

2021年5月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第44回 不動産投資家調査 特別アンケート (I)

2021年の不動産市場～新型コロナ禍の不動産市場～

- ◆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44回不動産投資家調査」の特別アンケート (I) 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189社
- ◆調査時点 : 2021年4月1日
- ◆回答社数 : 133社

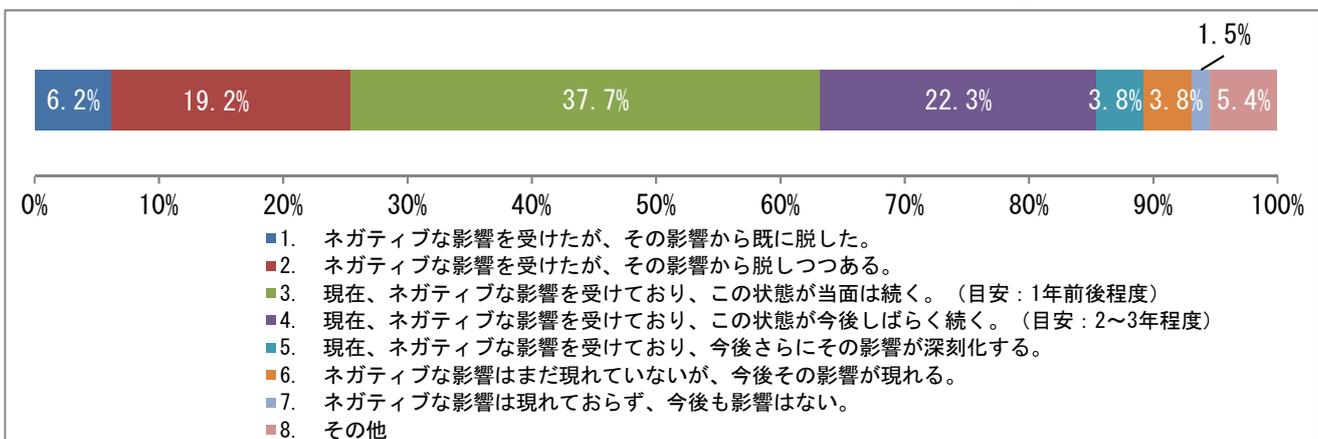
特別アンケート (I) の調査結果

・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37.7%)。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19.2%)。(いずれも下図参照)

・昨年秋以降の新型コロナの感染再拡大に係る一連の動き(*)を踏まえた各社の不動産投資スタンスについて、「この半年間で投資姿勢に特段の変化はない」とする回答が最も多かった(4ページ参照)。その理由としては、「エクイティ投資家の投資姿勢に変化はない」とする回答が最も多く、次いで、「経済活動の停滞は一時的に過ぎず、景気の変動は限定的であると見込まれる」とする回答が多かった(5ページ参照)。

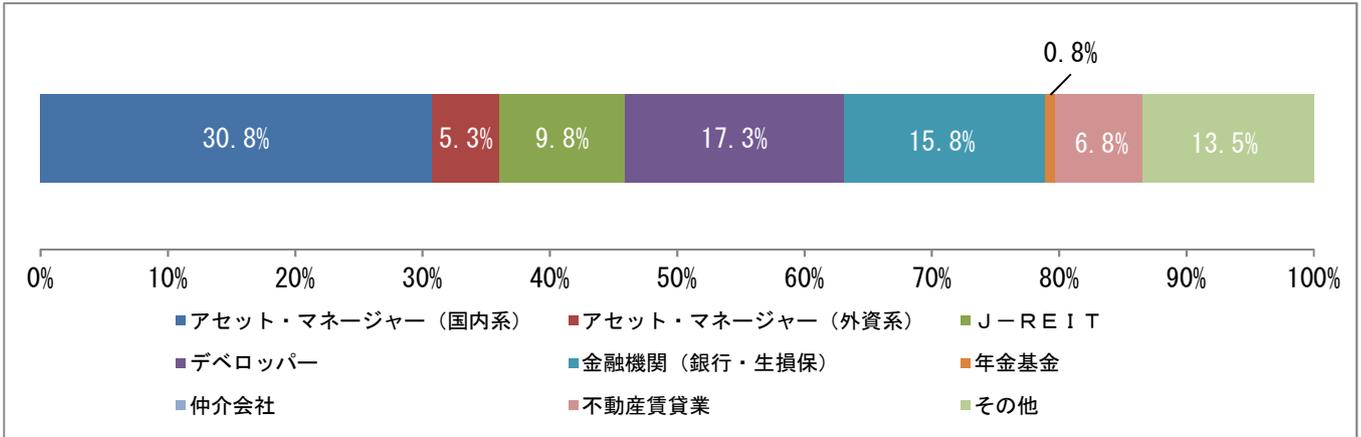
(*)「Go To トラベル」の一時停止、東京・大阪等での緊急事態宣言の再発令など。

■新型コロナ感染拡大直前の状況(2020年2月頃)と比べて、現在の不動産投資市場をどのように認識していますか。(有効回答130社) ※2ページB.(1)と同じ



A. 回答社の属性等について

（有効回答 133 社）

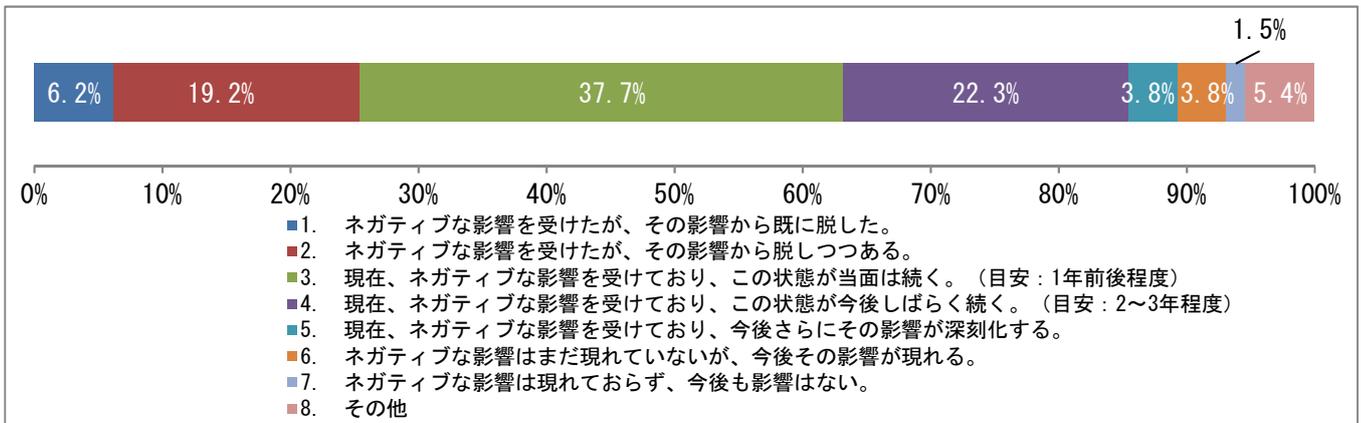


B. 新型コロナ禍の不動産市場

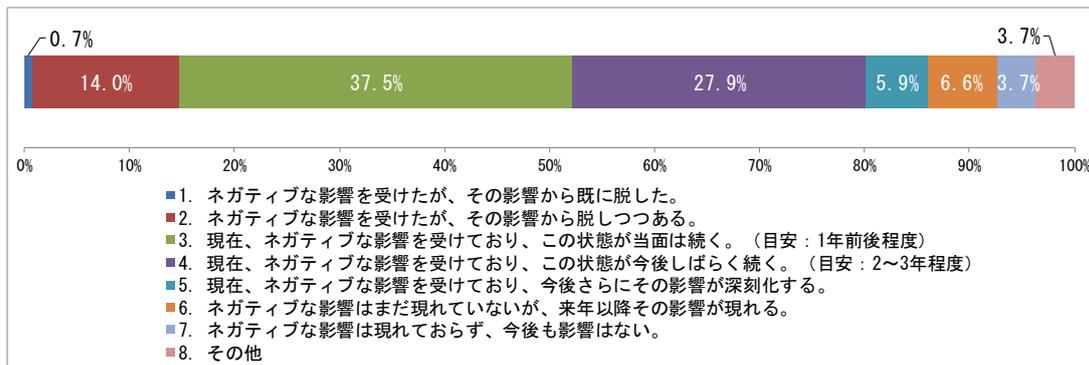
（1）新型コロナが不動産市場に及ぼした影響について振り返ります。

新型コロナ感染拡大直前の状況（2020年2月頃）と比べて、現在の不動産投資市場をどのように認識していますか。

（有効回答 130 社）



（※）参考：前回調査（2020年10月）



（2）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。

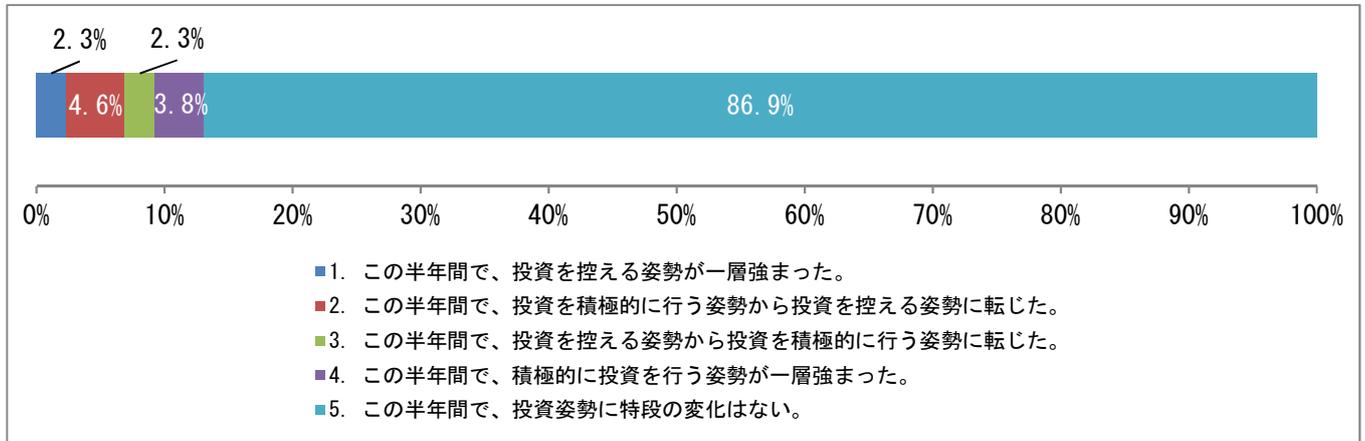
（有効回答 132 社）

※カッコ内は前回調査（2020年10月）の数値

	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	6.2% (4.4%)	75.2% (63.2%)	18.6% (31.6%)	0.0% (0.7%)
レジデンシャル (ワーカー・ファミリー)	0.0% (0.0%)	8.0% (7.5%)	68.0% (66.2%)	24.0% (26.3%)
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	20.8% (21.3%)	55.0% (46.5%)	20.8% (26.8%)	3.3% (5.5%)
都心型商業施設	75.8% (70.1%)	23.4% (29.9%)	0.8% (0.0%)	0.0% (0.0%)
郊外型商業施設	14.3% (22.1%)	54.0% (54.2%)	26.2% (22.9%)	5.6% (0.8%)
ビジネスホテル	96.9% (96.3%)	3.1% (3.7%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)
シティホテル	96.8% (94.0%)	3.2% (6.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)
物流施設	0.0% (0.0%)	1.6% (3.8%)	20.0% (29.5%)	78.4% (66.7%)
底地	0.0% (0.0%)	9.9% (14.5%)	47.9% (52.4%)	42.1% (33.1%)
ヘルスケア	0.9% (2.5%)	14.5% (21.0%)	64.1% (57.1%)	20.5% (19.3%)

(3) 昨年秋以降の「Go To トラベル」の一時停止、感染の再拡大と一部地域における緊急事態宣言の再発令、医療従事者向けのワクチン接種の開始などを受け、この半年ほどの間に御社の不動産投資スタンスはどのように変化しましたか。

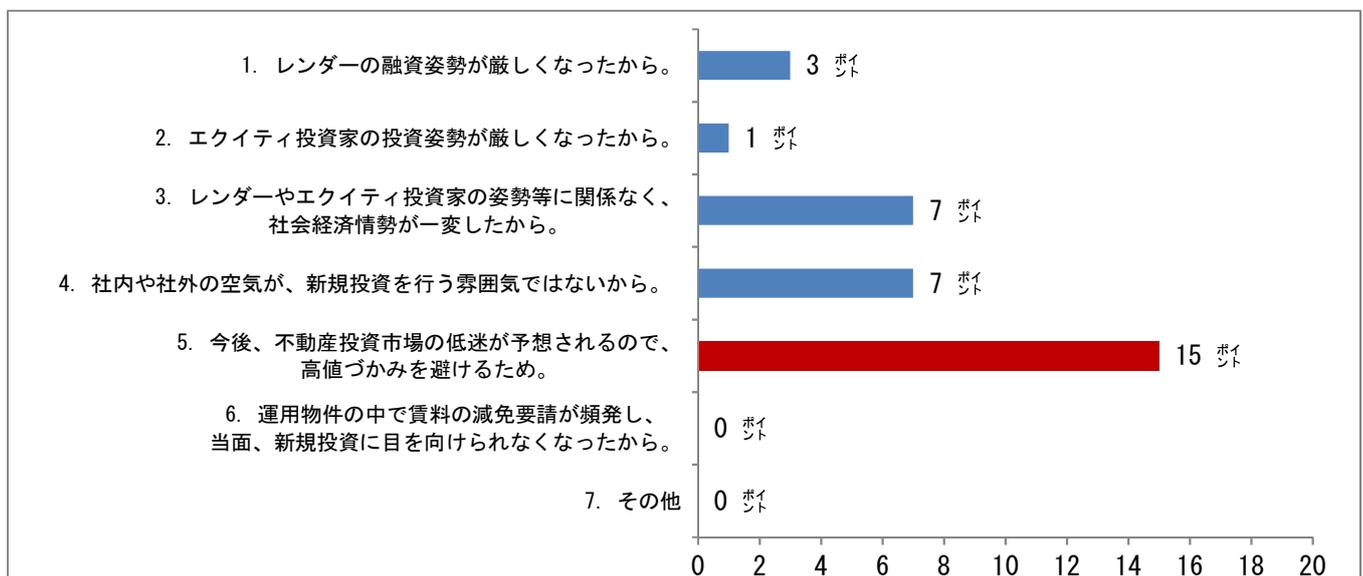
(有効回答 130 社)



(4) 前記 B. (3) で、「1. この半年間で、投資を控える姿勢が一層強まった。」または「2. この半年間で、投資を積極的に行う姿勢から投資を控える姿勢に転じた。」とした回答者への質問です。

その理由についてお答えください。(上位 2 位まで)

(有効回答 9 社)

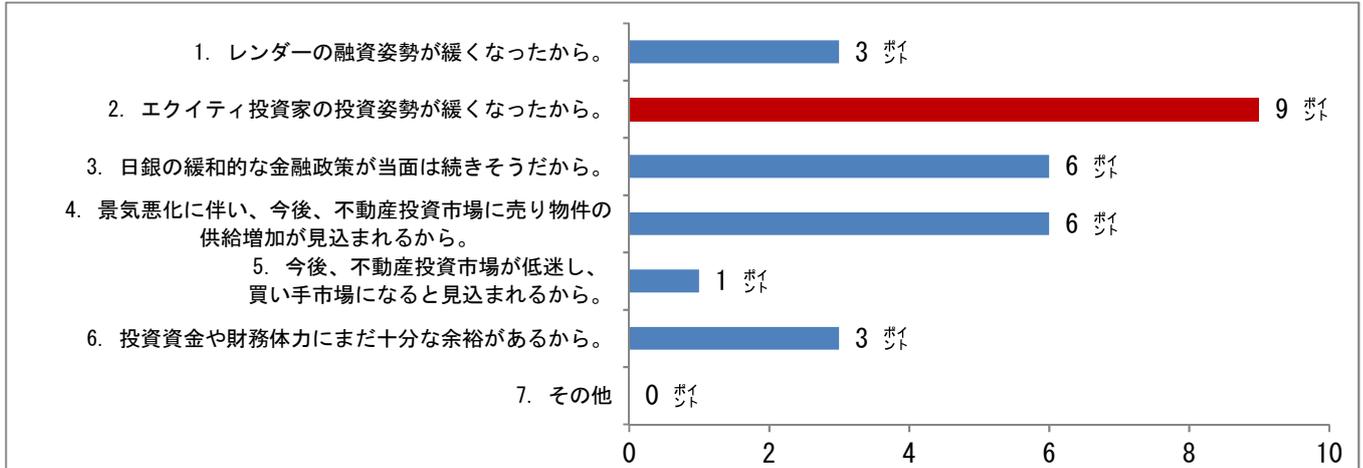


(※) 質問はランキング方式で実施。

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)

(5) 前記B. (3) で、「3. この半年間で、投資を控える姿勢から投資を積極的に行う姿勢に転じた。」または「4. この半年間で、積極的に投資を行う姿勢が一層強まった。」とした回答者への質問です。その理由についてお答えください。(上位2位まで)

(有効回答7社)

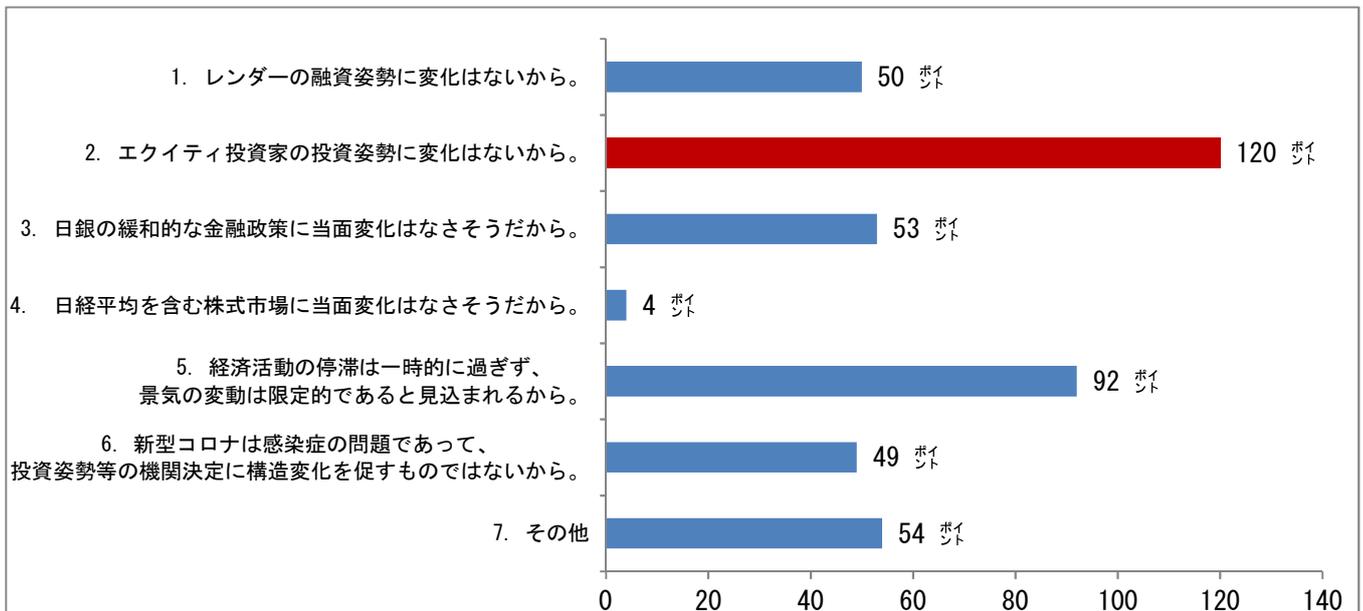


(※) 質問はランキング方式で実施。

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) 前記B. (3) で、「5. この半年間で、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、お答えください。(上位2位まで)

(有効回答109社)

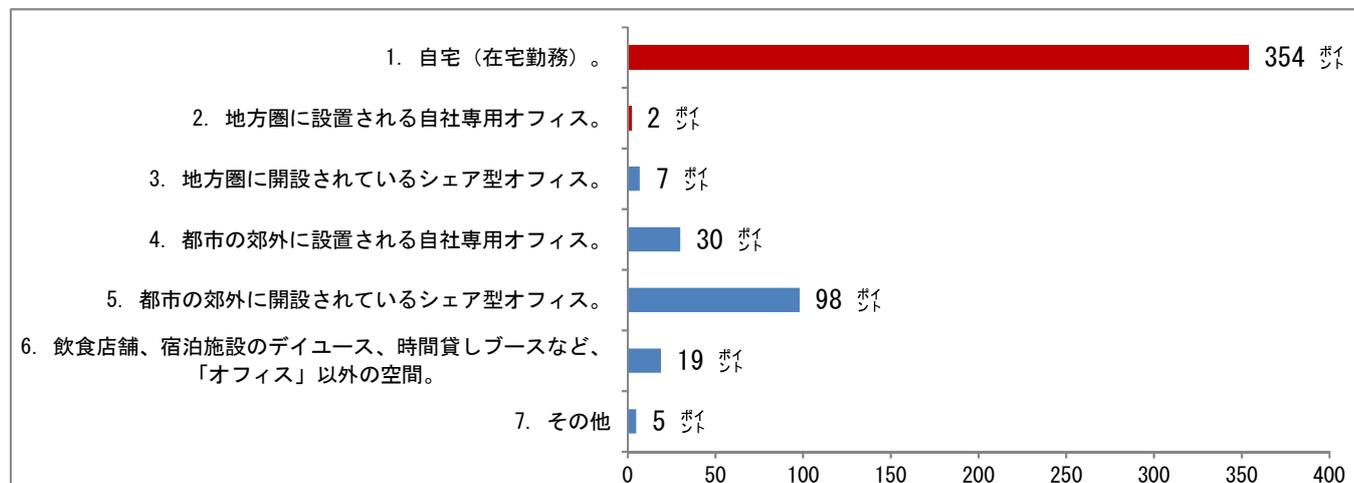


(※) 質問はランキング方式で実施。

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) ポスト・コロナの時代にテレワークが平時の働き方として定着する可能性が取り沙汰されています。テレワークが定着するとすれば、ワークスペースとして、テレワークが主流となる場所についてお答えください。(上位2位まで)

(有効回答 132 社)

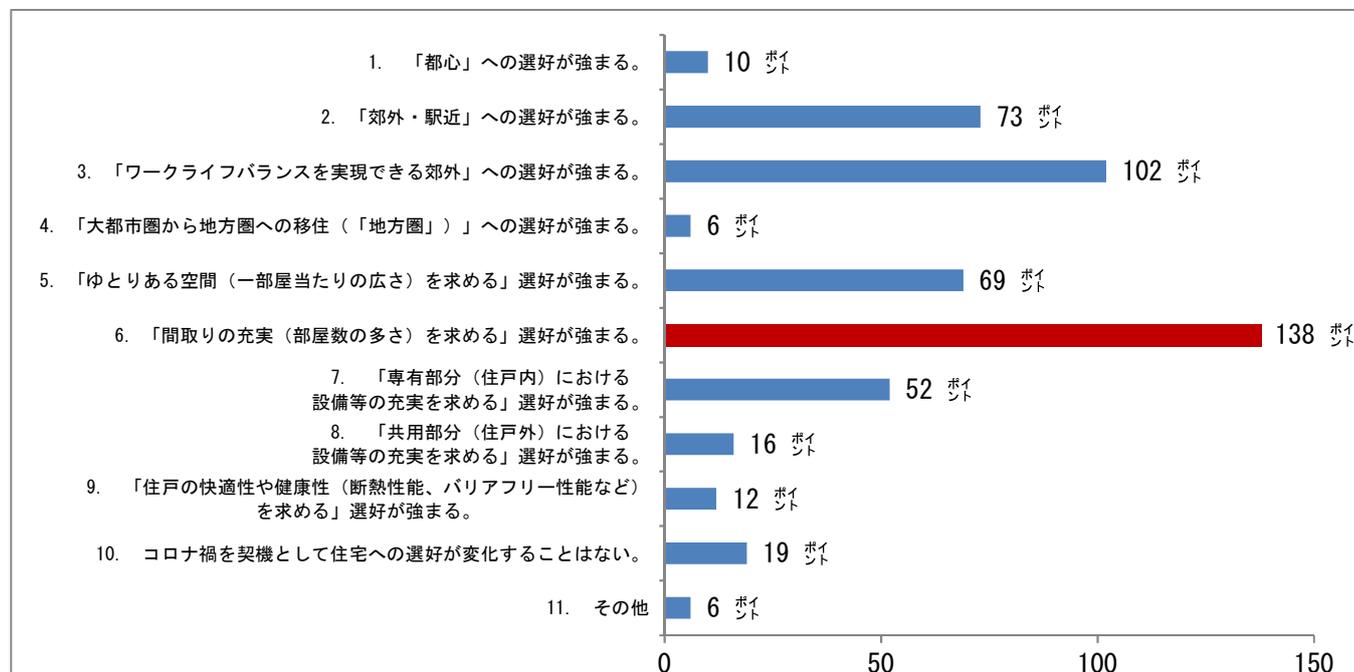


(※) 質問はランキング方式で実施。

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

(8) コロナ禍を契機として、住宅に対する人々の選好はどのように変化するでしょうか。可能性が高いと思う事象をお答えください。(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:3ポイ、2位:1ポイ)

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

(有効回答 131 社)

※カッコ内は前回調査 (2020年10月) の数値

	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	13.6% (18.0%)	32.0% (39.8%)	36.8% (30.8%)	17.6% (11.3%)
レジデンシャル (ワルーム・ファミリー)	71.4% (65.0%)	22.3% (27.6%)	6.3% (7.3%)	0.0% (0.0%)
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	14.4% (20.3%)	23.4% (27.6%)	46.8% (33.3%)	15.3% (18.7%)
都心型商業施設	14.4% (9.9%)	26.4% (26.0%)	40.8% (41.2%)	18.4% (22.9%)
郊外型商業施設	30.5% (23.8%)	45.8% (40.0%)	17.8% (26.2%)	5.9% (10.0%)
ビジネスホテル	14.3% (7.6%)	17.5% (15.9%)	35.7% (34.8%)	32.5% (41.7%)
シティホテル	14.6% (6.9%)	13.0% (15.4%)	39.8% (37.7%)	32.5% (40.0%)
物流施設	97.2% (91.7%)	1.9% (5.8%)	0.9% (2.5%)	0.0% (0.0%)
底地	73.8% (63.9%)	19.4% (26.1%)	5.8% (8.4%)	1.0% (1.7%)
ヘルスケア	66.7% (54.9%)	22.5% (31.9%)	10.8% (11.5%)	0.0% (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、吉野、平井、山本 (TEL : 03-3503-5335) <https://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。