

2020 年 5 月 26 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 42 回 不動産投資家調査 特別アンケート ()

新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響について

調査目的 : 新型コロナウイルス感染症の拡大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 42 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 193 社

調査時点 : 2020 年 4 月 1 日

回答社数 : 130 社

特別アンケート () の調査結果

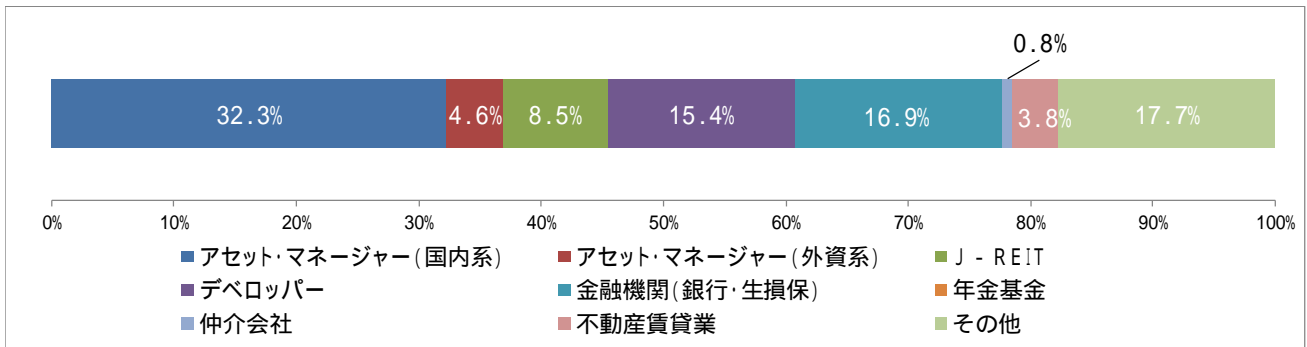
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大により、今後の不動産投資市場については、「ネガティブな影響があるだろう」とする回答が全体の約 97% を占めた。
- ・今後 1 年間の不動産投資市場を念頭とした各アセットの見通しについては、ビジネスホテル及びシティホテルは、「ネガティブな影響がかなりある」とする回答が全体の約 9 割を占めた。一方、レジデンシャル (ワンルーム・ファミリー) や物流施設・ヘルスケア等については、「ネガティブな影響はあまりない」とする回答が最も多かった (詳細は 5 ページ参照)。
- ・新型コロナウイルス感染症が今後収束したと仮定した場合の各アセットの見通しについては、ホテル及び商業施設系は「反転回復まで 1 年程度を要する」とする回答が最も多かった。一方、レジデンシャル (ワンルーム・ファミリー) や物流施設・ヘルスケア等は、「いち早く回復する」とする回答が最も多かった (詳細は 6 ページ参照)。

今後 1 年間の市場動向を念頭に、新型コロナウイルスの感染拡大が各アセットに及ぼす影響について
(有効回答 129 社) 詳細は 5 ページ参照

	ネガティブな影響がかなりある。	ネガティブな影響がある。	ネガティブな影響はあまりない。	ネガティブな影響は全くない。
オフィス	5.5%	58.3%	36.2%	0.0%
住宅 (ワンルーム等)	1.6%	15.0%	74.0%	9.4%
都心型商業	66.1%	32.3%	1.6%	0.0%
ビジネスホテル	89.8%	9.4%	0.8%	0.0%
シティホテル	93.7%	5.6%	0.8%	0.0%
物流施設	0.8%	11.0%	65.4%	22.8%

A. 回答社の属性等について

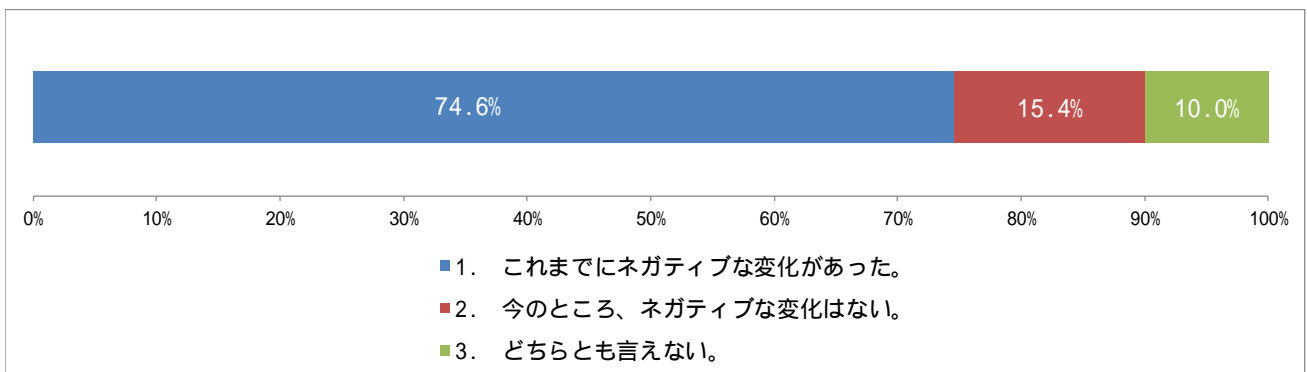
(有効回答 130社)



B. 新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響

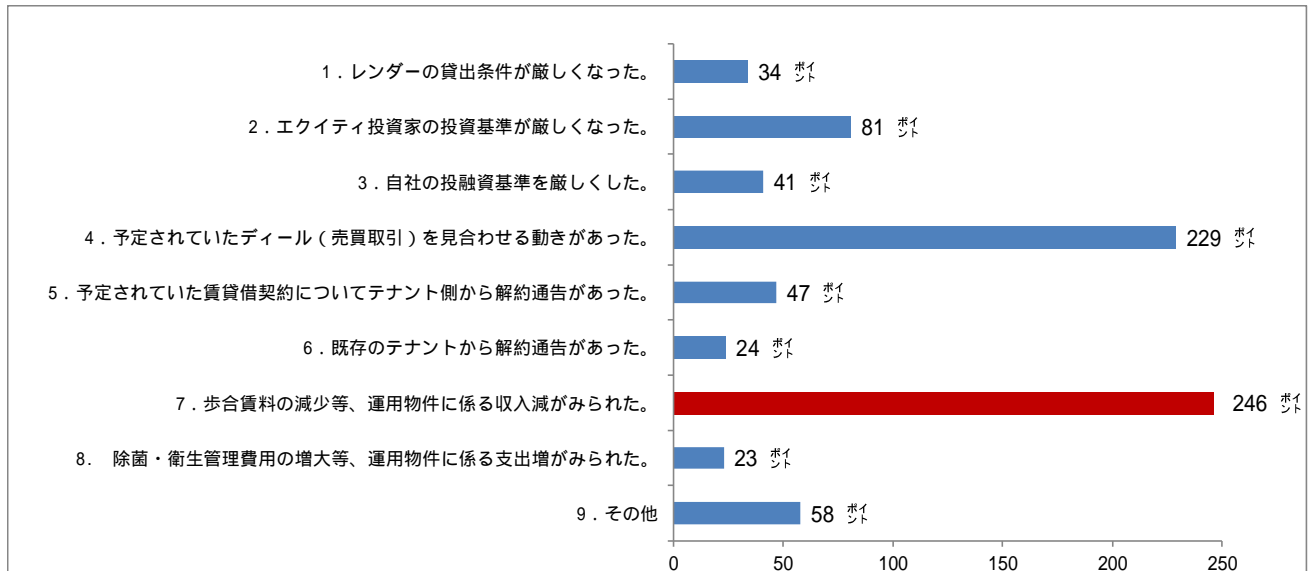
(1) 新型コロナウイルス感染症の拡大により、不動産投資市場に現段階までに、どのような変化があったと思いますか。

(有効回答 130社)



（2）前記B.（1）で、「1.これまでに、ネガティブな変化があった」とした回答者への質問です。
 具体的に、どのような事象がありましたか。
 影響が大きかった事象を以下の選択肢から上位3つまでご回答ください。

（有効回答 97 社）

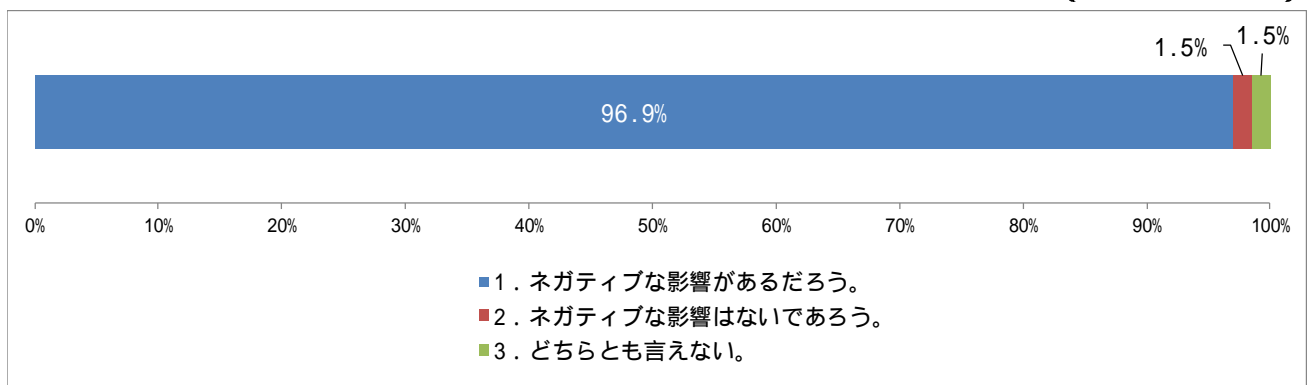


（ ）質問はランキング方式で実施。

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、2位：3ポイ、3位：1ポイ）

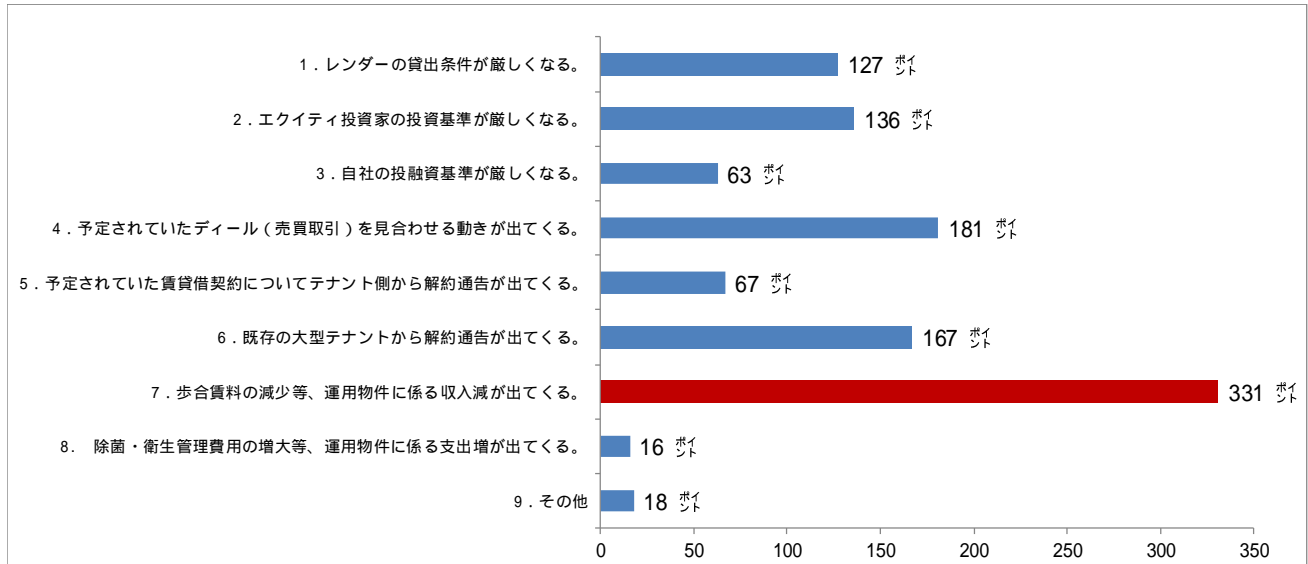
（3）新型コロナウイルス感染症の拡大により、不動産投資市場に、今後、どのような変化があると思いますか。

（有効回答 130 社）



(4) 前記B.(3)で、「1. ネガティブな影響があるだろう」とした回答者への質問です。
 具体的に、今後、どのような事象が起こると思いますか。
 影響が大きいと思う事象を以下の選択肢から上位3つまでご回答ください。

(有効回答 126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、2位:3ポイ、3位:1ポイ)

（5）今後1年間の市場動向を念頭に、新型コロナウイルス感染症の拡大が、各アセットに及ぼす影響について、どのように考えていますか。

（有効回答 129社）

	ネガティブな影響がかなりある。	ネガティブな影響がある。	ネガティブな影響はあまりない。	ネガティブな影響は全くない。
オフィス	5.5%	58.3%	36.2%	0.0%
レジデンシャル (ワルム・ファミリー)	1.6%	15.0%	74.0%	9.4%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	26.6%	49.2%	22.6%	1.6%
都心型商業施設	66.1%	32.3%	1.6%	0.0%
郊外型商業施設	42.5%	46.5%	11.0%	0.0%
ビジネスホテル	89.8%	9.4%	0.8%	0.0%
シティホテル	93.7%	5.6%	0.8%	0.0%
物流施設	0.8%	11.0%	65.4%	22.8%
底地	1.6%	28.6%	56.3%	13.5%
ヘルスケア	6.6%	28.7%	56.6%	8.2%

（6）新型コロナウイルス感染症の流行が今後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 127 社）

	いち早く反転回復する。	反転回復までに、半年程度の期間を要する。	反転回復までに、1年程度の期間を要する。	反転回復までに、長期間を要する。
オフィス	26.6%	46.8%	20.2%	6.5%
レジデンシャル (ワルム・ファミリー)	65.3%	26.4%	6.6%	1.7%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	18.7%	31.7%	36.6%	13.0%
都心型商業施設	12.1%	33.9%	43.5%	10.5%
郊外型商業施設	11.3%	37.1%	40.3%	11.3%
ビジネスホテル	7.2%	23.2%	45.6%	24.0%
シティホテル	5.6%	22.6%	46.0%	25.8%
物流施設	76.2%	11.5%	10.7%	1.6%
底地	54.5%	31.4%	11.6%	2.5%
ヘルスケア	48.7%	31.1%	16.8%	3.4%

〔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。