

2025年11月27日

一般財団法人 日本不動産研究所

第53回 不動産投資家調査® 特別アンケート

不動産投資市場へのインフレの影響

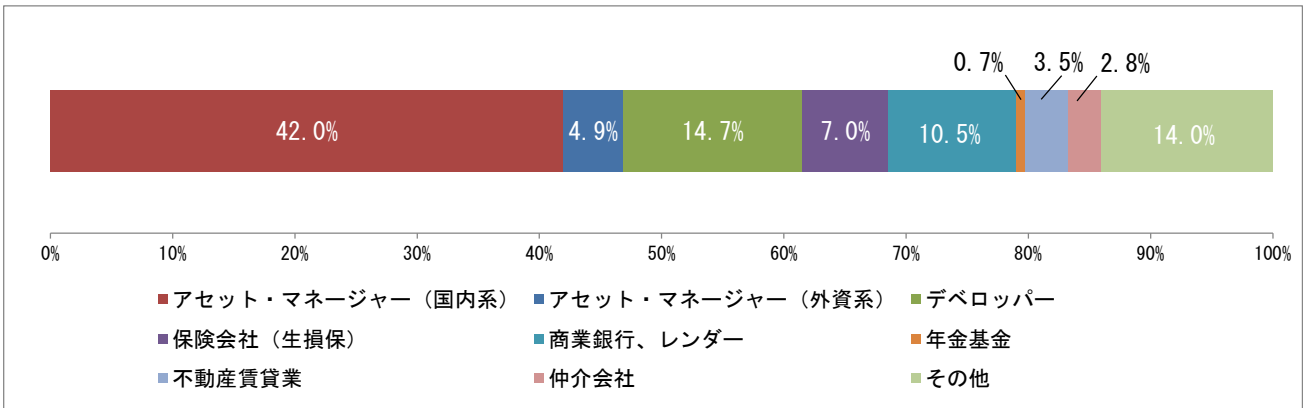
特別アンケートの調査結果

- ・今回の調査では、物価上昇（インフレ）の不動産投資市場への影響について不動産投資家がどのように考えているか、アンケートを実施した。
- ・投資不動産の賃料に対する回答時点の影響は「ややあり」が66.2%と3分の2程度となり、「あり」21.8%と合わせて概ね90%程度となった（下表(1)、詳細2ページB.(1)参照）。
- ・物件管理費等のランニングコスト上昇による純収益（NOI）への回答時点の影響は「ややあり」が54.2%と過半を占め、「あり」32.4%と合わせて86.6%となった（下表(2)、詳細3ページB.(2)参照）。
- ・借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り（Cap Rate）に与える回答時点の影響は「なし」が54.6%と過半を占め、次いで「ややあり」が37.6%となった（下表(3)、詳細3ページB.(3)参照）。
- ・インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの回答時点の影響は、「あり」が77.5%、「ややあり」17.6%と合わせると95.1%と高い割合となった（下表(4)、詳細4ページB.(4)参照）。
- ・上記の影響を踏まえた総合的な不動産投資市場に与える影響は「ニュートラル」とする回答が45.7%と約半数を占め、次いで「ポジティブ」が28.3%、「ネガティブ」が18.1%で、「ポジティブ」とする見方が「ネガティブ」とする見方よりも多い結果となった（下表(5)、詳細5ページB.(7)参照）。
- ・なお、「今後2～3年の見通し」についても概ね同じ傾向の回答割合であるが、賃料に対する影響は「あり」が回答時点の21.8%から50.4%と増加し、Cap Rateへの影響も「ややあり」が回答時点の37.6%から52.1%と増加しており、将来的には賃料とCap Rateの上昇圧力が強まるとの見方が多い結果となった。

	回答時点の影響				
	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明	5.その他
(1) 投資不動産の賃料へのインフレの影響についてどのように見えていますか	9.9%	66.2%	21.8%	0.7%	1.4%
(2) インフレによる物件管理費等のランニングコスト上昇等が純収益（NOI）に与える影響についてどのように見えていますか	12.0%	54.2%	32.4%	0.7%	0.7%
(3) 借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り（Cap Rate）に与える影響についてどのように見えていますか	54.6%	37.6%	4.3%	3.5%	0.0%
(4) インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの影響についてどのように見えていますか	2.1%	17.6%	77.5%	2.8%	0.0%
	1.ニュートラル	2.ポジティブ	3.ネガティブ	4.不明	5.その他
(5) インフレの不動産投資市場への影響	45.7%	28.3%	18.1%	7.2%	0.7%

A. 回答社の属性等について

(有効回答 143社)



B. 不動産投資市場へのインフレの影響

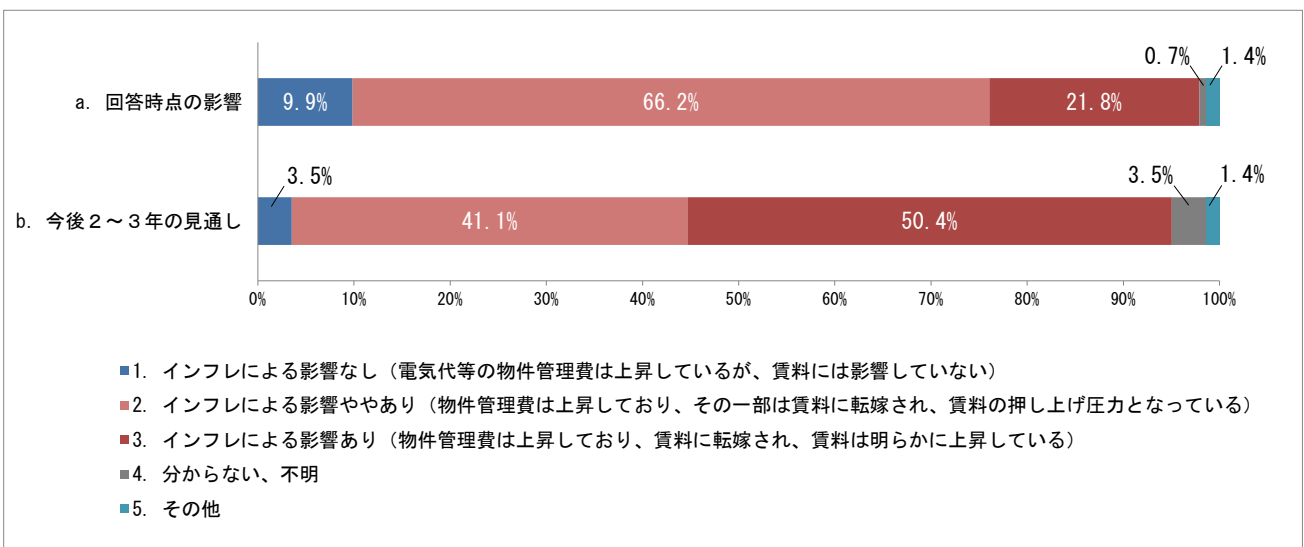
本年7月31日、日銀から「経済・物価調整の展望」（以下「展望レポート」）として「物価の先行きを展望すると、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、2025年度に2%台後半となったあと、2026年度は1%台後半、2027年度は2%程度となると予想される。」と消費者物価指数の今後の予想が発表されました。

実際、ここ数年、資材価格、人件費、物流費、各種エネルギー価格の上昇等によって不動産開発に係る費用や物件管理費も上昇しています。こうした物価上昇が不動産市場に与える影響についてお尋ねします。

※以下の設問では、物価上昇（インフレ）以外の要素については考慮せず、あくまでも物価上昇（インフレ）の影響のみについて、ご回答をお願いいたします。

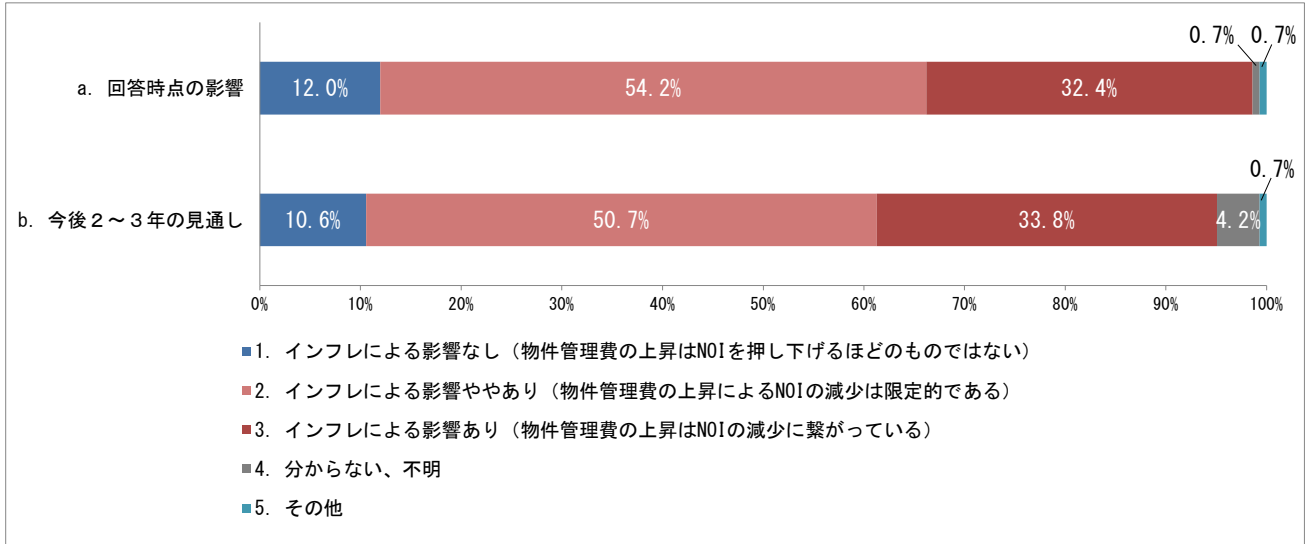
(1) 全ての回答者への質問です。投資不動産の賃料へのインフレの影響についてどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。

(有効回答：「a.」142社、「b.」141社)



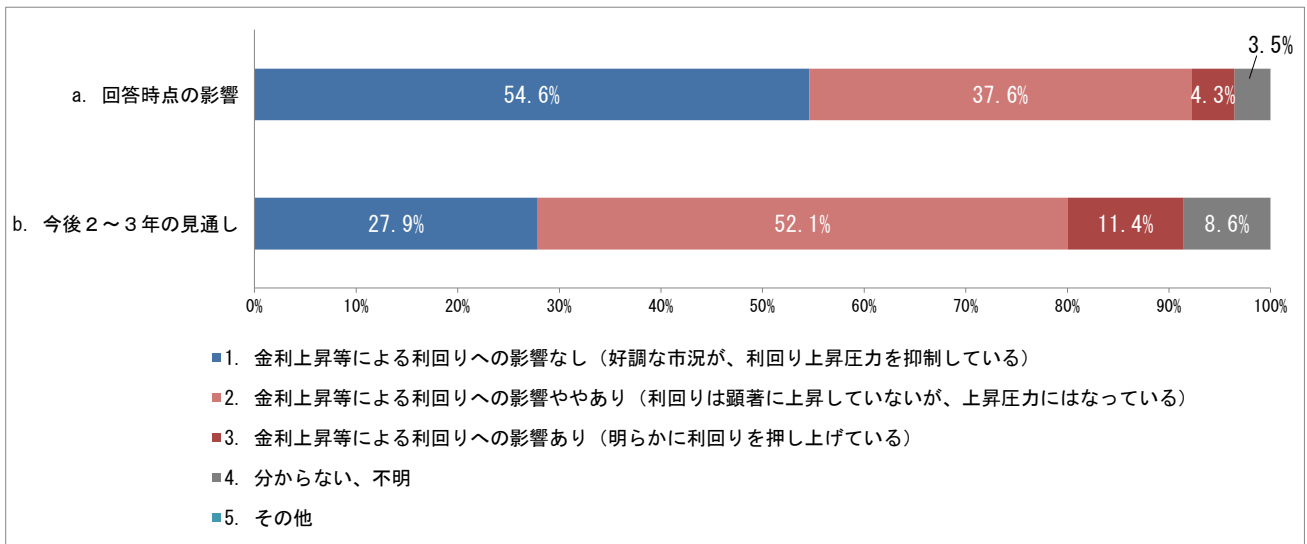
(2) 全ての回答者への質問です。インフレによる物件管理費等のランニングコスト上昇等が純収益 (NOI) に与える影響についてどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。

(有効回答: 「a.」142社、「b.」142社)

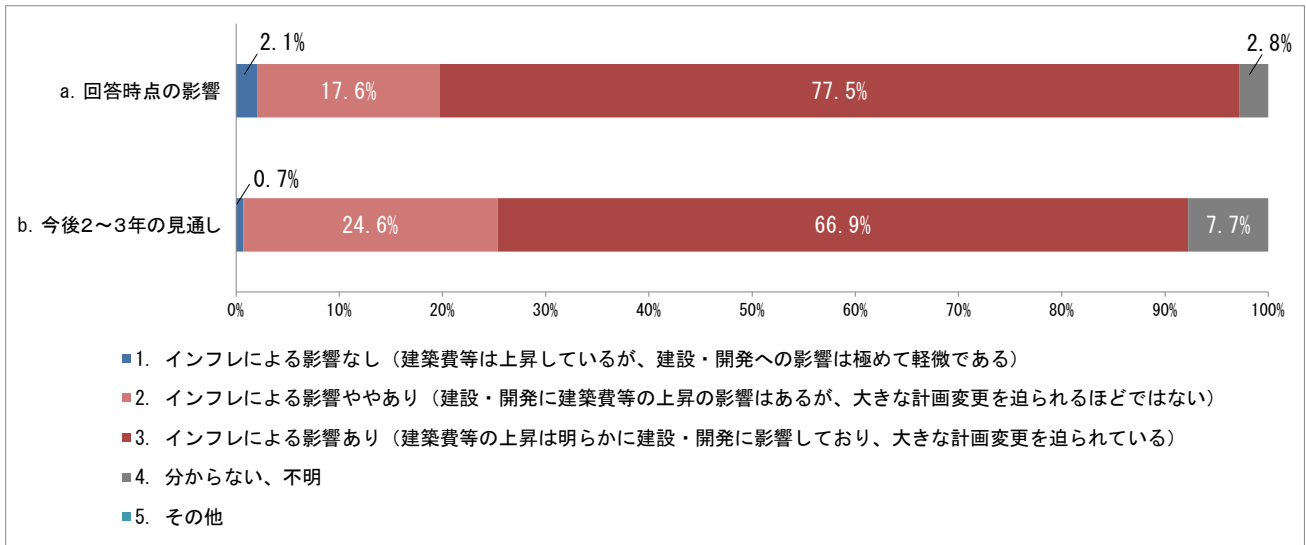


(3) 全ての回答者への質問です。借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り (Gap Rate) に与える影響についてどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。

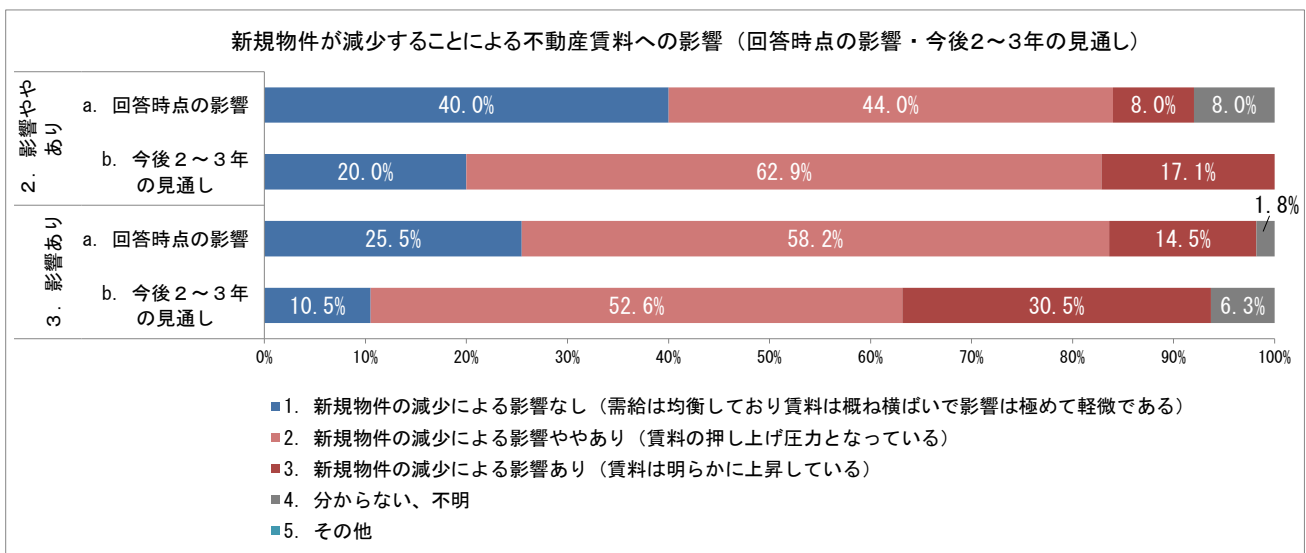
(有効回答: 「a.」141社、「b.」140社)



(4) 全ての回答者への質問です。インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの影響についてどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。
(有効回答：「a.」142社、「b.」142社)



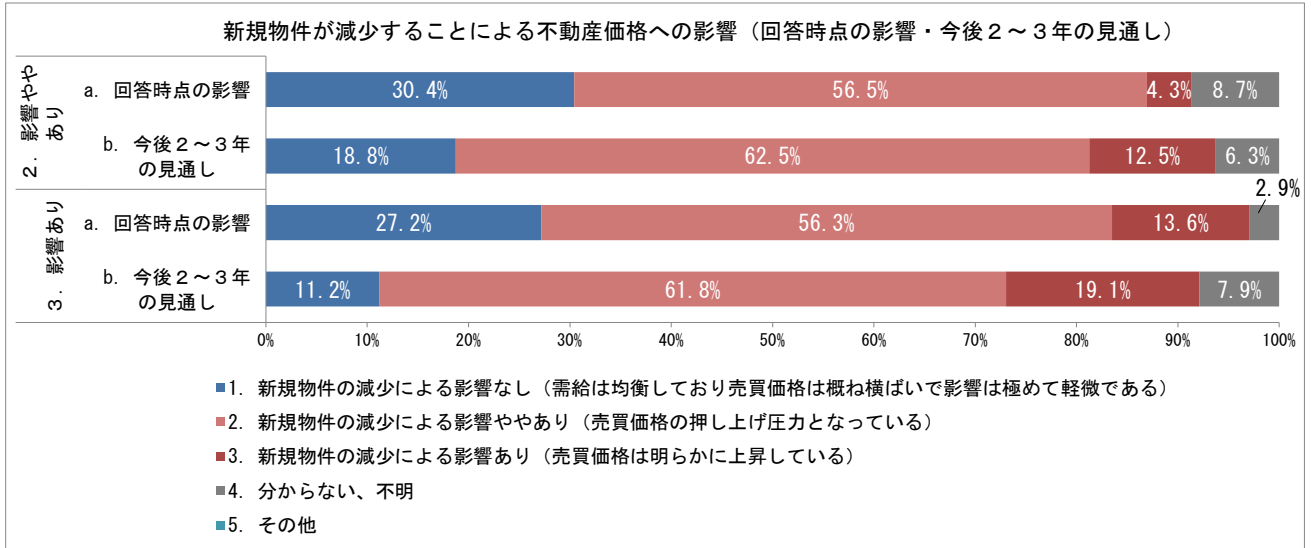
(5) 上記(4)の設問で「2.」と「3.」と回答された方にお伺いします。建築費等の上昇が建設・開発の計画に影響を与えるとすれば、賃貸市場や売買市場に供給される新規物件が減少すると考えられます。このことによる不動産の賃料への影響をどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。
(有効回答：「2.a.」25社、「2.b.」35社、「3.a.」110社、「3.b.」95社)



(6) 上記(4)の設問で「2.」と「3.」と回答された方にお伺いします。

建築費等の上昇が建設・開発の計画に影響を与えるとすれば、賃貸市場や売買市場に供給される新規物件が減少すると考えられます。このことによる不動産の価格への影響をどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについてもご回答ください。

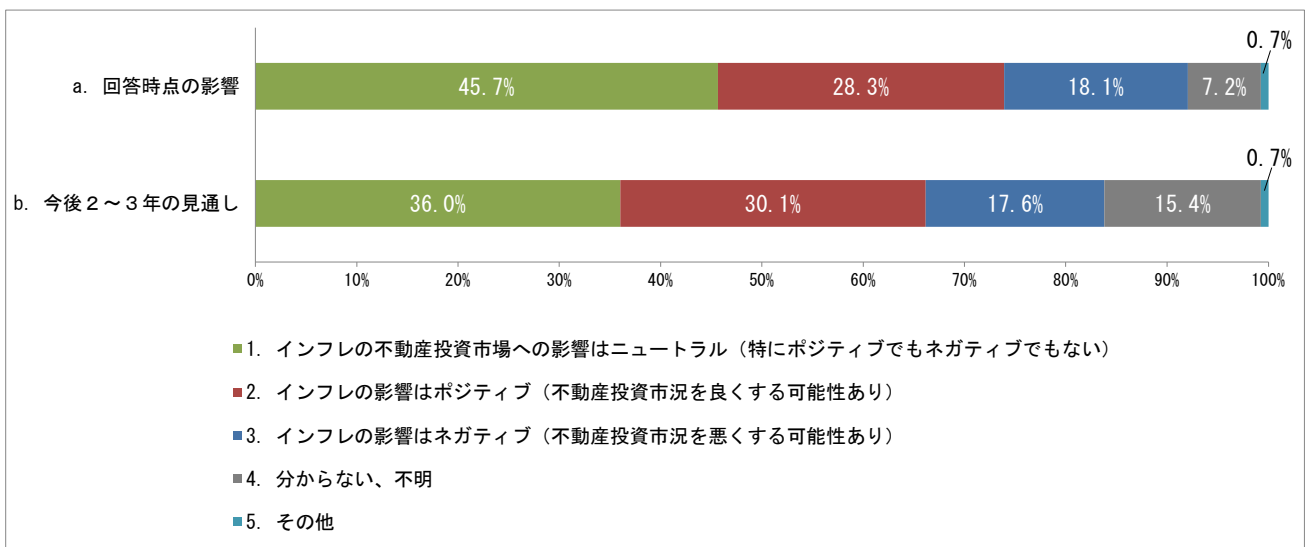
(有効回答：「2. a.」23社、「2. b.」32社、「3. a.」103社、「3. b.」89社)



(7) 全ての回答者への質問です。

上記の設問のとおり、インフレは不動産投資市場にプラスとマイナスの両面から影響を与えると考えられますが、それらを総合して、不動産投資市場へ与える影響をどのように見えていますか。回答時点の状況のほか、今後2~3年の見通しについて、回答理由と併せてご回答ください。

(有効回答：「a.」138社、「b.」136社)



【参考】

回答時点におけるインフレの「不動産投資市場への影響」と「賃料」「NOI」「Cap Rate」「建築着工や新規開発プロジェクト」の4項目への影響とのクロス集計

	(1) 投資不動産の賃料へのインフレの影響についてどのように見えていますか				(2) インフレによる物件管理費等のランニングコスト上昇等が純収益(NOI)に与える影響についてどのように見えていますか					
	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明・その他	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明・その他		
(7)インフレの不動産投資市場への影響	1.ニュートラル	45.7%	12.9%	72.6%	14.5%	0.0%	15.9%	61.9%	22.2%	0.0%
	2.ポジティブ	28.3%	2.6%	59.0%	35.9%	2.6%	12.8%	56.4%	28.2%	2.6%
	3.ネガティブ	18.1%	12.0%	72.0%	16.0%	0.0%	4.2%	50.0%	45.8%	0.0%
	4.不明・その他	8.0%	18.2%	45.5%	18.2%	18.2%	0.0%	36.4%	54.5%	9.1%

	(3) 借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り(Cap Rate)に与える影響についてどのように見えていますか				(4) インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの影響についてどのように見えていますか					
	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明・その他	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明・その他		
(7)インフレの不動産投資市場への影響	1.ニュートラル	45.7%	56.5%	38.7%	1.6%	3.2%	3.2%	21.0%	72.6%	3.2%
	2.ポジティブ	28.3%	71.8%	23.1%	5.1%	0.0%	2.6%	10.3%	84.6%	2.6%
	3.ネガティブ	18.1%	25.0%	62.5%	8.3%	4.2%	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%
	4.不明・その他	8.0%	45.5%	36.4%	9.1%	9.1%	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%

第53回 不動産投資家調査® 特別アンケートの概要

- 調査方法 : 「第53回不動産投資家調査®」の特別アンケートとして実施
- 調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業(デベロッパー)、保険会社(生損保)、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸など173社
- 調査時点 : 2025年10月1日
- 回答社数 : 143社

※調査内容に関するお問い合わせ及び転載等のお申し込みはWebよりお願いいたします。

一般財団法人 日本不動産研究所 URL <https://www.reinet.or.jp>

- 「不動産投資家調査」は、日本不動産研究所の登録商標です。
- 本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見直し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。
- 図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が100%とならない場合があります。