

2025年5月28日

一般財団法人 日本不動産研究所

第52回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I)

金利上昇下の不動産投資市場

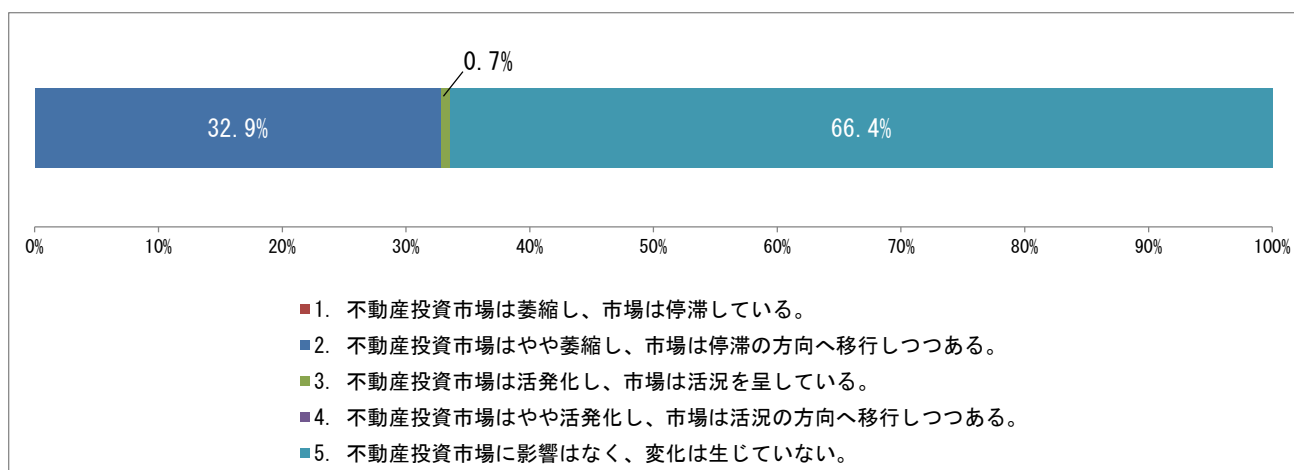
特別アンケート (I) の調査結果

- ・ 今回の調査では日本銀行による一連の金融政策※により到来した「金利上昇下の不動産投資市場」において、不動産投資市場にどのような影響があると不動産投資家が考えているか、アンケートを実施した。なお、一連の金融政策による不動産投資市場に対する影響は「影響はなく、変化は生じていない。」とする回答が前回から1.4ポイント減少し66.4%で最も多く、次いで「やや萎縮し、市場は停滞の方向へ移行しつつある。」とする回答が3.5ポイント増加し32.9%となった（下図参照）。
- ・ 影響がない理由としては、「投資物件の取引に変化はない。」とする回答が前回から5.5ポイント増加し44.0%、さらに「不動産投融資に係る社会全般の雰囲気に変化はない。」とする回答は7.0ポイント減少し25.3%となり、不動産投融資に対する影響が感じられない回答が合わせて約70%を占める結果となった（3ページB. (4) 参照）。
- ・ また、2027年3月末の長期金利水準の予想については「1.5%～2%以下の水準」が50.0%と最も多く（5ページC. (1) 参照）、その場合における不動産投資市場への影響として「一時的に停滞するものの、その後は回復に向かうだろう。」（27.5%）が最も多かったが、次点の「今の時点では答えられない。」（26.1%）とする回答との差は1.4ポイントの結果となった（5ページC. (2) 参照）。

※一連の金融政策：昨年日本銀行による3月のマイナス金利政策の撤廃を含む金融政策の枠組みの見直し及び7月31日の金融政策決定会合において政策金利を0.25%に引き上げ、本年1月の金融政策決定会合においては政策金利を17年ぶりの水準となる0.5%程度に引き上げるとともに、「展望レポート」で示した経済・物価の見通しが実現するとすれば、それに応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになるとの考え。

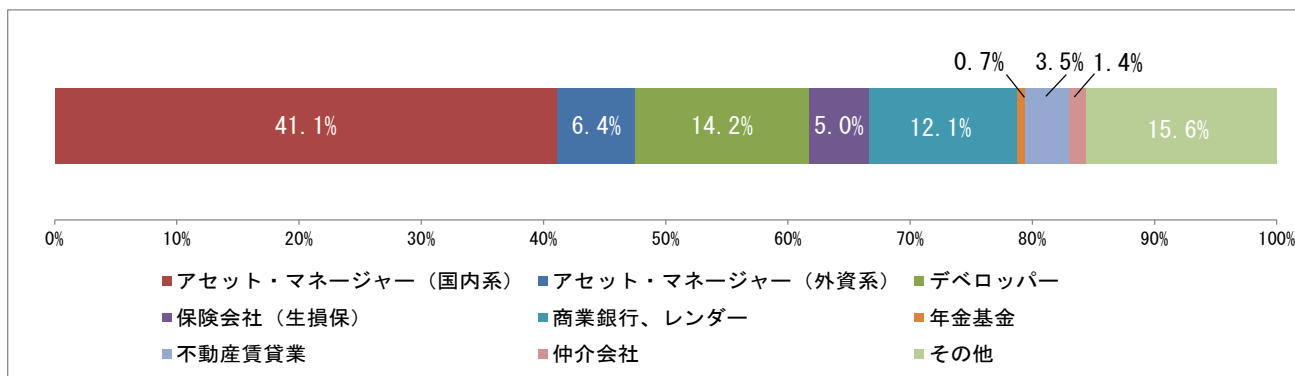
■ 一連の金融政策によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

(有効回答140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 141 社）



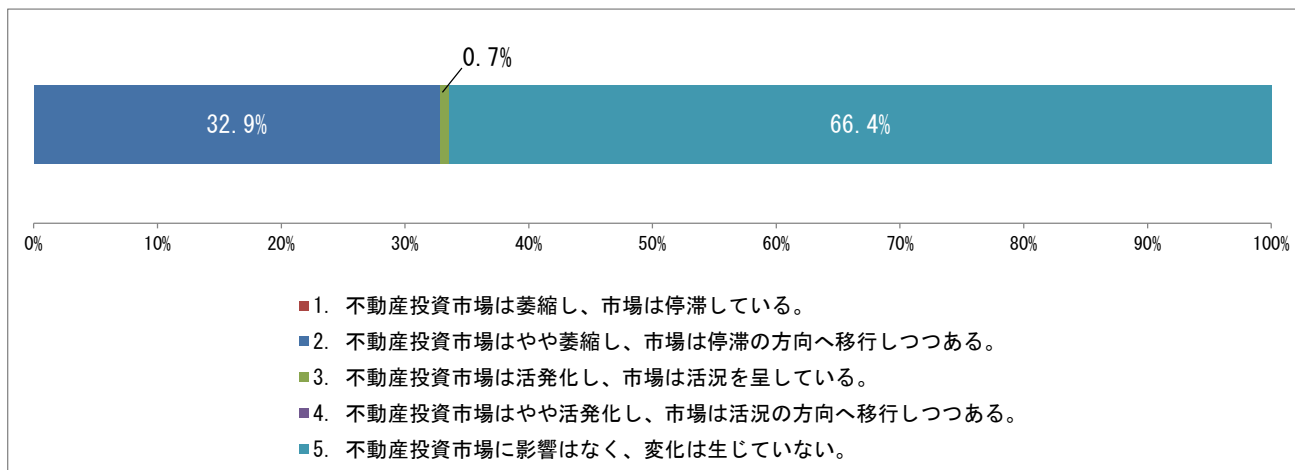
B. 金利上昇下の不動産投資市場

一連の金融政策の不動産投資市場等への影響についてお尋ねします。

（1）全ての回答者への質問です。

一連の金融政策によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

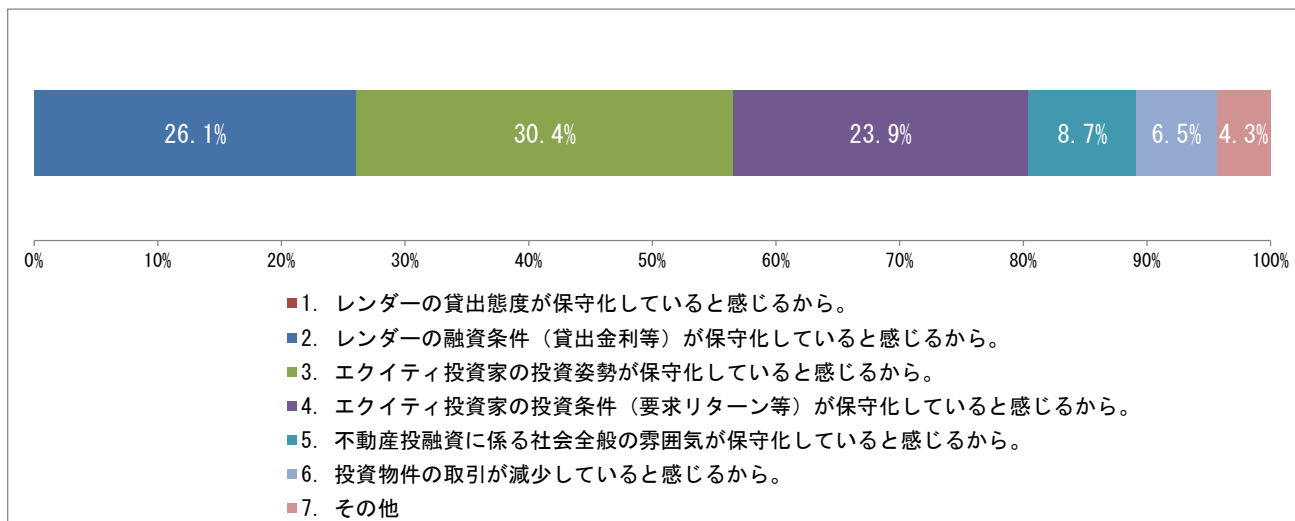
（有効回答 140 社）



（2）前記B.（1）で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

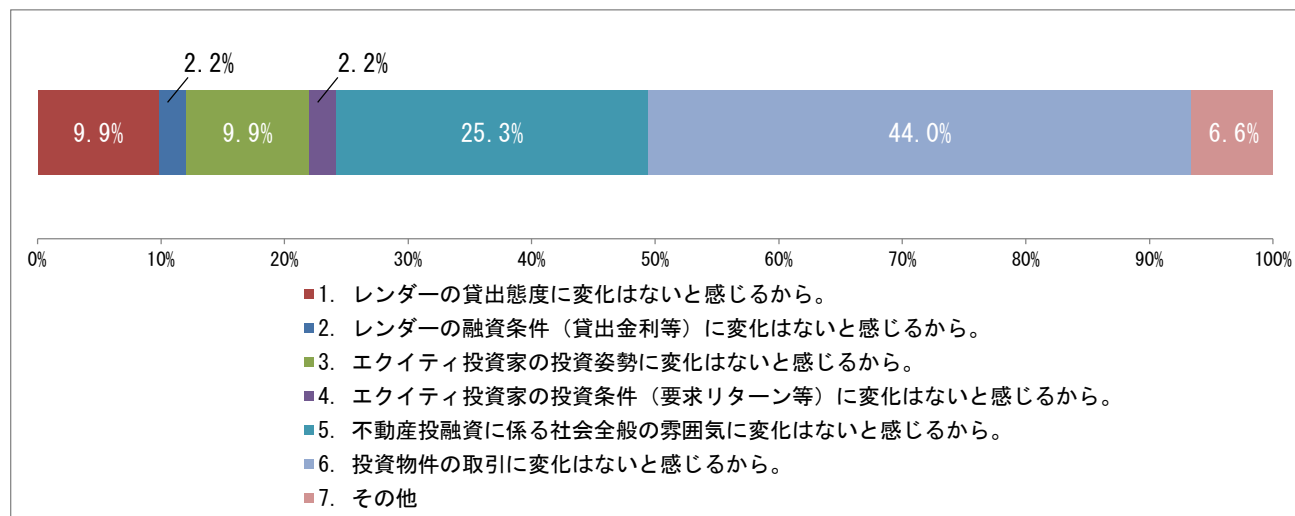
（有効回答 46 社）



（４） 前記B.（１）で、「5.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

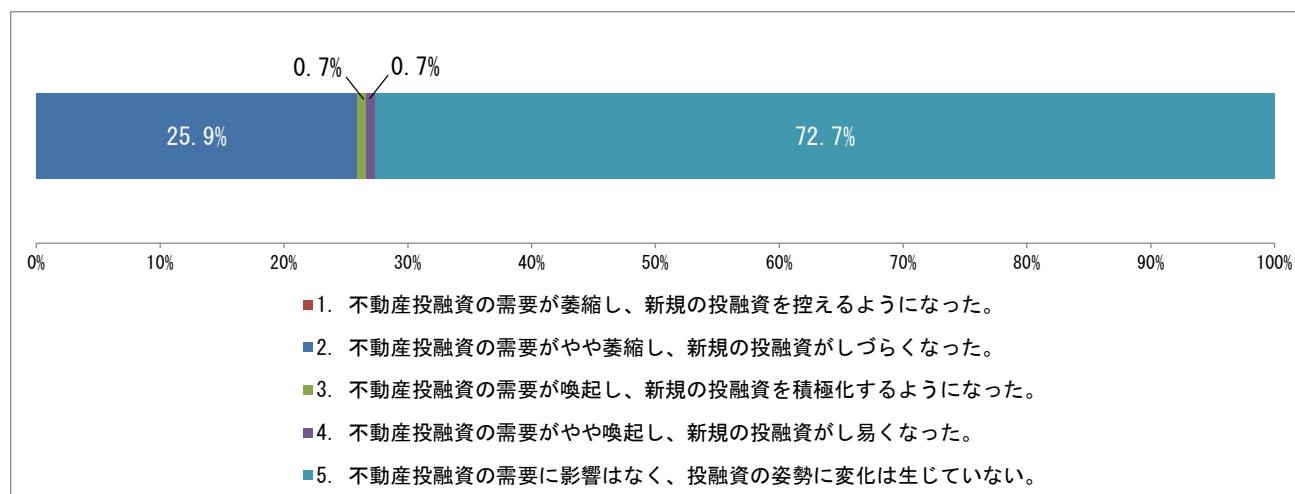
（有効回答 91 社）



（５） 全ての回答者への質問です。

一連の金融政策によって、御社の不動産投融資の姿勢にどのような変化が生じましたか。

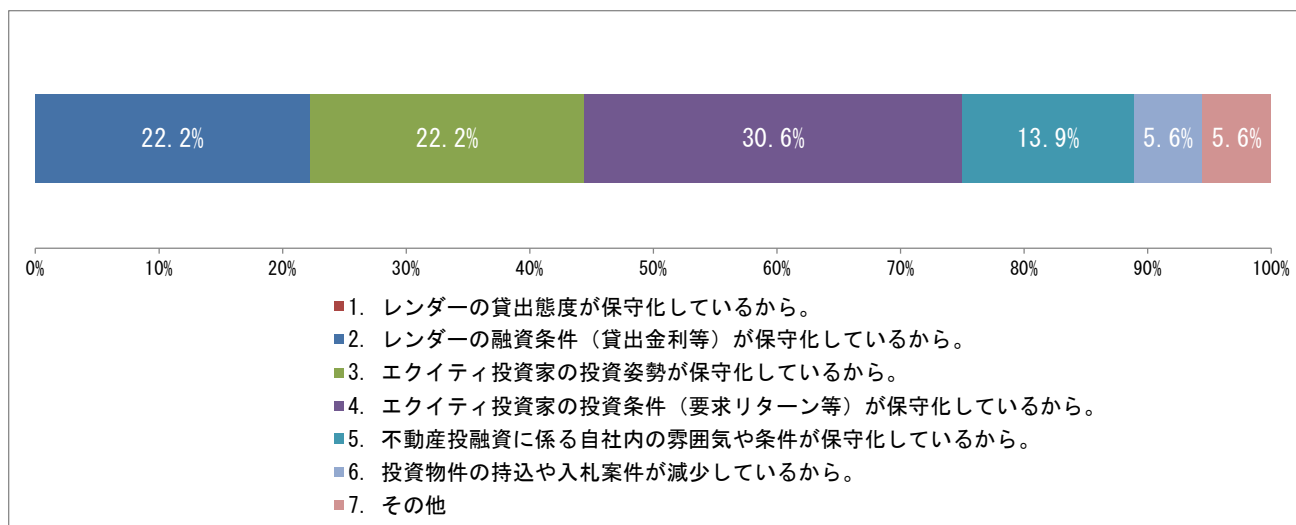
（有効回答 139 社）



（6）前記B.（5）で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

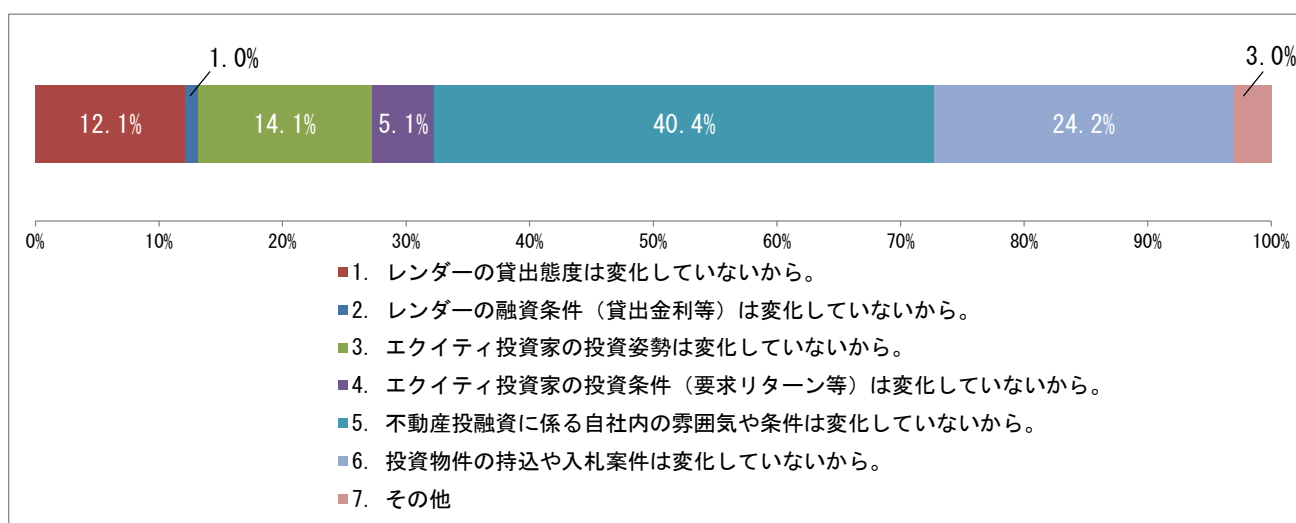
（有効回答 36 社）



（8）前記B.（5）で、「5.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答 99 社）

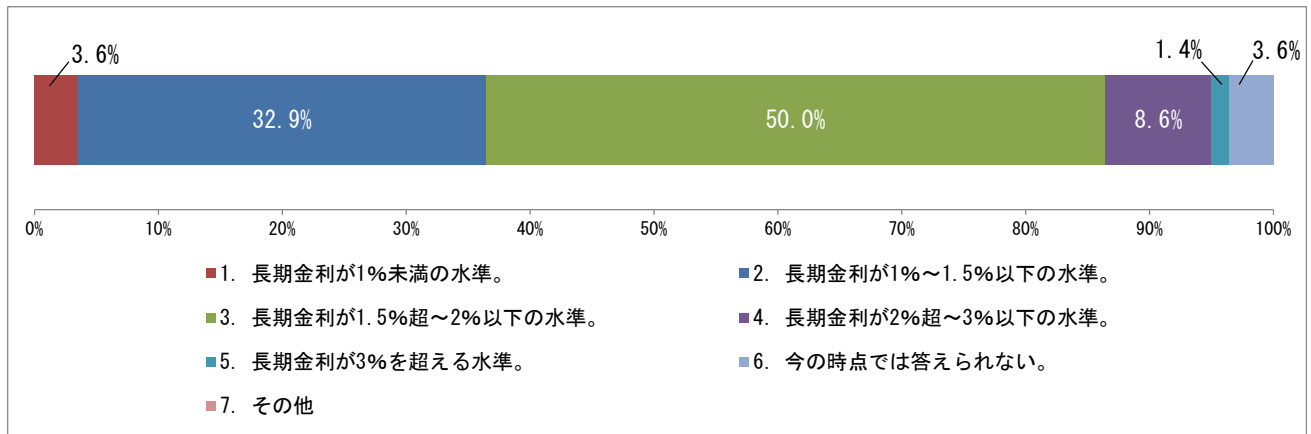


※B.（3）及びB.（7）の設問はそれぞれB.（1）、B.（5）で「3.」若しくは「4.」と回答した方への設問であるが、回答数が非常に少なく有効な集計ができなかったため、記載していない。

C. 長期金利の見通しと不動産投資市場

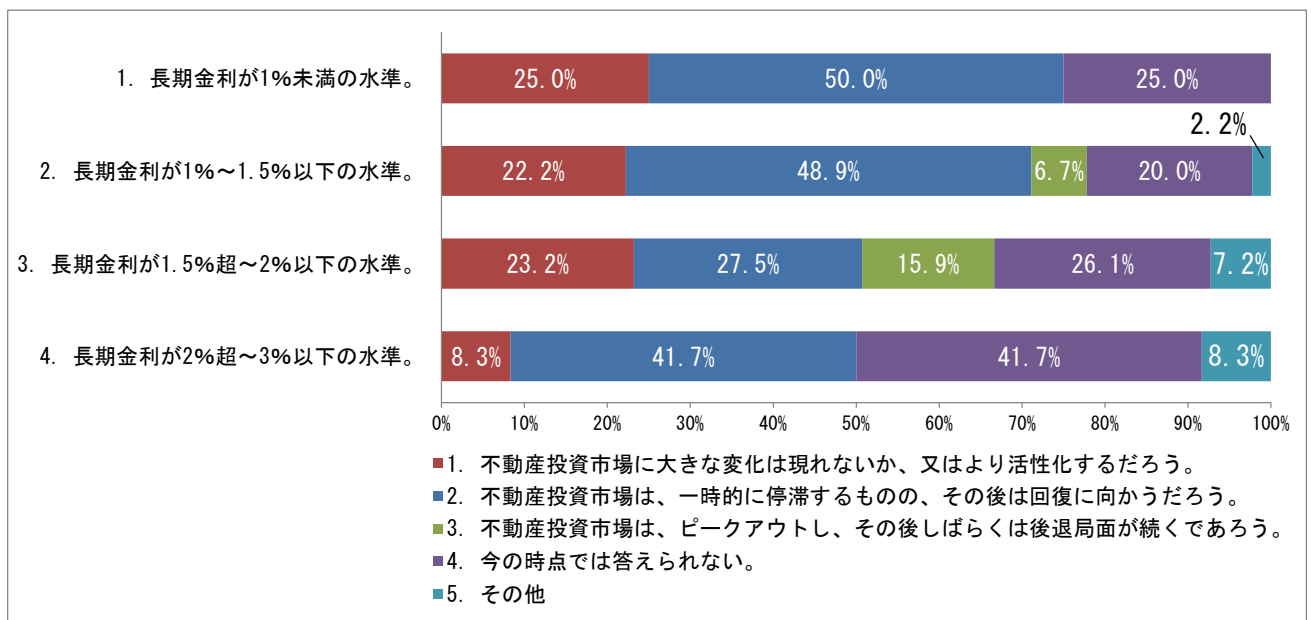
（1）全ての回答者への質問です。

日銀は「経済・物価情報の展望」（展望レポート）で、2026年度までの経済・物価の見通しを公表していますが、見通し期間の終期（2026年度末（2027年3月末））における長期金利の水準をどのように予想していますか。
（有効回答 140 社）



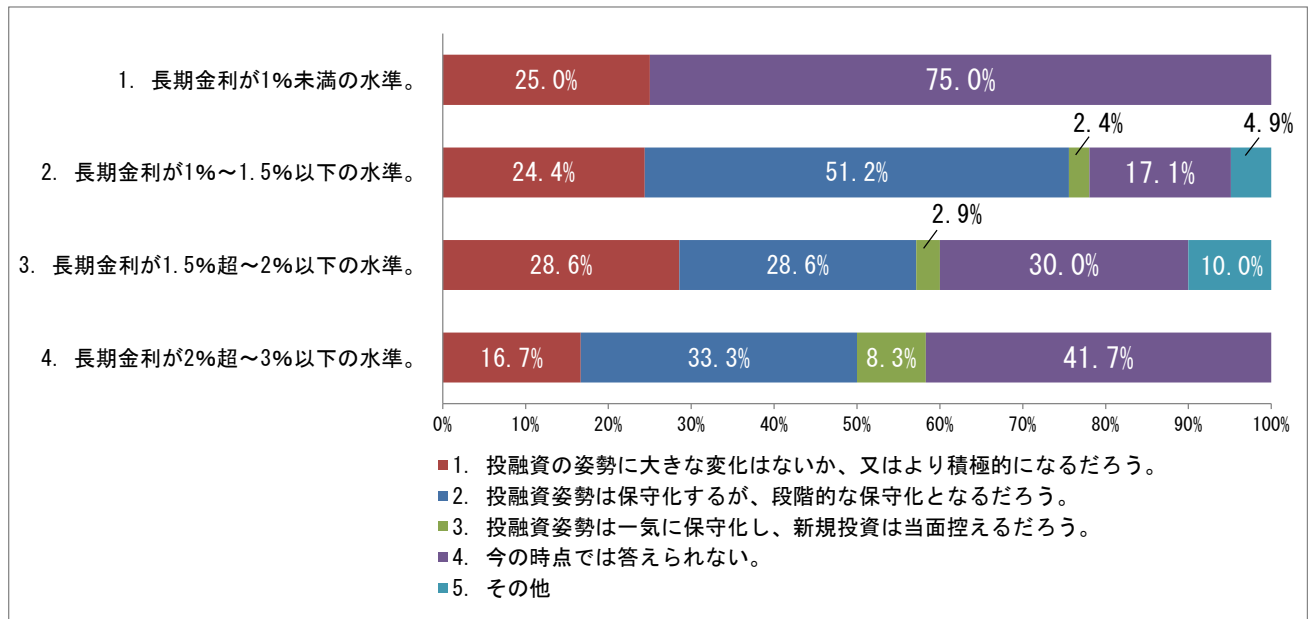
（2）全ての回答者への質問です。

前記C.（1）で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、不動産投資市場にどのような変化が生じると考えますか。
（有効回答：「1.」4社、「2.」45社、「3.」69社、「4.」12社）



（3） 全ての回答者への質問です。

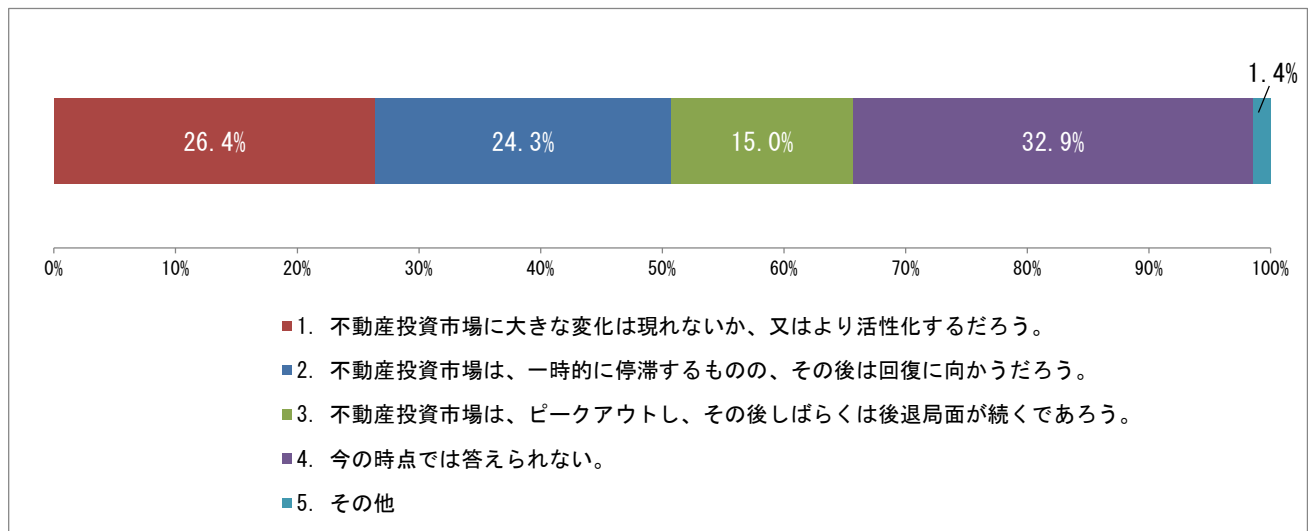
前記C.（1）で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、御社の不動産投融資姿勢にどのような変化が生じると思いますか。（有効回答：「1.」4社、「2.」41社、「3.」70社「4.」12社）



D. 日米金利差縮小の影響

（1） 全ての回答者への質問です。

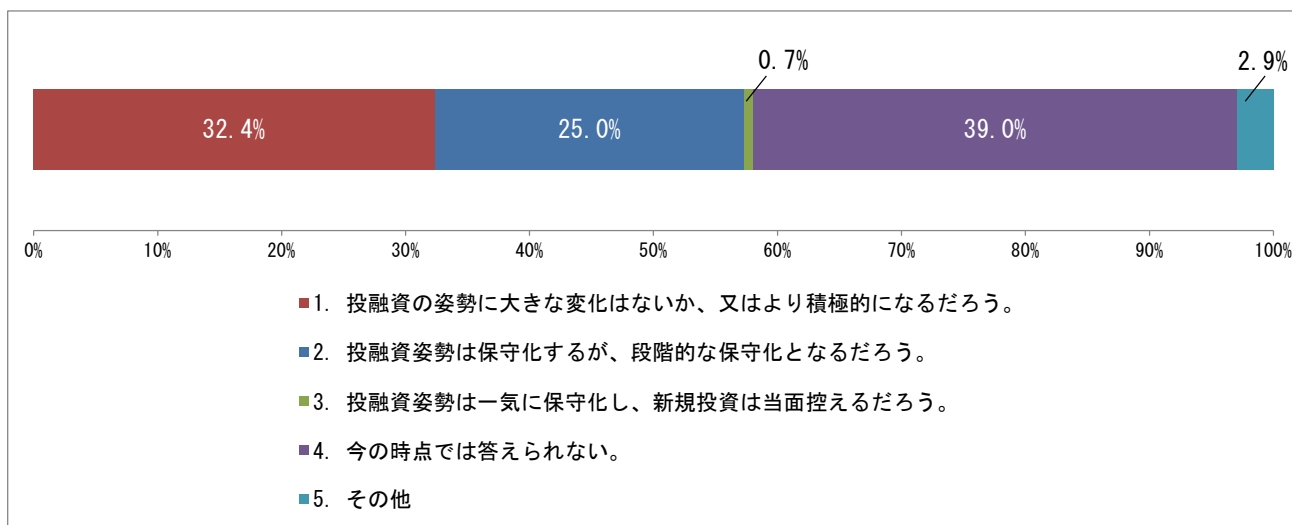
日米の金利差縮小により、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。（有効回答 140 社）



(2) 全ての回答者への質問です。

日米金利差の縮小により、御社の不動産投融资姿勢にどのような変化が生じると思いますか。

(有効回答 136 社)



第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I) の概要

- 調査方法 : 「第 52 回不動産投資家調査®」の特別アンケート (I) 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 175 社
- 調査時点 : 2025 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 141 社

〔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 <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ます、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。