

2018年10月4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が日本で初めてレンダーアンケートを実施 2018年度融資額は増加する見込みも、レンダーの融資姿勢は慎重・冷静

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、「CBREレンダーアンケート 2018」を発表しました。本レポートは、国内不動産投資に融資するレンダーに対して実施した、今後の不動産市場の見通しや融資方針に関するアンケート調査の結果をまとめたものです。(調査概要は2ページに記載)

### 【主なポイント】

#### 1. 融資戦略

- ・ **2018年度の新規融資額は増加する見込み**  
2017年度の融資額実績と比較して2018年度は「変わらない」または「増加する」と回答したレンダーの割合は、シニアローンで78%、メザニンローンで92%となりました。
- ・ **融資判断で最も重視する項目は「LTV」**  
不動産ノンリコースローンの融資の可否を判断する際に最も重要視する項目を尋ねたところ、回答がもっとも多かったのはLTV(資産評価額に対する融資金額の割合)で、回答率は27%でした。なお、アンケート結果によると融資の際のLTVの目安は現状で50%~80%程度。リーマンショック前にはLTVがこの水準を大きく上回る案件が多かったことと比較すると、レンダーの姿勢は当時に比べてより慎重と言えるかもしれません。
- ・ **融資対象として最も魅力的と感じているアセットタイプは、「オフィス」(50%)**  
レンダーは、オフィスの市場規模や、情報量の多さ、流動性の高さを評価していると考えられます。また、物流施設とホテルは開発案件に取組むレンダーの割合が、他のアセットに比べて高いことがわかりました。物流施設とホテルのいずれも、既存ストックの量に対して開発案件が多いということを反映しています。
- ・ **東京・首都圏が融資対象エリアとして最も魅力的。オフィスでは福岡が上位に**  
オフィスビルへの融資については、東京、大阪、横浜に次いで福岡が4位に選ばれました。地方都市のオフィスマーケットは今後も需給タイトな状況が続くとみられています。賃料が更に上昇するという期待感が、地方都市に対するレンダーの高評価につながったものと推察されます。

## 2. 融資基準:東京のプライムアセットを融資対象とする場合のスプレッドとLTV\*

タイプ	スプレッド(bps)	LTV(%)
シニア	80~90	50~70
メザニン	250~340	70~80

\*数値はレンジ上下値の中央値。対象となるアセットタイプは「オフィス」、「商業施設」、「物流施設」、「賃貸マンション」、「ホテル」。東京のプライムアセットと位置づけられる、優良物件の属性に関して質問した。詳細は本レポートを参照。

## 3. 今後の見通し

- ・ デットマーケットにおける最大の脅威として最も回答率が高かったのは「国内外の経済ショック」(38%)、次いで「予想を上回る急速な金利上昇」(19%)でした。レンダーのコメントを見ると、「国内外の経済ショック」については、災害や国際政治情勢、米国発の貿易摩擦などが懸念されています。
- ・ 今後1年間の見通しについてレンダーは、不動産価格は上昇するとみている一方で、融資基準のLTVは低下、スプレッドは拡大するとみているようです。CBRE リサーチのアソシエイトディレクター、本田あす香は次のようにコメントしています。「低金利政策の長期化を背景に投資家の不動産への取得意欲は今後も高いとみられます。ただし、レンダーは個別物件の収益安定性やロケーション、LTV水準を見極め、スポンサーについても選別する、慎重・冷静な取組みを続けるものと考えられます。」

### CBREレンダーサーベイ 2018 の調査概要

1. 調査目的および対象  
不動産の融資姿勢の把握に資するデータ収集・分析のため。不動産ノンリコースローンの従事者を対象に実施。
2. 調査方法及び調査期間  
調査票(ファイルをメール送付)およびWebサイトにて、2018年7月10日~8月3日に実施
3. 調査対象及び回収率  
対象企業数:42社 回答企業数:26社 回収率:62%
4. 主な回答協力企業(順不同)  
アクサリアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社、株式会社福岡銀行、NECキャピタルソリューション株式会社、株式会社東京スター銀行、日本生命保険相互会社、メットライフ生命保険株式会社、みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社、興銀リース株式会社、三井住友信託銀行株式会社、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社、三井住友ファイナンス&リース株式会社、株式会社りそな銀行、三菱UFJリース株式会社、株式会社三菱UFJ銀行(他、13社)
5. 調査結果の公表について  
本レポートでは、調査実施項目のうち一部の結果のみ公表

### 用語説明

- ・ シニアローン:裏付け不動産の第一順位の担保権等が設定された返済順位の高い貸付
- ・ メザニンローン:裏付け不動産に設定される担保権等が第二順位以下となる、シニアローンより返済順位が劣後する貸付
- ・ LTV(Loan to Value):不動産の評価額に対する貸付金額の割合(LTV=貸付金額÷不動産の評価額)
- ・ スプレッド:貸付人が設定する、基準金利に上乗せする利率(貸付金利=基準金利+スプレッド)

**CBRE 日本法人について**

CBRE 日本法人は、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 1,000 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](http://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 (2017 年の売上ベース)。全世界で 80,000 人を超える従業員、約 450 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。