

2019年5月16日

お問い合わせ先:
 CBRE
 マーケティング & コミュニケーション
 03-5288-9283

CBREが投資市場動向(2019年第1四半期)を発表

日本の投資額は7,610億円、対前年比30%減少、J-REITの公募増資による取得の減少が主因

期待利回りは、オフィス、物流施設、マンション(ファミリー)、ホテルの4アセットタイプで、調査開始以来の最低値を更新

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2019年第1四半期(Q1)の投資市場動向(Japan Investment MarketView)及び第63回「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り」(CBRE Japan Cap Rate Survey)の最新調査結果を発表しました。

■世界の投資市場

2019年Q1世界の投資額は対前年同期比16%減、1,900億ドル

今期(Q1)の世界の事業用不動産投資額は、対前年同期比16%減の1,900億ドル(約21兆円¹)となりました。企業買収や大型の取引の減少が主因です。また、株式市場が2018年末に下落したことを受けて、借入れコストの上昇や世界景気の後退を投資家は懸念したとみられます。

地域別に見ると、全体の半分以上を占めた米州での投資額は対前年同期比15%減の1,020億ドル(約11兆円)でした。また、欧州・中東・アフリカ(EMEA)は同23%減の620億ドル(約7兆円)、アジア太平洋地域(APAC)は同1%減の270億ドル(約3兆円)となりました。

■日本の投資市場 (Figure 1)

2019年Q1投資額は対前年同期比30%減の7,610億円

J-REIT、その他国内投資家、海外投資家のいずれの投資額も減少

今期の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く)は対前年同期比30%減の7,610億円、Q1の投資額としては2013年以降で最低となりました。投資主体別でも全ての投資家が前年同期より減少。減少額がもっとも大きかったのはJ-REITでした。市場での売り物件が少ないなか、J-REITはスポンサーのパイプラインを活用した取引が続いています。また、今期はポートフォリオの質の改善を目的とした取引が多く、公募増資による取得が大幅に減少したことが投資額減少の背景にあると考えられます。

■期待利回り (Figure 2)

東京の期待利回りは商業施設とマンション(ワンルーム)を除く4アセットタイプで最低値を更新

CBREが四半期ごとに実施している「不動産投資に関するアンケート-期待利回り(2019年4月時点)」

¹ 投資額は2019年Q1の平均為替(110.14円/ドル)で集計。取引には企業買収含む。

によれば、東京の期待利回り(NOIベース)の平均値²は、前期から横ばいとなった商業施設とマンション(ワンルーム)を除く全アセットタイプで低下、最低値を更新しました。また、地方都市のオフィス期待利回りも4都市(大阪、名古屋、仙台、福岡)で最低値を更新しました。

■CBRE短観 (Figure 3)

資金調達環境の悪化や投資意欲の減退は見られない

2019年4月時点の東京Aクラスビルを対象としたCBRE短観(DI³)は全項目で悪化。悪化の要因は「変わらない」の回答率が増加したためです。一方、物流施設(首都圏、マルチテナント型)においては、「賃料」、「空室率」、「期待利回り」の3項目のDIが前期から改善、残り4項目が悪化しました。悪化幅がもっとも大きかったのは「投融資取り組みスタンス」DI(同12ポイント減)で、「現状を維持」の回答率が8ポイント増加したことが要因。今期も投資意欲の大きな減退は見られませんでした。

■注目トレンド

投資姿勢はより選別的に

CBREが2019年1月に実施した投資家意識調査によれば、投資(取得)意欲は2018年と比べて衰えていないという結果が出ました。また、今期の期待利回りやCBRE短観を見ても、Q1に投資意欲が衰えたとは言えません。しかし、マーケットに出る物件が少なく、不動産価格が高止まりしていることに加えて、世界経済に対する懸念が高まっていることから、投資家はより選別的になっています。一方、同調査結果によると2019年の売却意欲は前年よりやや低下しました。タイトな需給バランスが続くことにより、2019年の総投資額は伸び悩む可能性があります。

CBRE リサーチ ディレクター本田あす香は、次のように述べています。「今期の事業用不動産の投資額は、第1四半期(1月~3月)の投資額としては、2013年以降で最低となった。さらに、キャップレートが前期に比べて大きく低下したと言えるような事例も見られなかった。とは言え、CBRE短観や、投資家調査に基づく期待利回りの低下を見る限り、投資家の投資意欲が衰えているとは考えにくい」

▼投資市場の解説詳細は本日(5月16日)発刊の下記レポートでご覧いただけます。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/investment-reports>

◇「ジャパンインベストメントマーケットビュー Q1 2019」

◇「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り 2019年4月」

▼投資マーケット関連レポート

【2019年5月10日発表】インバウンド投資・アウトバウンド投資 日本 2018年

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/In-and-Out-Japan-2018---Japanese>

【2019年4月4日発表】日本投資家意識調査2019

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/日本投資家意識調査2019>

【2019年2月14日発表】不動産投資に関するアンケート - 期待利回り 2019年1月

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/20191>

【2019年2月14日発表】ジャパンインベストメントマーケットビュー 2018年第4四半期

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/20184000>

² レンジ下限値と上限値の平均。調査開始年 2003年7月:オフィス、賃貸マンション、2009年1月:商業施設、ホテル、物流施設

³ DI(= Diffusion Index):改善すると答えた回答者の割合(%)から、悪化すると答えた回答者の割合(%)を引いた指数。期待利回りDIは、低下すると答えた回答者の割合(%)から、上昇すると答えた回答者の割合(%)を引いた指数

【2018年10月5日発表】インフォグラフィック - 日本発のアウトバウンド不動産投資 2018年上期

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/201800>

【2018年10月4日発表】ジャパン特別レポート - レンダーアンケート 2018

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/20180>

【2018年5月10日発表】日本発のアウトバウンド不動産投資 2017

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/20170000>

Figure 1: 主要不動産取引(主体別取引額)

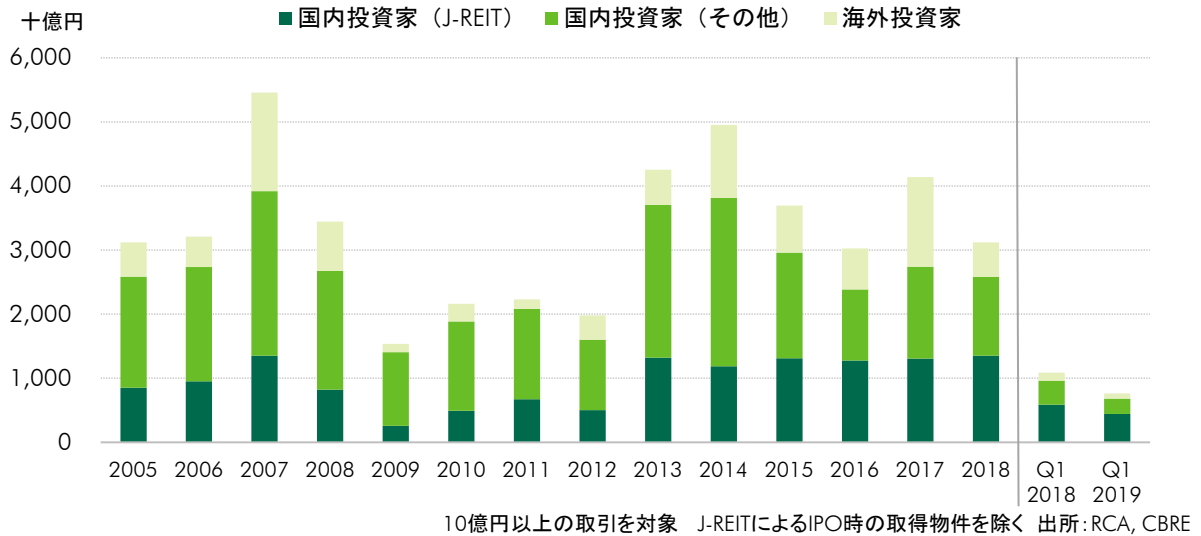


Figure 2: 期待NOI利回り

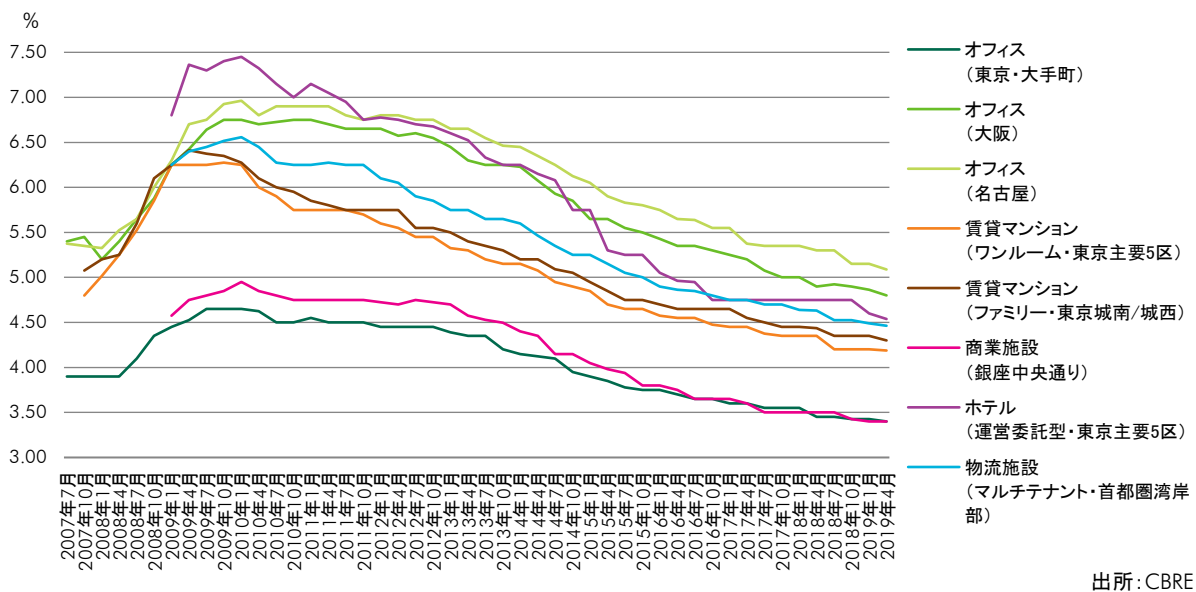


Figure 3: CBRE短観

	不動産取引量 「増加」-「減少」	売買取引価格 「上昇」-「下落」	NOI 「増加」-「減少」	期待利回り 「低下」-「上昇」	金融機関の貸出態度 「緩い」-「厳しい」	投融资取組スタンス 「促進」-「抑制」	
オフィス(東京都区部、Aクラスビル)	-14 (-2) ▼	26 (-3) ▼	30 (-3) ▼	15 (-1) ▼	33 (-8) ▼	25 (-1) ▼	
	不動産取引量 「増加」-「減少」	売買取引価格 「上昇」-「下落」	賃料 「上昇」-「下落」	空室率 「上昇」-「低下」	期待利回り 「低下」-「上昇」	金融機関の貸出態度 「緩い」-「厳しい」	投融资取組スタンス 「促進」-「抑制」
物流施設(首都圏、マルチテナント型)	10 (-4) ▼	27 (-3) ▼	9 (+2) ▲	2 (+8) ▲	17 (+4) ▲	27 (-6) ▼	16 (-12) ▼

出所: CBRE

不動産投資に関するアンケート - 期待利回り (CBRE Japan Cap Rate Survey) 概要

1. 調査目的
期待利回り水準等の把握に資する参考データの収集・分析のため
2. 調査方法及び調査期間
メールにより送付
2019年3月14日～4月11日(ただし、締め切り後に到着した回答についても集計対象とした)
3. 調査対象及び回収率
 - ・ 対象者数:162名(社数:158社)
 - ・ 回答者数:136名(社数:131社)
 - ・ 回収率:84.0%(社数回収率 82.9%)
4. ご回答者の属性
アレンジャー、レンダー(シニアを主とする)、レンダー(メザニンを主とする)、デベロッパー・不動産賃貸、アセットマネージャー(J-REITを主とする)、アセットマネージャー(J-REIT以外を主とする)、エクイティ投資家、その他
5. 調査結果の公表について
調査実施項目のうち一部の結果のみ下記レポートにて公表
「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り 2019年4月」(CBRE Japan Cap Rate Survey)
<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/investment-reports>

CBRE 日本法人について

CBRE 日本法人(シービーアールイー株式会社)は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザリー機能やファシリティマネジメント(FM)などの 18 の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBRE の前身となった生駒商事が 1970 年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国 10 拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザリー&サービス企業を目指して、国内約 1,100 名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確な不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。

公式 Twitter アカウント [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

CBRE グループについて

CBRE グループ(NYSE:CBRE)は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスを本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です(2018 年の売上ベース)。全世界で 90,000 人を超える従業員、約 480 カ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。