

2019年4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「日本不動産投資家意識調査 2019 年」結果を発表

**日本の投資家の取得意欲は依然旺盛ながら、やや慎重に
最も魅力的な戦略は「プライムまたはコア」、ただし、「バリューアッド」、「オポチュニスティック」への関心も高まる**

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、「CBRE 投資家意識調査 2019(CBRE Investor Intentions Survey 2019)」の結果に基づき、2019 年の日本の投資家による不動産投資戦略についてまとめたレポートを発表しました(調査概要は 2 ページに記載)。

● 日本の投資家の投資意欲は依然旺盛ながら、やや慎重姿勢になりつつある。世界景気の先行きに対する不透明感の高まりが背景

日本の投資家は「世界的な経済ショックによる影響」と「急激な金利上昇」を 2019 年における最大の脅威と回答しました。とは言うものの、取得意欲は依然として旺盛です。「昨年より取得額が増加する」と回答した投資家の割合は 31%となり、1 年前の調査から 2 ポイント上昇した一方で、「売却額が増加する」と回答した投資家割合は 26%と前回から 8 ポイント低下しました。このことからうかがえる通り、2019 年の売買市場も、引き続きタイトな需給バランスが続くと考えられます。

● 日本の投資家にとって最も魅力的な戦略は「プライムまたはコア」。ただし、「バリューアッド」、「オポチュニスティック」への関心も高まる

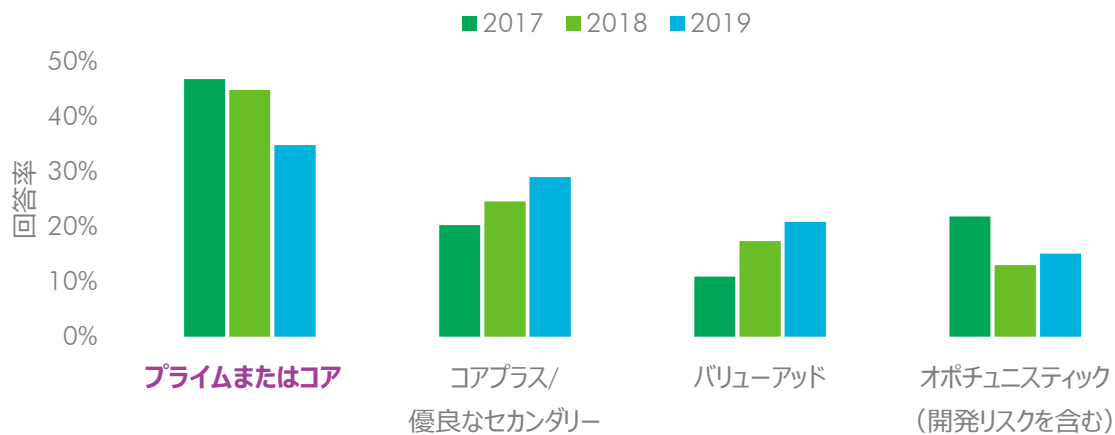
日本の投資家は、取得の際の最大の障害は「資産価格」と「投資案件の少なさ」と回答し、回答率は、それぞれ、44%と 42%と高い結果になりました。

日本の投資家が不動産に投資する理由として最も回答が多かったのは、「安定した収益」(43%)になりました。一方で、「より高いキャピタルゲインを期待できる」と回答した投資家は 8%にとどまりました。投資家は現在の価格水準に対して慎重になっていると考えられ、キャピタルゲインよりもインカムゲインを重視していることがうかがえます。

また、2019 年の魅力的な投資戦略として最も回答が多かったのは、「プライムまたはコア」(35%)となり、次いで多かったのは「コアプラス/優良なセカンダリー」(29%)となりました。ただし、投資家が選好する投資戦略は分散し、「コアプラス/優良なセカンダリー」(29%)、「バリューアッド」(21%)、「オポチュニスティック」(15%)など、他の投資戦略を選ぶ回答が前年に比べて増加しました(Figure1)。より高い利回りを追求する投資家の姿勢がうかがえます。

なお、アセットタイプは、「オフィス」が 50%と最も多く、回答率は前回調査に比べて増加しました。

Figure 1: もっとも魅力的な投資戦略



出所: CBRE Investor Intentions Survey 2017, 2018, 2019

● **アウトバウンド投資は旺盛ながらも、一方で、選別姿勢も見受けられる**

アウトバウンド投資を「行っている」、もしくは「検討中」と回答した投資家の属性別割合は、デベロッパーが最も高く、全体の 40%を占め、アウトバウンド投資に関しても日本の投資家の意欲は引き続き旺盛であることがわかりました。その一方で、昨年より選別的に投資すると回答した投資家は 44%に上りました。世界経済の見通しに対する不透明感が高まる中で、投資家はより慎重になっていると考えられます。

調査概要

CBRE投資家意識調査(CBRE Investor Intentions Survey)とは、不動産投資家の投資戦略を把握することを目的に、CBREが全世界で毎年実施しているアンケート調査です。当レポートでは日本の投資家を対象に集計、2019年の投資戦略のポイントをまとめました。

実施時期: 2018年11月から2019年1月末

回答者数: 348(アジア太平洋地域を投資対象とする投資家)

回答者属性(本社所在地): アジア太平洋地域は87%、うち日本は25%

詳しい内容は、本日発刊の「日本投資家意識調査2019」をご覧ください。

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

▼投資マーケット関連レポート

【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>

【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>

【2018年4月5日発表】日本投資家意識調査2018
<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/日本投資家意識調査2018>

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

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。