

不動産投資レポート

市況にやや明るい兆しも見えた 不動産投資市場

第6回不動産市況アンケート結果

金融研究部門 不動産投資分析チーム 研究員 安田 拓真

(yasuda@nli-research.co.jp)

アンケートの概要

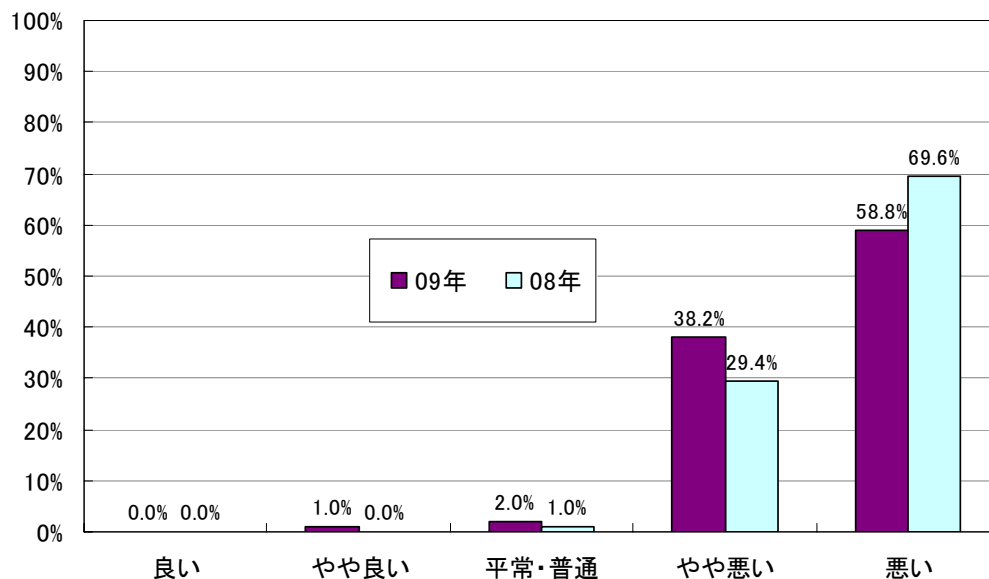
ニッセイ基礎研究所では、2009年10月5日から16日にかけて、不動産分野の実務家・専門家に対して、毎年恒例の不動産投資市況に関するアンケートを行った。これは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド運用、格付、投資顧問・コンサルタントなどの業務に携わる200名を対象に、電子メールにて実施したもので、102名から回答を得た（回収率51.0%）。

アンケートの結果

①現在と今後の市況感

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、次いで「やや悪い」（38.2%）で、両者合わせて97%を占めた。前回（2008年10月）と比べると、「悪い」の割合が10.8%減少し、「やや悪い」が8.8%増加しており、市況感が悪い中にも若干和らいだ感がみてとれる（図表-1）。

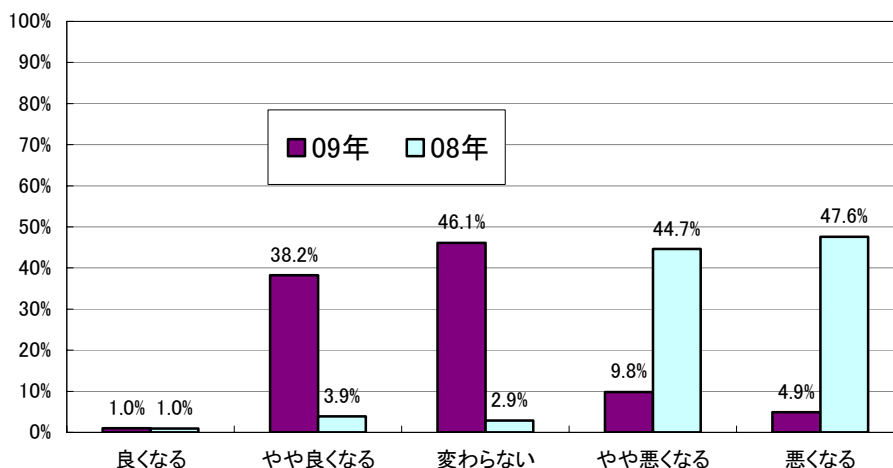
図表-1 不動産投資市場の景況感(現在)



(出所)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」合わせて90%超だったが、今回は「やや悪くなる」「悪くなる」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)。

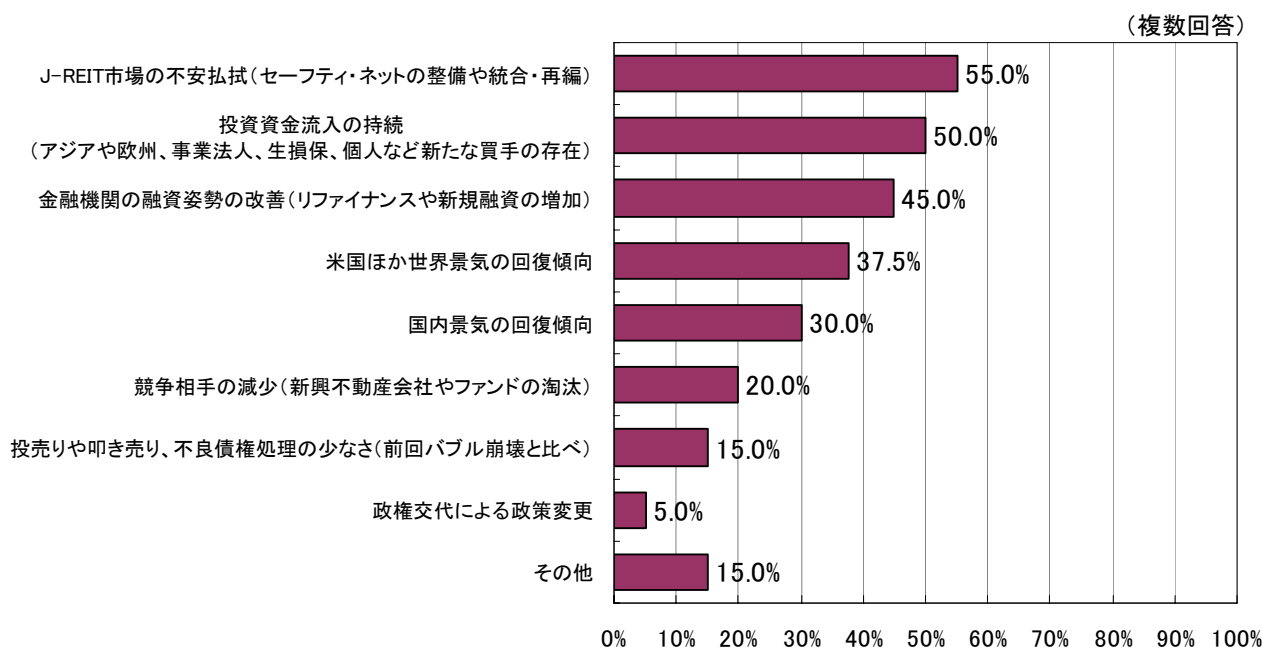
図表-2 不動産投資市場の景況感(6ヵ月後)



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

上記回答で、不動産投資市況が「良くなる」「やや良くなる」とした理由を尋ねたところ、「J-REIT市場の不安払拭」が55.0%となった。投資資金流入の持続(50.0%)、金融機関の融資姿勢の改善(45.0%)が続き、リーマンショック直後の前回と比べて市場のファンダメンタルズ改善が評価されていると思われる(図表-3)。

図表-3 前問において景気は「良くなる」「やや良くなる」を選んだ理由



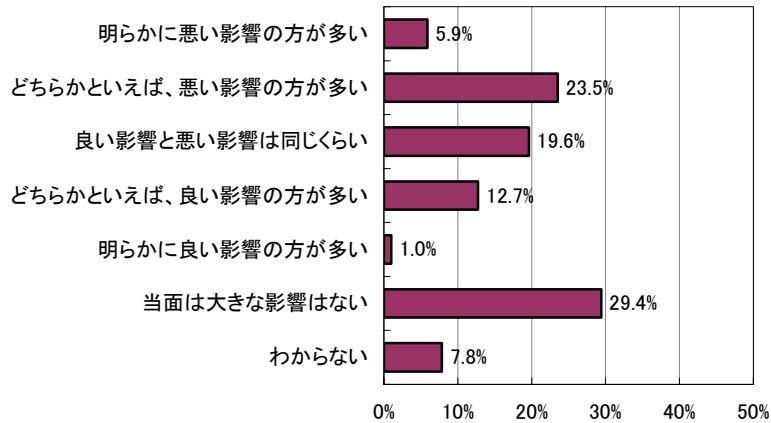
(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月

②環境規制強化の投資への影響

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尋ねたところ、「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%であった。また、悪い影響があるとみる回答は合わせると3割弱（29.4%）であるのに対し、良い影響があるとみる回答は合わせてその半分以下（13.7%）しかない（図表-4）。

さらに、具体的な影響について聞いたところ、「投資において不動産の環境性能を的確に評価する必要性が高まる」、「環境規制の強化を将来の投資リスクとして織り込む必要が生じる」、「環境対策コストに見合う収益改善が期待できず投資効率が悪化する」といった懸念を示す3つの回答が50%を超えた。そして、ポジティブな影響を予想した「環境性能に優れた不動産の価値が上がる（そうでない不動産の価値が下がる）」（33.0%）、「環境性能に優れた不動産に投資資金がシフトする」（25.0%）の2つの回答が続く（図表-5）。

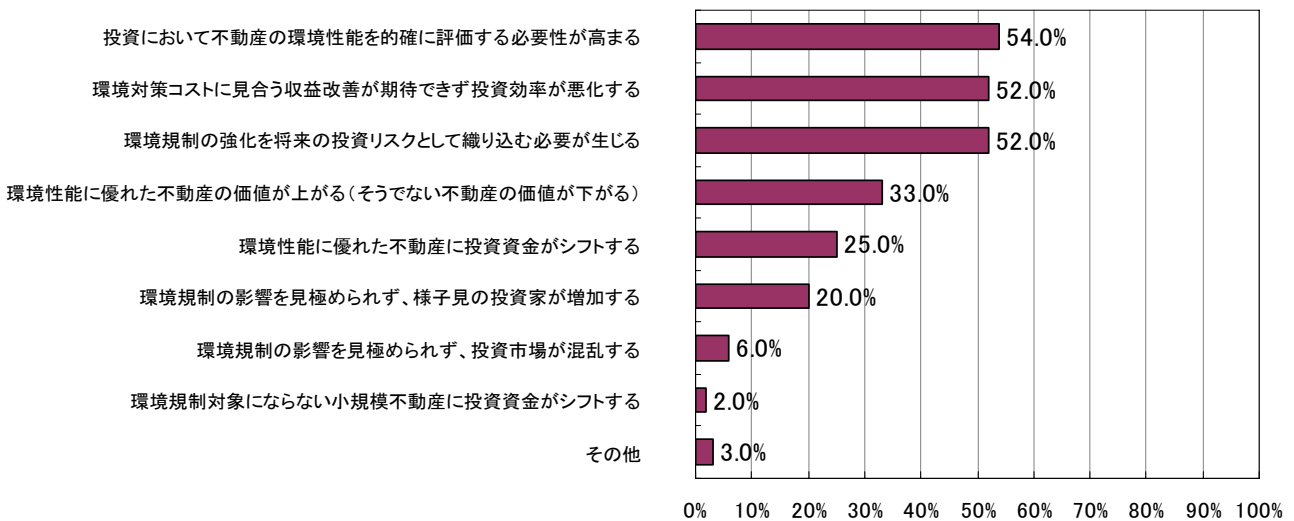
図表-4 環境規制強化が不動産投資に与える影響



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月

図表-5 環境規制強化が不動産投資に与える具体的な影響

(複数回答)



(出所)ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月

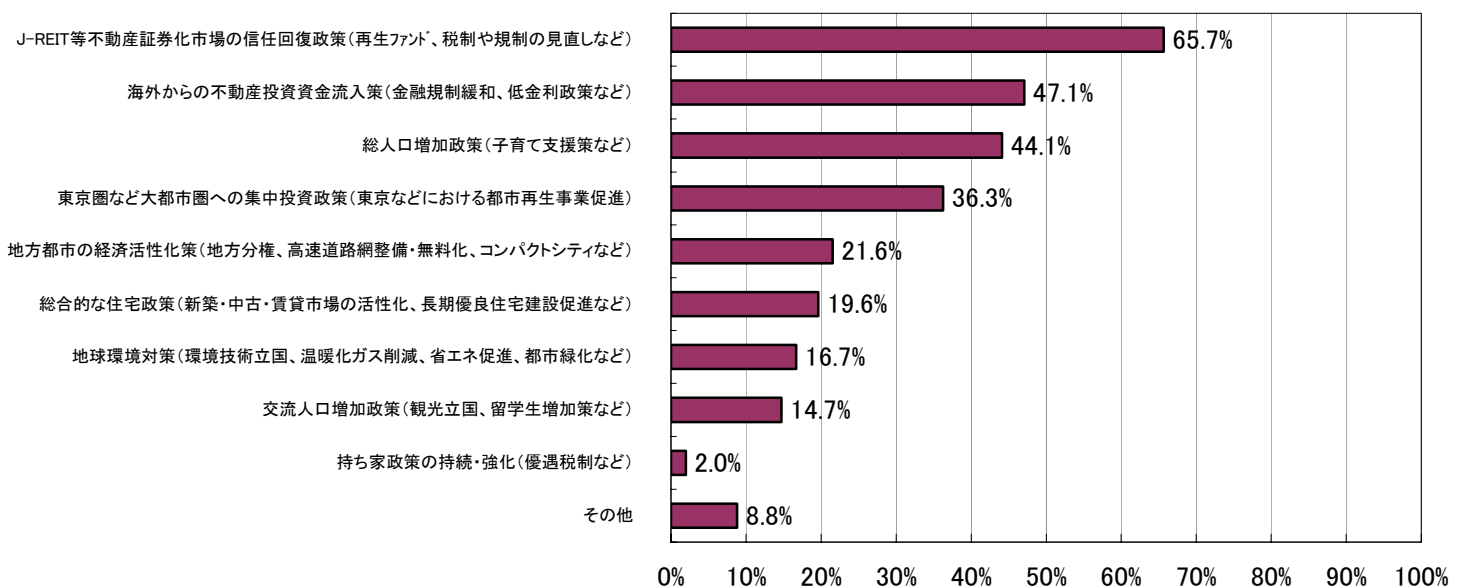
③市場の持続的成長に求められる政策

最後に、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、「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）」47.1%、「総人口増加政策（子育て支援策など）」44.1%が続く。「東京圏など大都市圏への集中投資政策（東京などにおける都市再生事業促進）」の支持も36.3%ある。

これに対し、「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%）、「総合的な住宅政策（新築・中古・賃貸市場の活性化、長期優良住宅建設促進など）」（19.6%）は、相対的に支持が低かった（図表-6）。

図表-6 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

（複数回答）



（出所）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2009年10月