

不動産投資市場の 現在の市況と展望

第6回不動産市況アンケート結果



金融研究部門 安田 拓真

yasuda@nli-research.co.jp

1—アンケートの概要

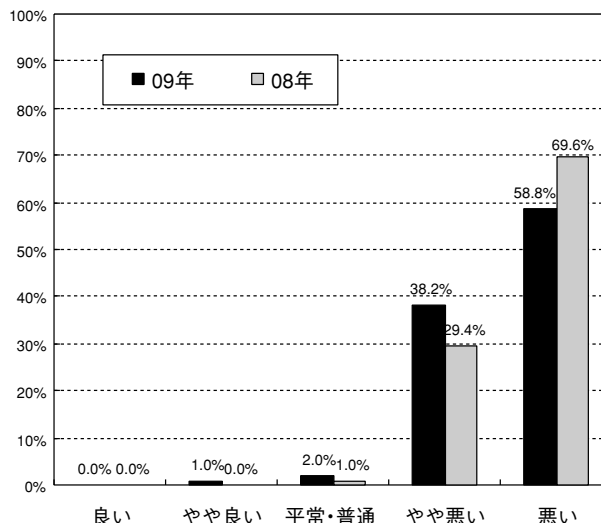
ニッセイ基礎研究所では、2009年10月5日から16日にかけて、不動産分野の実務家・専門家に対して、毎年恒例の不動産投資市況に関するアンケートを行った。これは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド運用、格付、投資顧問・コンサルタントなどの業務に携わる200名を対象に、電子メールにて実施したもので、102名から回答を得た（回収率51.0%）。

2—アンケートの結果

不動産投資市場の現在の景況感は、1年前のアンケート同様、「悪い」（58.8%）が最も多く、「やや悪い」（38.2%）が続き、両者合わせて97%を占めた。「良い」とする回答はゼロであった（図表-1）。

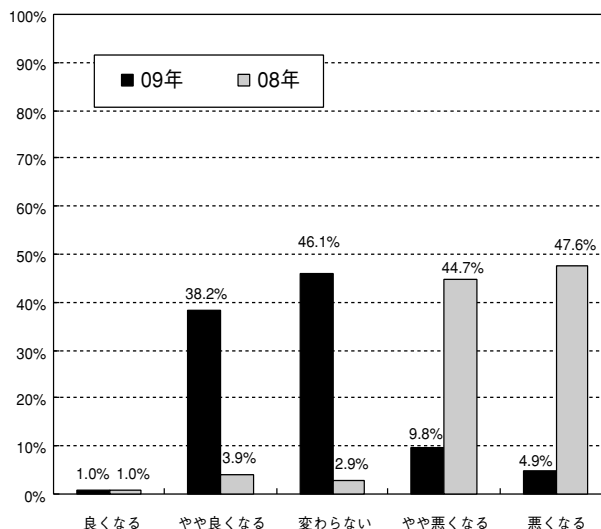
前回と比較すると、「悪い」の割合が10.8%減少し、代わって「やや悪い」の割合が8.8%増えており、市況感の悪い中にも若干和らいだ感がみとれる。

〔図表-1〕 不動産投資市場の景況感（現状）



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月、2008年10月

〔図表-2〕 不動産投資市場の景況感（6ヵ月後）



（注）ただし、2008年は6ヵ月後に限定せず「今後の見通し」について質問している。

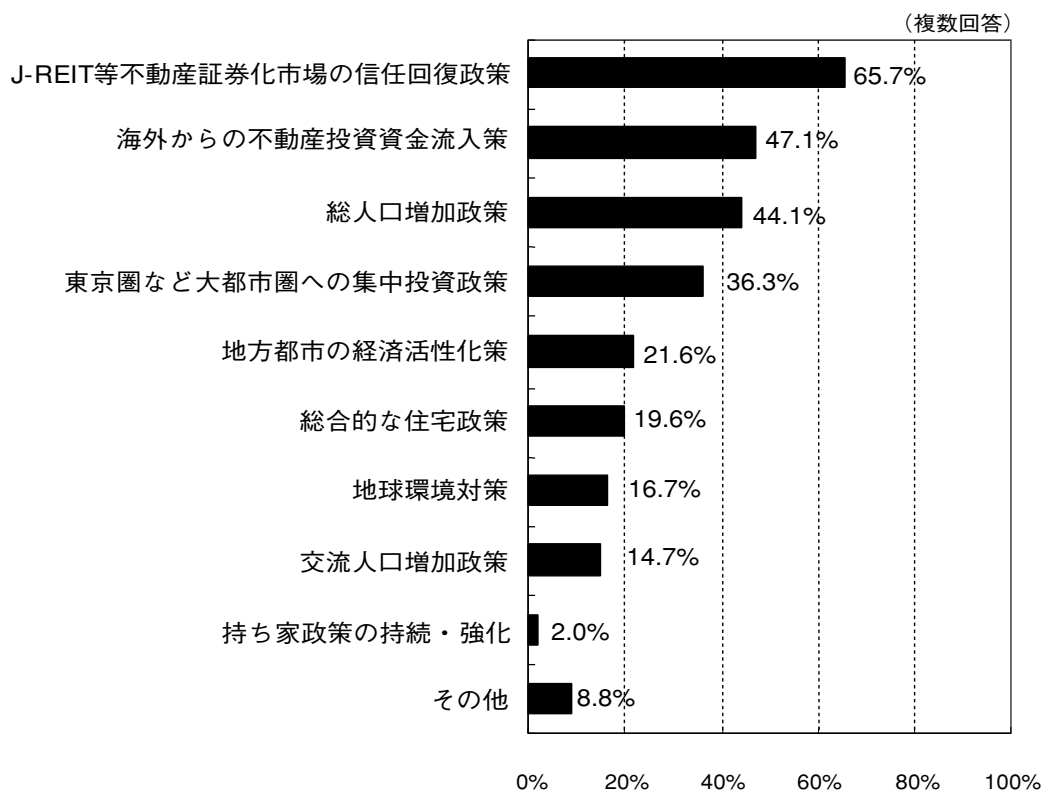
（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月、2008年10月

また、今後6ヵ月後の市況見通しは、前回アンケートでは「やや悪くなる」「悪くなる」が合わせて90%超だったが、今回は「やや悪くなる」「悪くなる」が合わせて15%弱と激減し、「やや良くなる」が38.2%と大幅に増加した。ただし、「（6ヵ月後も現在と）変わらない」が46.1%であり、当面は不動産投資市場の回復が見込めないという意見が最も多い（図表-2）。

さらに、図表を掲載しないが、改正省エネ法など環境規制の強化が不動産投資に与える影響について「明らかに悪い影響の方が多い」「どちらかといえば、悪い影響の方が多い」「良い影響と悪い影響は同じくらい」「どちらかといえば、良い影響の方が多い」「明らかに良い影響の方が多い」「当面は大きな影響はない」「わからない」の7つから選んでもらったところ、「当面影響がない」が29.4%で最も多かった。次いで「どちらかといえば悪い影響のほうが多い」が23.5%、「良い影響と悪い影響は同じくらい」が19.6%の順であった。また、悪い影響があるとみる回答者は合わせて29.4%であるのに対し、良い影響があるとみる回答者は半分以下の13.7%しかなかった。

最後に、政権交代を受けて、不動産投資市場が持続的に発展するために必要と思われる政策を聞いたところ、「J-REITなど不動産証券化市場の信任回復政策（再生ファンド、税制や規制の見直しなど）」が65.7%で最も多かった。以下半数近い47.1%が選択した「海外からの不動産投資資金流入策（金融規制緩和、低金利政策など）」、44.1%の「総人口増加政策（子育て支援策など）」が続く。「大都市圏への集中投資政策（東京などにおける再生事業促進）」の支持も36.3%あった。逆に、「持ち家政策の持続・強化（優遇税制など）」（2.0%）や「交流人口増加政策（観光立国、留学生増加策など）」（14.7%）、「地球環境対策（環境技術立国、温暖化ガス削減、省エネ促進、都市緑化など）」（16.7%）はやや支持が低かった（図表－3）。

【図表－3】 不動産投資市場が持続的に成長するために必要と思われる政策



(資料) ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月