

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」(2020年4月現在)の調査結果

第42回「不動産投資家調査」(2020年4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

・今回の調査では、新型コロナウイルス感染症の拡大により、不動産投資家の認識にどのような変化が生じたのかが注目されたが、その影響度合いはアセット毎に濃淡異なる結果となった。影響が大きかったのはホテルで、期待利回りは「東京」だけでなく、「札幌」「大阪」「京都」「福岡」「那覇」などの地方都市においても軒並み0.1~0.2%程度上昇した。また、直近まで観光インバウンド需要が市場を牽引してきた都心型商業施設も、今回は「東京」「大阪」を含むほぼ全ての地区において期待利回りは「横ばい」となり、不動産投資家のリスク認識や様子見姿勢が鮮明となった。

・一方、オフィスや物流施設については、そこまでの変化はまだみられず、前回調査とほぼ同様に期待利回りは「低下」と「横ばい」が混在する結果となった。

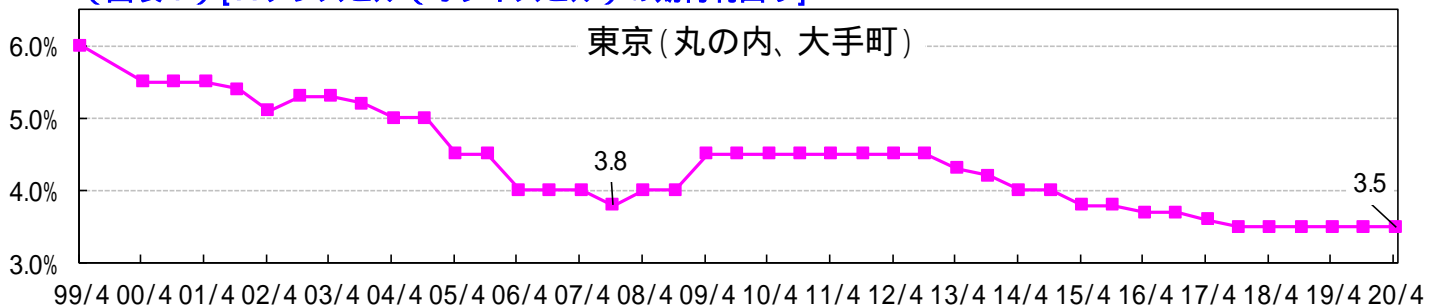
不動産への新規投資意欲など

・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86%で前回調査よりも9%低下した。一方、「当面、新規投資を控える」の回答は18%で前回調査より13%上昇した。

・日銀を含む世界主要国の中央銀行の金融緩和により、不動産投資家の投資姿勢・投資意欲は、現段階において、大きな落ち込みはみせていないが、新型コロナウイルス感染症に係る社会や経済の混迷長期化リスク等、不動産投資市場は予断を許さない状況にある。

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41回(2019年10月)	3.5%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.8%	4.2%
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%
前回差	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>

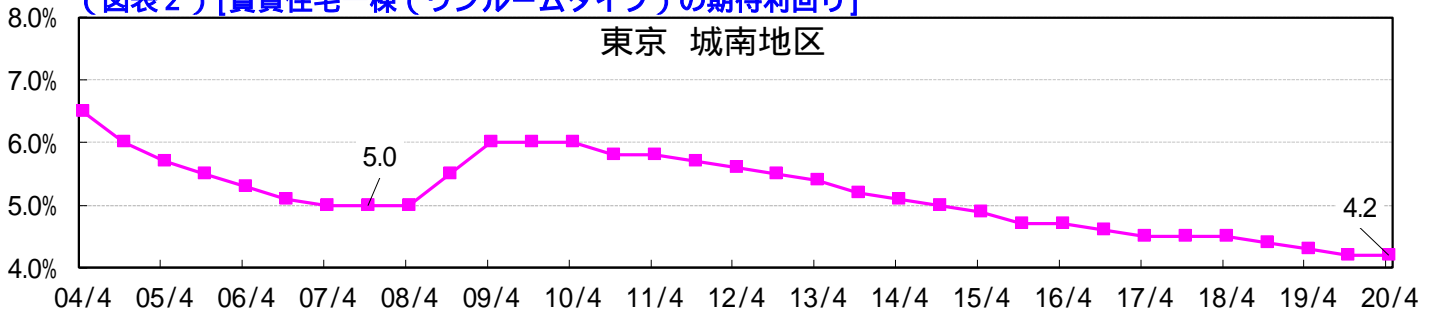
【期待利回り：主な政令指定都市】

	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41回(2019年10月)	5.5%	5.6%	4.8%	4.9%	5.1%	4.6%	4.5%	5.8%	4.9%
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%
前回差	-0.1% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>

2. 賃貸住宅一棟(ワンルームタイプ)の期待利回り

「横浜」と「大阪」は前回比で0.1%低下したが、「東京」の「城南」「城東」地区や「札幌」「仙台」などのその他の地方都市は、前回比で「横ばい」が多くを占めた。

(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41回(2019年10月)	4.2%	4.5%
第42回(2020年04月)	4.2%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%

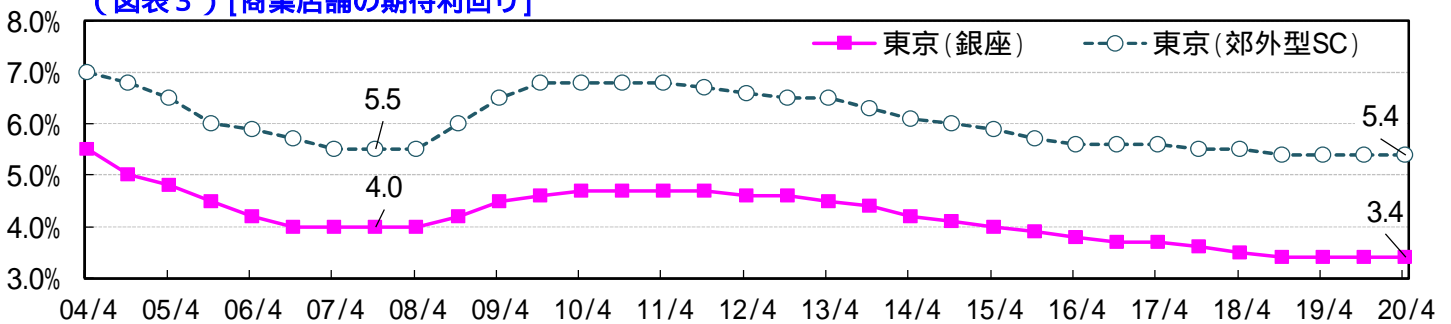
【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
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%
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%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

3. 商業店舗の期待利回り

都心型高級専門店は「東京」を含むほぼ全ての地区で前回比「横ばい」となった。郊外型SCも多くの中で前回比「横ばい」となったが、「大阪」「神戸」等の一部の地区では期待利回りが0.1%上昇した。

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

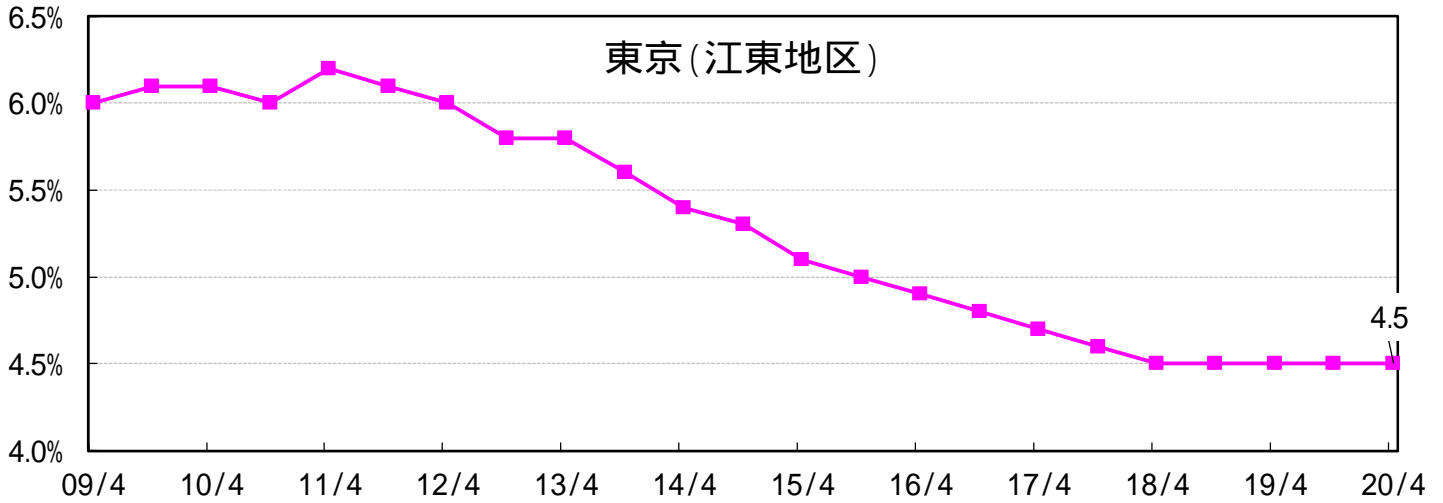
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

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

物流施設の期待利回りは、「東京(江東区)」「大阪(大阪港)」が、前回比で「横ばい」となったが、「名古屋(名古屋港)」、「福岡(博多港)」は前回比で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]



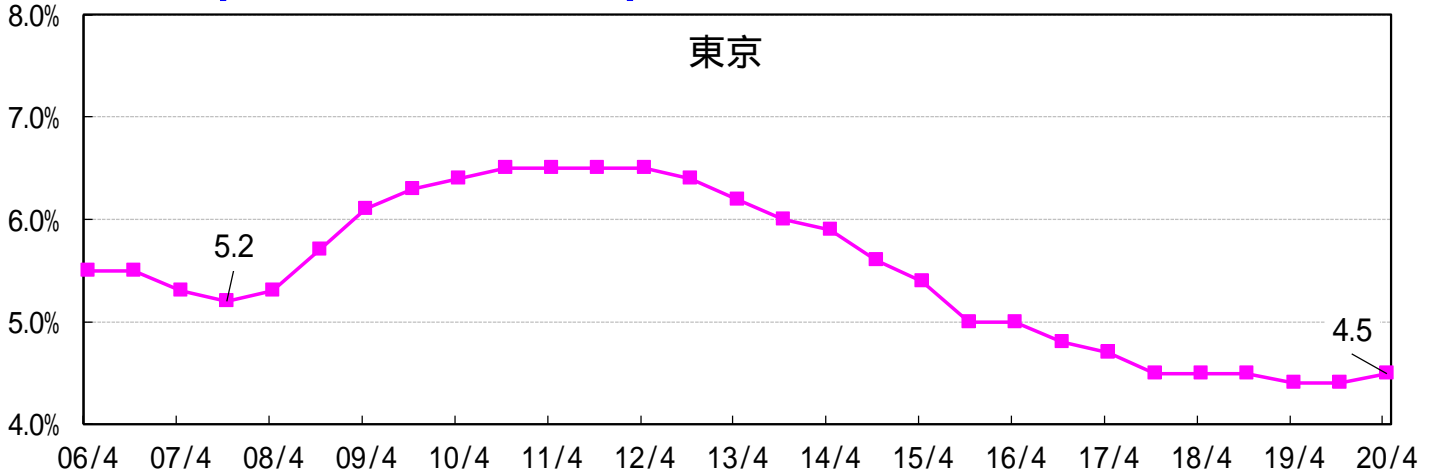
【期待利回り：物流施設・倉庫(マルチテナント型 湾岸部)】

	東京(江東区)	名古屋(名古屋港)	大阪(大阪港)	福岡(博多港)
第41回(2019年10月)	4.5%	5.1%	5.0%	5.2%
第42回(2020年04月)	4.5%	5.0%	5.0%	5.1%
前回差	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

新型コロナウイルス感染症の影響を受け、ホテルの期待利回りは、全ての調査地区で軒並み0.1~0.2%上昇した。新型コロナウイルス感染症に係る不動産投資家のリスク認識が顕著に表れる結果となった。

【図表5】[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



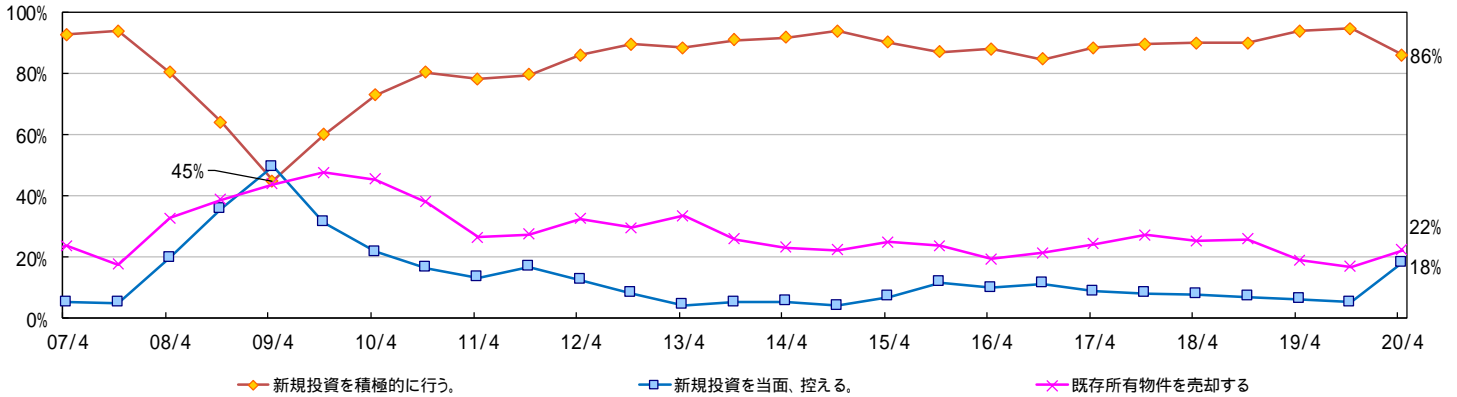
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第41回(2019年10月)	4.4%	5.2%	5.6%	5.2%	4.8%	4.8%	5.0%	5.2%
第42回(2020年04月)	4.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.0%	5.0%	5.1%	5.4%
前回差	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

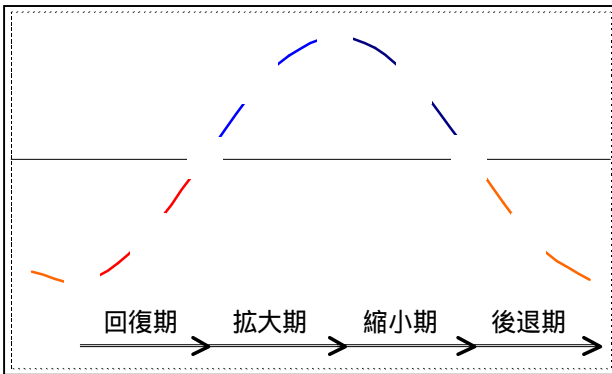
「新規投資を積極的に行う」の回答が86%で、前回比9%低下した。一方、「新規投資を当面、控える」の回答が18%で、前回比13%上昇した。

(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39回 18/10	第40回 19/4	第41回 19/10	第42回 20/4
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42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
193社 (前回調査 197社)
- 調査時点 : 2020年4月1日 (前回調査 2019年10月1日、第1回調査 1999年4月1日)
- 回答社数 : 139社 (前回調査 146社) 回答率 72.0%
- 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、今後の見通し、予測等は将来を保障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。