

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

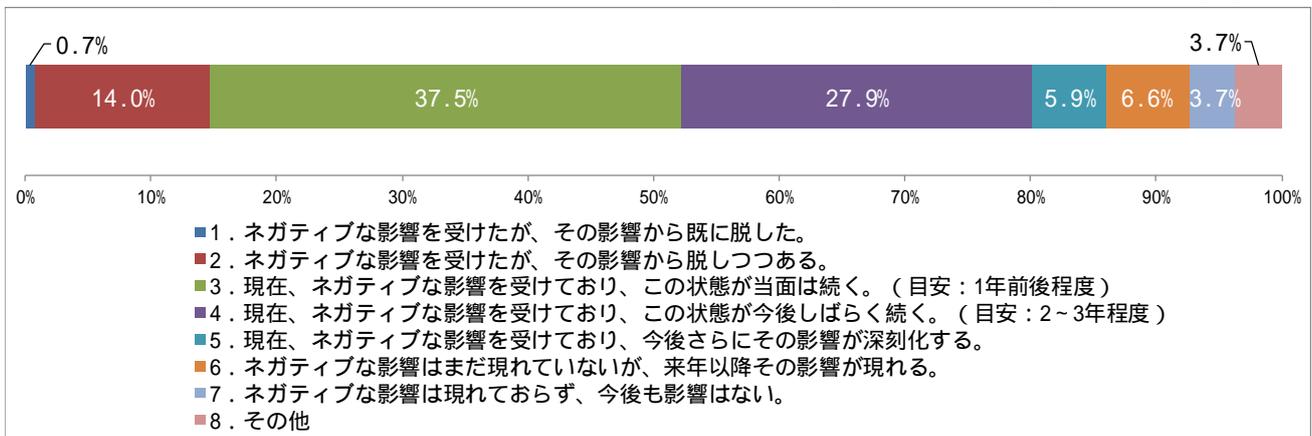
調査目的	： 新型コロナの流行と投資市場への影響等に係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
調査方法	： 「第43回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
調査対象	： アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など191社
調査時点	： 2020年10月1日
回答社数	： 137社

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）。

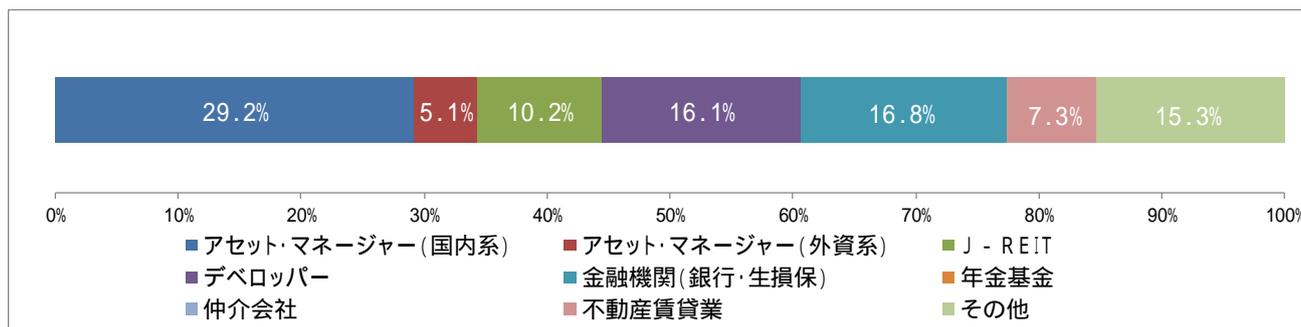
新型コロナが不動産投資市場に及ぼした影響と今後の動向について、どのように認識していますか。

（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

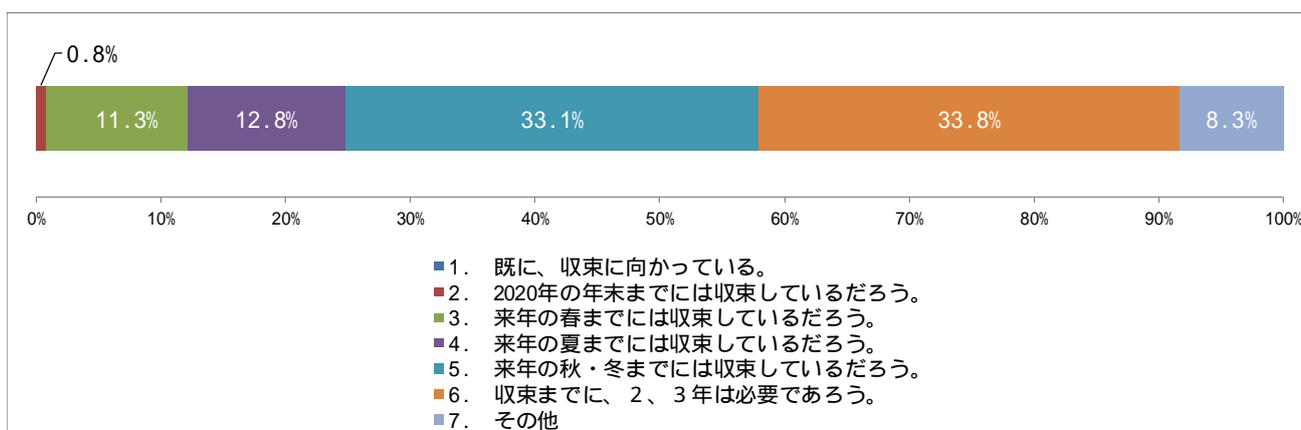
（有効回答 137 社）



B. 新型コロナと不動産投資市場

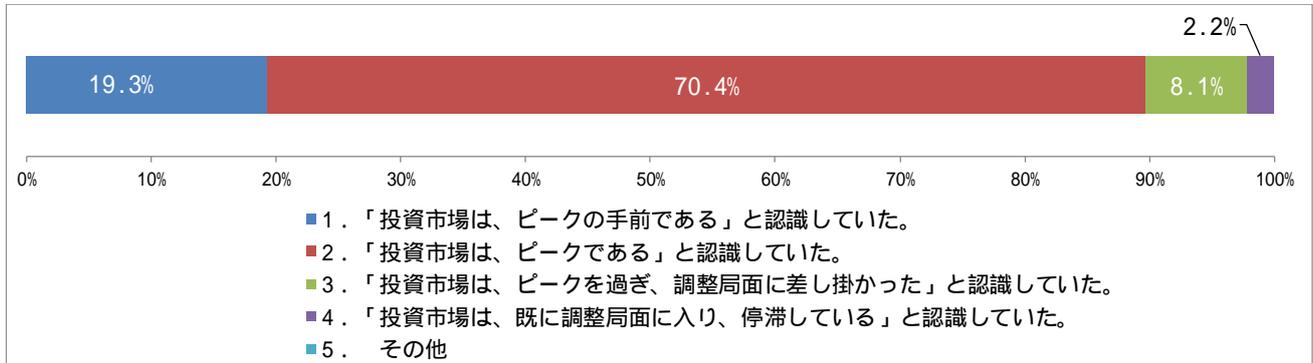
（1）新型コロナはいつ頃までに収束すると考えていますか。

（有効回答 133 社）



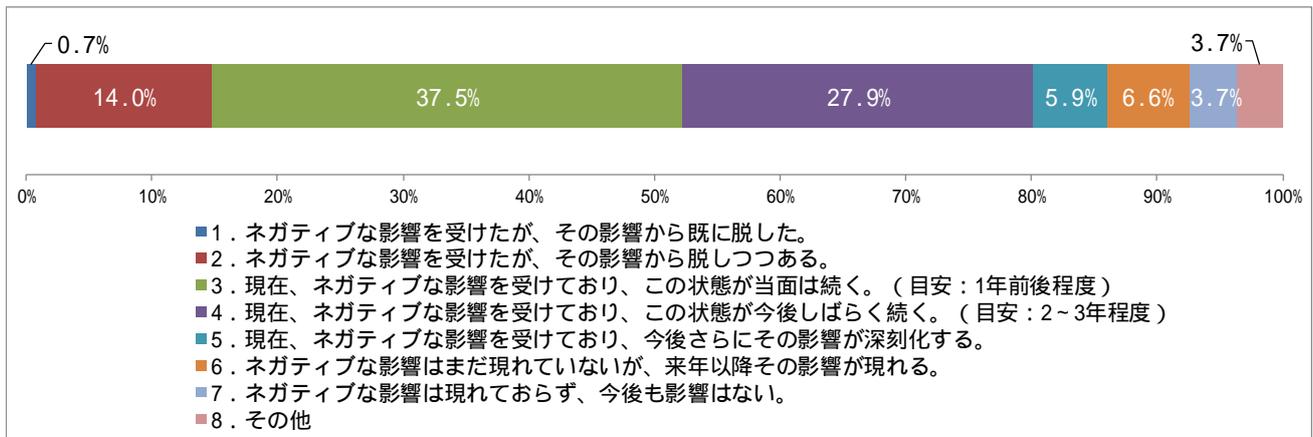
（2）新型コロナ前（2020年1月頃）の不動産投資市場の状況について、どのように捉えていましたか。

（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。

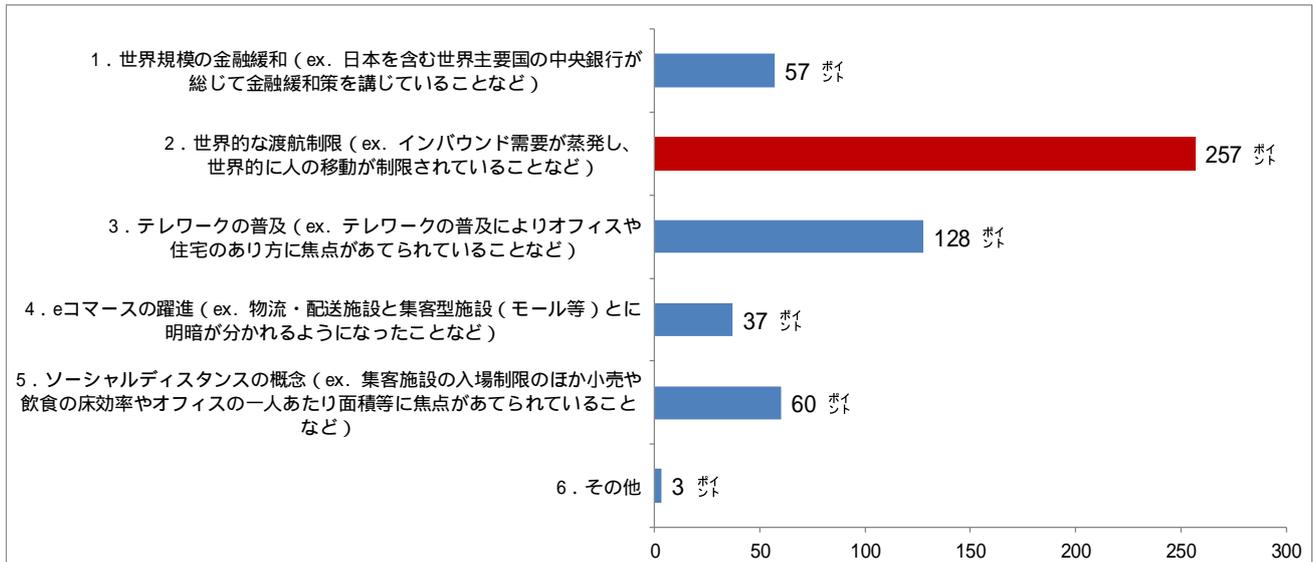
(有効回答 137社)

	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）



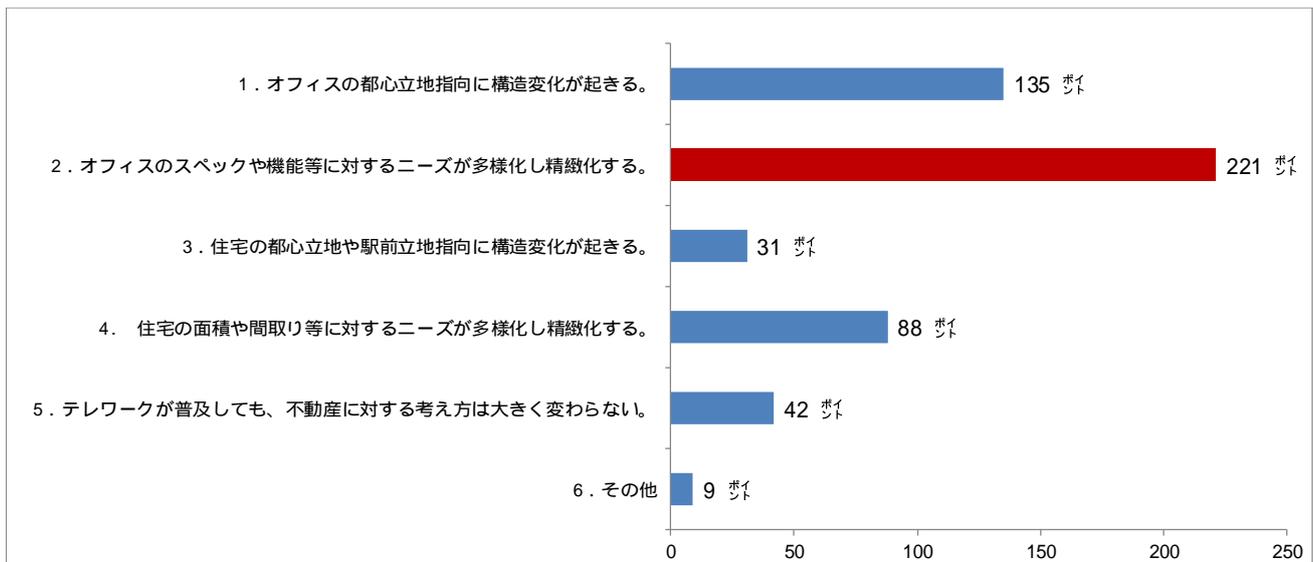
（ ）質問はランキング方式で実施。

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）

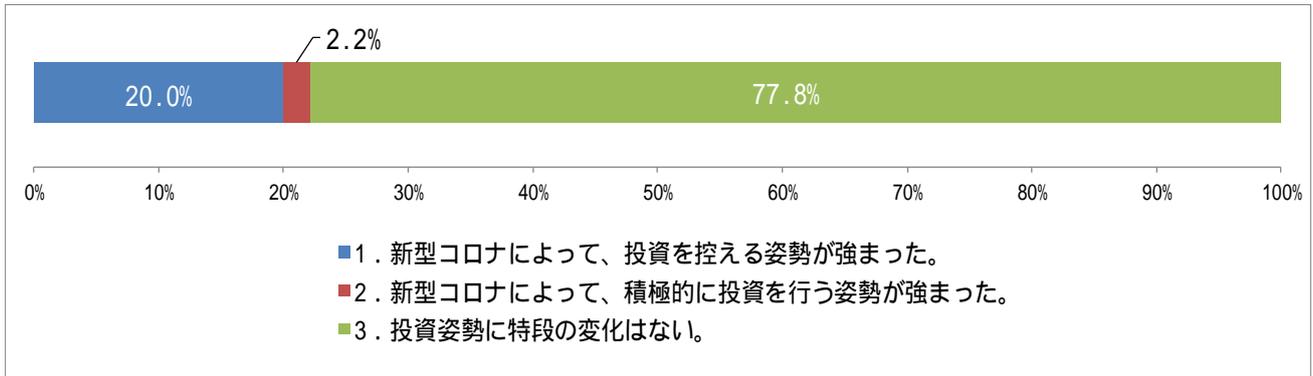


（ ）質問はランキング方式で実施。

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）

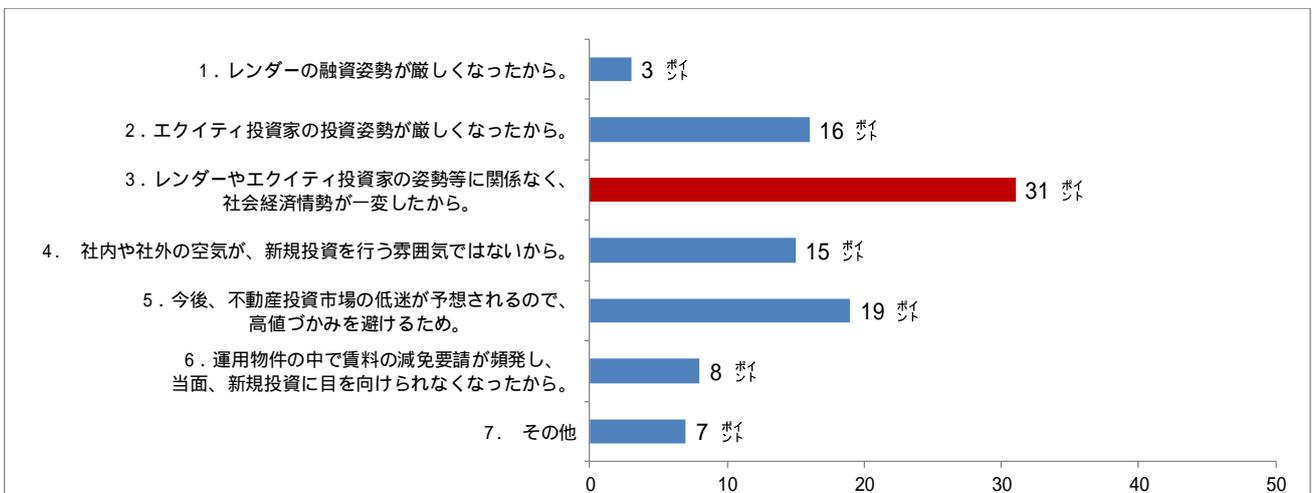
（7）新型コロナは、御社の不動産投資スタンスをどのように変化させましたか。

（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）



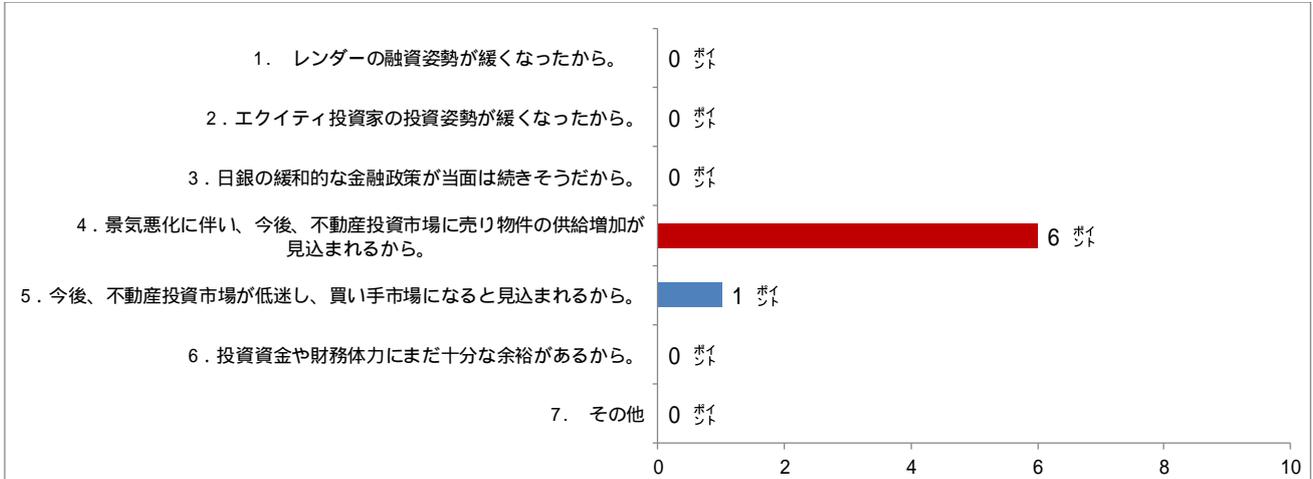
（ ）質問はランキング方式で実施。

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）



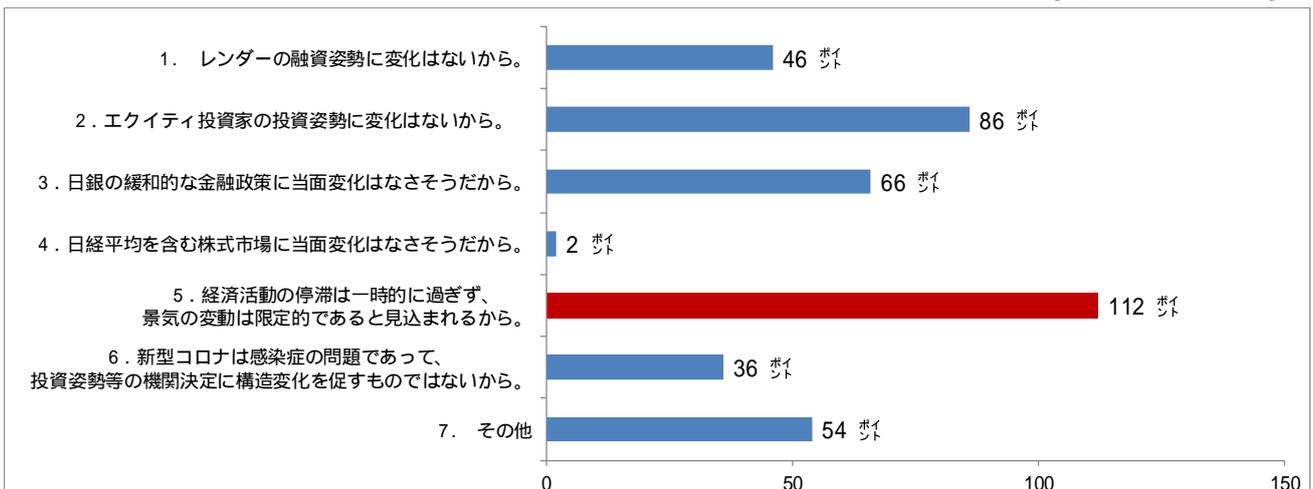
（ ）質問はランキング方式で実施。

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、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。