

2024 年 11 月 27 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 51 回 不動産投資家調査® 特別アンケート

金利ある世界と不動産投資市場

特別アンケートの調査結果

・今回の調査では日本銀行による一連の金融政策の変更※により到来した「金利ある世界」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、一連の金融政策の変更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 67.8%と最も多く、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 29.4%となった（下図参照）。

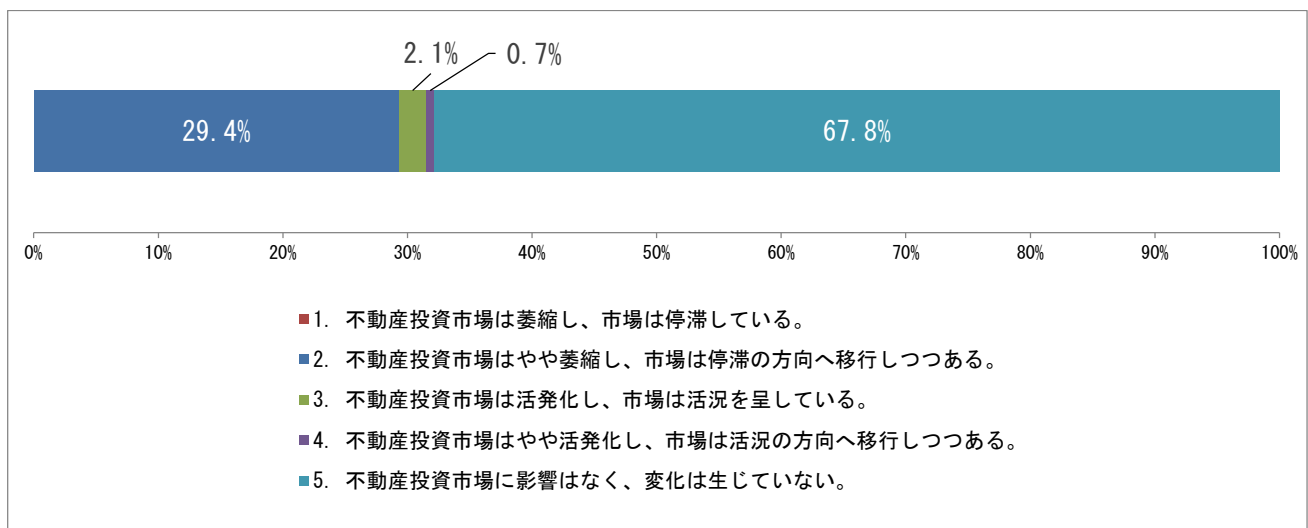
・影響がない理由としては、「投資物件の取引に変化はない。」(38.5%)、「不動産投融資に係る社会全般の雰囲気に変化はない。」(32.3%) と不動産投融資に対する影響が感じられない回答が合わせて約 70%を占める結果となった（3 ページ B. (4) 参照）。

・また、2027 年 3 月末の長期金利水準の予想については「1%~2%以下の水準」が 72.7%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。」(41.7%)、「大きな変化は現れないか、又はより活性化するだろう。」(22.3%) とする回答が合わせて 64%と大きな長期金利の上昇と不動産投資市場の影響は見られないと考える回答が多かった（5 ページ C. (2) 参照）。

※一連の金融政策の変更：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、長期国債の毎月の買入額を約 2 年で半減することを柱とした金融市場調整方針変更のこと。

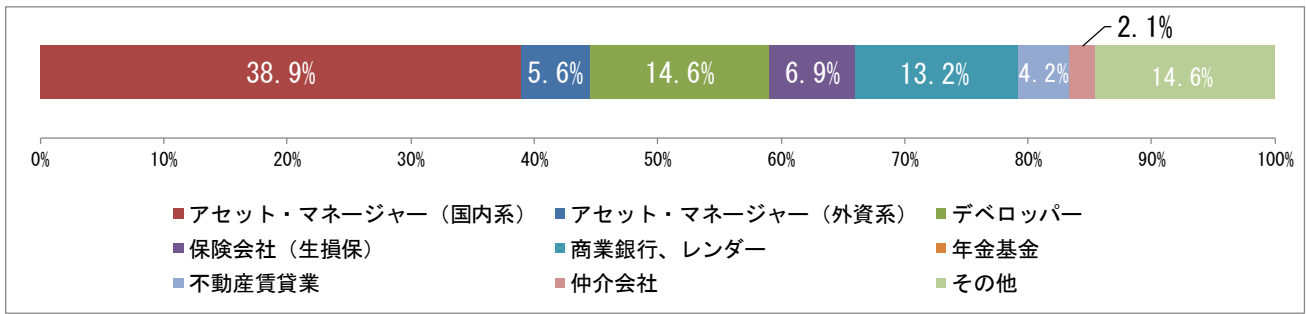
■ 一連の金融政策の変更によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

(有効回答 143 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 144 社)



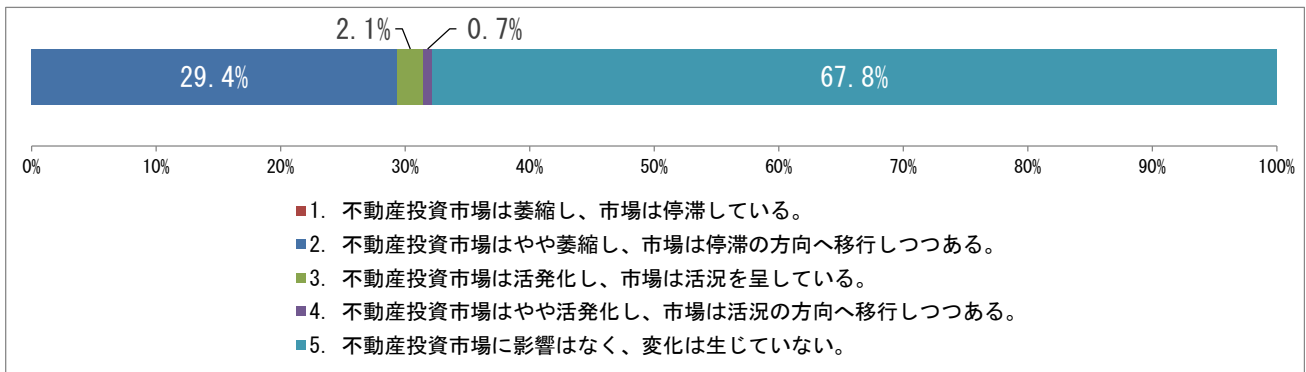
B. 金利ある世界と不動産投資市場

一連の金融政策の変更の不動産投資市場等への影響についてお尋ねします。

B. (1) 全ての回答者への質問です。

一連の金融政策の変更によって、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。

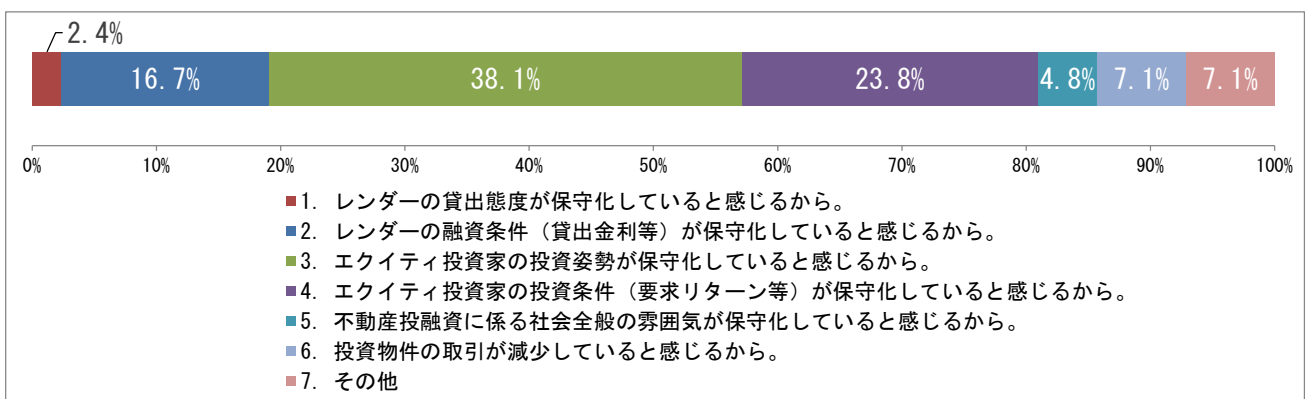
(有効回答 143 社)



B. (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。

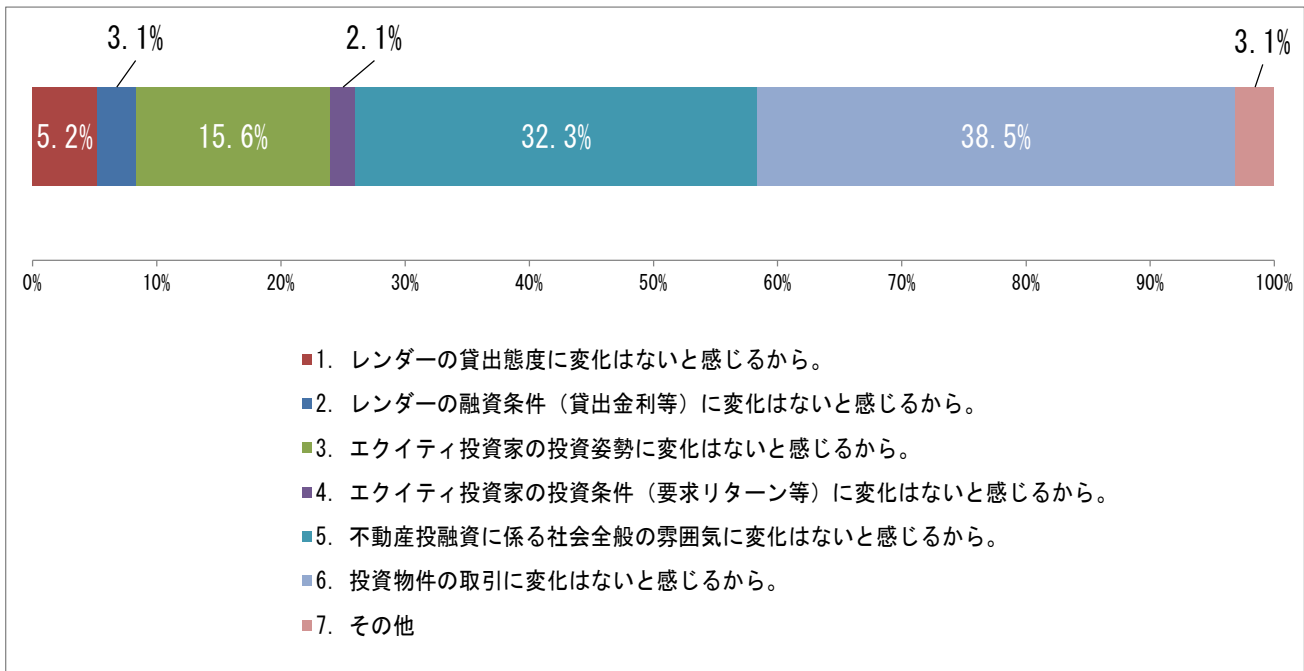
(有効回答 42 社)



B. (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。

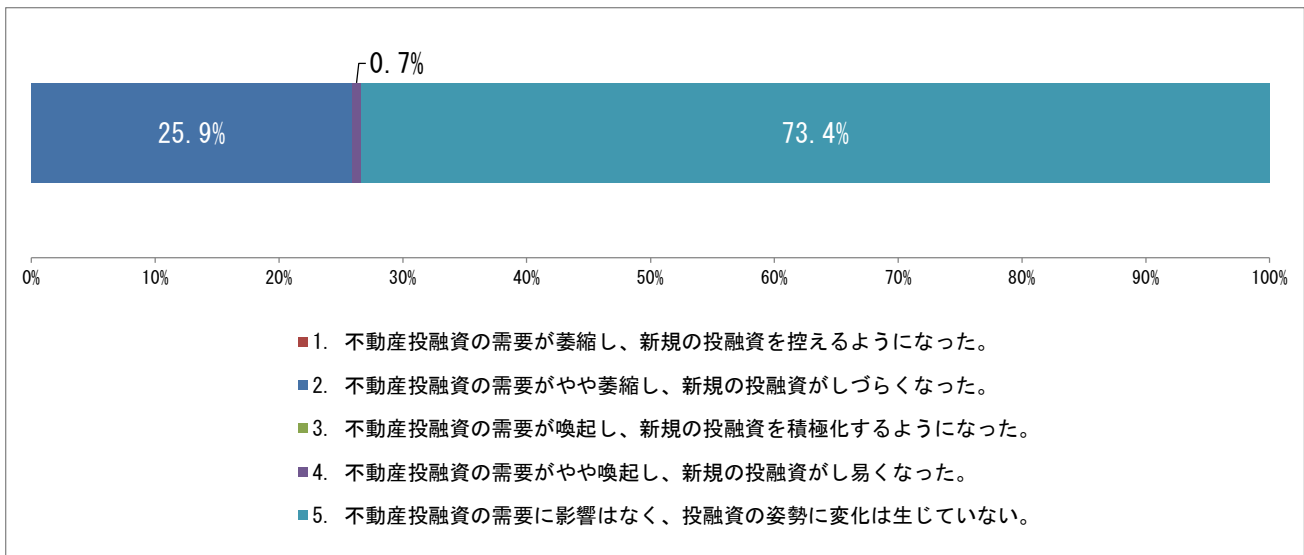
(有効回答 96 社)



B. (5) 全ての回答者への質問です。

一連の金融政策の変更によって、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。

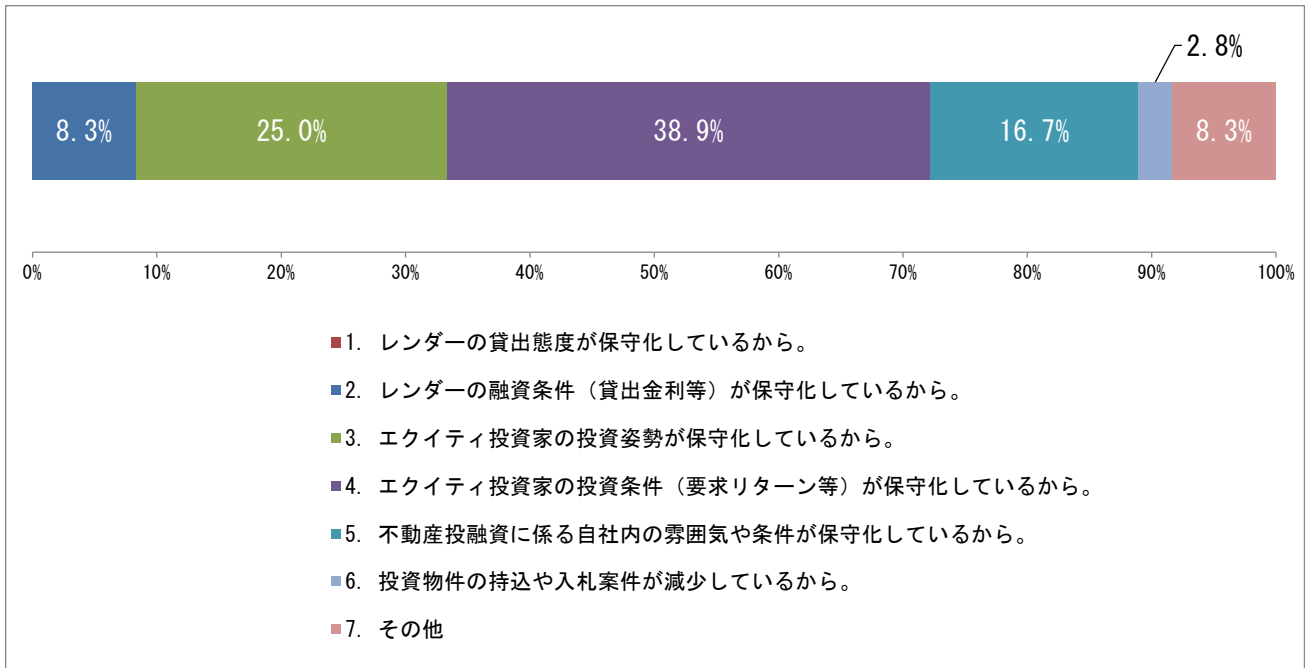
(有効回答 139 社)



B. (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。

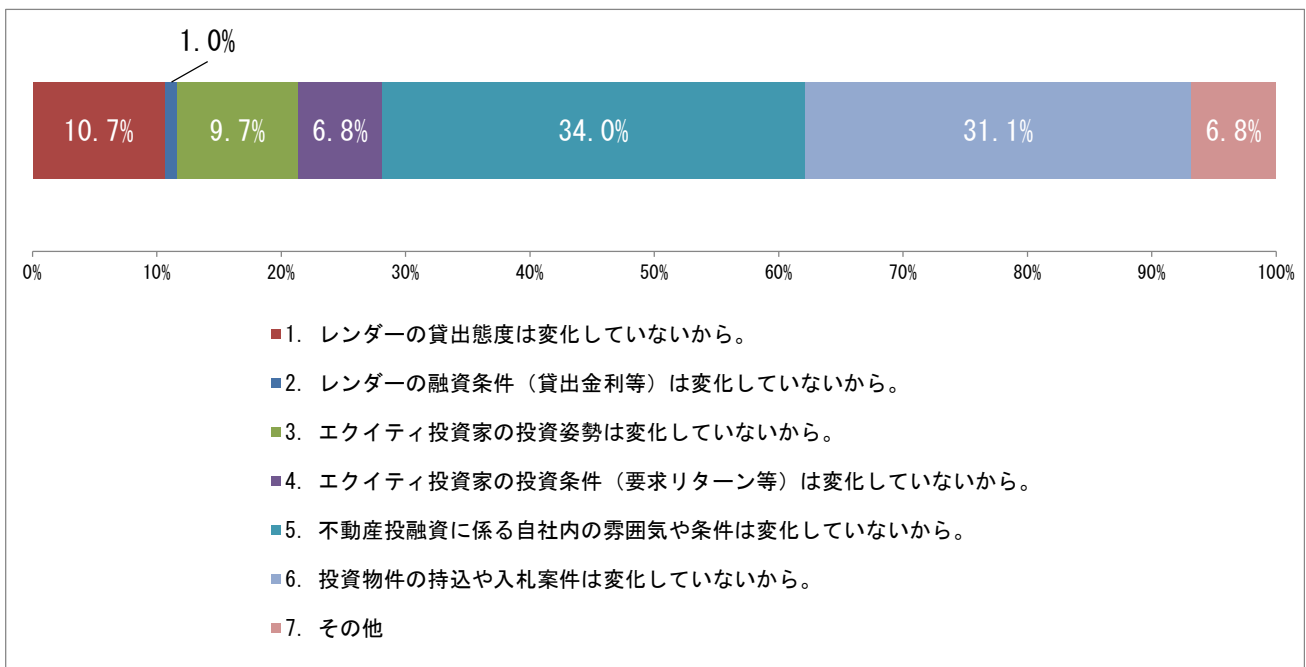
(有効回答 36 社)



B. (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 103 社)

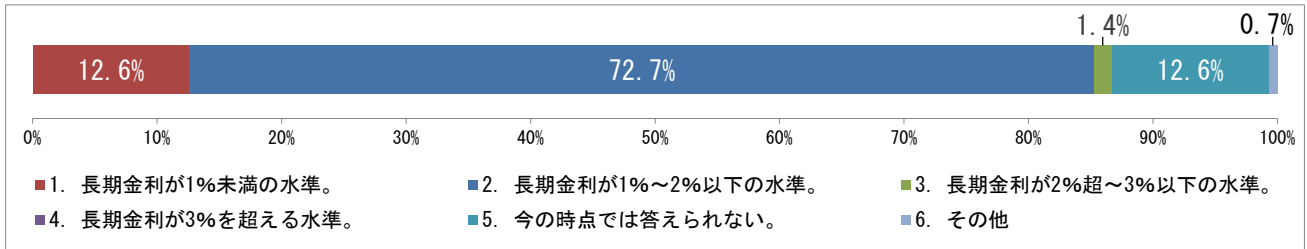


※B. (3) 及びB. (7) の設問はそれぞれB. (1)、B. (5) で「3.」若しくは「4.」と回答した方への設問であるが、回答数が非常に少なく有効な集計ができなかったため、記載していない。

C. 長期金利の見通しと不動産投資市場

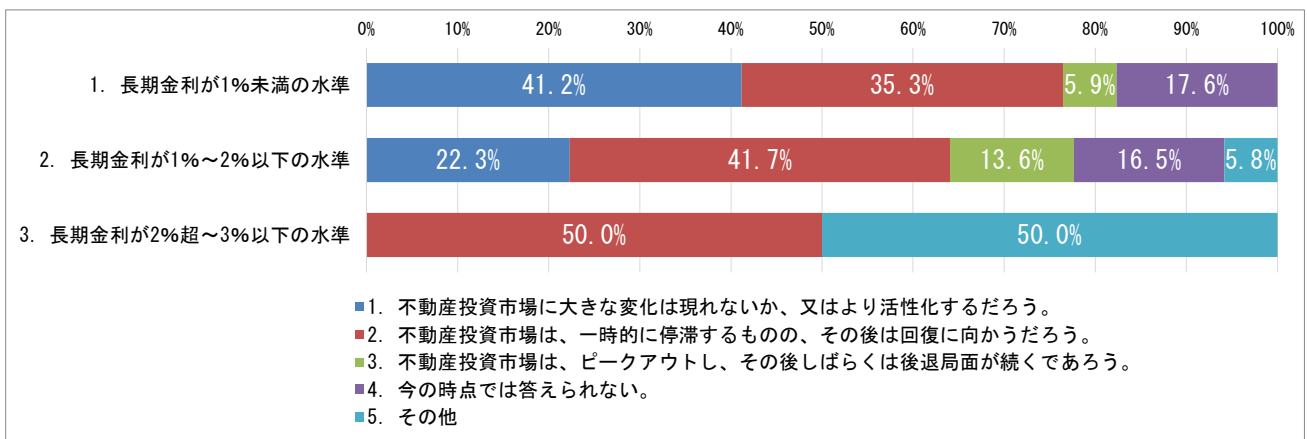
C. (1) 全ての回答者への質問です。

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 143社)



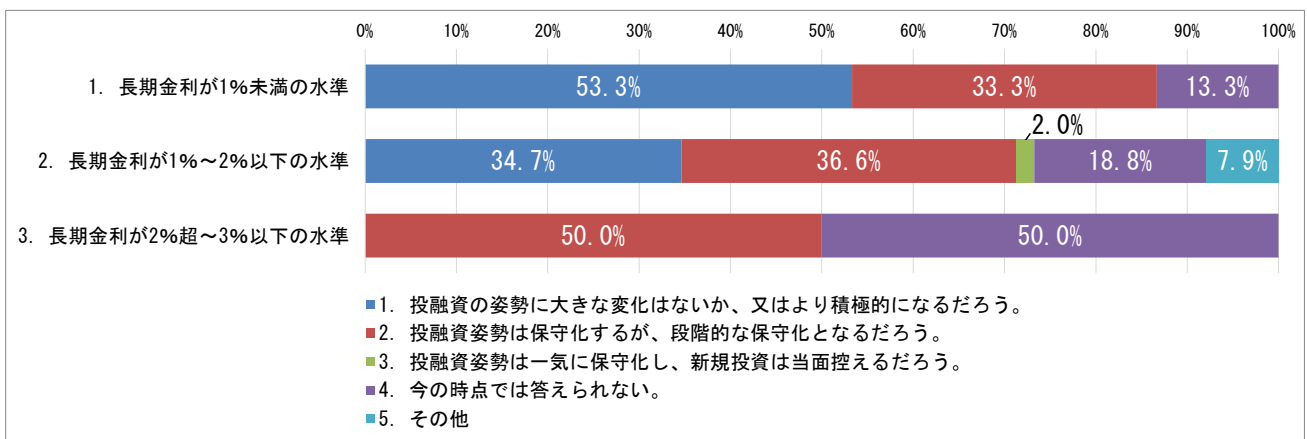
C. (2) 全ての回答者への質問です。

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お考えですか。
(有効回答: 「1.」17社、「2.」103社、「3.」2社)



C. (3) 全ての回答者への質問です。

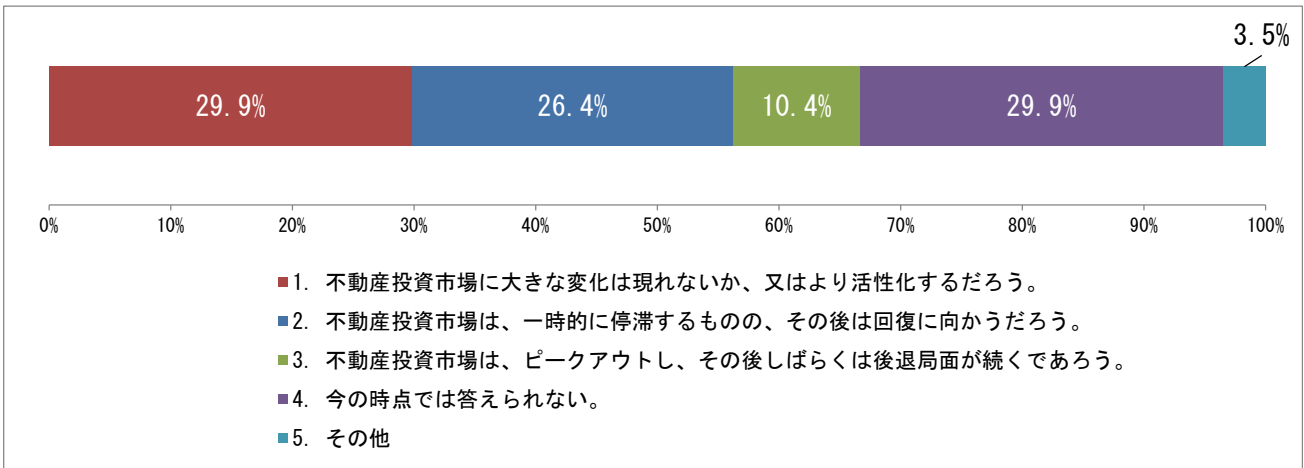
前記C. (1)で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、御社の不動産投融資姿勢にどのような変化が生じるとお考えですか。
(有効回答: 「1.」15社、「2.」101社、「3.」2社)



D. 日米金利差縮小の影響

D. (1) 全ての回答者への質問です。

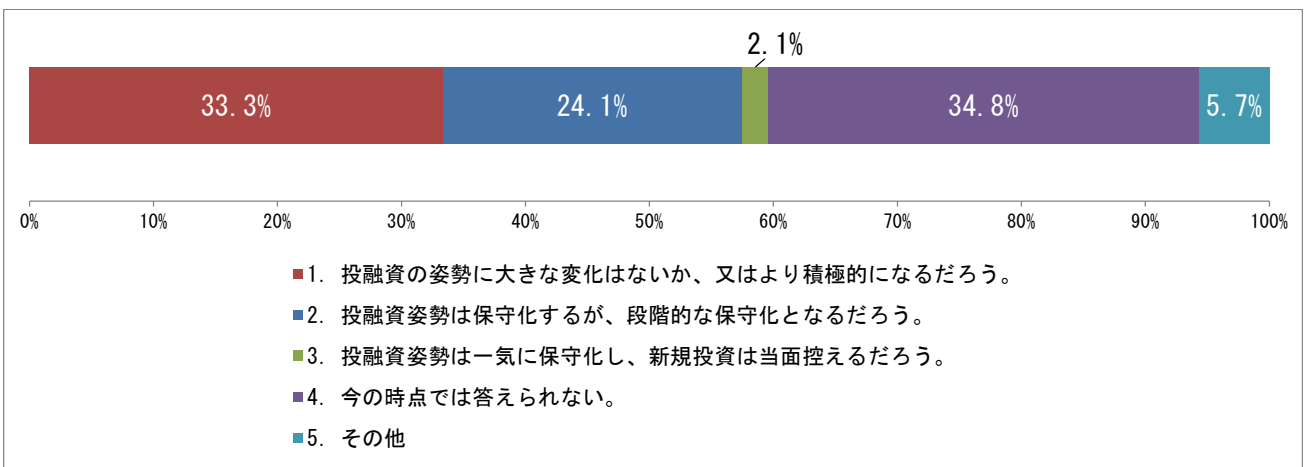
日米の金利差縮小により、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。(有効回答 144 社)



D. (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 141 社)



第 51 回 不動産投資家調査® 特別アンケートの概要

- 調査方法 : 「第 51 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 183 社
- 調査時点 : 2024 年 10 月 1 日
- 回答社数 : 144 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、秋山 <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。