

2020年6月23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「JAPAN レンダーサーベイ 2020」の結果を発表
 2020年度の不動産ノンリコースローン新規融資額は減少する見込み
 レンダーはCOVID-19の影響に対する懸念から選別姿勢を強める
 ローンの回収蓋然性を高めるため、LTVやスポンサーを重視する傾向に**

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、「JAPAN レンダーサーベイ 2020」を発表しました。本レポートは、不動産会社や不動産ファンド向け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4ページに記載)

主なポイントは以下の通りとなります。

2020年度の不動産ノンリコースローン新規融資額は減少する見込み

本調査対象のレンダー25社によると、2020年度の不動産ノンリコースローンの新規融資額は減少する見込みであることがわかりました。2020年度の融資方針を質問したところ、昨年の融資額実績と比較して2020年度は「減少する」と回答したレンダーは、シニアで41%(前年比+31ポイント)、メザニンで20%(同+11ポイント)となりました。(Figure 1)

ローンの回収蓋然性をもっとも重要な融資判断

レンダーは今後の不動産価格の推移を注視しており、出口・ローン回収の蓋然性を高めようとしていると考えられます。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もっとも重視する項目として、もっとも回答率が高かった項目は前年と同様に「LTV」(40%、対前年比+4ポイント)、次いで「スポンサー」と「安定した収益」(いずれも16%)となりました。(Figure 2)

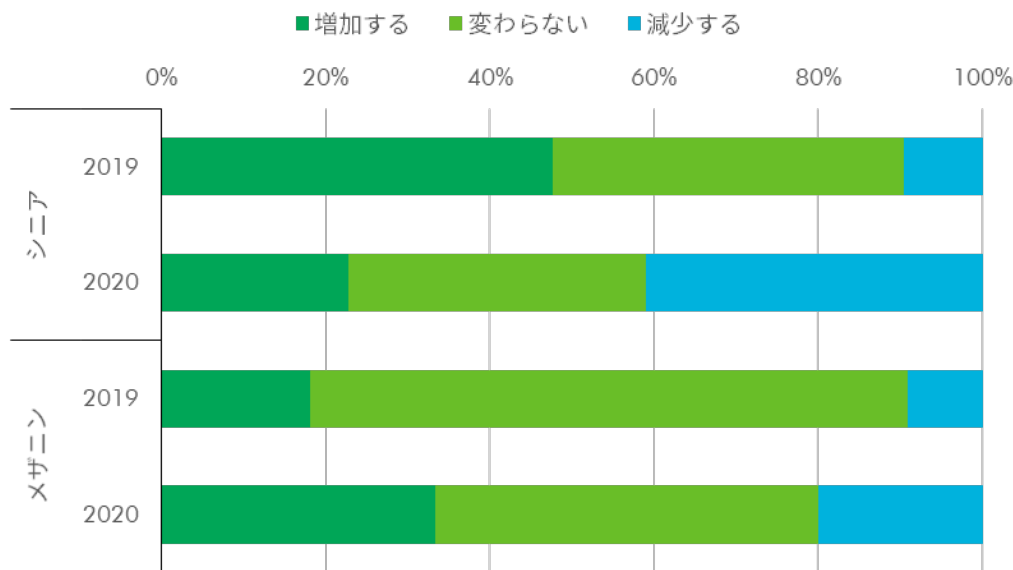
融資対象としてもっとも人気が高いアセットタイプは「物流施設」

融資可能なアセットタイプについては、COVID-19の影響を大きく受けている「商業施設」(79%、対前年比-23ポイント)と「ホテル」(58%、同-32ポイント)で前年より回答率が大きく減少しました。このことからレンダーは融資可能なアセットタイプについて選別姿勢を強めてることがうかがえます。一方、融資対象としてもっとも魅力的なアセットタイプについては、「物流施設」(55%、対前年比+37ポイント)、「オフィス」(23%)、「賃貸マンション」(18%)の割合が高い結果となりました。「物流施設」は従来からeコマース拡大による旺盛な物流需要を吸引して市場は拡大してきたうえ、長期契約による収益の安定性も評価されたと考えられます。

COVID-19による国内外の景気悪化の拡大を懸念-先行き不透明のなか、レンダーは慎重施設を強める
 2020年度不動産ファイナンス市場における最大の脅威は「国内外の経済ショック」(48%)、次いで「COVID-19」(36%)になりました。COVID-19の影響により、レンダーは国内外の景気悪化が拡大することを懸念しています。また、今後1年間の見通しについては、回答率がもっとも高かったのは「スプレッドは拡大する」(80%)、「不動産価格は下落」(68%)、「LTVは減少」(68%)という結果になりました。COVID-19の収束には時間を要することが予想されるため、不動産投資市場の見通しは不透明になる中で、レンダーは今後慎重な姿勢をさらに強めると考えられます。(Figure3)

CBRE リサーチのディレクター、本田あす香は次のようにコメントしています。「新型コロナウイルスの感染症拡大に伴う先行き不透明な市場環境により、レンダーは不動産投資市場の後退を懸念しています。今回の調査結果から、レンダーは選別姿勢を強めており、今後さらに慎重姿勢を強めると考えられます」

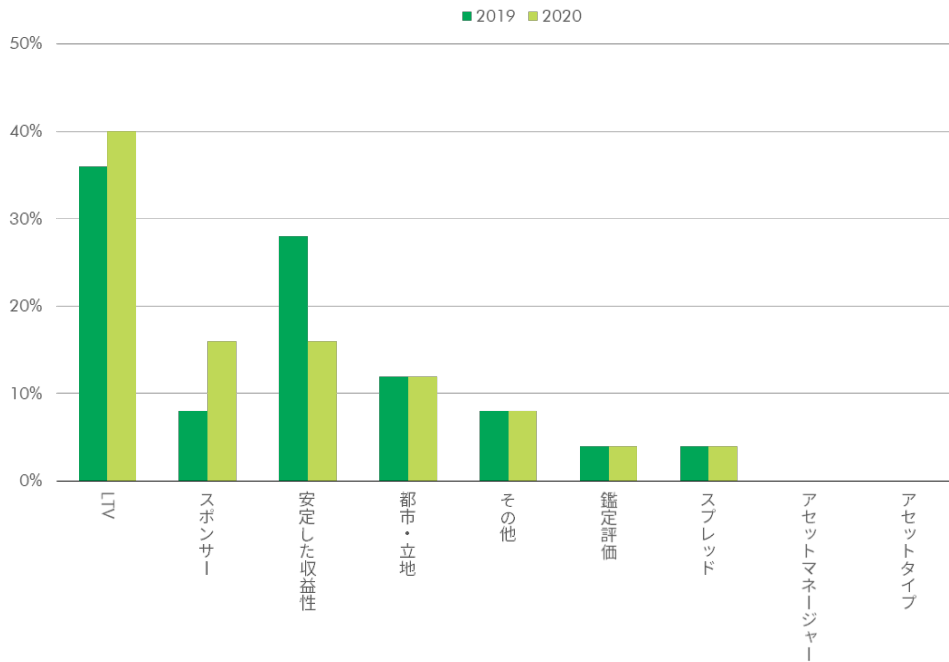
Figure1: 新規融資額の見込み



*前年度融資実績に対して新年度の融資額の見込みを質問

出所:CBRE、2020年6月

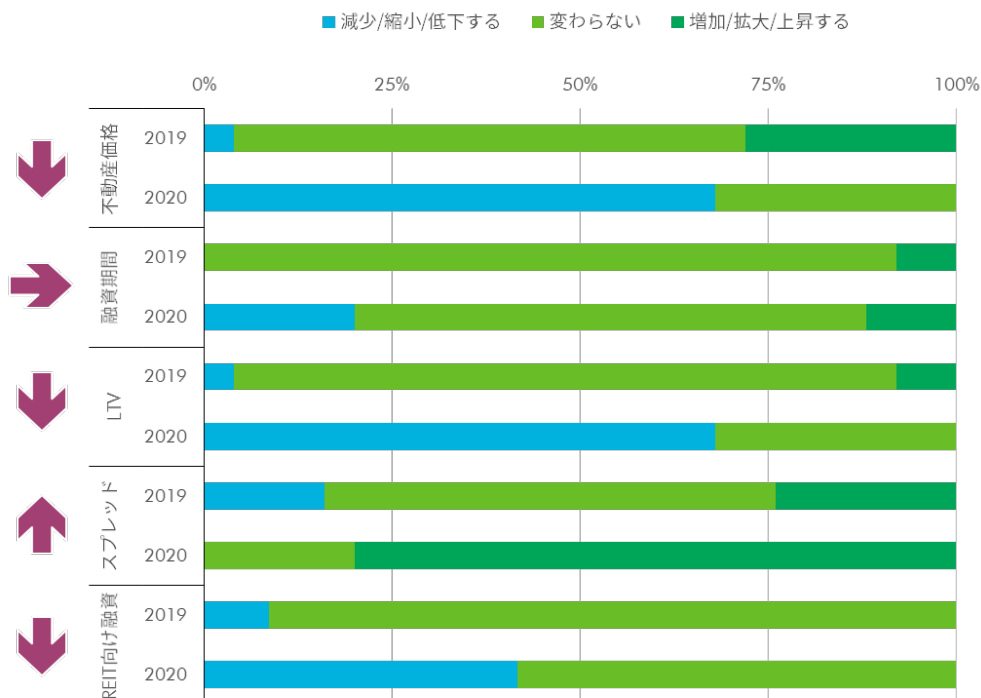
Figure 2: 融資判断でもっとも重視する項目



*融資の可否を判断する際に重視する項目として選択肢のなかから1つのみを選択

出所:CBRE、2020年6月

Figure 3: 今後の見通し



出所:CBRE、2020年6月

▼詳細な解説については、本日発刊のレポート「JAPAN レンダーサーベイ 2020」でご覧いただけます。

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

JAPAN レンダーサーベイ 2020 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、2020年4月～5月に実施
3. 調査対象及び回収率
対象企業数:41社 回答企業数:25社 回収率:61%
4. 主な回答協力企業（順不同）
ソシエテ・ジェネラル銀行東京支店
芙蓉総合リース株式会社
株式会社東京スター銀行
みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社
オリックス生命保険株式会社
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
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社きらぼし銀行
株式会社新生銀行
株式会社みずほ銀行
株式会社キーストーン・パートナーズ
ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社
三菱UFJリース株式会社
（他、12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)

▼前回発表したレポート

【2019年6月13日発表】ジャパン特別レポート - レンダーアンケート 2019

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/20190>



CBRE 日本法人は創立 50 周年を迎えました

当社は、2020年2月21日をもちまして、創立50周年を迎えました。

50周年にあたり、これまでご支援いただいた皆様に深く感謝するとともに、
今後も新しい価値を創造し続け、人と社会に貢献できる企業を目指してまいります。

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1,200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(2019年の売上ベース)。全世界で100,000人を超える従業員、530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。

