

依然見通しは慎重 環境や海外への関心高まる

～第7回不動産市況アンケート結果～



金融研究部門 副主任研究員 増宮 守

masumiya@nli-research.co.jp

1—アンケートの概要

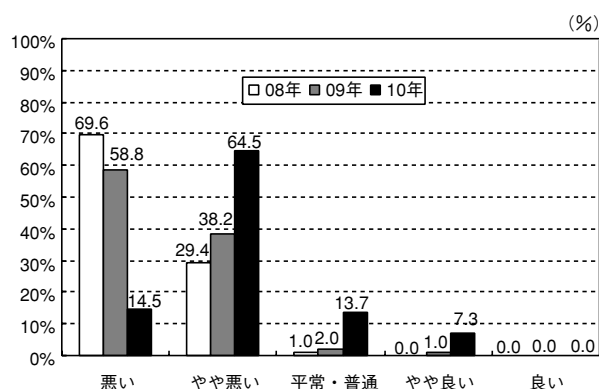
ニッセイ基礎研究所では、2010年10月4日から15日にかけて、不動産分野の実務家・専門家に対して、第7回目となる不動産投資市況に関するアンケートを行った。これは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド運用、格付、投資顧問・コンサルタントなどの業務に携わる214名を対象に、電子メールにて実施したもので、124名から回答を得た（回収率57.9%）。

2—アンケートの結果

不動産投資市場の現在の景況感は、「やや悪い」（64.5%）との回答が圧倒的に多く、「やや悪い」と「悪い」の合計が8割近くを占めた。依然として厳しい景況感が確認されたが、「悪い」が過半を占め、「平常・普通」あるいは「やや良い」とする回答がほとんど見られなかった昨年までと比べると、景況感は大きく改善し、最悪期を脱したことが明らかになった（図表-1）。

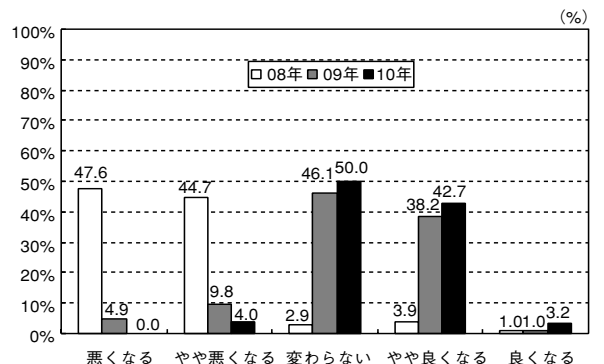
一方、6ヵ月後の見通しは、「（6ヵ月後も現在と）変わらない」あるいは「やや良くなる」との回答がほとんどで、昨年と比べ若干の改善に止まった（図表-2）。

[図表-1] 不動産投資市場の現在の景況感



(資料) ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2008～10年、各10月

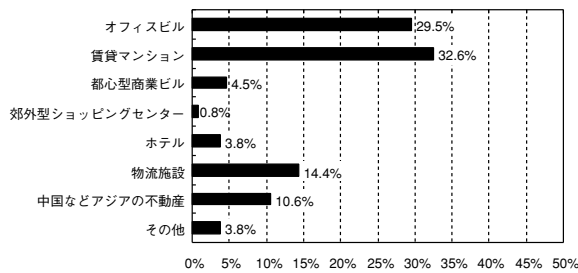
[図表-2] 不動産投資市場の6ヵ月後の見通し



(注) 2008年は6ヶ月後に限定せず「今後の見通し」について質問している。
(資料) ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2008～10年、各10月

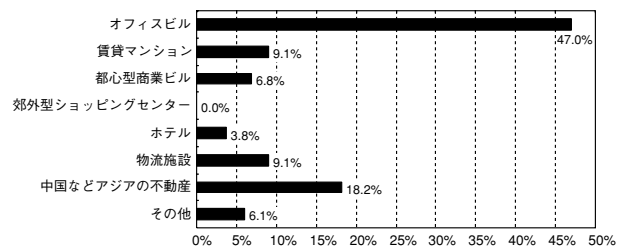
次に、最も有望とみられる投資対象を聞いたところ、現時点では「賃貸マンション」が32.6%と最も多くの支持を集めたが（図表-3）、今後5年間でみた場合は「オフィスビル」が47.0%と最大の支持率となった（図表-4）。代表的なセクターだけに、市場が平常状態に戻れば、キャッシュフローの改善効果も大きいことから、同セクターへの支持が高くなったと考えられる。また、現在機関投資家による投資実績はほとんどないものの、今後5年間でみた場合、「中国などアジアの不動産」が18.2%もの支持を集めた点も注目される。

〔図表-3〕 現在最も有望と見られる投資対象
（単一回答）



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2010年10月

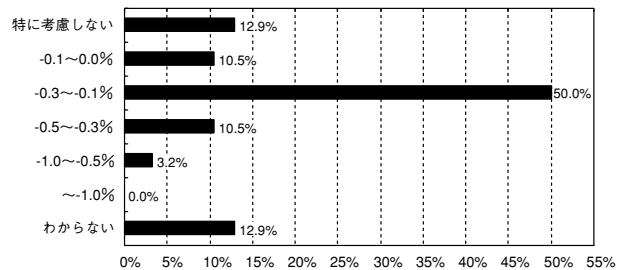
〔図表-4〕 今後5年間でみて、最も有望とみられる投資対象
（単一回答）



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2010年10月

また今回、省エネなど環境配慮に特に優れた不動産に投資する場合、そうでない不動産と比べ収益還元率にどの程度の利回りプレミアム（利回りの引下げ）を考慮するかを聞いた。その結果、「-0.3~-0.1%（のプレミアムを考慮する）」が50.0%と最も高い支持を集め、その他なんらかのプレミアムを考慮するとして回答と合わせて全体の4分の3を占めた（図表-5）。

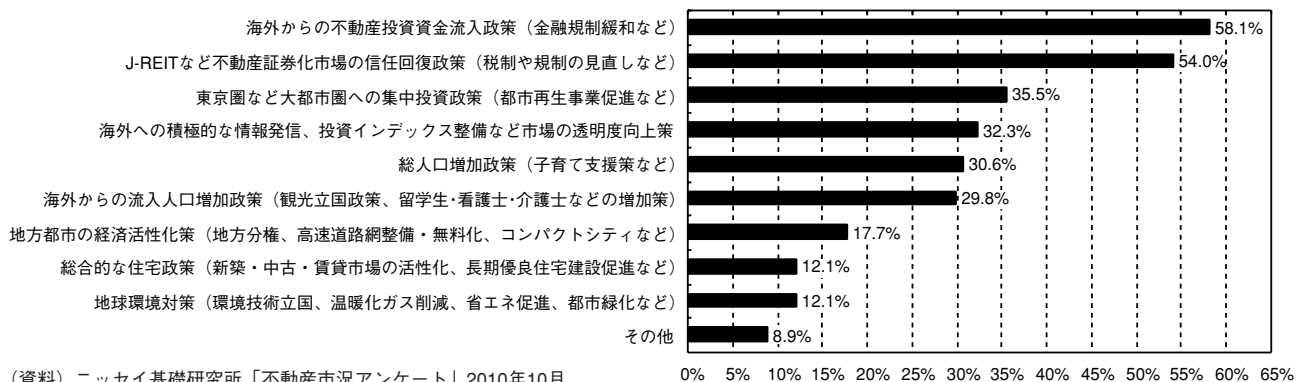
〔図表-5〕 省エネなど環境配慮に特に優れた不動産に対する利回りプレミアム



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2010年10月

最後に、不動産市場が長期・持続的に成長するために必要と思われる政策について聞いたところ、「海外からの不動産投資資金流入政策（金融規制緩和など）」が58.1%と最も多く、また、「海外への積極的な情報発信、投資インデックス整備など市場の透明性向上策」32.3%、「海外からの流入人口増加政策（観光立国政策、留学生、看護師、介護士などの増加策）」29.8%なども一定の支持を集め、海外ファクターをいかに不動産市場の活性化に取り込むかという課題意識の強さがうかがわれた（図表-6）。

〔図表-6〕 不動産市場が長期・持続的に成長するために必要と思われる政策



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2010年10月