

2023年11月27日

一般財団法人 日本不動産研究所

第49回 不動産投資家調査 特別アンケート

金利上昇下の不動産投資市場と投資アセットの多様化

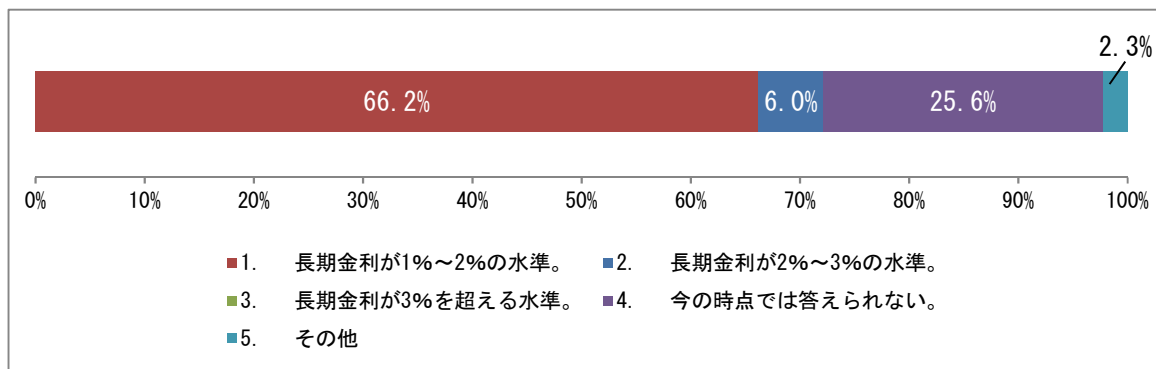
- ◆調査目的 : 金利上昇下の不動産投資市場に係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
- ◆調査方法 : 「第49回不動産投資家調査」の特別アンケートとして実施
- ◆調査対象 : アセット・マネージャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸業、仲介会社など178社
- ◆調査時点 : 2023年10月1日
- ◆回答社数 : 135社

特別アンケートの調査結果

- ・今回の調査では日銀の金融政策の運用見直しによって長期金利が上昇傾向にあるなか、不動産投資家の今後の投融資活動をどのように考えるか、アンケートを実施した。なお、日銀による一連のイールドカーブ・コントロール（YCC）運用見直しによる長期金利の上昇は、想定する不動産投融資期間内において「1%～2%の水準」とする回答が66.2%で最も多く、次いで「今の時点では答えられない」とする回答が25.6%を占めた（下図参照）。
- ・また、政策金利がプラスとなった場合は、「不動産投資市場は、一時的に停滞するものの、その後は回復に向かうだろう」とする回答が43.3%で最も多かった（6ページB.(6)参照）。なお、今後、量的緩和政策が変更された場合についても、「不動産投資市場は、ピークアウトするが、緩やかな調整となるだろう」とする回答が51.9%で最も多かった（6ページB.(7)参照）。
- ・不動産投資市場の今後の成長ファクターについては、「市場参加者の多様化」が最も多く、次いで「投資アセットの多様化」で、今後のリスク要因については、「金利の上昇」が2位以下を大きく引き離して最も多かった（8ページ参照）。
- ・アセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについては末尾に調査結果を掲載。

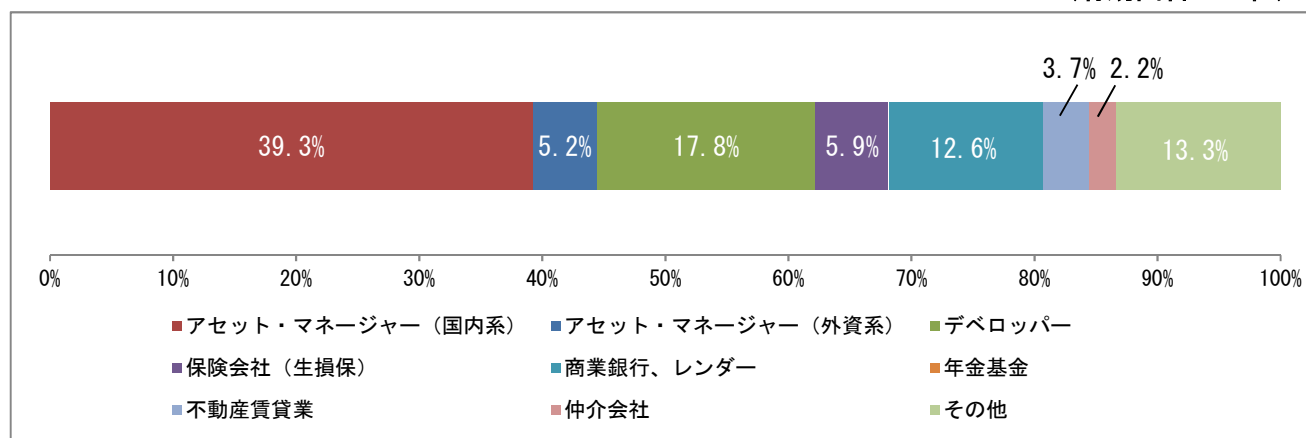
■一連のYCCの運用見直しによって、長期金利は上昇傾向にあります。御社の不動産投融資で想定する投融資期間内において長期金利がどこまで上昇する可能性があると考えていますか。

（有効回答133社）※2ページB.(1)と同じ



A. 回答社の属性等について

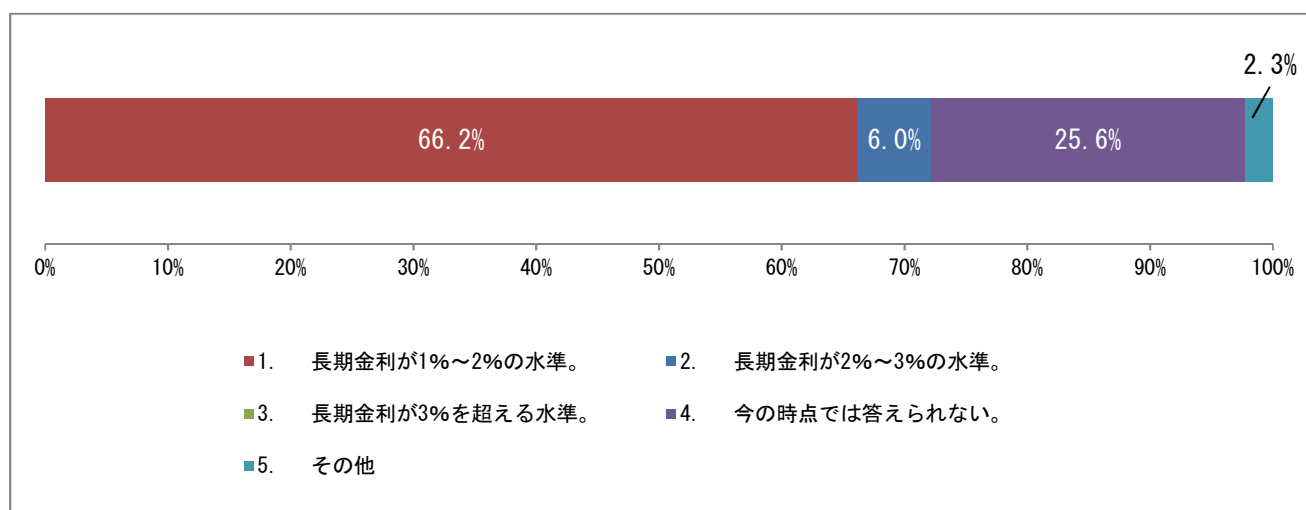
（有効回答 135 社）



B. 金利上昇下の不動産投資市場と投資アセットの多様化

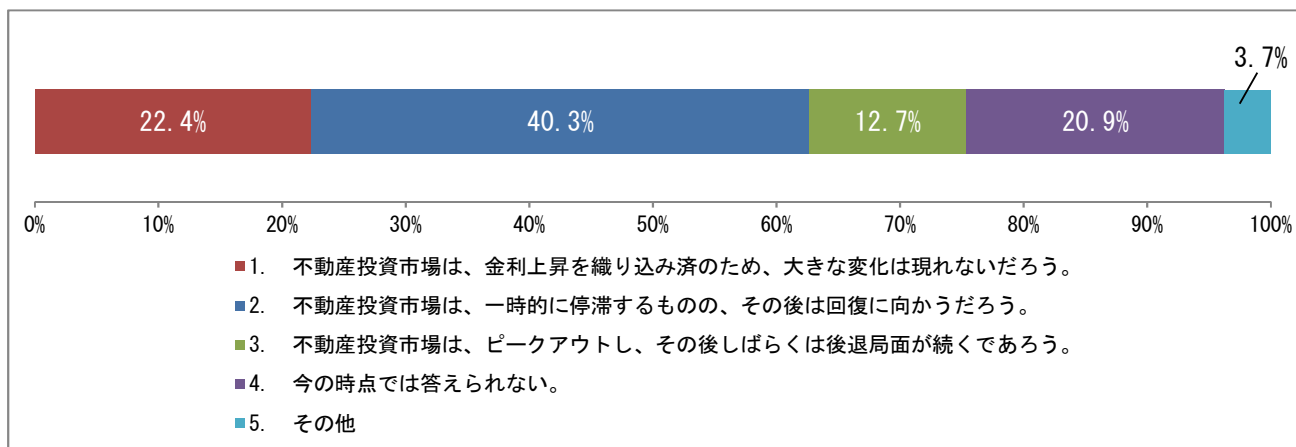
（1）日銀は、本年7月にイールドカーブ・コントロール（YCC）のさらなる運用見直しを決定しました。一連のYCCの運用見直しによって、長期金利は上昇傾向にあります。御社の不動産投融资で想定する投融資期間内において長期金利がどこまで上昇する可能性があると考えていますか。

（有効回答 133 社）



（2） 仮に長期金利が上昇した場合、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。

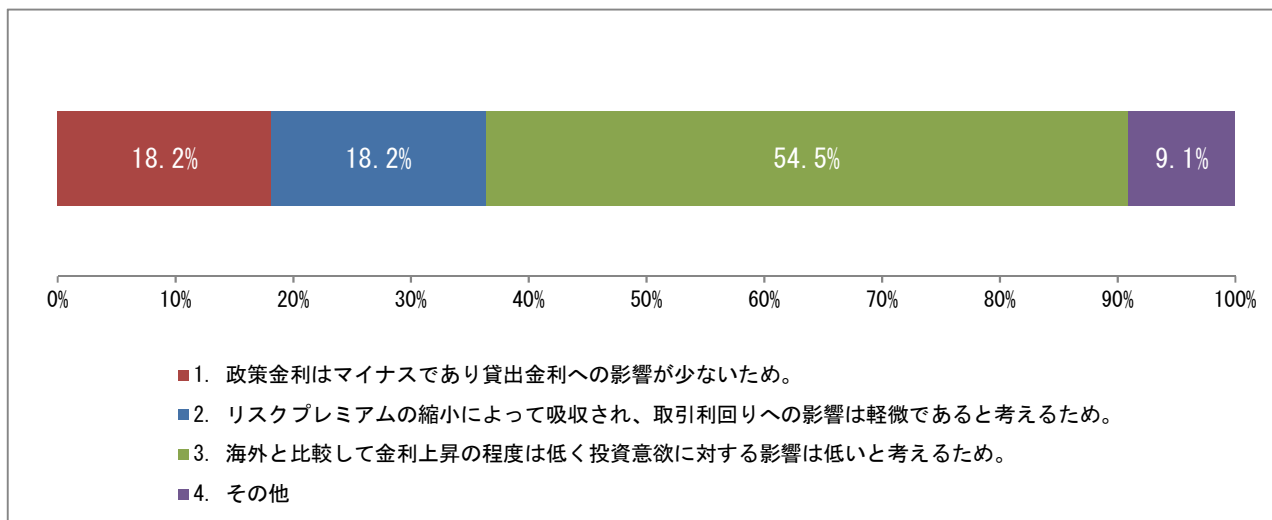
（有効回答 134 社）



（3） 前記B.（2）で回答した変化が生じると考える理由を自由にご回答ください。

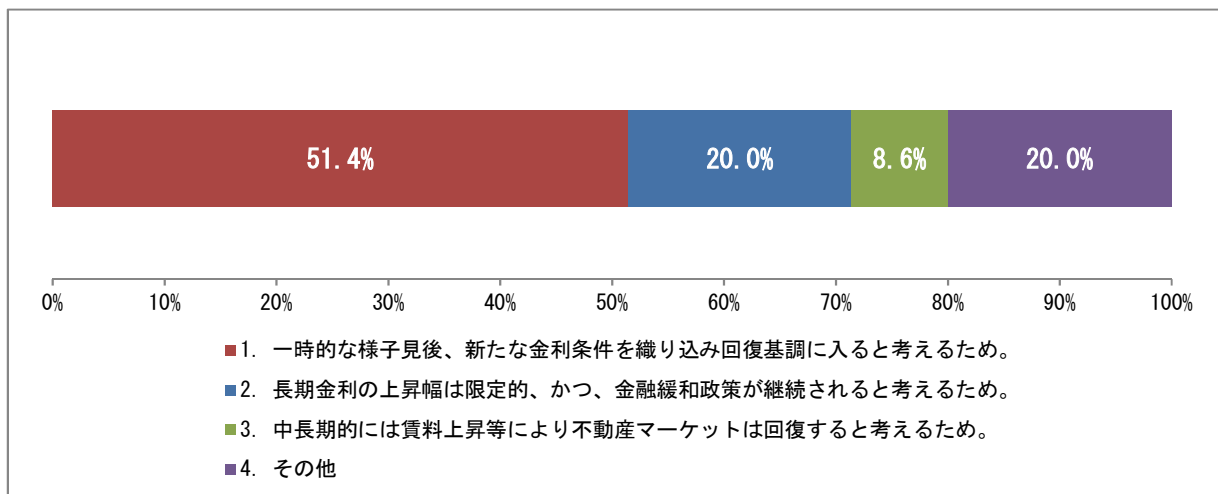
a) 前記B.（2）で「1」と回答した会社のうち、概ね以下の趣旨の回答があった。

（有効回答 11 社）



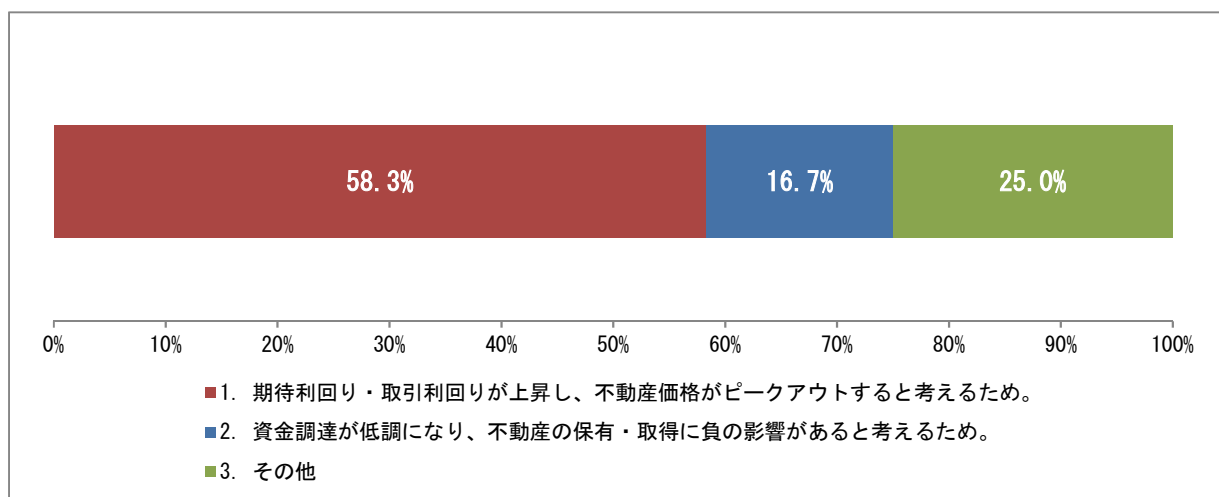
b) 前記B. (2)で「2」と回答した会社のうち、概ね以下の趣旨の回答があった。

(有効回答 35 社)



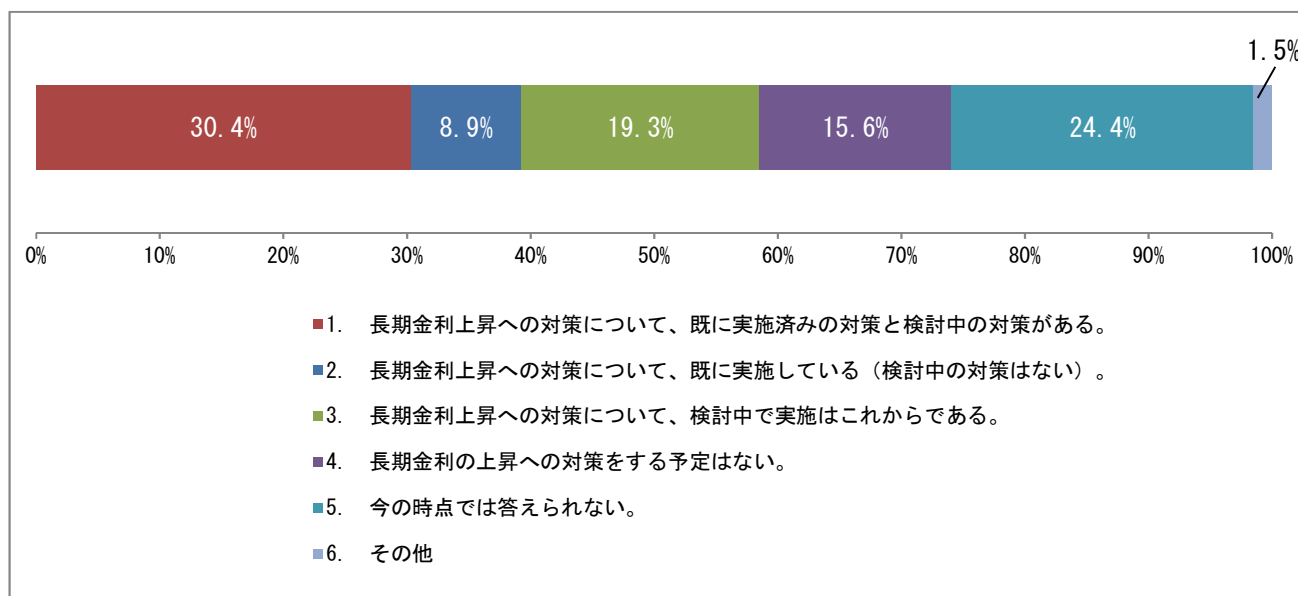
c) 前記B. (2)で「3」と回答した会社のうち、概ね以下の趣旨の回答があった。

(有効回答 12 社)



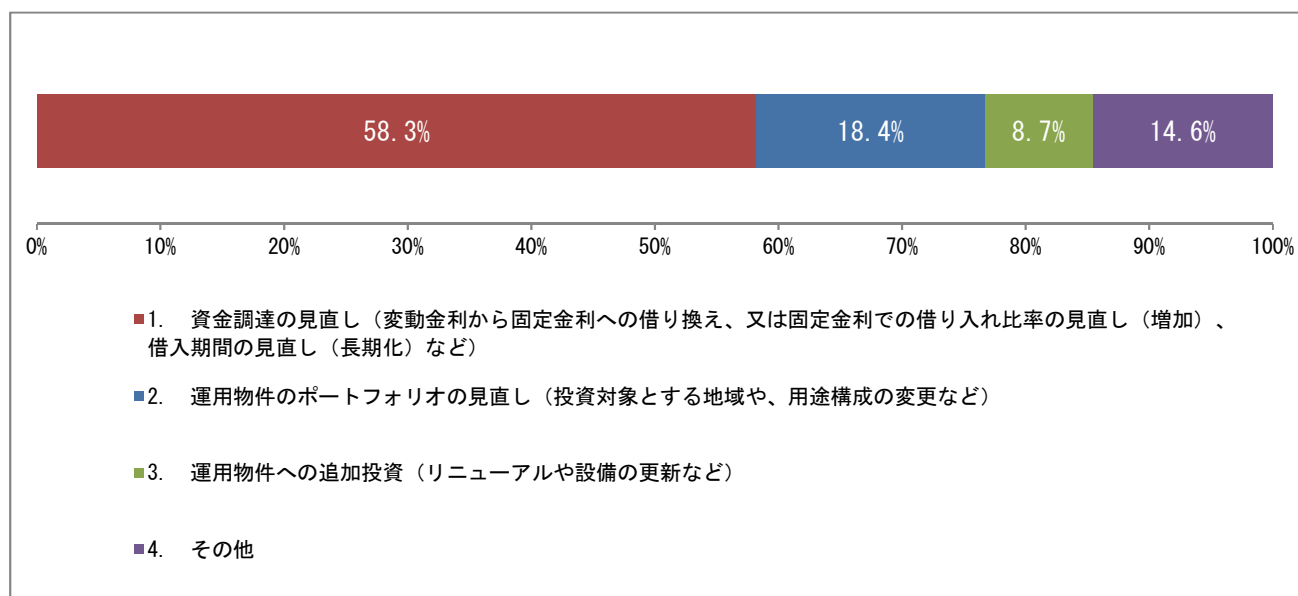
（4）長期金利の上昇に対して御社はなんらかの対策を実施又は検討を行っていますか。最もあてはまる選択肢を一つ、選択ください。

（有効回答 135 社）



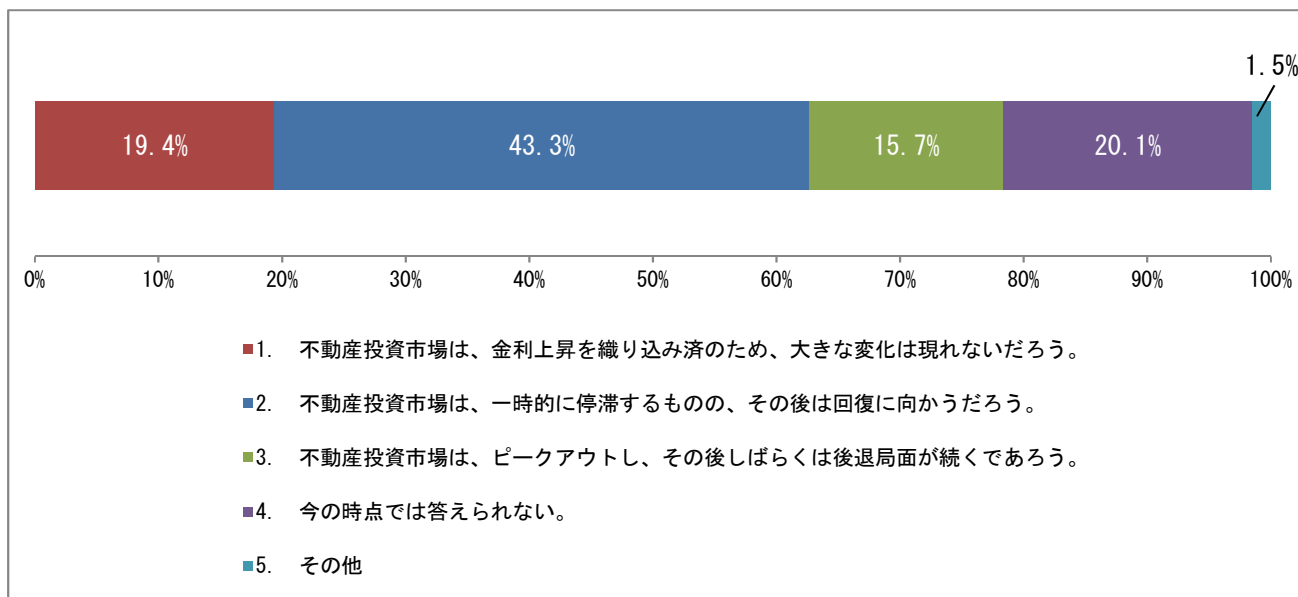
（5）前記B.（4）で、「1.」若しくは「2.」又は「3.」と回答した方への質問です。
実施済み又は検討中の対策はどのようなものでしょうか。該当するものについて回答欄に 1 を記入してください（複数選択可）。

（有効回答 75 社）



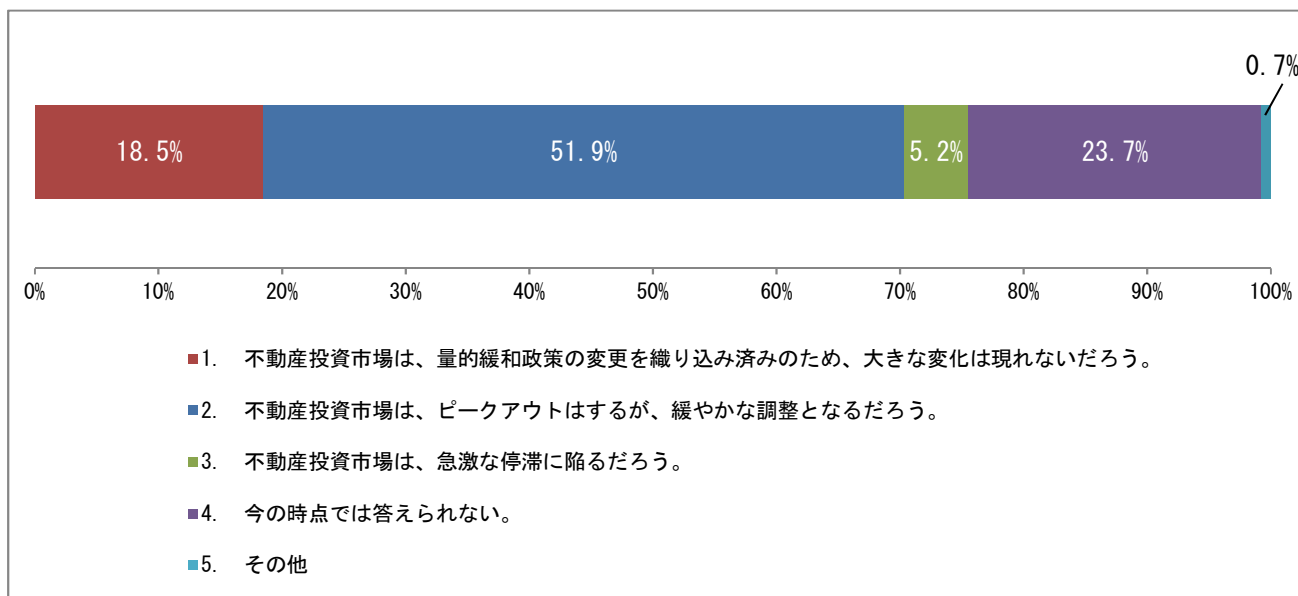
（6）今後、マイナス金利政策が変更され政策金利がプラスとなったと仮定した場合、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。

（有効回答 134 社）



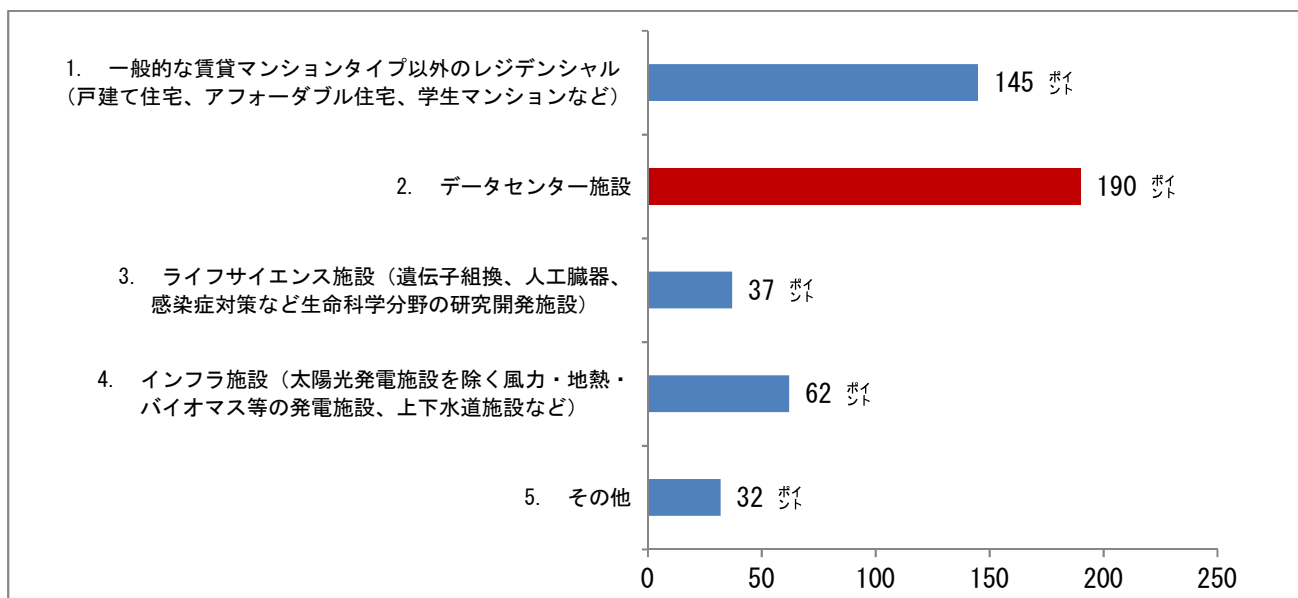
（7）今後、量的緩和政策が変更され日銀が国債の買いオペレーションを行わなくなったと仮定した場合、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。

（有効回答 135 社）



（8）伝統的なアセットでは取得機会が減少し、高いリターンが見込めなくなっている状況の中、新たな投資対象を求めて投資アセットが多様化する現象が見られています。御社の新たな投資対象として魅力的と考えるアセットについてお答え下さい。（上位2位まで）

（有効回答 123 社）



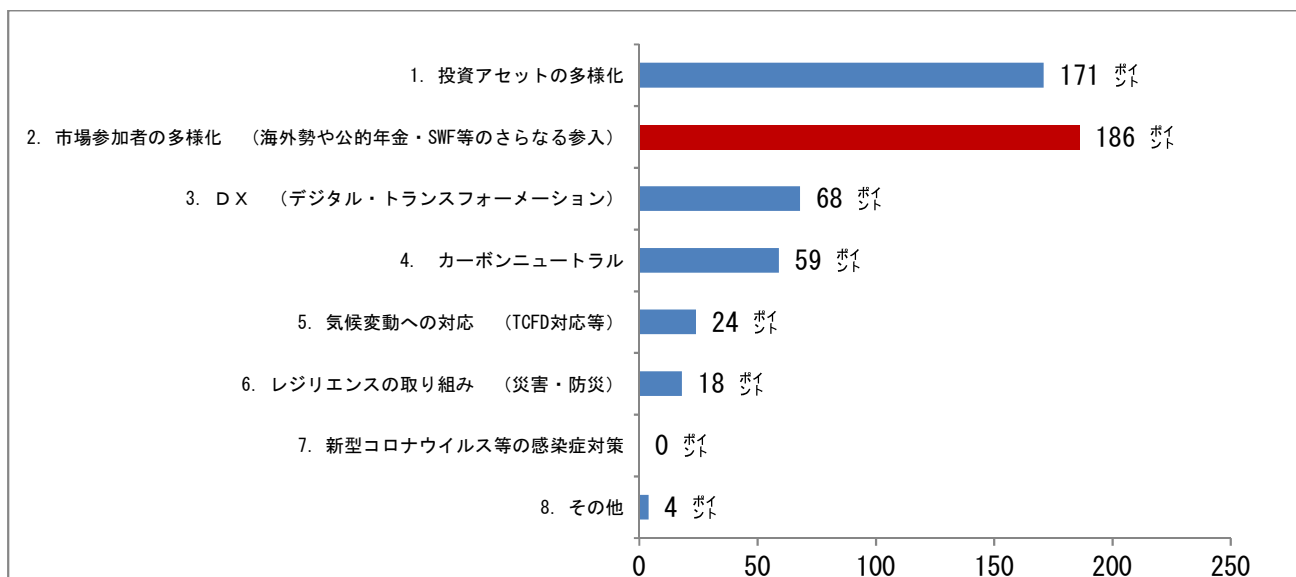
（※）質問はランキング方式で実施。

各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：3ポイント、2位：1ポイント）

C. 不動産投資市場の今後について

（1）不動産投資市場の今後の成長ファクターについてお答えください。（上位2位まで）

（有効回答 134 社）

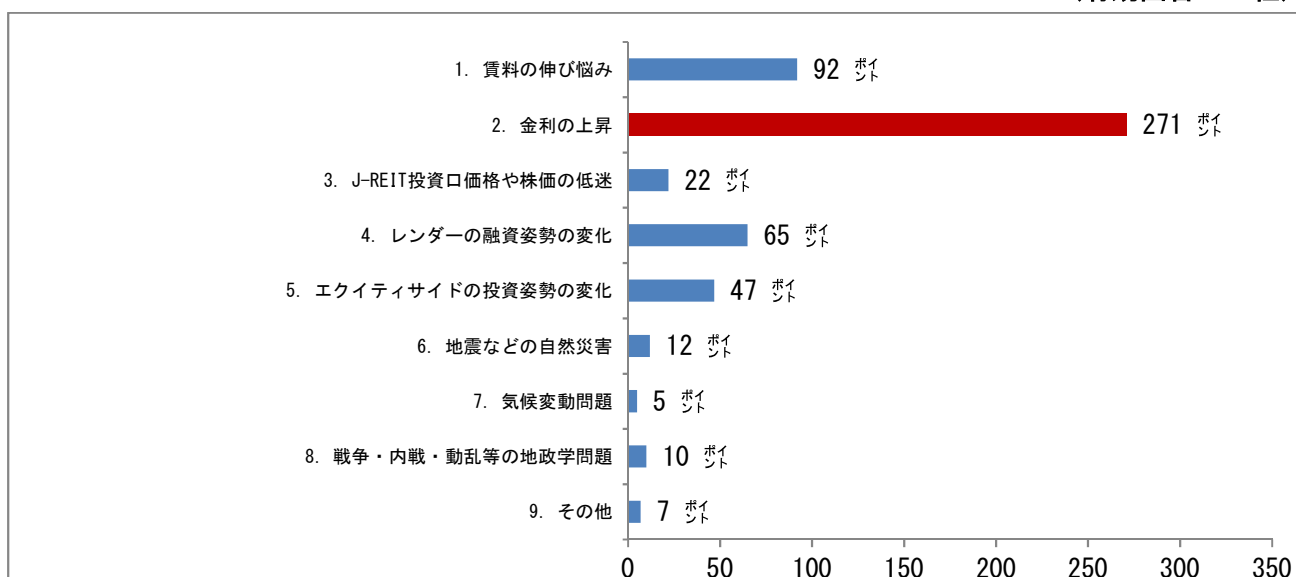


（※）質問はランキング方式で実施。

各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：3ポイント、2位：1ポイント）

（2）不動産投資市場の今後のリスク要因（但し、新型コロナウイルス感染症は除く）についてお答えください。

（有効回答 133 社）



（※）質問はランキング方式で実施。

各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：3ポイント、2位：1ポイント）

(3) アセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについてご回答ください。

(有効回答 132 社)

		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
オフィス	1. ポジティブ	4.9%	4.9%	5.0%	5.8%	6.7%
	2. ややポジティブ	13.9%	13.9%	17.5%	20.8%	21.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	41.8%	45.9%	50.0%	54.2%	53.8%
	4. ややネガティブ	33.6%	30.3%	21.7%	16.7%	14.3%
	5. ネガティブ	5.7%	4.9%	5.8%	2.5%	3.4%
レジデンシャル	1. ポジティブ	33.6%	31.4%	26.7%	24.1%	24.1%
	2. ややポジティブ	39.5%	41.5%	37.1%	36.2%	36.2%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	24.4%	24.6%	35.3%	38.8%	37.1%
	4. ややネガティブ	2.5%	2.5%	0.9%	0.9%	2.6%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
都心型商業施設	1. ポジティブ	5.9%	7.7%	7.8%	7.0%	7.0%
	2. ややポジティブ	37.3%	37.6%	33.0%	28.1%	28.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	43.2%	44.4%	49.6%	56.1%	55.3%
	4. ややネガティブ	13.6%	10.3%	9.6%	8.8%	9.6%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	1. ポジティブ	2.6%	3.5%	2.7%	2.7%	2.7%
	2. ややポジティブ	19.1%	18.4%	13.4%	12.5%	12.5%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	53.9%	56.1%	61.6%	62.5%	61.6%
	4. ややネガティブ	20.0%	18.4%	19.6%	19.6%	20.5%
	5. ネガティブ	4.3%	3.5%	2.7%	2.7%	2.7%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	5.1%	8.6%	7.9%	7.1%	7.1%
	2. ややポジティブ	45.3%	42.2%	35.1%	27.4%	27.4%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	34.2%	37.9%	50.0%	57.5%	57.5%
	4. ややネガティブ	13.7%	9.5%	5.3%	6.2%	6.2%
	5. ネガティブ	1.7%	1.7%	1.8%	1.8%	1.8%
シティホテル	1. ポジティブ	11.3%	12.3%	8.9%	8.1%	8.1%
	2. ややポジティブ	49.6%	50.9%	42.9%	35.1%	35.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	27.8%	28.9%	41.1%	48.6%	48.6%
	4. ややネガティブ	11.3%	7.9%	7.1%	8.1%	8.1%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設	1. ポジティブ	18.7%	17.2%	15.0%	10.9%	10.2%
	2. ややポジティブ	38.2%	36.9%	30.8%	31.1%	31.4%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	35.0%	37.7%	45.0%	51.3%	50.8%
	4. ややネガティブ	6.5%	6.6%	8.3%	6.7%	7.6%
	5. ネガティブ	1.6%	1.6%	0.8%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	7.0%	7.0%	6.3%	7.2%	7.3%
	2. ややポジティブ	32.2%	32.5%	31.3%	27.9%	26.4%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	53.9%	52.6%	55.4%	57.7%	59.1%
	4. ややネガティブ	4.3%	5.3%	4.5%	4.5%	4.5%
	5. ネガティブ	2.6%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：岩指、石塚、秋山（TEL：03-3503-5335） <https://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。

■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、今後の見通し、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。