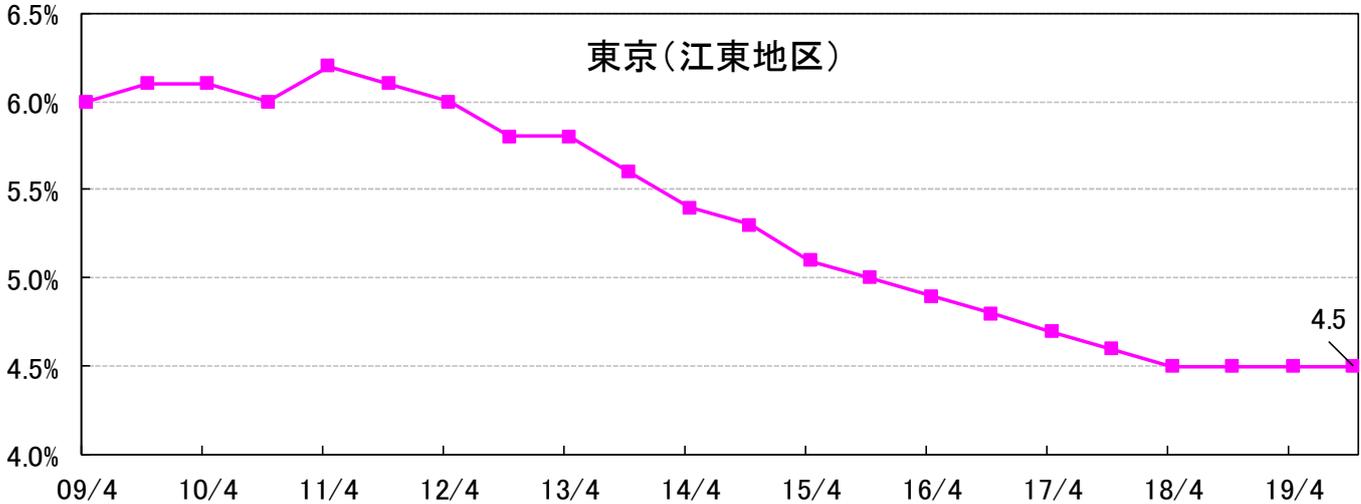
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第40回 (2019年04月)	5.4%	6.5%	6.5%	6.0%	6.0%	5.8%	6.1%	6.6%	6.0%
第41回 (2019年10月)	5.4%	6.5%	6.5%	6.0%	6.0%	5.7%	6.0%	6.5%	6.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%

4. 物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り

物流施設の期待利回りは、「東京（江東区）」、「名古屋（名古屋港）」、「大阪（大阪港）」、「福岡（博多港）」などで前回比「横ばい」となった。

【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】



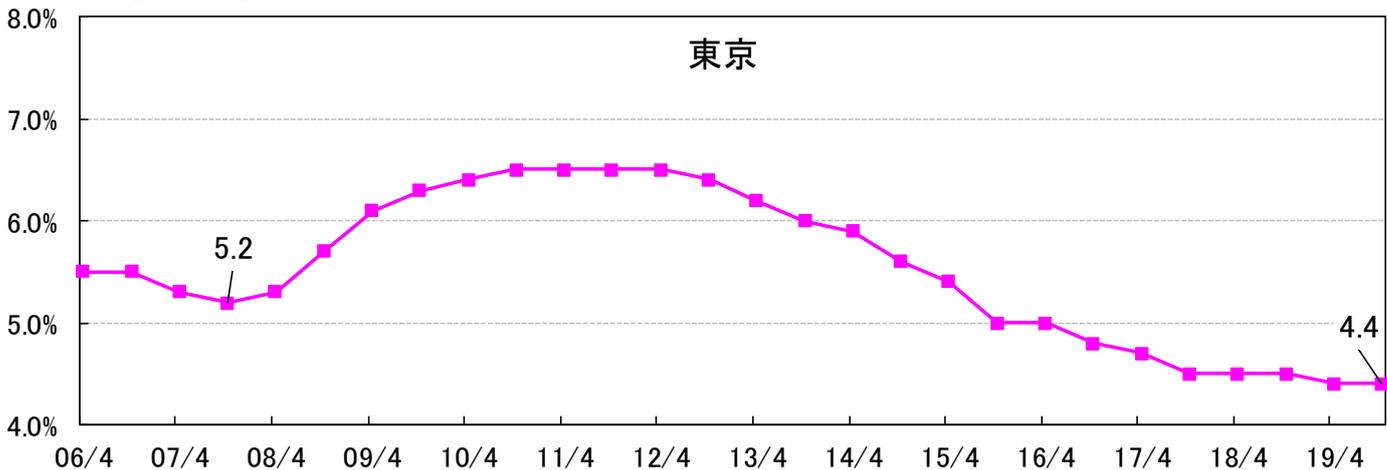
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）】

	東京（江東区）	名古屋（名古屋港）	大阪（大阪港）	福岡（博多港）
第40回（2019年04月）	4.5%	5.1%	5.0%	5.2%
第41回（2019年10月）	4.5%	5.1%	5.0%	5.2%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

2020年の東京五輪が近づく中、今回調査では「東京」の期待利回りが4.4%で前回比横ばいとなり、その他の調査対象地区も全て「横ばい」となった。

【図表5】【宿泊特化型ホテルの期待利回り】



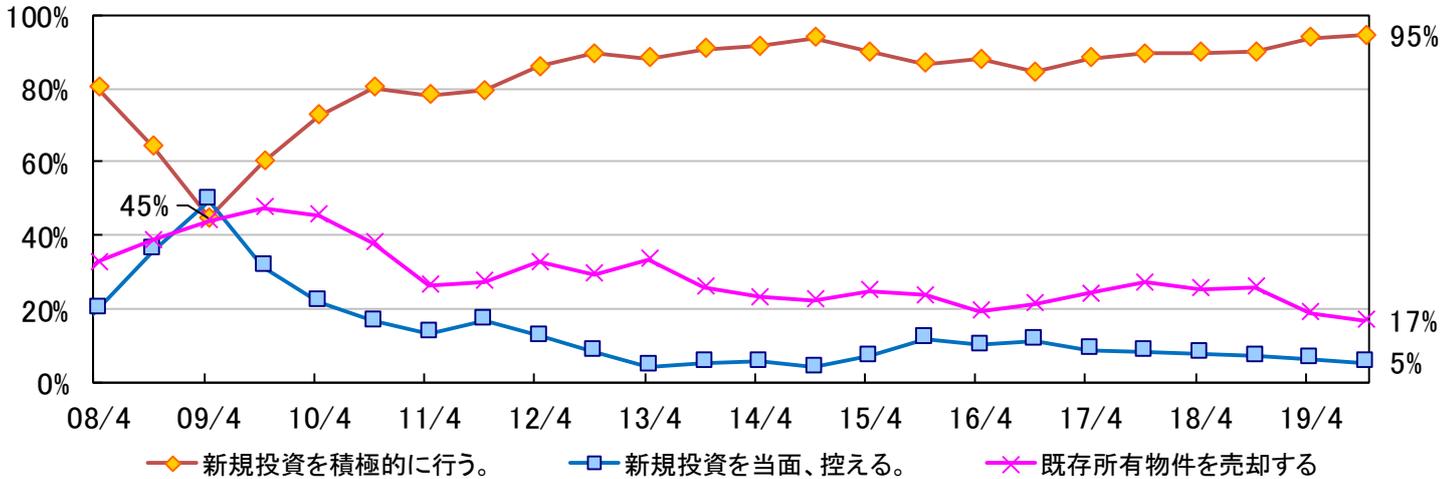
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第40回（2019年04月）	4.4%	5.2%	5.6%	5.2%	4.8%	4.8%	5.0%	5.2%
第41回（2019年10月）	4.4%	5.2%	5.6%	5.2%	4.8%	4.8%	5.0%	5.2%
前回差	0.0ポイント							

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

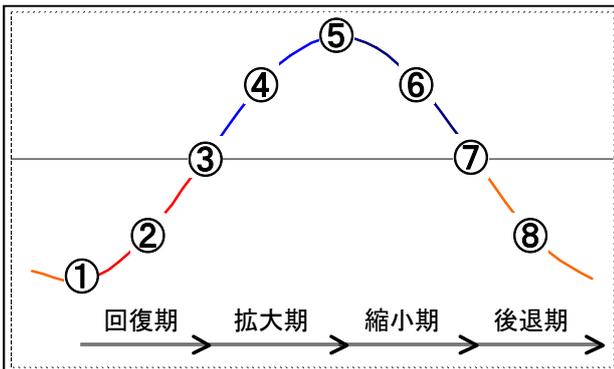
「新規投資を積極的に行う」の回答が95% (前回94%) で、不動産投資家の新規投資意欲は、前回に続き、積極的な姿勢が示された。

(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38回 18/4	第39回 18/10	第40回 19/4	第41回 19/10
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	⑤	⑤	⑤	⑤

第41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 197 社 (前回調査 198 社)
- 調査時点 : 2019 年 10 月 1 日 (前回調査 2019 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 156 社) ※回答率 74.1%
- 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、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。



第41回 不動産投資家調査 特別アンケート

2020 東京五輪と五輪後の不動産投資市場

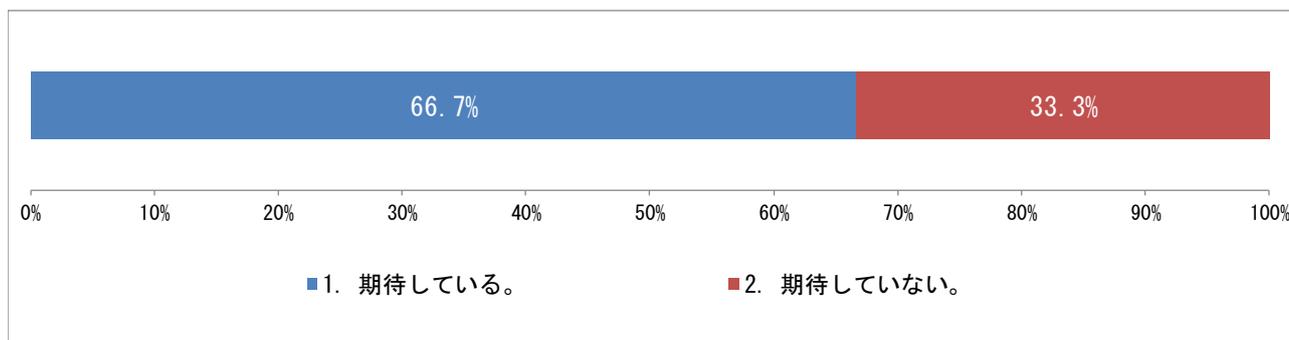
- ◆調査目的 : 2020 東京五輪や五輪後の不動産投資市場に係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
- ◆調査方法 : 「第41回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- ◆調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など197社
- ◆調査時点 : 2019年10月1日
- ◆回答社数 : 133社

特別アンケートの調査結果

- ・日本の不動産投資市場の現状認識について、「ピークに達している」との回答が73.6%で最も多かった（前回調査では同回答が77.4%で最多）。
- ・上記で「ピークに達している」とした回答者のうち、その理由については、「著しく低い利回りによる取引が多く出現している」が78.7%で最も多かった（前回調査では同回答が73.7%で最多）。
- ・2020 東京五輪が不動産投資市場の活性化へ及ぼす影響については、「期待している」とする回答が66.7%で全体の7割近い回答を得た。（⇒6ページ参照）
- ・2020 東京五輪後の不動産投資市場については、「価格や賃料はあまり変わらない」とする回答が55%で全体の過半を占めた。一方、「価格や賃料は緩やかに下落する」との回答が33.3%であった。（※ここでは2020 東京五輪後の1~2年後を前提にアンケートを構成）（⇒7ページ参照）
- ・2020 東京五輪後の不動産投資市場の新たな成長ドライバーとしては、「IR（統合型リゾート）」の回答が最も多く、次いで「AIやIoTなどテクノロジーの進展」であった。（⇒8ページ参照）

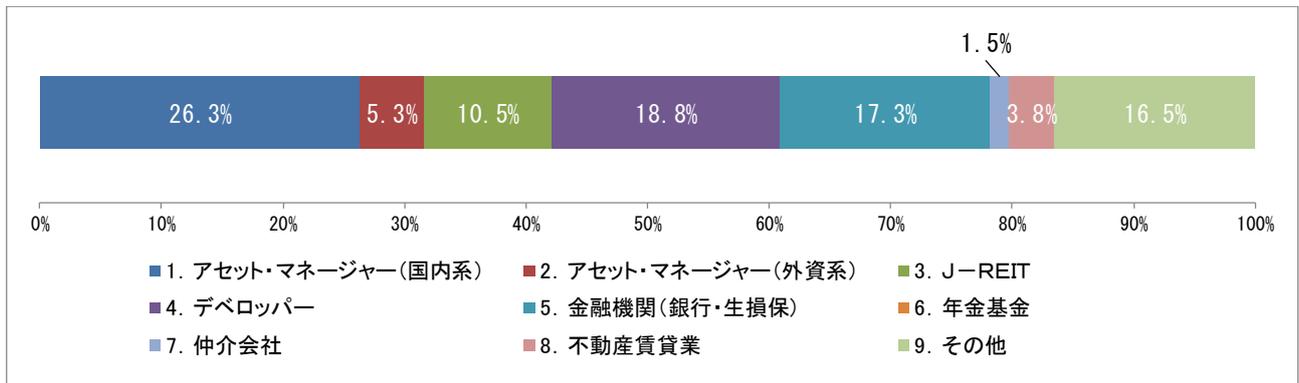
■東京五輪の開催が、不動産投資市場の一層の活性化に影響すると期待していますか？

（有効回答129社）



A. 回答社の属性等について

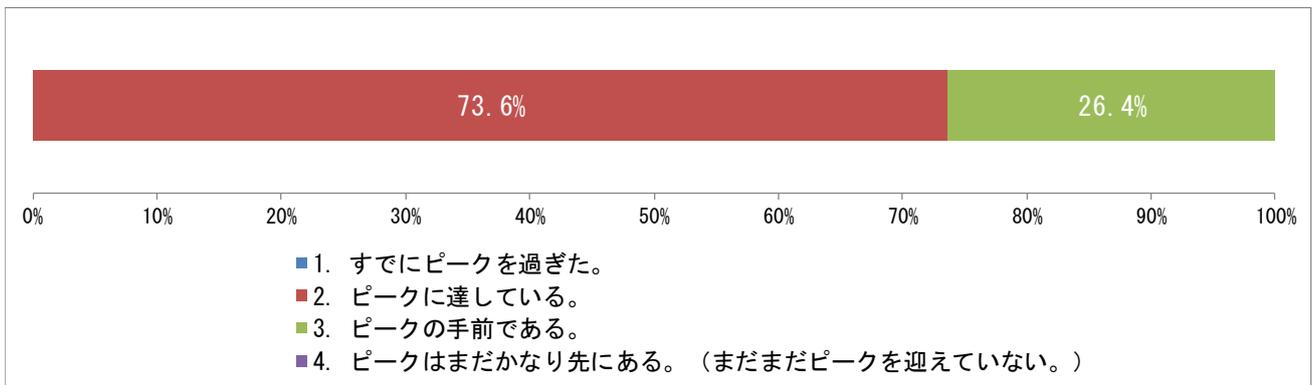
（有効回答 133 社）



B. 日本の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 129 社）



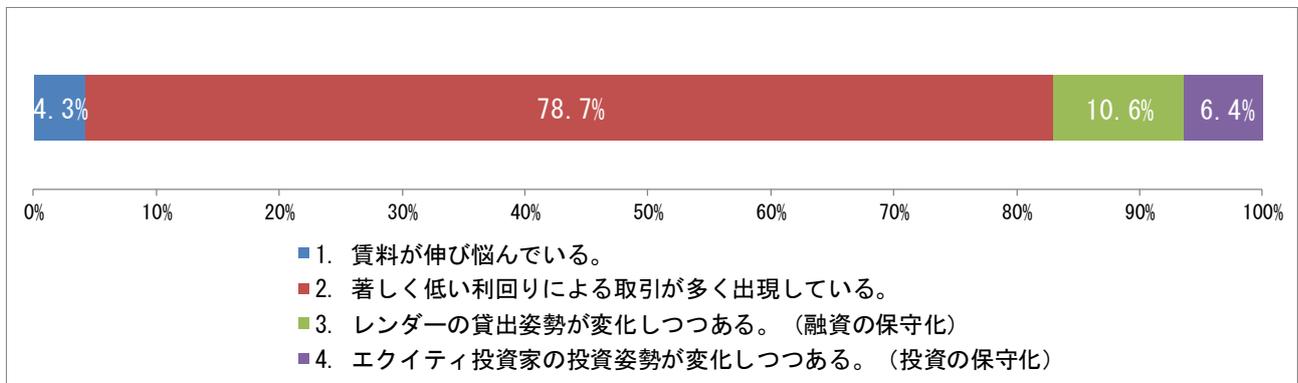
（2）前記B.（1）で「1. すでにピークを過ぎた。」とした回答者への質問です。

「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。

回答者なし

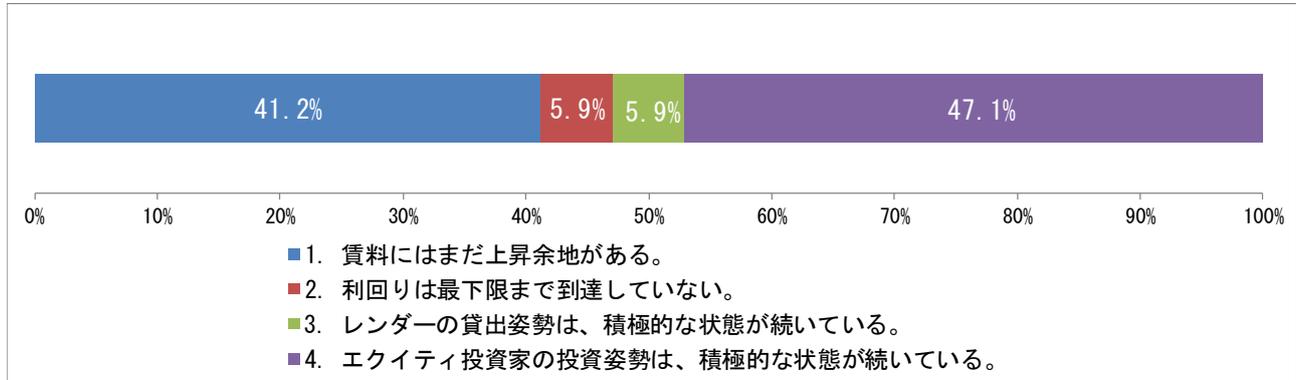
(3) 前記B.(1)で「2. ピークに達している。」とした回答者への質問です。

「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お答えください。
(有効回答 94 社)



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

「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お答えください。
(有効回答 34 社)



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

「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お答えください。

回答者なし

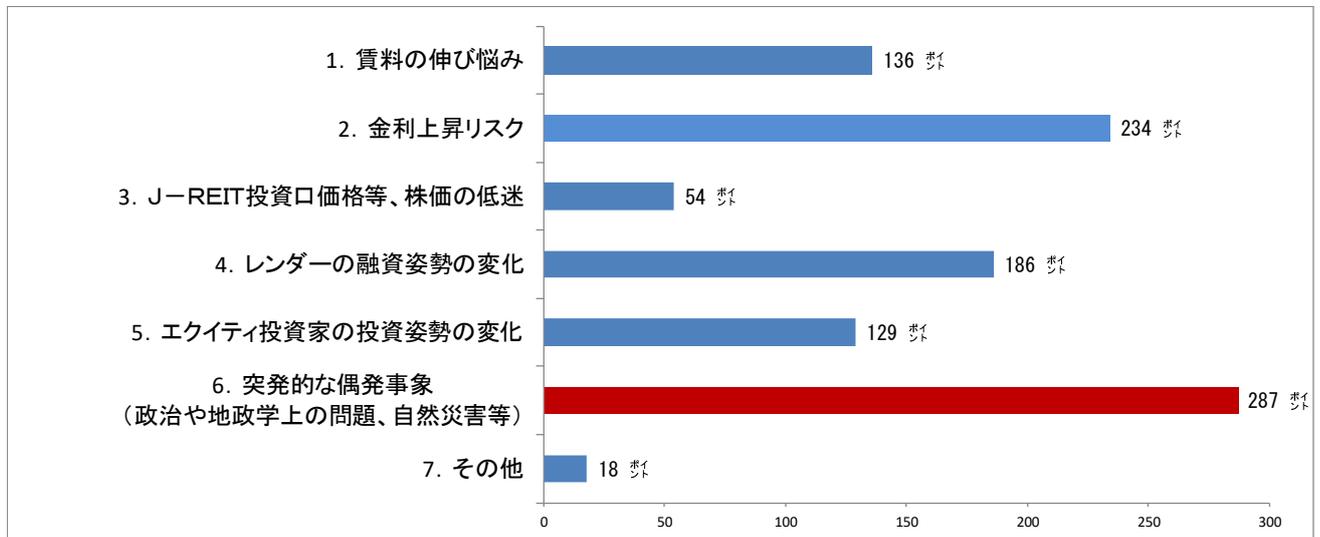
(6) 全ての回答者への質問です。

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 132社)

	1. 現在の状態は、今年(2019年)までだろう。	2. 現在の状態は、2020年まで続くだろう。	3. 現在の状態は、2021年まで続くだろう。	4. 現在の状態は、2022年まで続くだろう。	5. 現在の状態は、2023年以降も続くだろう。
オフィス	7.0%	39.5%	30.7%	11.4%	11.4%
レジデンシャル (ワルーム・ファミリー)	7.3%	46.8%	25.7%	7.3%	12.8%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	8.6%	49.5%	23.8%	6.7%	11.4%
都心型商業	8.3%	48.6%	22.9%	9.2%	11.0%
郊外型商業	20.4%	52.8%	15.7%	0.0%	11.1%
ビジネスホテル	14.0%	52.3%	16.8%	7.5%	9.3%
シティホテル	12.4%	48.6%	21.0%	7.6%	10.5%
物流施設	5.6%	25.9%	21.3%	12.0%	35.2%
底地	7.0%	37.0%	19.0%	6.0%	31.0%
ヘルスケア	6.3%	33.3%	17.7%	5.2%	37.5%

(7) 全ての回答者への質問です。

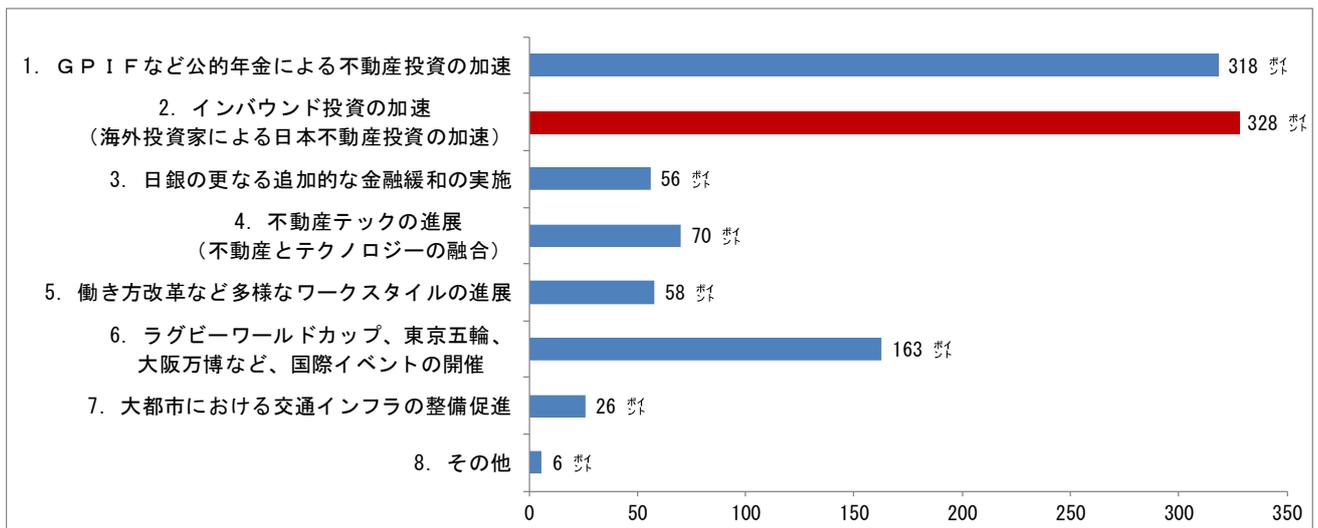
日本の不動産投資市場を取り巻く、今後のネガティブな要因として、どのようなものが考えられますか？（上位2位まで） (※) (有効回答 132社)



(※) 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: 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 131社)



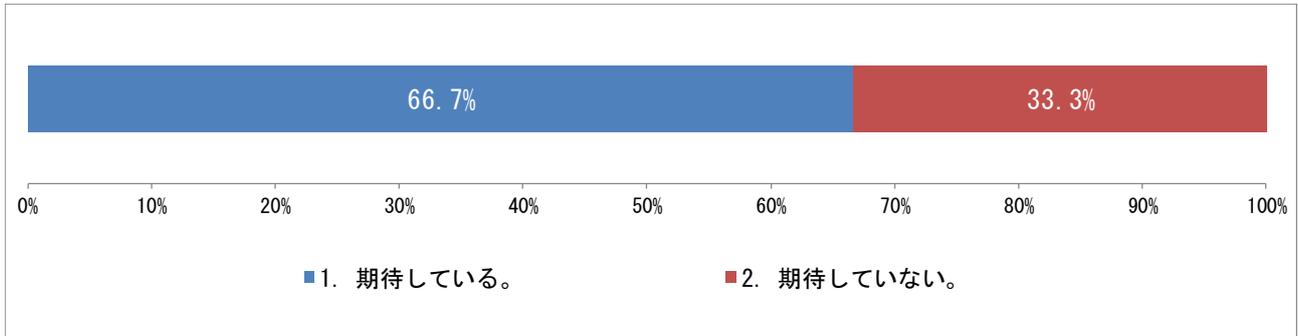
(※) 質問はランキング方式で実施。
各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計 (1位: 5ポイント、2位: 3ポイント)

C. 2020 東京五輪と五輪後の不動産投資市場

(1) 全ての回答者への質問です。

東京五輪の開催が、不動産投資市場の一層の活性化に影響すると期待していますか？

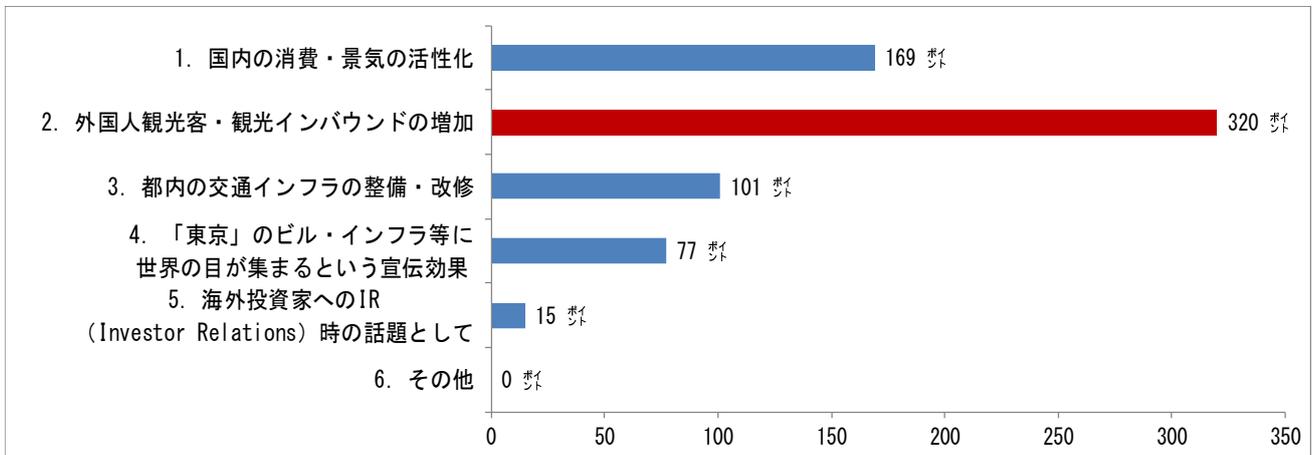
(有効回答 129 社)



(2) 上記C. (1) で、「1. 期待している。」とした回答者への質問です。

東京五輪開催のどのような効果に期待していますか？ (上位 2 位まで)

(※) (有効回答 86 社)

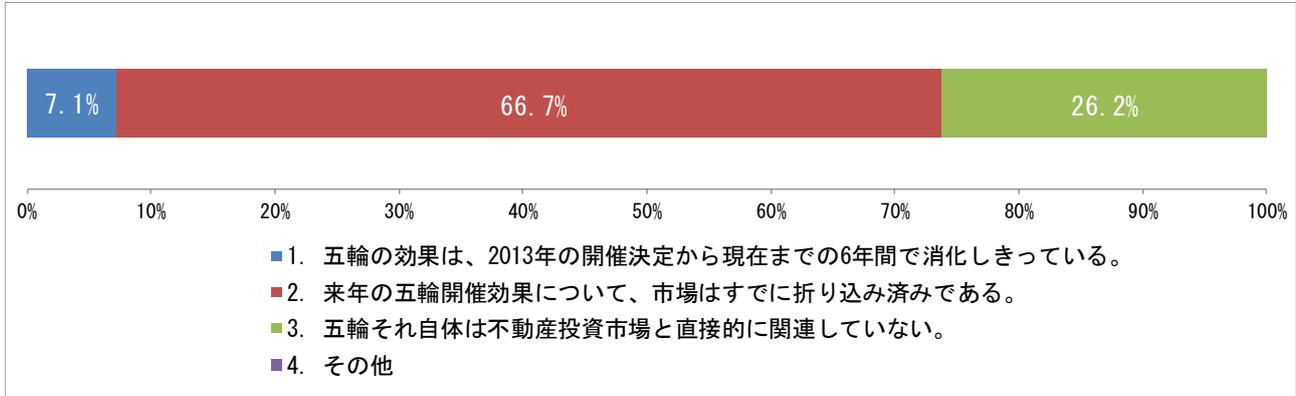


(※) 質問はランキング方式で実施。
各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計 (1 位 : 5 ポイント、2 位 : 3 ポイント)

(3) 上記C.(1)で、「2. 期待していない。」とした回答者への質問です。

期待していない理由について、下記選択肢の中から最も当てはまるものを一つお答えください。

(有効回答 42 社)

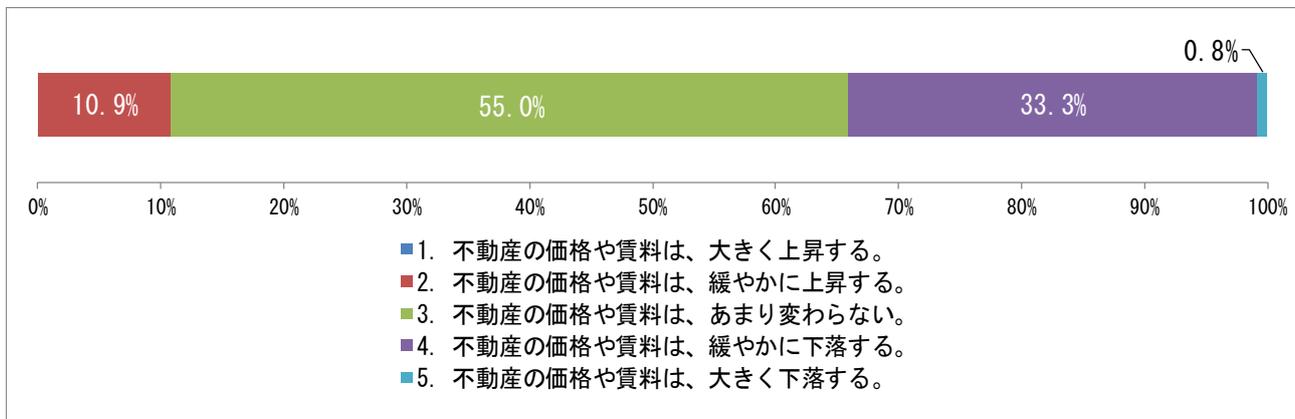


(4) 全ての回答者への質問です。

五輪後の不動産投資市場について、どのような想定を見立てていますか。

(※ここでは五輪後1~2年程度を想定)

(有効回答 129 社)

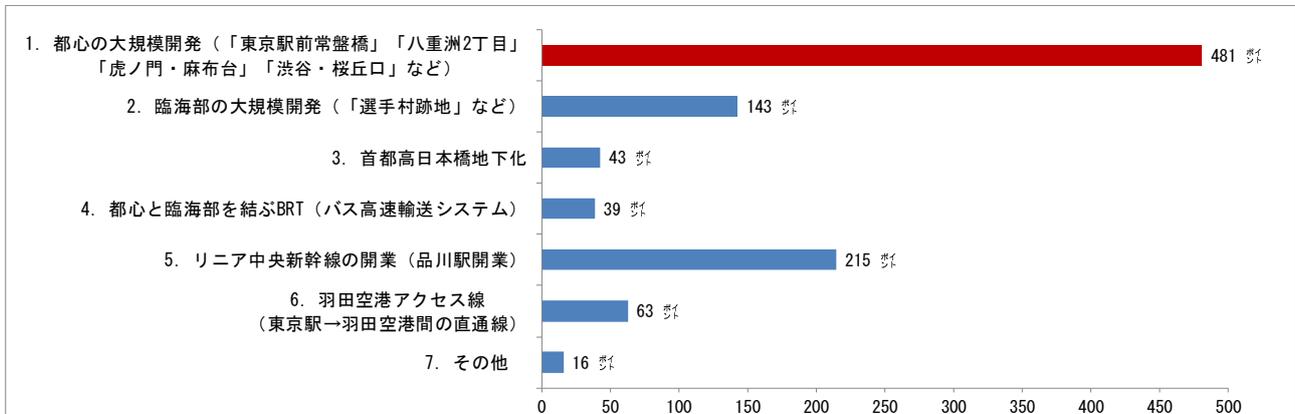


(5) 全ての回答者への質問です。

五輪後に東京で計画されている再開発やインフラ整備の中で注目しているプロジェクトは何ですか？

(上位2位まで)

(※) (有効回答 128 社)



(※) 質問はランキング方式で実施。

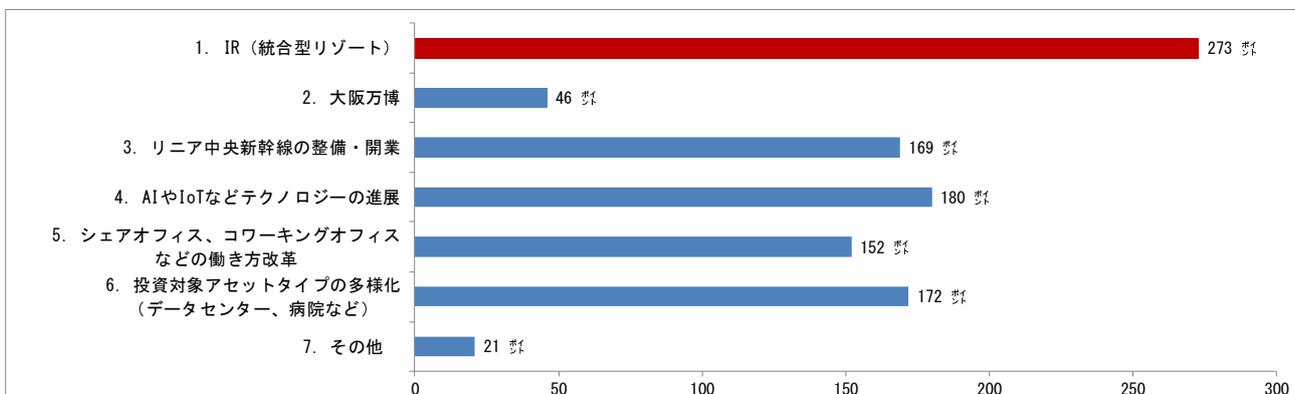
各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：5ポイント、2位：3ポイント）

(6) 全ての回答者への質問です。

五輪後の不動産投資市場の新たな成長ドライバーとして注目していることは何ですか？

(上位2位まで)

(※) (有効回答 130 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）

【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、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。