

2023 年 5 月 30 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 48 回 不動産投資家調査 特別アンケート (I)

金融政策の動向と不動産投資市場

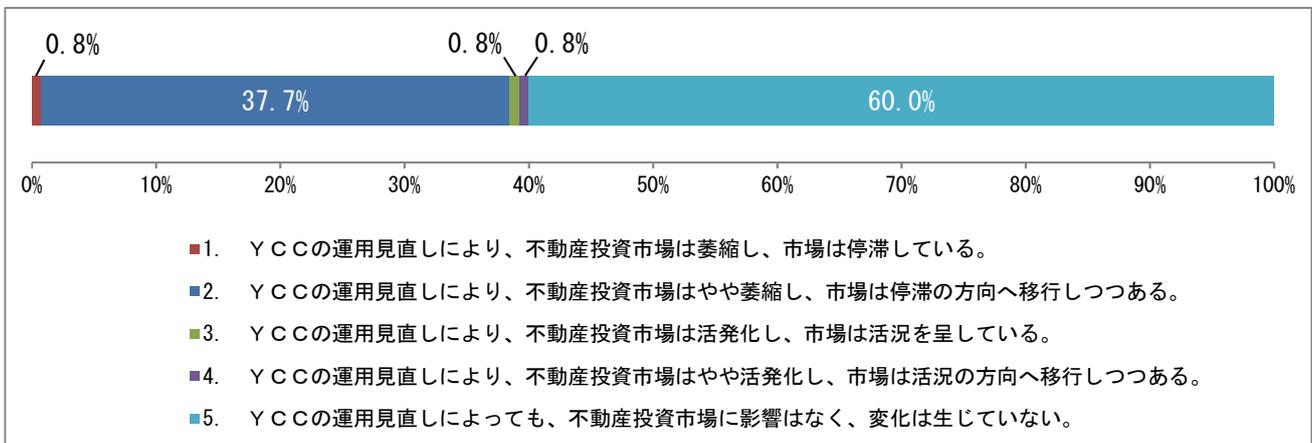
- ◆調査目的 : 金融政策の動向と不動産投資市場に係る不動産投資家の認識について調査することを目的としている。
- ◆調査方法 : 「第 48 回不動産投資家調査」の特別アンケート (I) として実施
- ◆調査対象 : アセット・マネージャー、開発業 (デベロッパー)、保険会社 (生損保)、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸業、仲介会社など 177 社
- ◆調査時点 : 2023 年 4 月 1 日
- ◆回答社数 : 133 社

特別アンケート (I) の調査結果

- ・今回の調査では日銀の金融政策の動向が不動産投資市場へ及ぼす影響について、不動産投資家がどのように考えるか、アンケートを実施した。なお、昨年 12 月の日銀のイールドカーブ・コントロール (YCC) の運用見直しが不動産投資市場へ及ぼす影響については「不動産投資市場に影響はなく、変化は生じていない」とする回答が 60.0%で最も多かった一方で、「市場は停滞方向へ移行しつつある」とする回答が 37.7%を占めた (下図参照)。
- ・また、長期金利が 1%に到達したと仮定した場合については、「不動産投資市場は、ピークアウトはするが、緩やかな調整となるだろう」とする回答が最も多かった (7 ページ B. (10)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 (9 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。

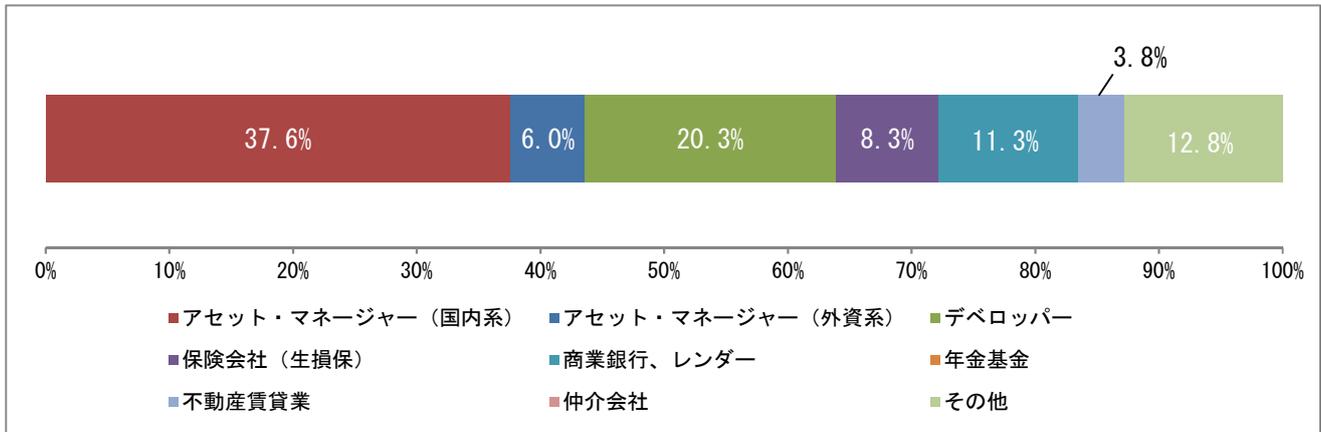
■ YCC の運用見直しによって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

(有効回答 130 社) ※3 ページ B. (2) と同じ



## A. 回答社の属性等について

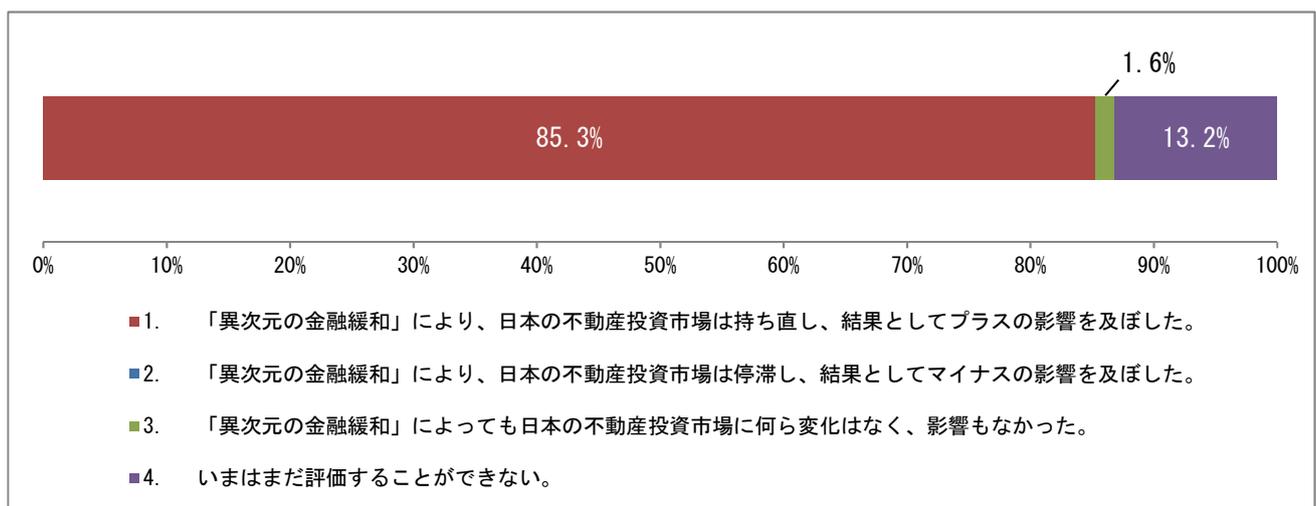
（有効回答 133 社）



## B. 金融政策の動向と不動産投資市場

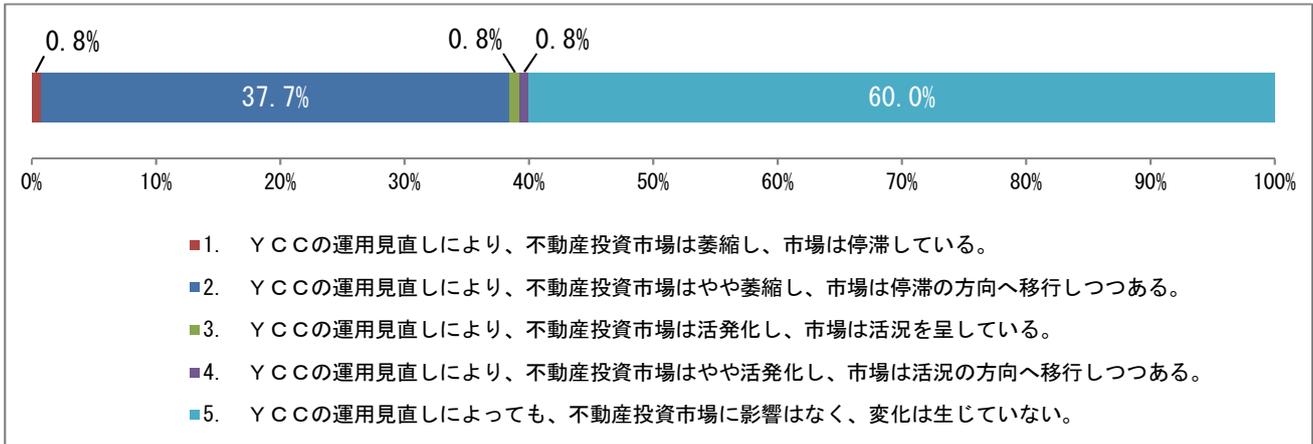
（1）2013 年以降、日銀が進めた「異次元の金融緩和」は、今年で 10 年の節目を迎えました。「異次元の金融緩和」は日本の不動産投資市場にどのように影響したと思いますか。

（有効回答 129 社）



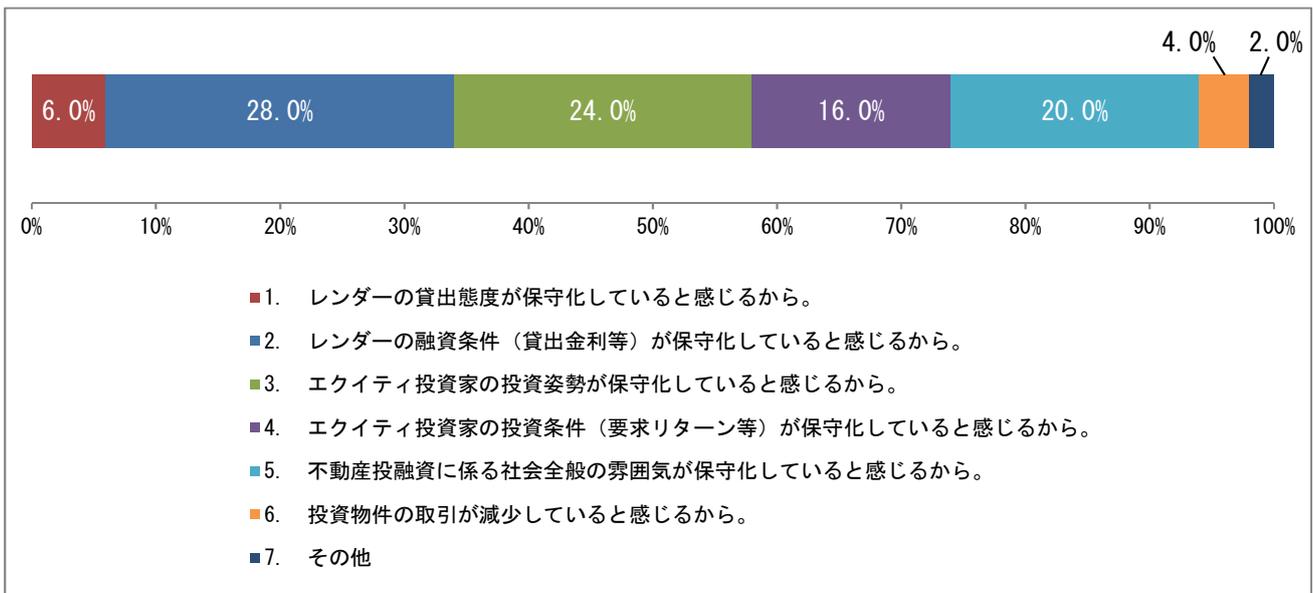
（2）日銀は、昨年12月、イールドカーブ・コントロール（YCC）の運用見直しを決定しました。YCCの運用見直しによって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

（有効回答 130 社）



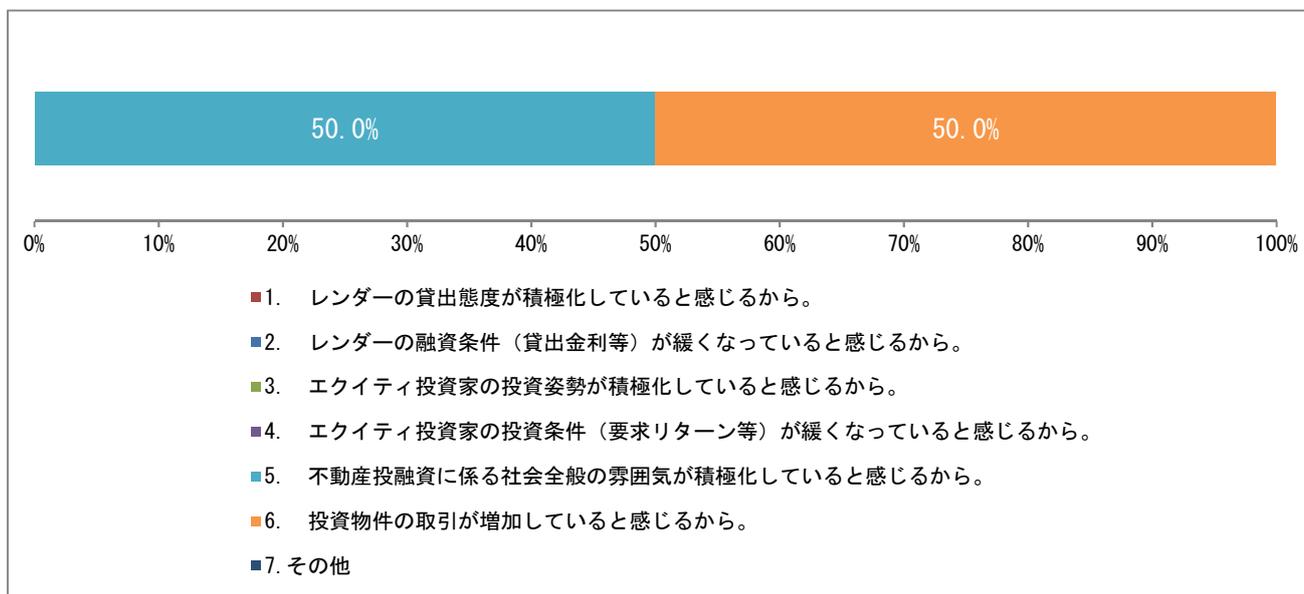
（3）前記B.（2）で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答 50 社）



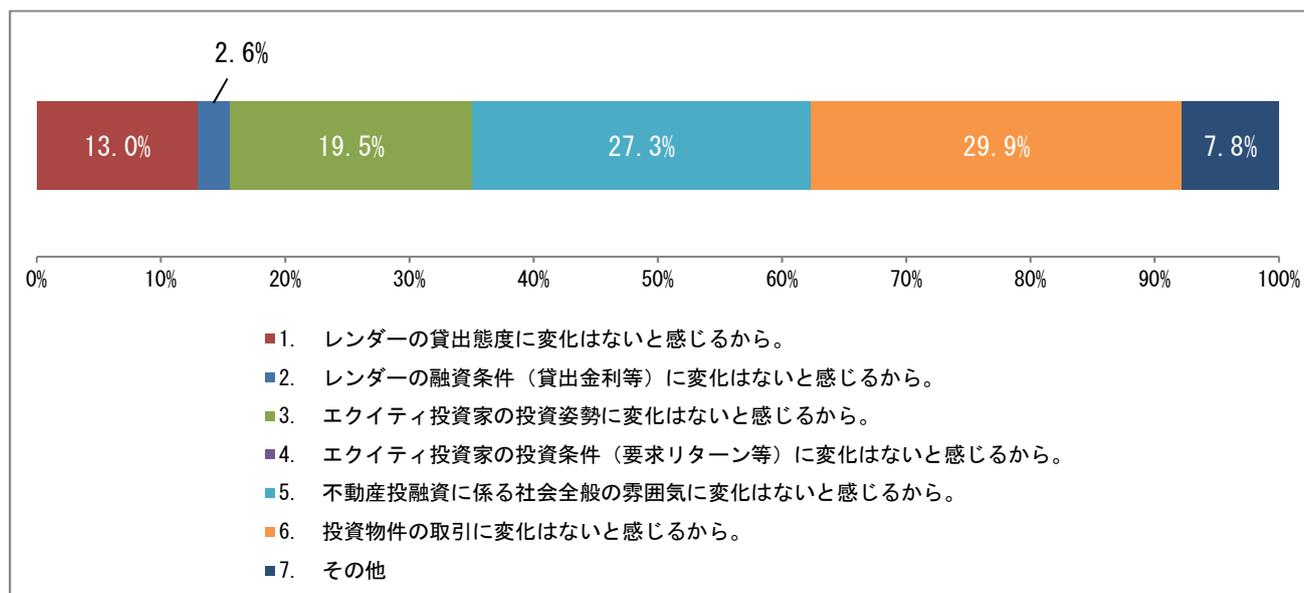
（4）前記B.（2）で、「3.」若しくは「4.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答2社）



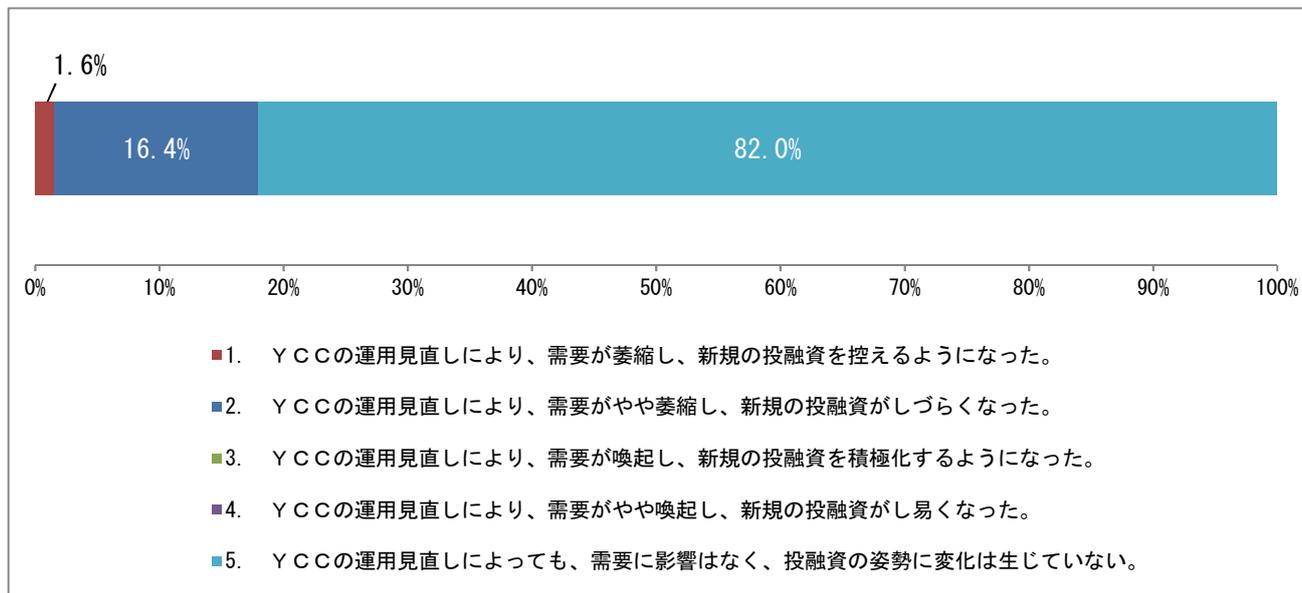
（5）前記B.（2）で、「5.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答77社）



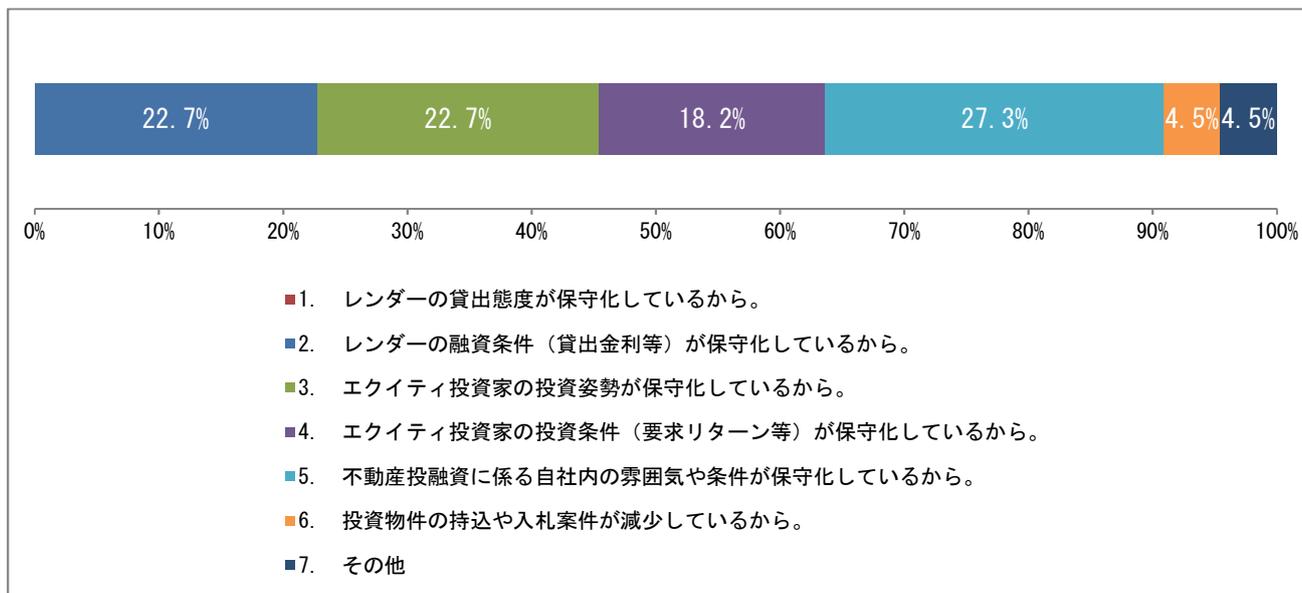
（6）YCCの運用見直しによって、御社の不動産投融資の姿勢にどのような変化が生じましたか。

（有効回答 128 社）



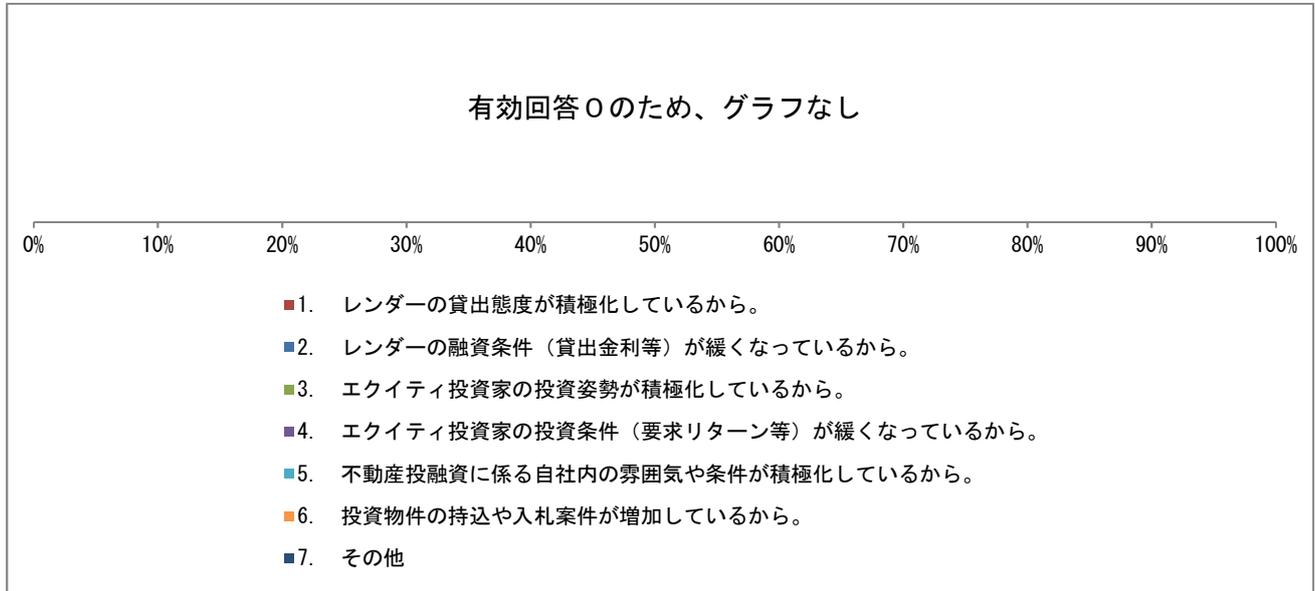
（7）前記B.（6）で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答 22 社）



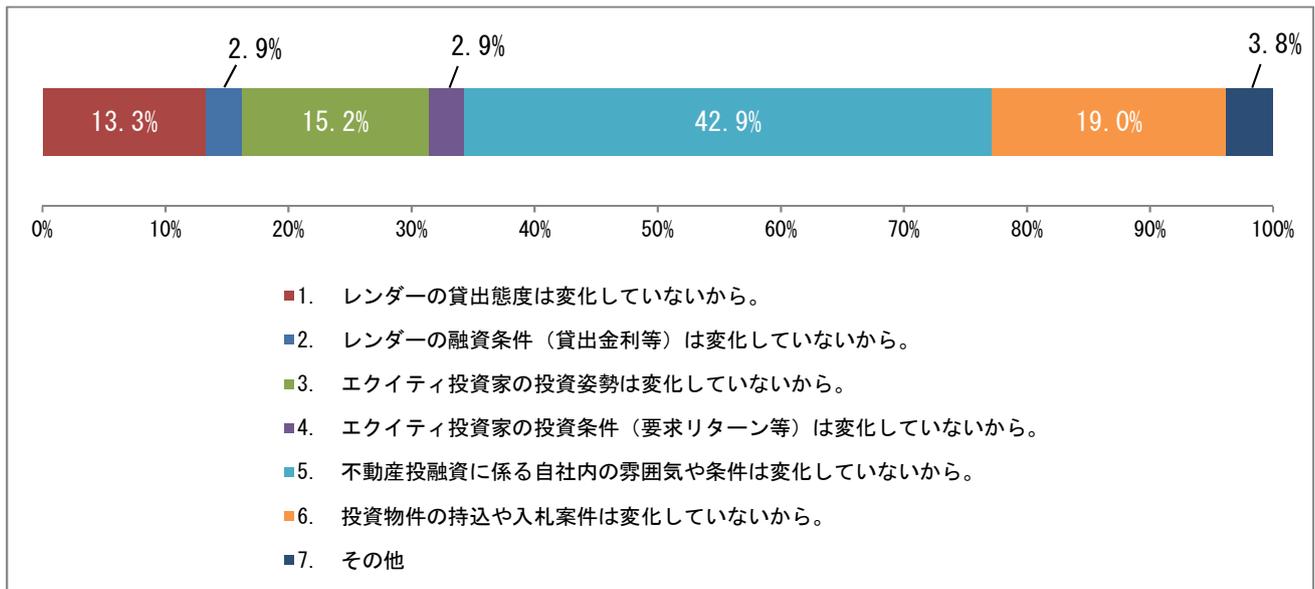
（8）前記B.（6）で、「3.」若しくは「4.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答0社）



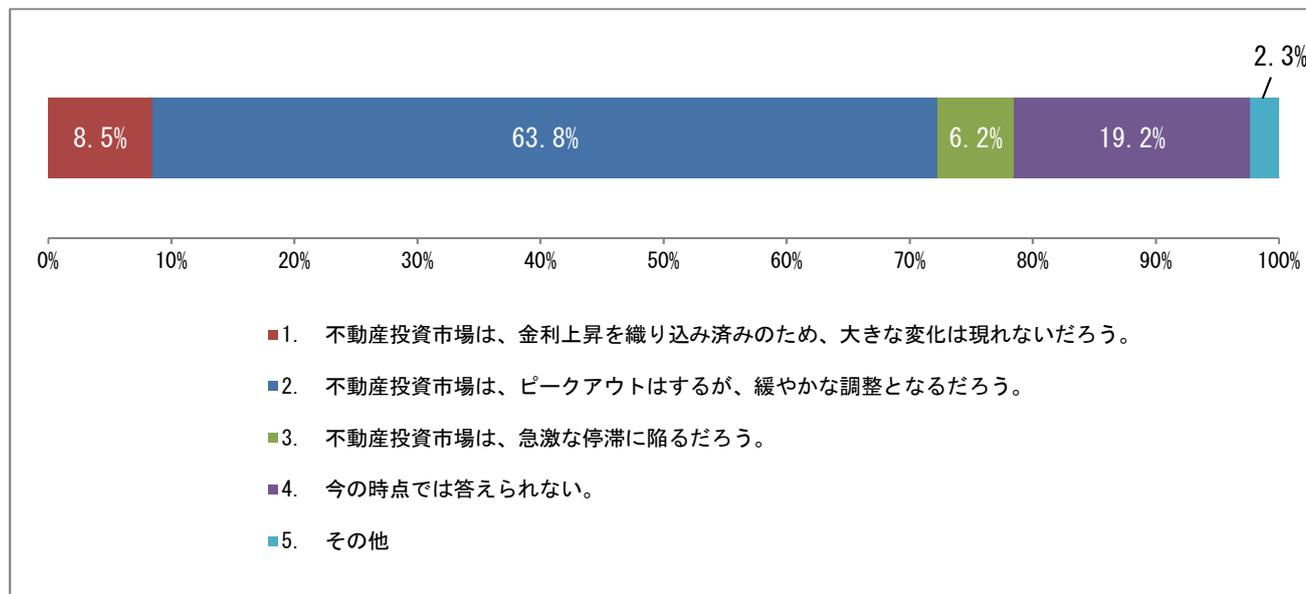
（9）前記B.（6）で、「5.」と回答した方への質問です。なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

（有効回答105社）



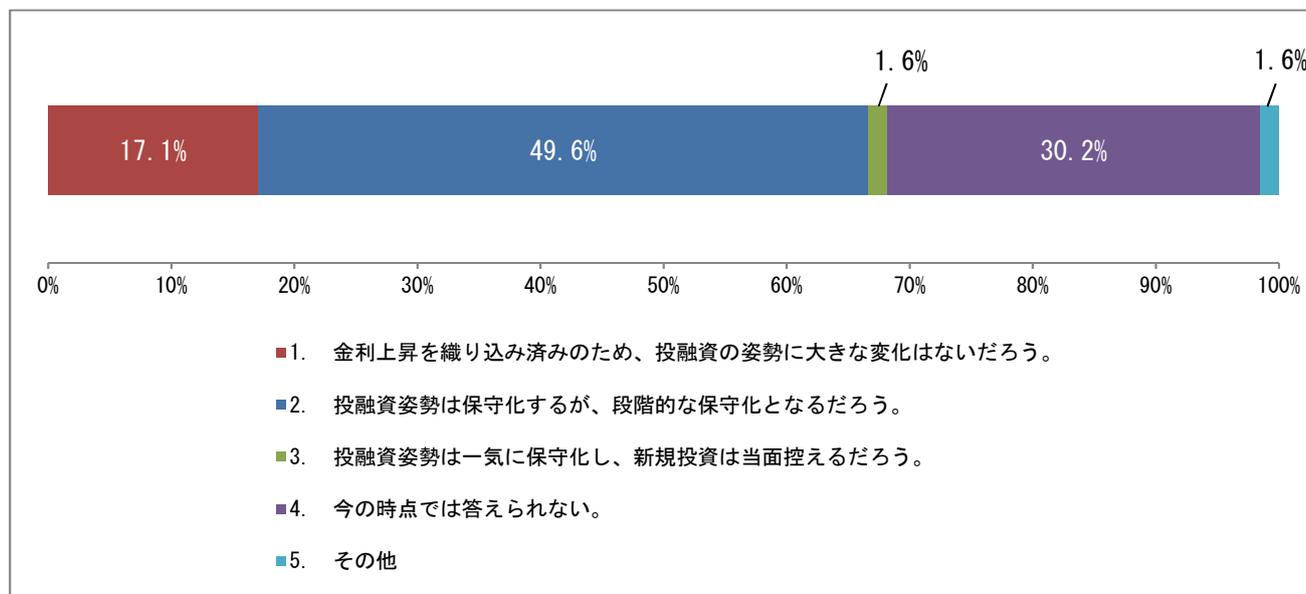
（10）今後、日銀の金融政策が見直され、長期金利が1%に到達したと仮定した場合、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。

（有効回答 130 社）



（11）今後、日銀の金融政策が見直され、長期金利が1%に到達したと仮定した場合、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。

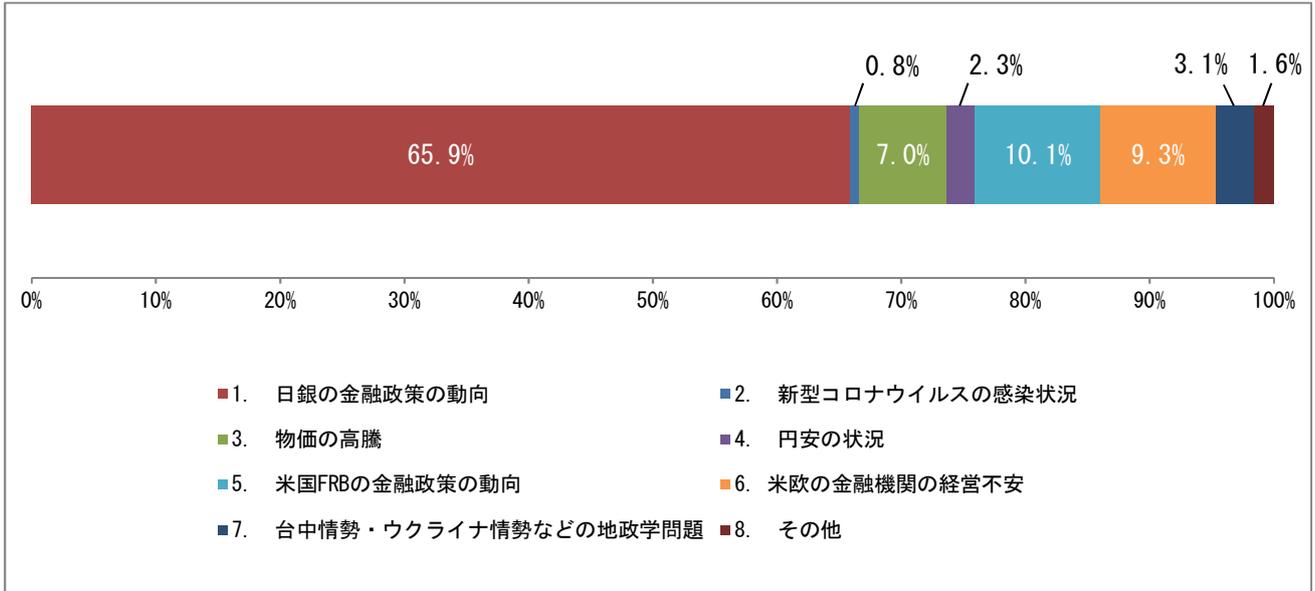
（有効回答 129 社）



C. 不動産投資市場の今後について

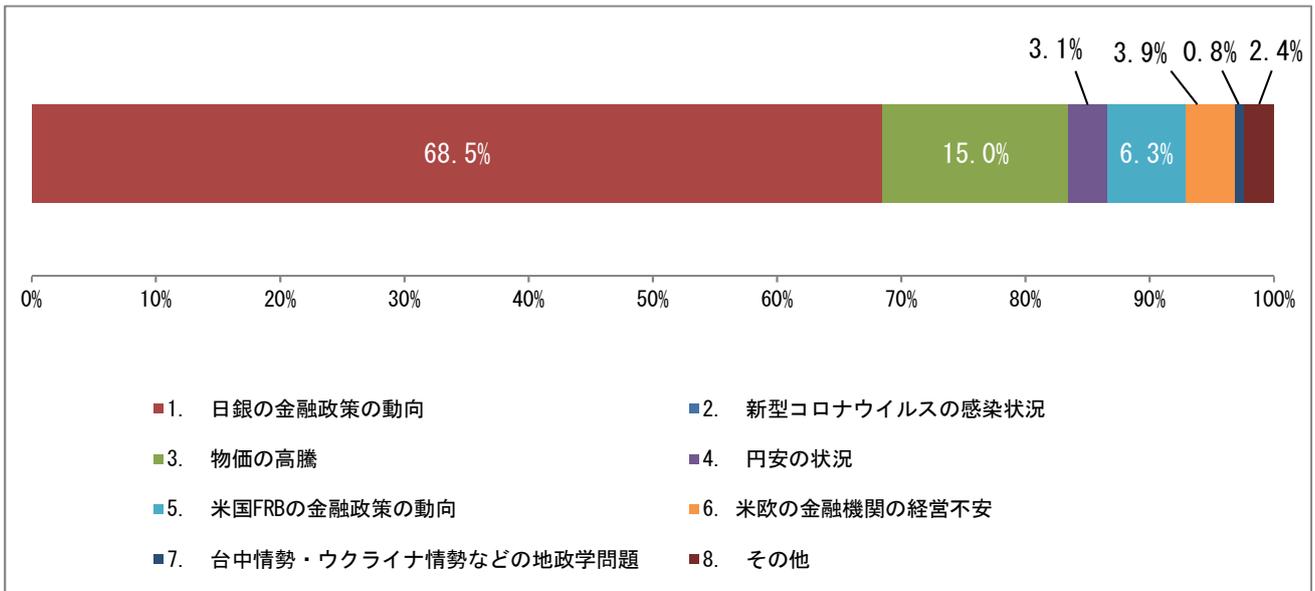
（1）今後の不動産投資市場に最も影響を及ぼすものとして注目している事柄をお答えください。

（有効回答 129 社）



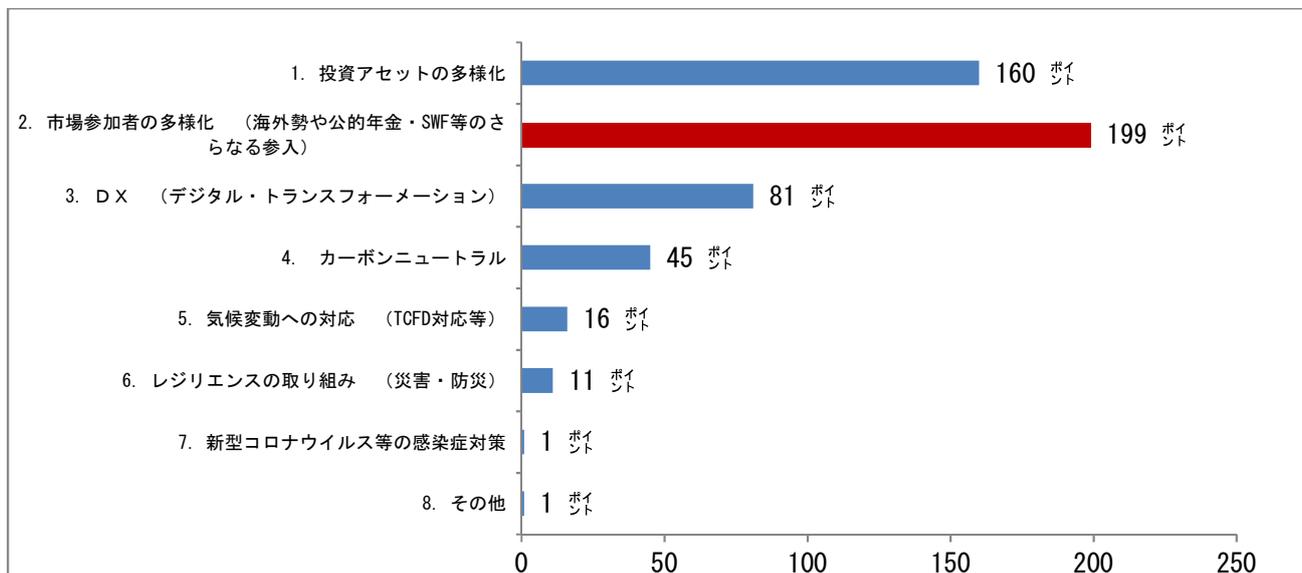
（2）御社の不動産投融資に最も影響を及ぼすものとして注目している事柄をお答えください。

（有効回答 127 社）



（3）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 130 社）

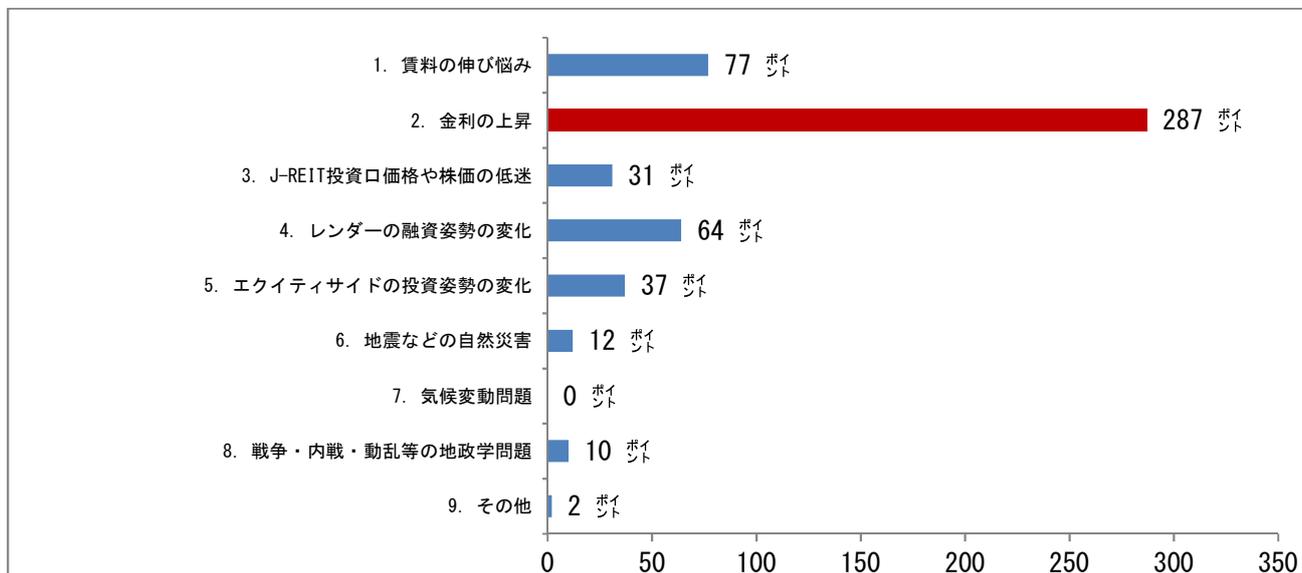


（※）質問はランキング方式で実施。

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）

（4）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。（上位2位まで）

（有効回答 131 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）

（5）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 129 社）

		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
オフィス	1. ポジティブ	7.3%	5.0%	5.9%	7.6%	8.5%
	2. ややポジティブ	16.3%	18.2%	21.2%	22.9%	22.9%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	39.0%	43.0%	44.9%	50.8%	52.5%
	4. ややネガティブ	33.3%	32.2%	24.6%	16.1%	12.7%
	5. ネガティブ	4.1%	1.7%	3.4%	2.5%	3.4%
レジデンシャル	1. ポジティブ	28.3%	25.4%	23.5%	20.9%	20.9%
	2. ややポジティブ	41.7%	37.3%	33.0%	31.3%	31.3%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	27.5%	33.9%	42.6%	45.2%	44.3%
	4. ややネガティブ	2.5%	3.4%	0.9%	2.6%	2.6%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%
都心型商業施設	1. ポジティブ	7.6%	8.6%	6.2%	6.2%	6.2%
	2. ややポジティブ	25.4%	27.6%	36.3%	31.9%	32.7%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	48.3%	51.7%	49.6%	54.9%	54.0%
	4. ややネガティブ	17.8%	12.1%	8.0%	7.1%	7.1%
	5. ネガティブ	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	1. ポジティブ	4.3%	4.4%	3.6%	4.5%	4.5%
	2. ややポジティブ	15.7%	15.9%	16.4%	12.7%	12.7%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	62.6%	61.9%	63.6%	65.5%	66.4%
	4. ややネガティブ	14.8%	15.0%	13.6%	14.5%	13.6%
	5. ネガティブ	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	4.2%	11.2%	9.7%	8.8%	8.8%
	2. ややポジティブ	34.7%	27.6%	28.3%	32.7%	30.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	36.4%	44.8%	52.2%	50.4%	53.1%
	4. ややネガティブ	21.2%	14.7%	8.8%	7.1%	7.1%
	5. ネガティブ	3.4%	1.7%	0.9%	0.9%	0.9%
シティホテル	1. ポジティブ	7.0%	11.5%	11.8%	8.2%	8.2%
	2. ややポジティブ	35.7%	37.2%	33.6%	37.3%	34.5%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	37.4%	38.9%	45.5%	47.3%	50.0%
	4. ややネガティブ	17.4%	9.7%	8.2%	6.4%	6.4%
	5. ネガティブ	2.6%	2.7%	0.9%	0.9%	0.9%
物流施設	1. ポジティブ	22.7%	16.2%	11.4%	11.4%	11.5%
	2. ややポジティブ	37.8%	41.0%	37.7%	34.2%	31.9%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	30.3%	33.3%	43.0%	46.5%	47.8%
	4. ややネガティブ	9.2%	9.4%	7.9%	7.9%	8.8%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	8.0%	7.2%	6.5%	6.5%	6.5%
	2. ややポジティブ	30.1%	30.6%	30.6%	29.6%	29.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	54.9%	56.8%	57.4%	59.3%	59.3%
	4. ややネガティブ	6.2%	4.5%	4.6%	3.7%	3.7%
	5. ネガティブ	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

【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、佐藤、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。

