

不動産投資短期観測調査

第 30 回調査結果の速報

2020 年 6 月 24 日 12:00

『日本の不動産投資市場の現状と予測』

～新型コロナ危機下の不動産投資家の期待と不安～

調査時点（2020 年 6 月）

調査主体¹

川口有一郎（早稲田大学国際不動産研究所所長）
渡部光章（早稲田大学国際不動産研究所研究員）
事務局：早稲田大学国際不動産研究所（諏訪部雅美）
協力 一般社団法人不動産証券化協会

調査対象者

有効回答 43 社（回答率 13%×調査票配布 330 社）

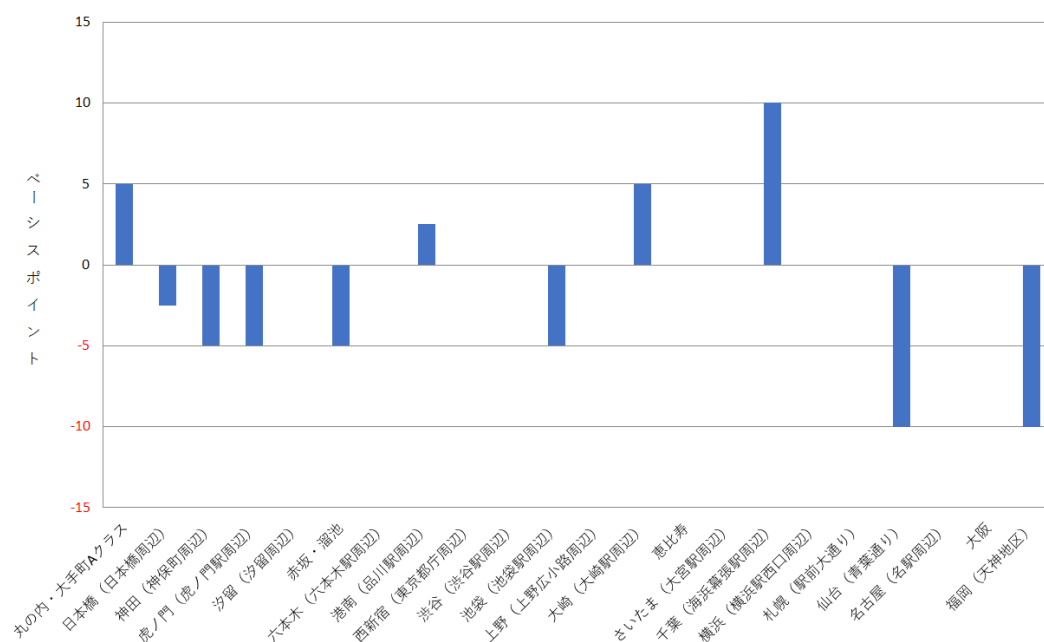
回答期間

2020 年 6 月 1 日～2020 年 6 月 15 日

¹ 本調査の目的：日本における不動産投資市場の現状と先行きについて明らかにします。また、それを通じて日本の不動産市場の予測可能性およびリスク管理に関する学術研究のための基礎資料を得ることを目的としております。また、調査データを市場参加者全員が共有することにより合理的な不動産投資市場の育成に寄与することを目的としております。

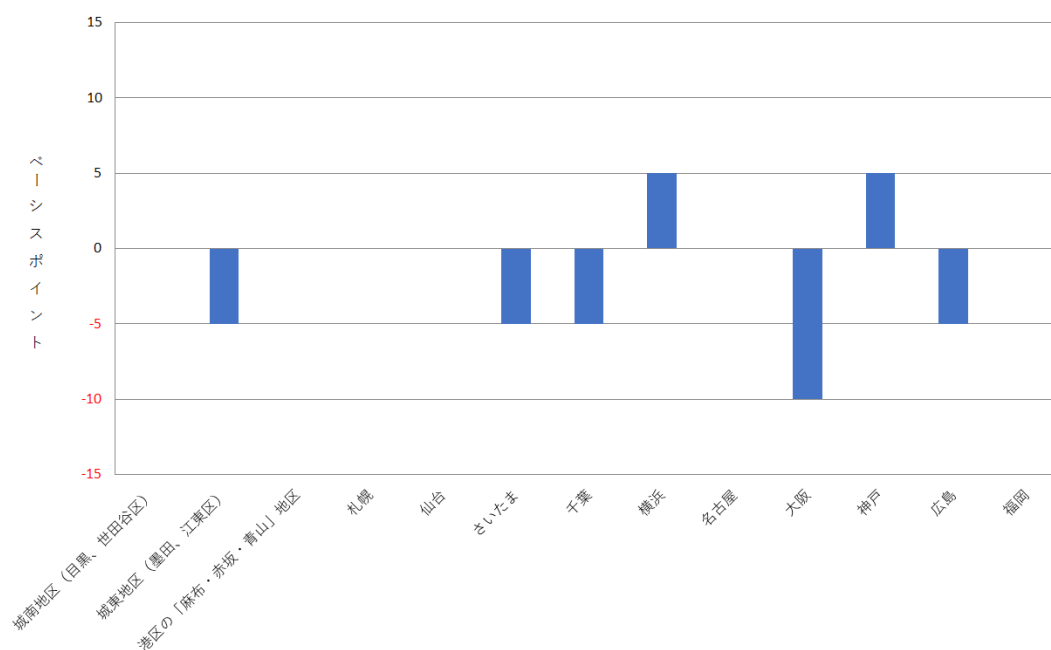
1 オフィス：地方（仙台、福岡）は価格上昇の期待、首都圏では千葉以外では大きな期待の変動はみられない。千葉では価格下落の不安がみられる。2008年のリーマンショック時には期待キャップレートが急上昇したが新型コロナ危機下では一部地域を除いては比較的に安定的である。

オフィスの今年12月の期待キャップレート予想（今年6月からの増減：ベースポイント）

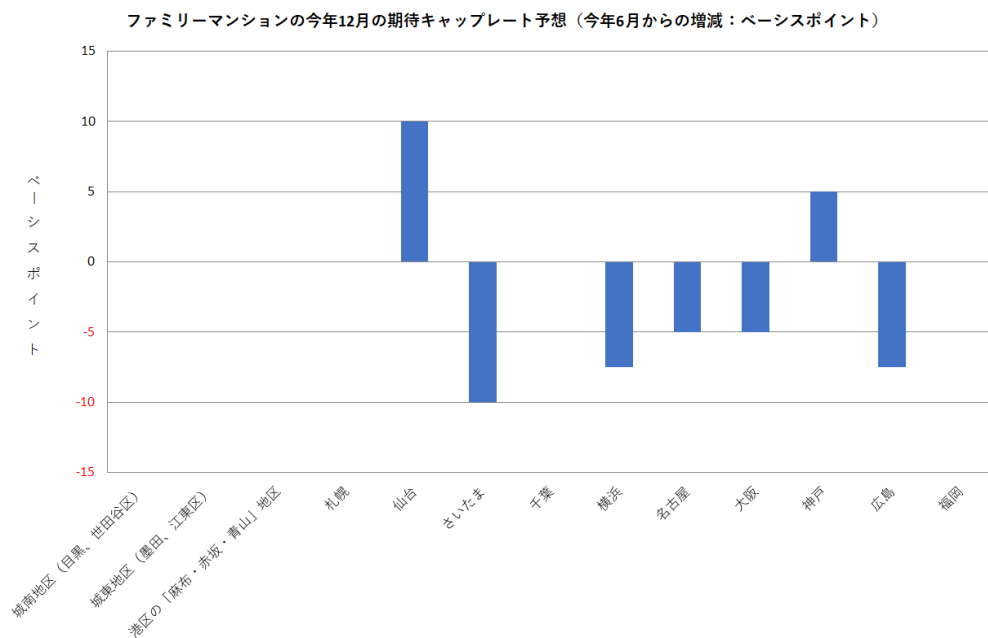


2 ワンルームマンション：大阪は価格上昇の期待が強いが他は比較的安定している。

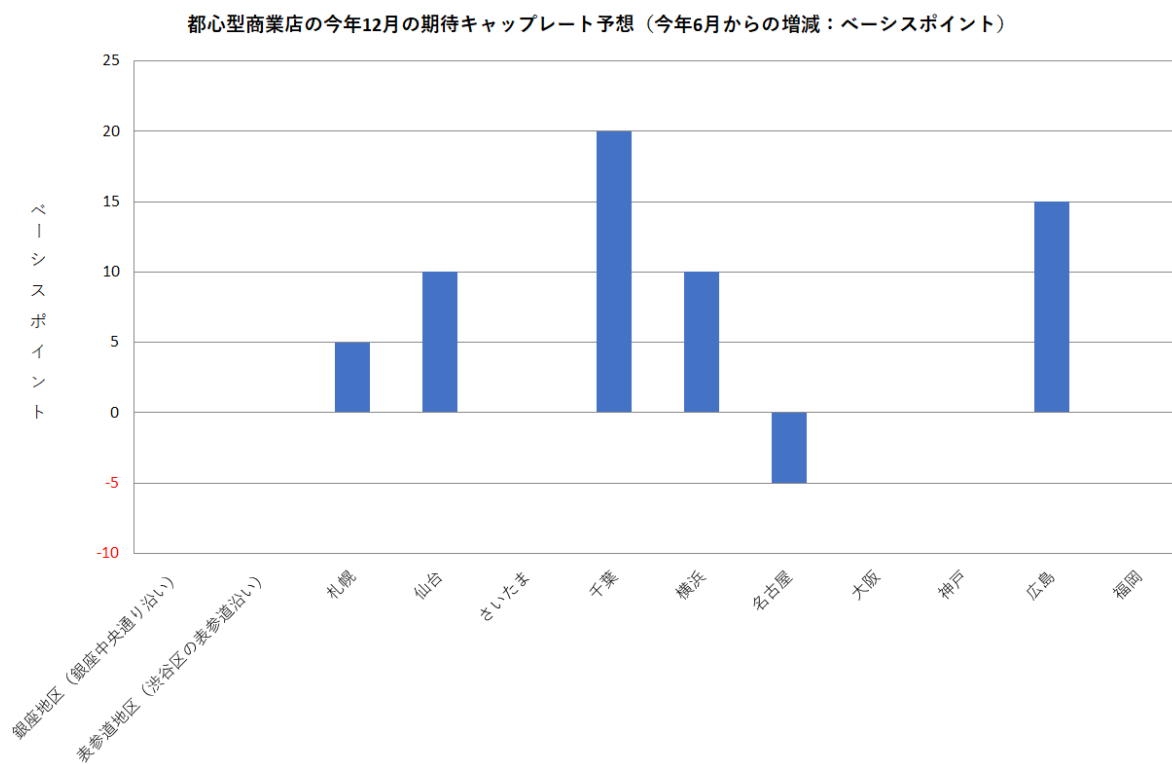
ワンルームマンションの今年12月の期待キャップレート予想（今年6月からの増減：ベースポイント）



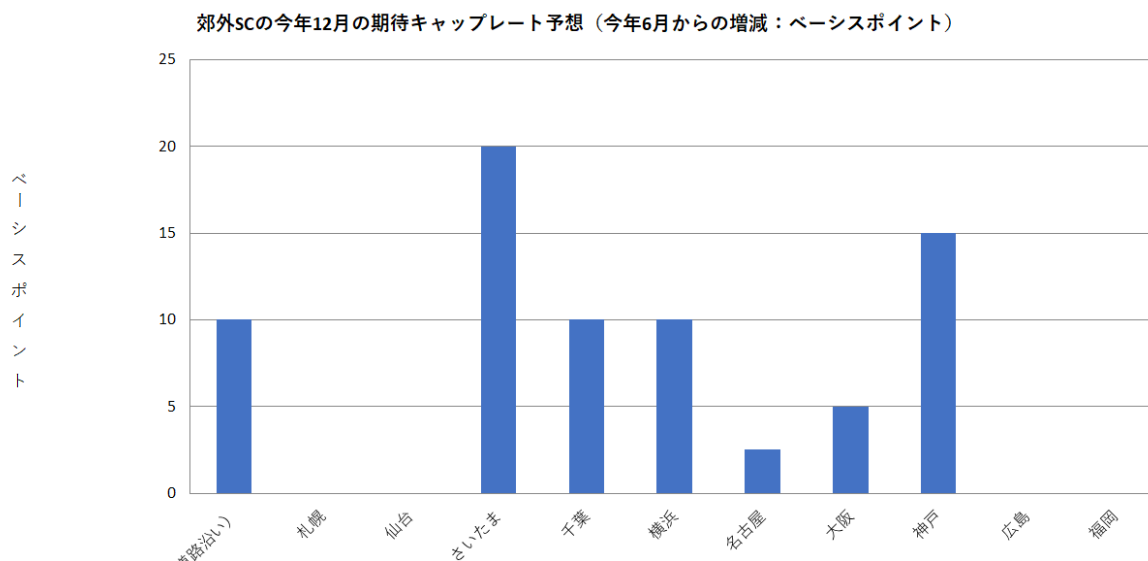
3 ファミリーマンション：郊外と地方では価格上昇期待がみられるが、仙台は価格下落の不安が大きいようである。



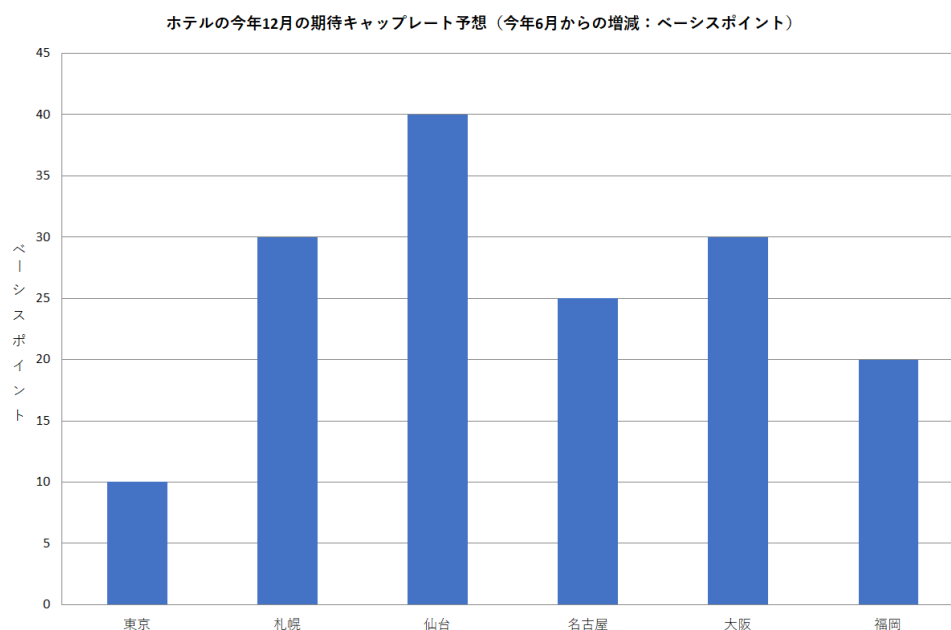
4 都心型商業店の今年12月の期待キャップレート予想（今年6月からの増減：ベシスポイント）



5 郊外ショッピングセンター：米国同様、価格下落の不安が大きい。札幌、仙台、広島、福岡はそうでないので新型コロナ危機下の郊外 SC への期待は 2 極化している。

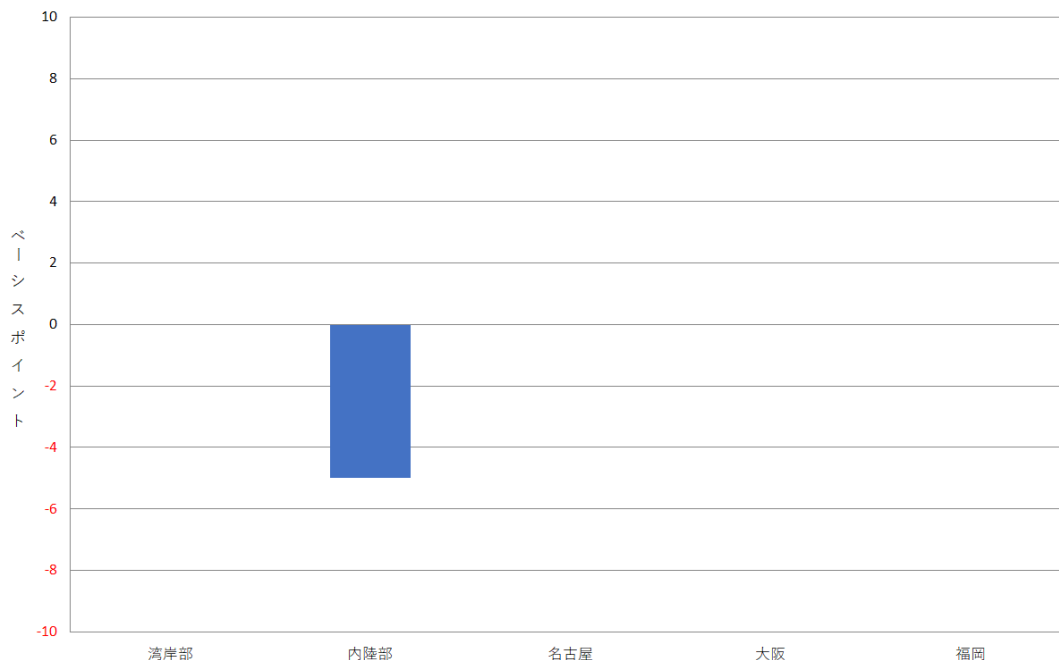


6 ビジネスホテル：予想通り、価格下落の不安は他セグメントと比べて格段に大きい。2008 年のリーマンショック時のオフィス部門と同じような期待崩壊である。過去の 2 回の本調査でも期待崩壊の過程にあったが、新型コロナ危機はそれに拍車をかけた格好となった。ワクチンの大量供給が可能になまで期待が転じることはないという大方の予想と整合的な調査結果となった。

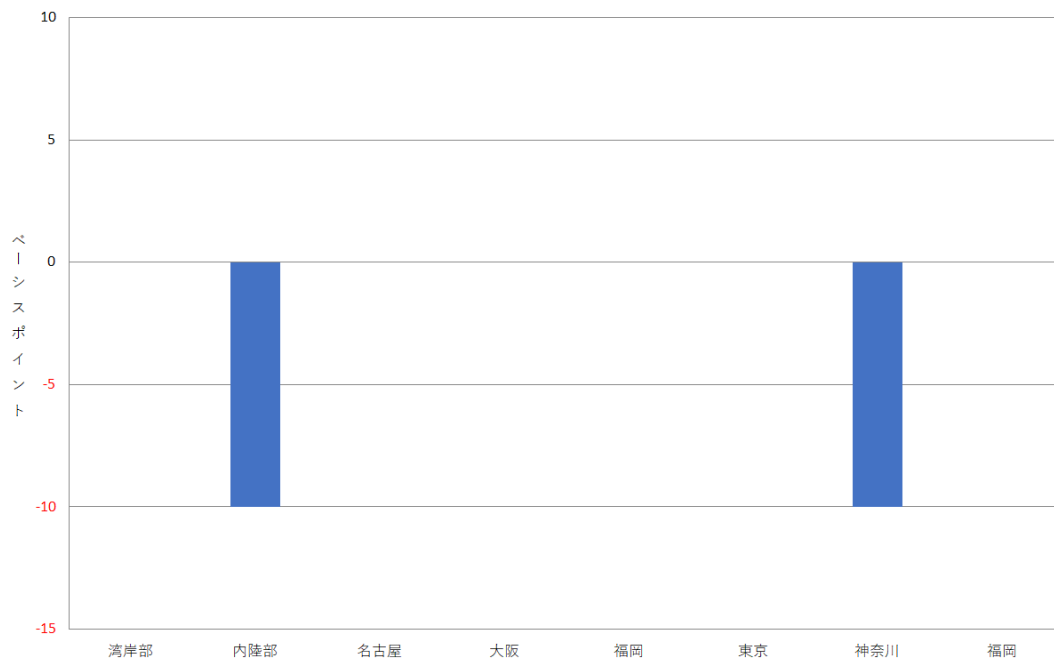


7 物流：価格下落の不安はない。「無風」の地域が大半だが、マルチテナントについては東京内陸部と神奈川での価格上昇の期待が大きい。

物流シングルテナントの今年12月の期待キャップレート予想（今年6月からの増減：ベースポイント）



物流マルチテナントの今年12月の期待キャップレート予想（今年6月からの増減：ベースポイント）



以上