

I. 調査の目的と内容

(1) 調査目的

近年の不動産投資市場では、Jリートや不動産私募ファンド、機関投資家（年金、金融機関等）の動向が不動産市場の動向を左右することから、不動産会社や建設会社などの事業会社のみならず、広義の不動産投資家の動向について、定性的かつ定量的な把握が不可欠となっている。

また、不動産投資市場では、不動産マーケット情報のみならず、不動産の持続可能性に関連する様々な情報を客観的かつ正確に伝える仕組の整備が求められている。

本調査は、国内不動産投資家に対するアンケート調査を通じて、不動産投資家の動向について把握し、不動産投資家の情報ニーズを探り、併せて今後必要な情報整備の在り方についての検討の一助とするものである。

(2) 調査事項

本調査における調査事項は次のとおりである。

- 1) 各社の不動産への投資姿勢
- 2) 投資している不動産の立地地域
- 3) 特定用途及び条件付き不動産への投資姿勢
- 4) 我が国の不動産投資市場への認識・評価

アンケート調査における具体的質問項目については、前回調査（平成30年3月）との継続性を確保する意味で、基本的には前回調査の質問項目を踏襲する形をとっている。前回調査と比べて大きな変更・追加を行った箇所は次のとおりである。

・各地域での不動産市況について、「オフィスビル」、「賃貸住宅」、「商業施設」、「ホテル・旅館」、「物流施設」における現在及び今後の質問を追加した。

・不動産投資の用途等について、「産業振興支援施設（インキュベーション施設）」、「農業施設」を追加した。

・不動産の立地地域について、「3年後に重視する地域」を追加した。

・国内外の事象が不動産投資市場に与える影響について、「リニア中央新幹線の開業」、「イギリスの欧州連合離脱（BREXIT）」、「働き方改革の普及」、「2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の開催」を追加した。

なお、質問項目の詳細については、巻末の調査票を参照されたい。

(3) 調査対象

調査対象は、以下の4つのカテゴリーに属する機関・企業（以下「企業等」という。）合計1,105社とした。

1. 企業年金：企業年金基金、厚生年金基金
2. Jリート、私募リート、私募ファンド：Jリート、私募リート又は私募ファンドの運用機関
3. 金融機関：都市銀行、信託銀行・信託会社、地方銀行、外国銀行、リース会社、生命保険会社、損害保険会社、信用金庫、信用組合等
4. 事業会社：不動産会社、建設会社等

調査対象の抽出に当たっては、株式会社東京商工リサーチの登録企業等から前述の企業等をランダムに抽出した。

(注) 本調査における不動産投資の内容について

1) 本調査における「投資」とは、以下のとおりである。

- ・企業年金：不動産（信託受益権を含む。以下同じ。）および不動産証券化商品の取得
- ・Jリート、私募リート、私募ファンド：不動産の取得
- ・金融機関：不動産、不動産証券化商品および不動産を裏付けとする債券の取得
不動産への融資（事業会社に対するノンリコースローン、証券化ビークルへの融資）
- ・事業会社：不動産の取得・開発、不動産証券化商品の取得

なお、投資一任業務又は投資助言業務を主としている会社にあつては、顧客企業による投資を念頭に置く。

2) 本調査における「不動産」とは販売用不動産を含む。

(4) 調査手法

調査手法は、郵送調査とWEB調査を併用した。

郵送調査は、調査票を郵送し、返信用封筒（受取人払い）を同封し、郵送にて回収した。

WEB調査は、郵送した調査票にWEBアンケート用URL情報を記載し、アンケート回収促進を図った。

調査期間：令和2年2月5日（水）～2月21日（金）

なお、21日以降も受付を行った。

※督促状発送：令和2年2月14日（金）

調査対象及び有効回答の企業別内訳は図表0-1のとおりである。

図表0-1 調査対象及び有効回答の企業別内訳

	有効回答数		(参考) 調査対象数	
	度数	%	度数	%
1 企業年金	9	2.8%	150	13.6%
2 Jリート、私募リート、私募ファンド	58	17.7%	263	23.8%
3 金融機関	95	29.1%	291	26.3%
4 事業会社	120	36.7%	401	36.3%
5 その他	43	13.1%	—	—
6 無回答	2	0.6%	—	—
計	327	100%	1,105	100%

(注) 有効回答数の属性の分類は、回答企業の選択によるもので、調査対象上の属性の分類は、調査実施会社によるものである。そのため、それぞれの分類は必ずしも一致するものではない。

II. 調査の結果

1. 各社の不動産への投資姿勢

(1) 企業等別の不動産投資の総額

182 (55.7%) の企業等が不動産投資を実施していると回答した。不動産投資の実施割合が最も低いのは「企業年金」(44.4%) である一方で、実施割合が最も高いのは、「Jリート、私募リート、私募ファンド」(87.9%) で、次に高いのは「金融機関」(71.6%) である(企業等の属性の分類は、各企業等の回答による。以下同じ)。

不動産投資総額別に見ると、「企業年金」、「事業会社」では、50億円未満の割合が最も高く、「金融機関」では50億円以上100億円未満と100億円以上300億円未満の割合が最も高く、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では1000億円以上3000億円未満の割合が最も高い。

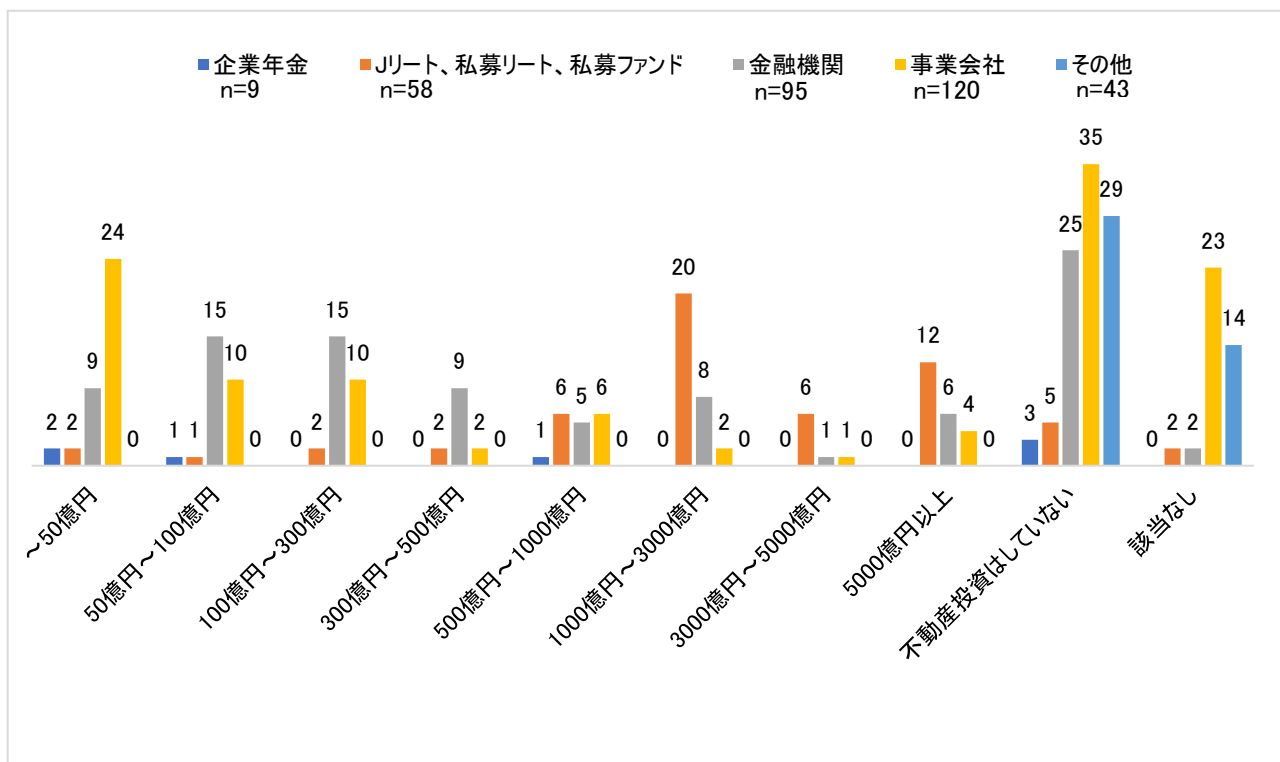
図表 1-1 企業等別の不動産投資の総額 (集計表)

	~50億円	50億円~100億円	100億円~300億円	300億円~500億円	500億円~1000億円	1000億円~3000億円	3000億円~5000億円	5000億円以上	不動産投資はしていない	該当なし	無回答	不動産投資実施企業等数	回答数
企業年金	2 22.2%	1 11.1%	0 0%	0 0%	1 11.1%	0 0%	0 0%	0 0%	3 33.3%	0 0%	2 22.2%	4 44.4%	9 100%
Jリート、私募リート、私募ファンド	2 3.4%	1 1.7%	2 3.4%	2 3.4%	6 10.3%	20 34.5%	6 10.3%	12 20.7%	5 8.6%	2 3.4%	0 0%	0 0%	58 87.9%
金融機関	9 9.5%	15 15.8%	15 15.8%	9 9.5%	5 5.3%	8 8.4%	1 1.1%	6 6.3%	25 26.3%	2 2.1%	0 0%	0 0%	68 71.6%
事業会社	24 20.0%	10 8.3%	10 8.3%	2 1.7%	6 5.0%	2 1.7%	1 0.8%	4 3.3%	35 29.2%	23 19.2%	3 2.5%	0 0%	59 49.2%
その他	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	29 67.4%	14 32.6%	0 0%	0 0%	43 100%
無回答	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%
合計	37 11.3%	27 8.3%	27 8.3%	13 4.0%	18 5.5%	30 9.2%	8 2.4%	22 6.7%	99 30.3%	41 12.5%	5 1.5%	182 55.7%	327 100%

(注) 不動産投資の総額は、直近決算期における不動産もしくは不動産信託受益権の総額。

不動産投資の総額は「300億円以上500億円未満」を「300億円~500億円」と略記。

図表 1-2 企業等別の不動産投資の総額（グラフ）



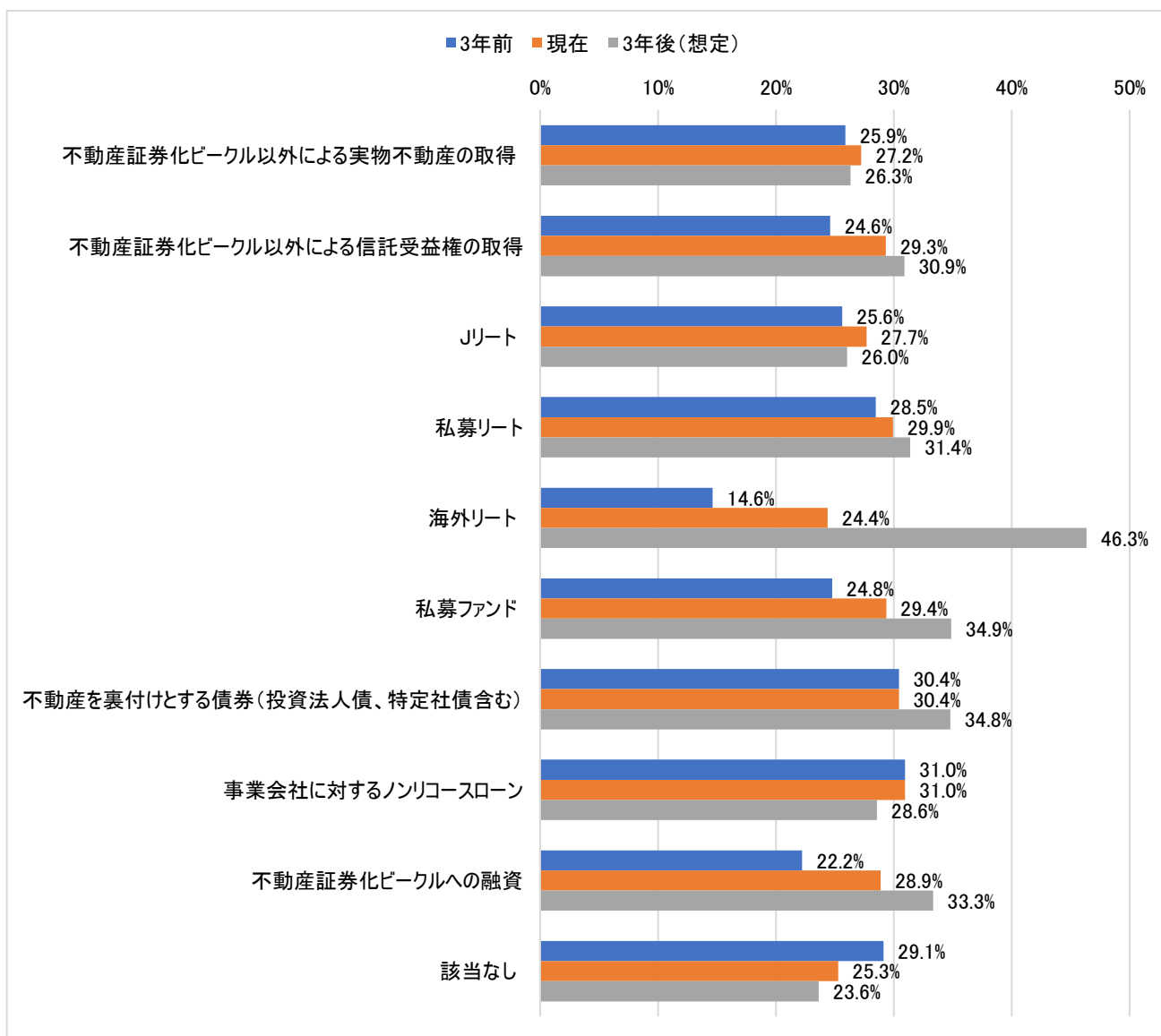
(2) 投資している不動産商品等の種別

現在投資している不動産商品等の種別は、「事業会社に対するノンリコースローン」(31.0%)の割合が最も高く、3年前と同様高い割合を示している。次に高いのは「不動産を裏付けとする債券(投資法人債、特定社債含む)」(30.4%)であり、これも3年前と同様高い割合を示しており、3年後は増加を示している。その次に高いのは「私募リート」(29.9%)、「私募ファンド」(29.4%)、「不動産証券化ビークル以外による信託受益権の取得」(29.3%)、が続く。3年前、現在、3年後の時系列で、「私募リート」、「私募ファンド」、「不動産証券化ビークル以外による信託受益権の取得」はいずれも増加傾向を示している。

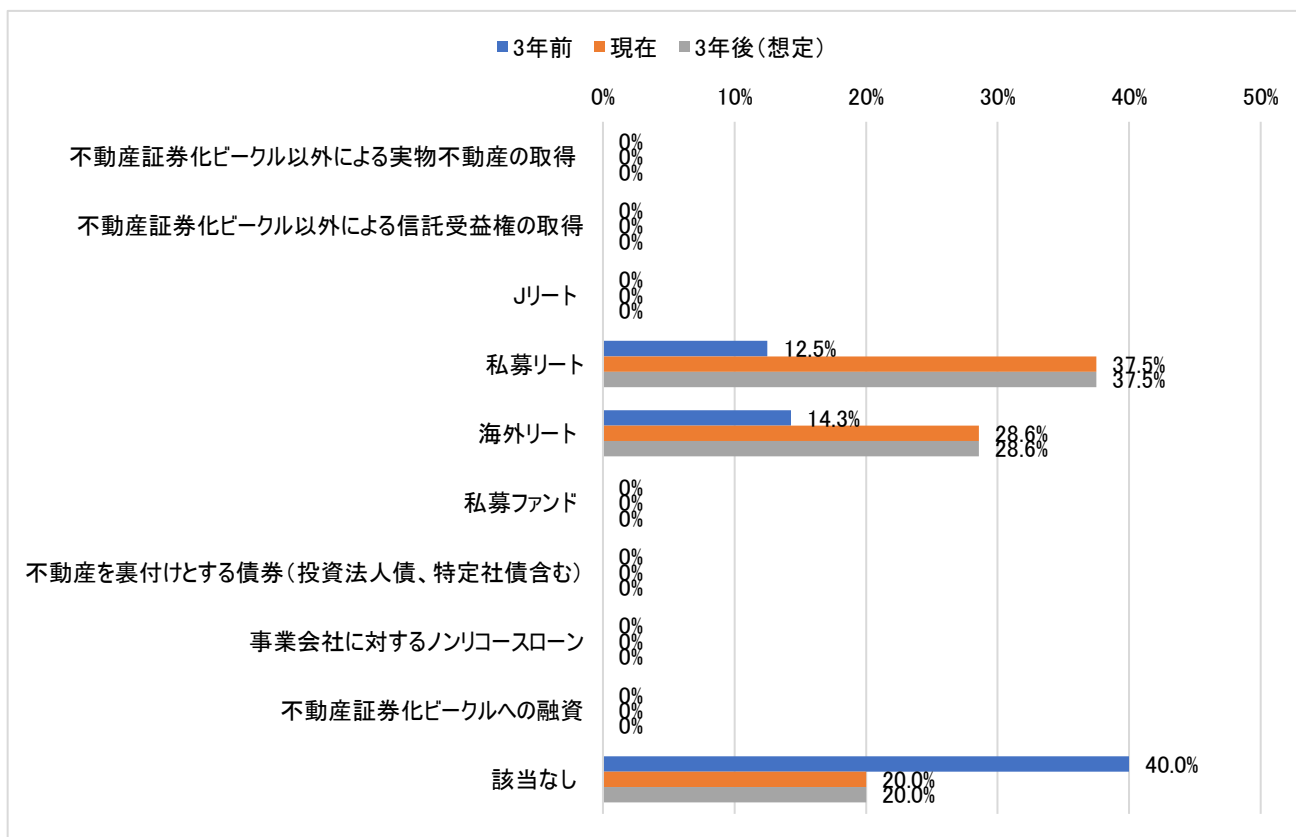
「私募リート」や「私募ファンド」が「Jリート」並みないしそれ以上の割合を示し、且つ増加傾向にあるということは、機関投資家やそれ以外の投資家との間で投資対象となる不動産商品について、棲み分けが形成されつつあると考えられる。

また、現在投資している不動産商品等の種別を見ると、「企業年金」では「私募リート」(37.5%)の割合が最も高く、続いて「海外リート」(28.6%)となっており、3年前、現在と増加傾向にあり、3年後も現在と同割合にある。「金融機関」では「不動産証券化ビークル以外による信託受益権の取得」(34.0%)の割合が最も高く、これに「事業会社に対するノンリコースローン」(33.3%)が続く。一方で、「事業会社」では「私募ファンド」(33.3%)の割合が最も高い。

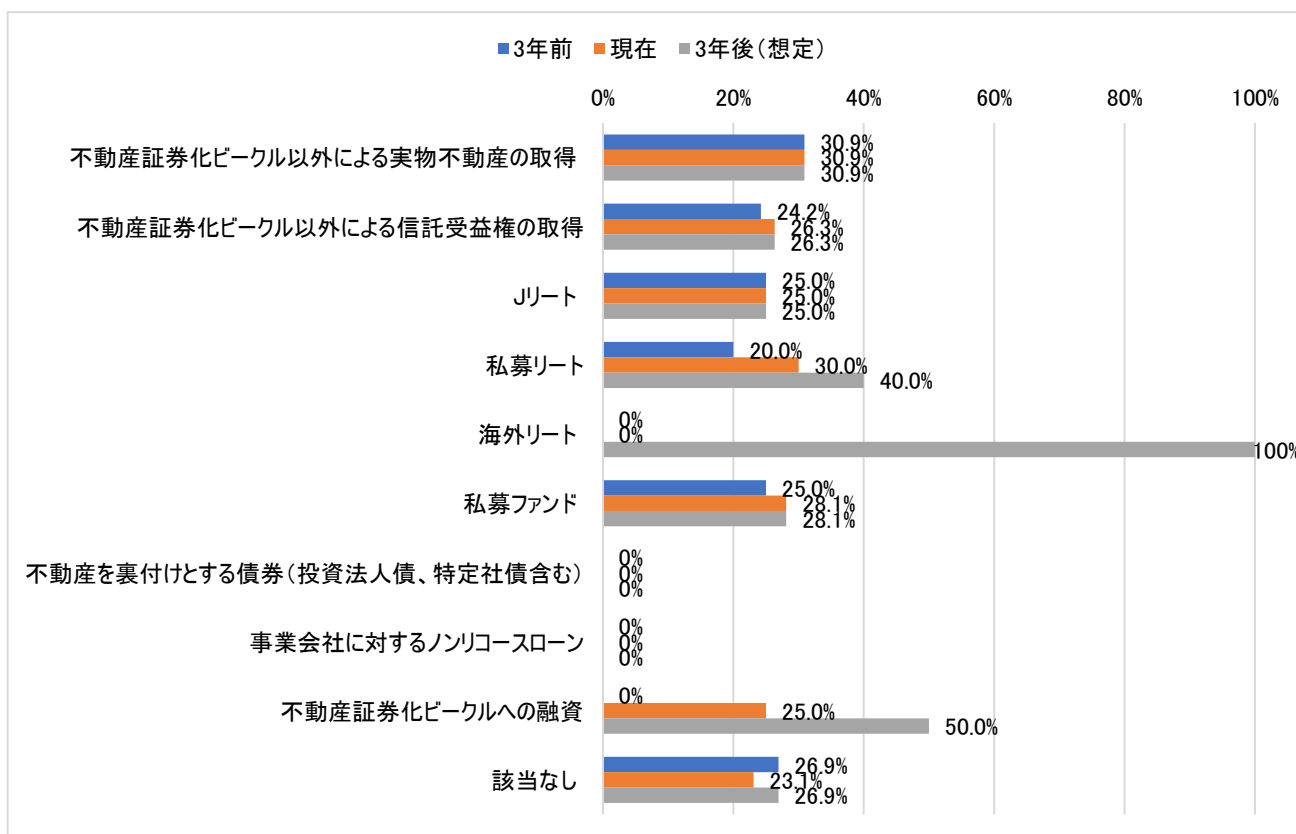
図表 1-3 投資している不動産商品等の種別（全体 複数回答）（N=281）



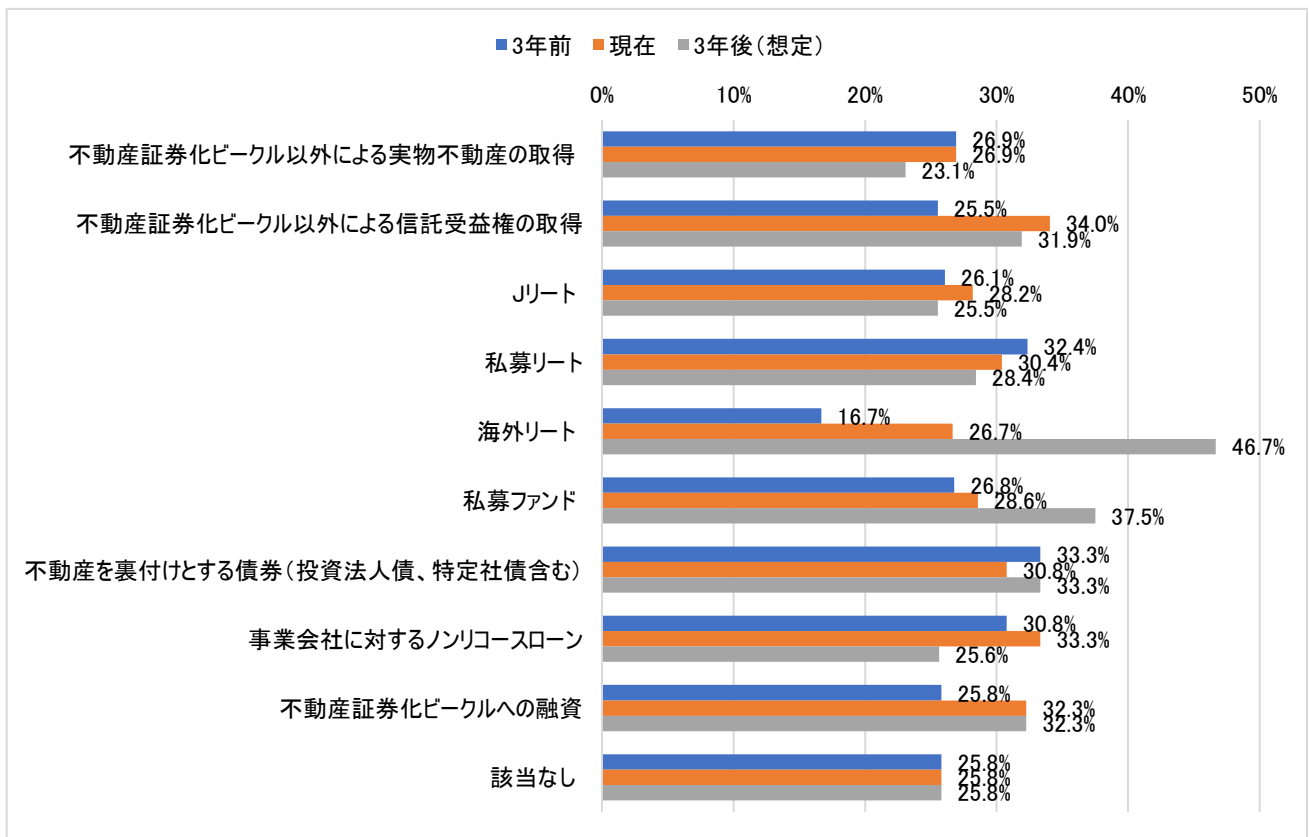
図表 1-4 投資している不動産商品等の種別（企業年金 複数回答）（n=6）



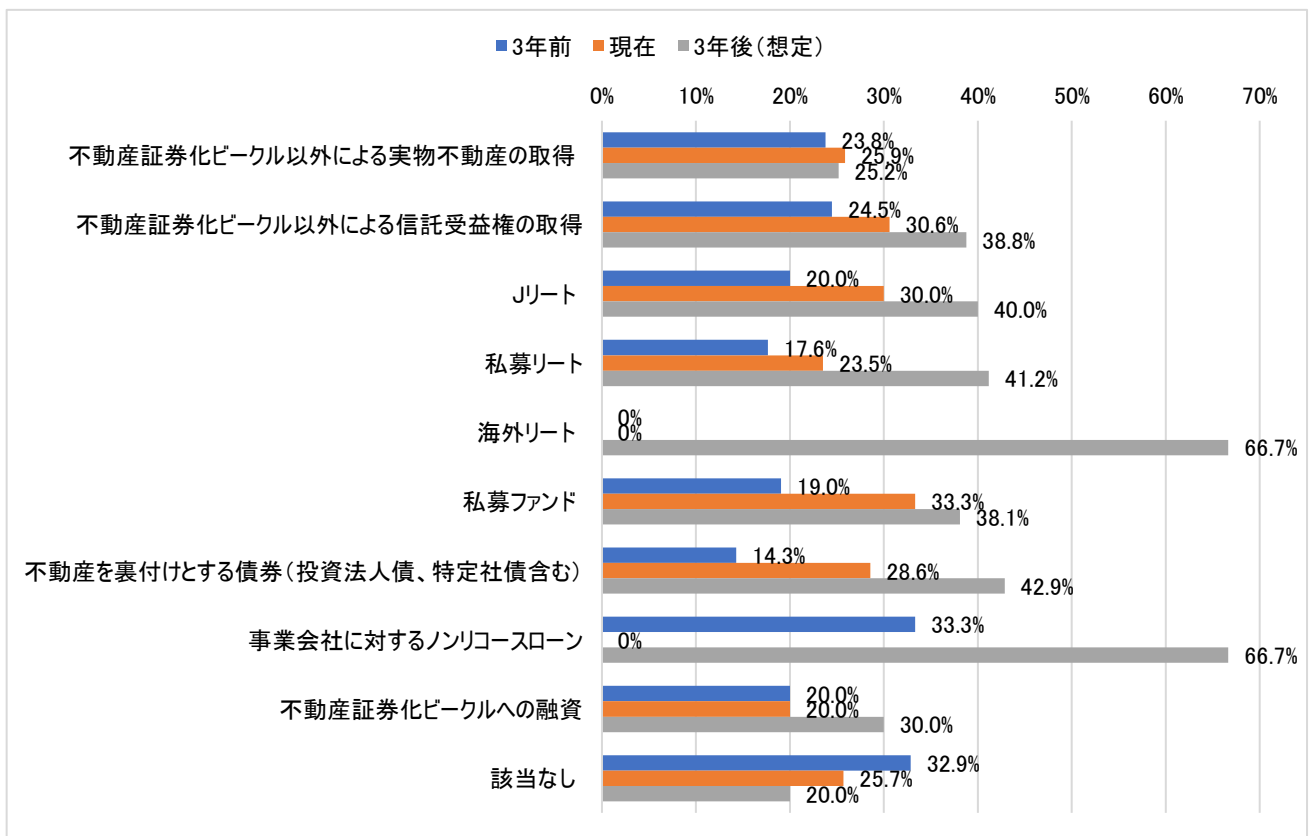
図表 1-5 投資している不動産商品等の種別（Jリート、私募リート、私募ファンド 複数回答）（n=58）



図表 1-6 投資している不動産商品等の種別（金融機関 複数回答）（n=95）



図表 1-7 投資している不動産商品等の種別（事業会社 複数回答）（n=117）



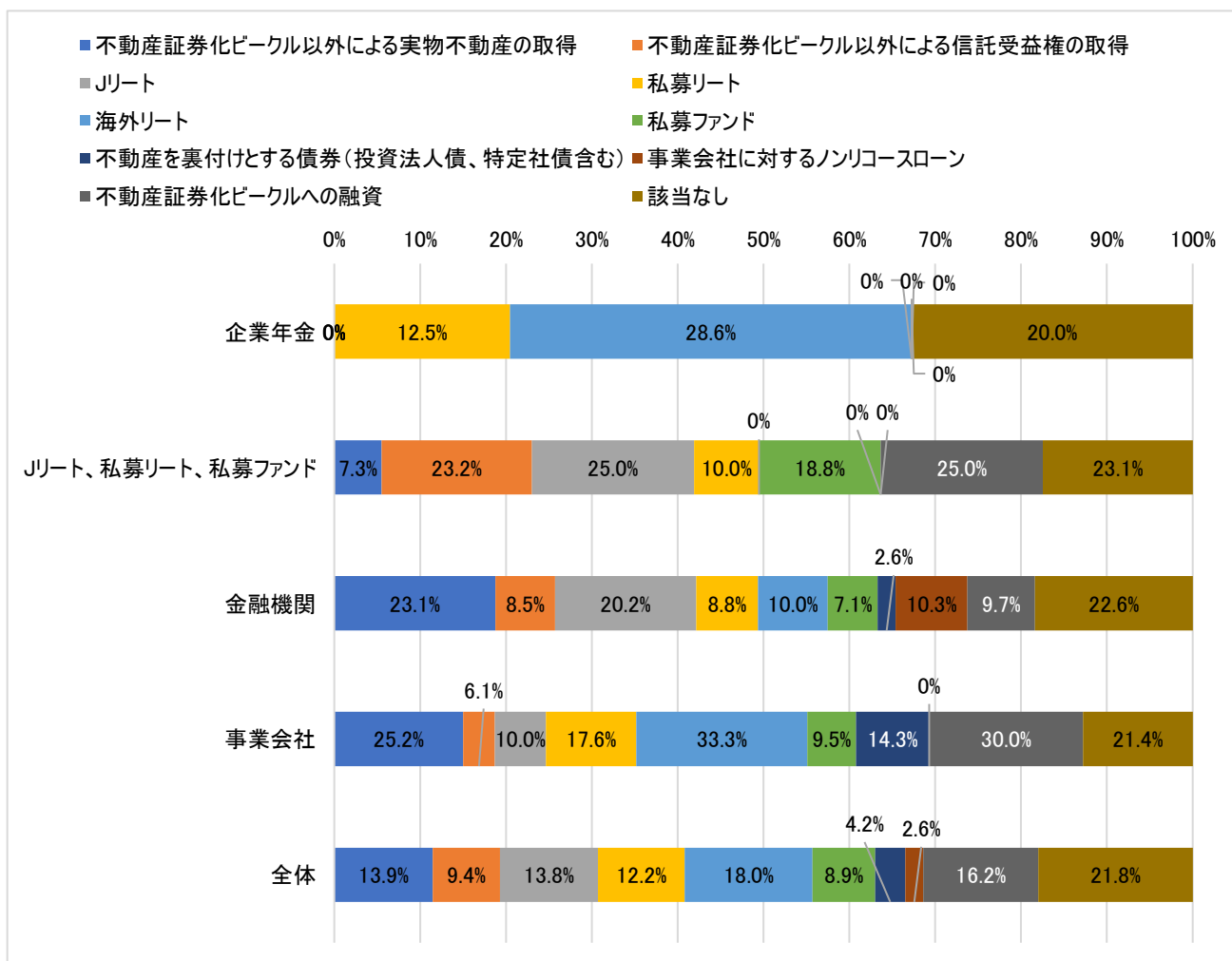
(3) 今後最も重視する不動産商品等の種別

今後最も重視する不動産商品等の種別では、「Jリート」(20.7%)の割合が最も高く、次いで「不動産証券化ビークル以外による実物不動産の取得」(20.5%)、「不動産証券化ビークルへの融資」(15.6%)、「不動産証券化ビークル以外による信託受益権の取得」(15.2%)となっている。

属性別に見ると、「企業年金」では「海外リート」(28.6%)が、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では「Jリート」(25.0%)、「不動産証券化ビークルへの融資」(25.0%)が、「金融機関」では「不動産証券化ビークル以外による実物不動産の取得」(23.1%)が、「事業会社」では、「海外リート」(33.3%)の割合がそれぞれ最も高く、企業等の属性ごとに最も重視する不動産商品等の種別に違いがみられる。

「企業年金」については、「私募リート」、「海外リート」志向が強いことは(2)でも触れたとおりである。「Jリート、私募リート、私募ファンド」については、投資法人、SPC等の不動産投融资、「金融機関」については、実物不動産の取得の重視、「事業会社」については、海外リートへの投資を重視していることが見て取れる。

図表 1-8 今後最も重視する不動産商品等の種別 (単回答) (n=281)



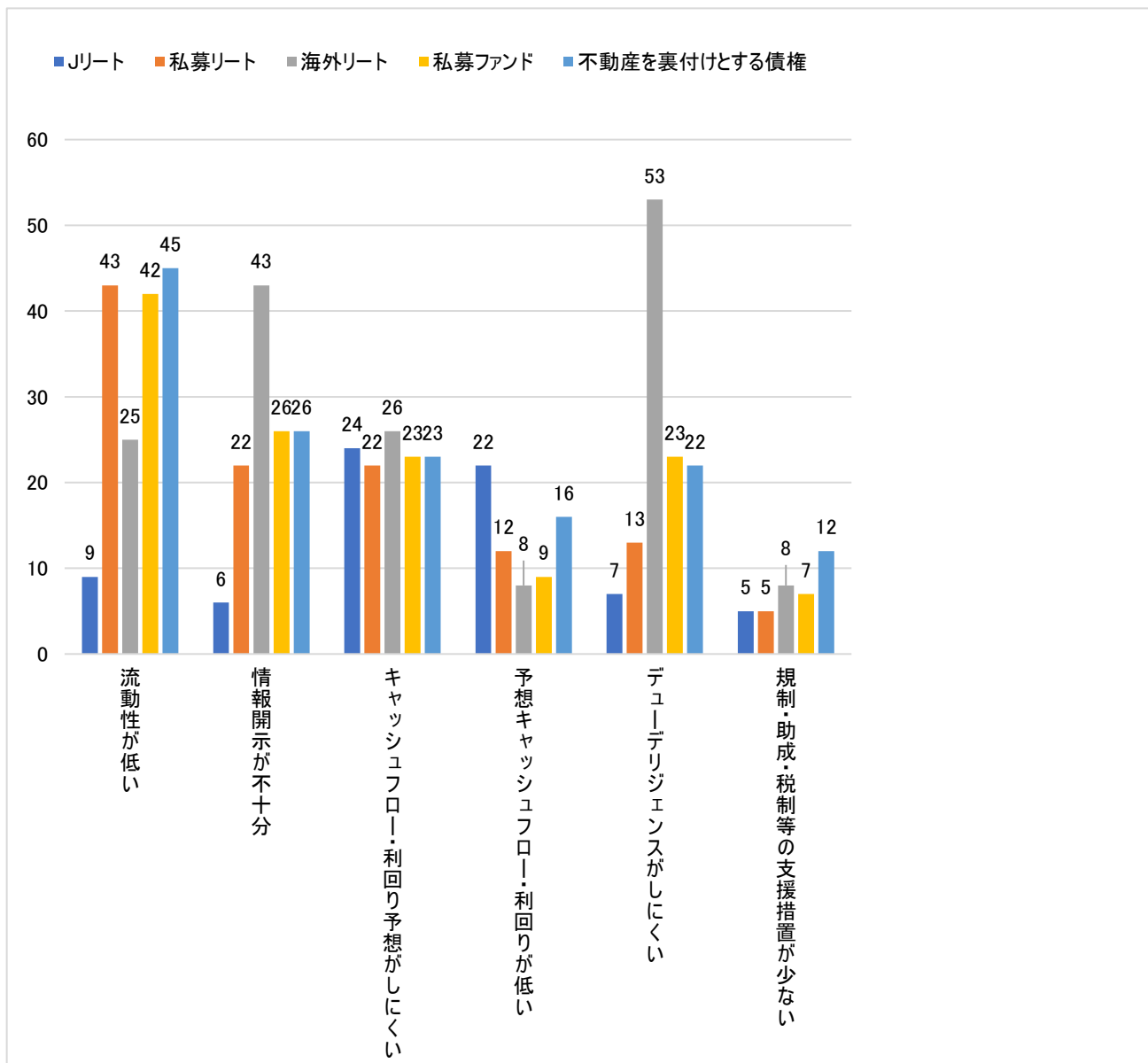
(注) その他及び無回答除く。

(4) 不動産証券化商品に投資しない理由

不動産証券化商品に投資しない理由は、「私募リート」、「私募ファンド」、「不動産を裏付けとする債権」では「流動性が低い」という回答が最も多い。「Jリート」では、「キャッシュフロー・利回り予想がしにくい」、「予想キャッシュフロー・利回りが低い」という回答が多く、また「海外リート」では、「デューデリジェンスがしにくい」という回答が最も多い。

なお、いずれの商品においても、規制・助成・税制等の支援措置については比較的問題にされていない。

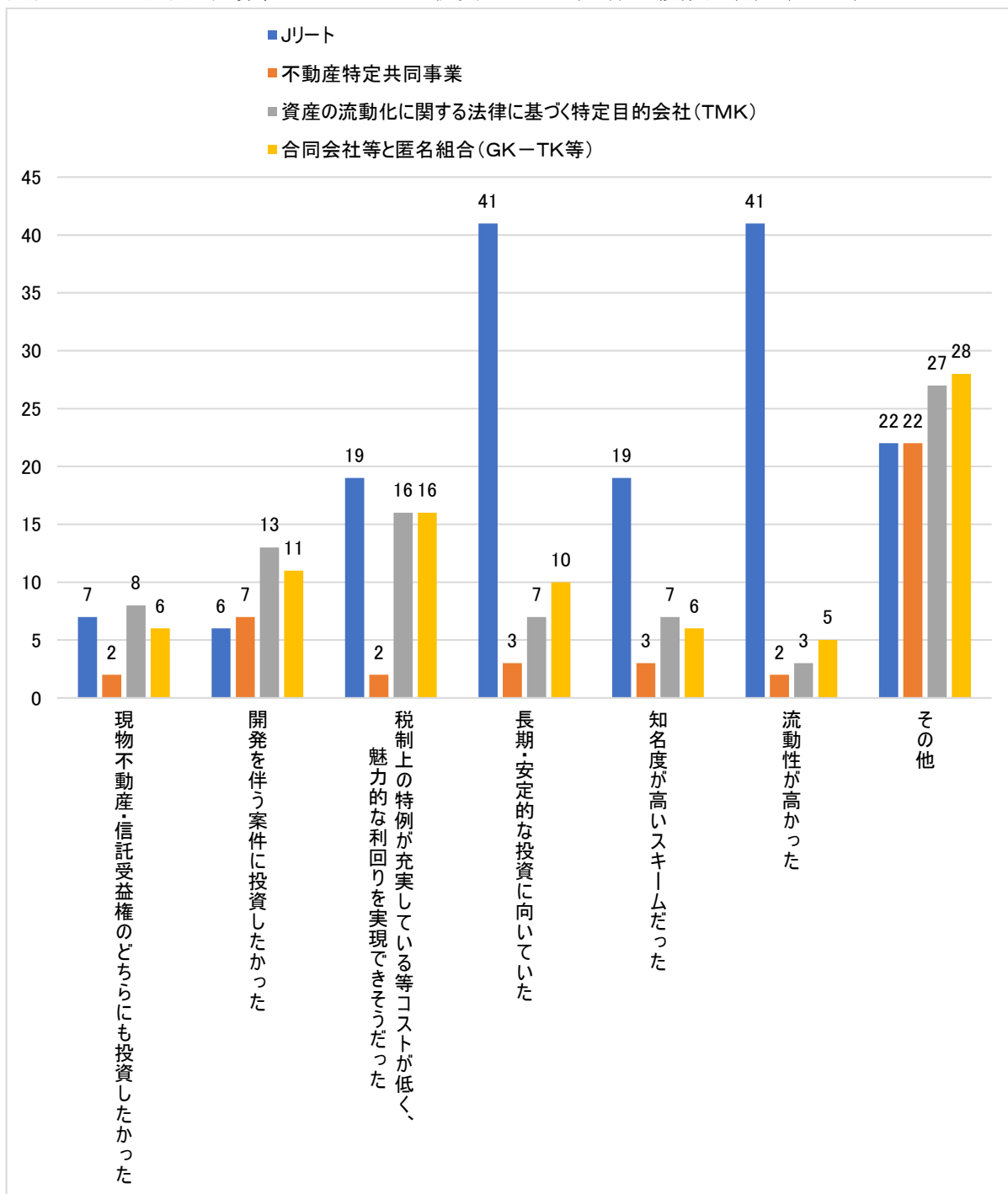
図表 1-9 不動産証券化商品に投資をしない理由（全体 複数回答）（n=201）



(5) 不動産証券化スキーム別の投資の理由

現在投資している、又は過去に投資したことのある不動産証券化スキームについて、その投資の理由は、「その他」を除いた回答では、「Jリート」では「長期・安定的な投資に向いていた」、「流動性が高かった」が、「資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社（TMK）」では「税制上の特例が充実している等コストが低く、魅力的な利回りを実現できそうだった」が、「合同会社等と匿名組合（GK-TK等）」では「税制上の特例が充実している等コストが低く、魅力的な利回りを実現できそうだった」が、それぞれ最も多い回答であった。

図表 1-10 不動産証券化スキーム別の投資の理由（全体 複数回答）（n=169）



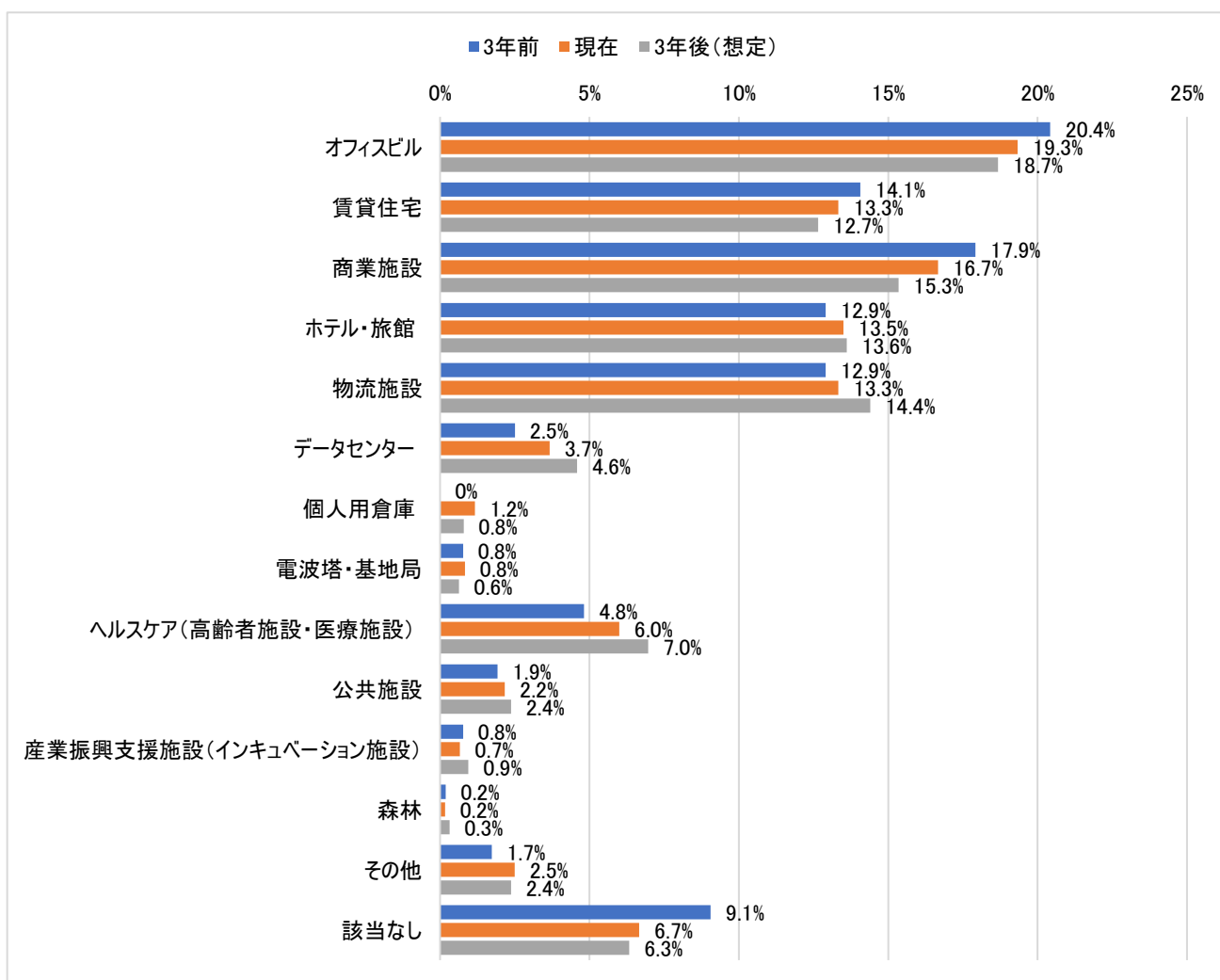
(6) 投資している不動産商品等の用途

現在投資している不動産商品等の用途は、「オフィスビル」(19.3%)、「商業施設」(16.7%)、「ホテル・旅館」(13.5%)、「賃貸住宅」(13.3%)、「物流施設」(13.3%)の順に割合が高い。「ホテル・旅館」、「物流施設」、「データセンター」、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」、「公共施設」はいずれもこの3年間で増加傾向にある。

属性別に見た場合、「オフィスビル」への投資が多く、「データセンター」、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」への増加傾向が概ね共通して見られる。

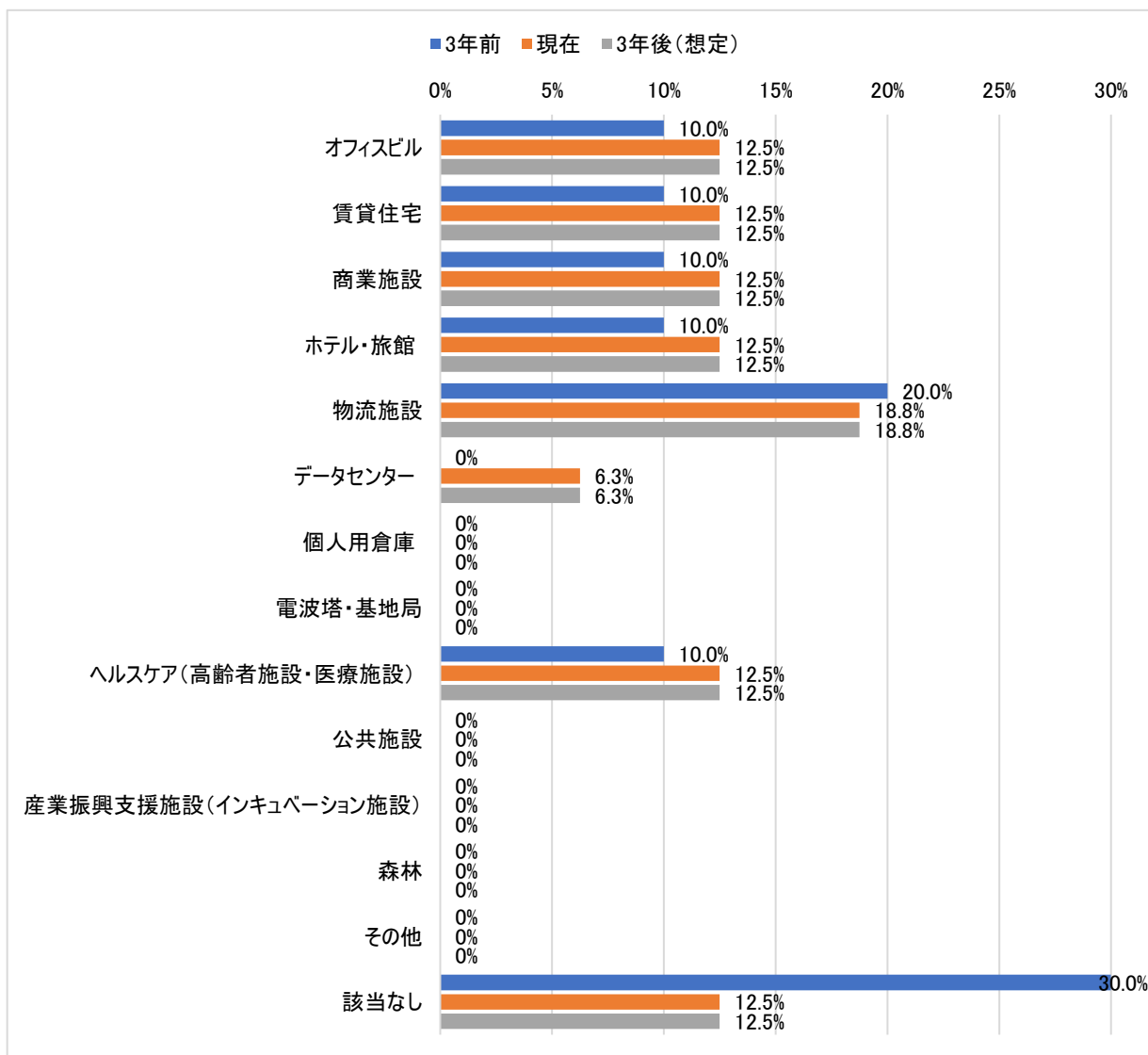
3年後の想定される投資不動産商品等の用途は、「ホテル・旅館」、「物流施設」、「データセンター」、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」の用途が伸びている。3年後の景気先行き感の中で、「ホテル・旅館」はインバウンド等の観光促進、「物流施設」はインターネット販売等の増進やIoTの進展、「データセンター」は5Gの普及及びAI等の進化、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」は、超高齢化社会への対応促進などが、それぞれの背景にあると考えられる。

図表 1-11 投資している不動産商品等の用途(全体 複数回答)(N=187)

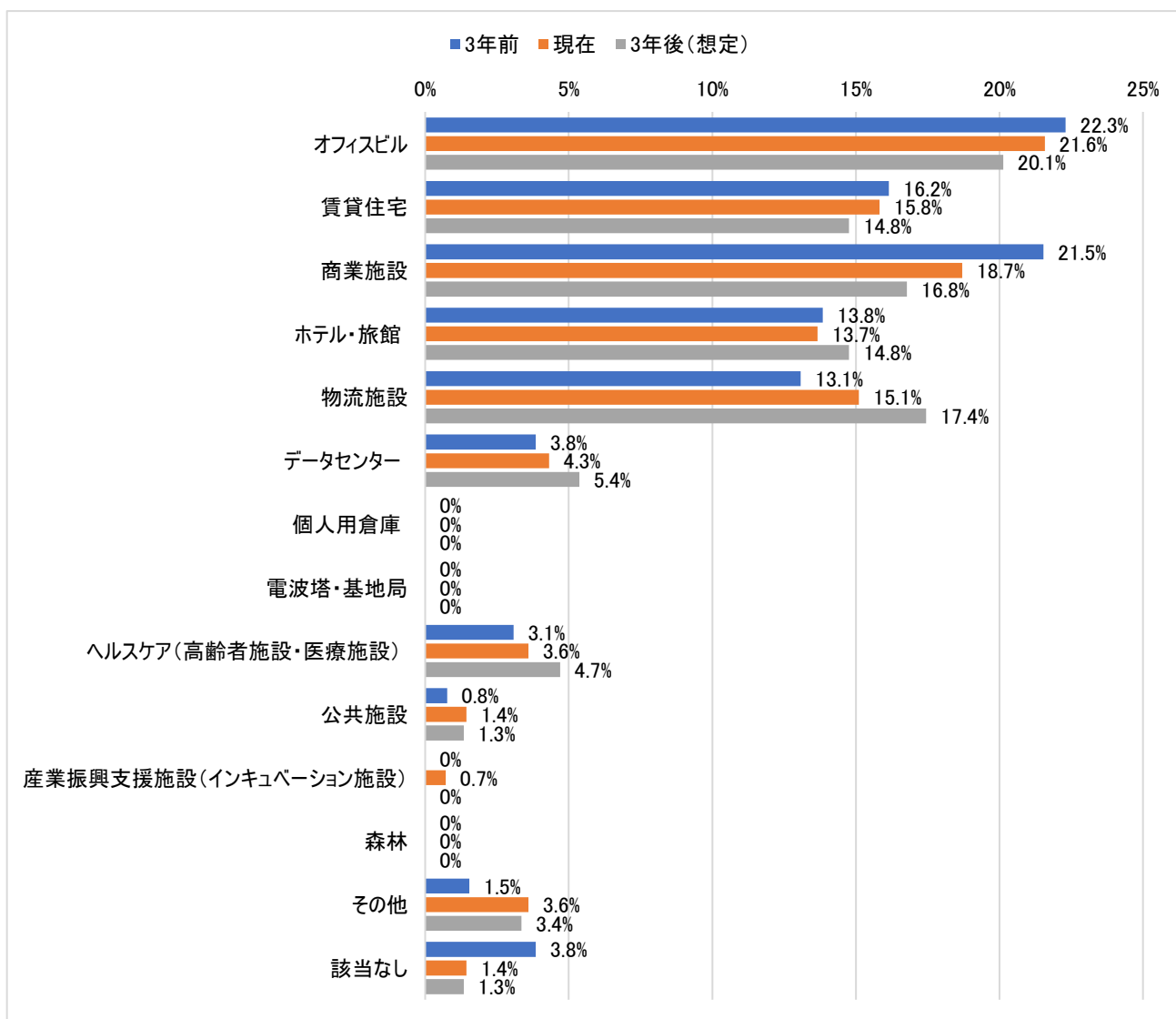


(注) 公共施設：鉄道駅、空港、港湾施設、庁舎、図書館、学校、住宅、公民館、公営娯楽施設、公所有の更地など

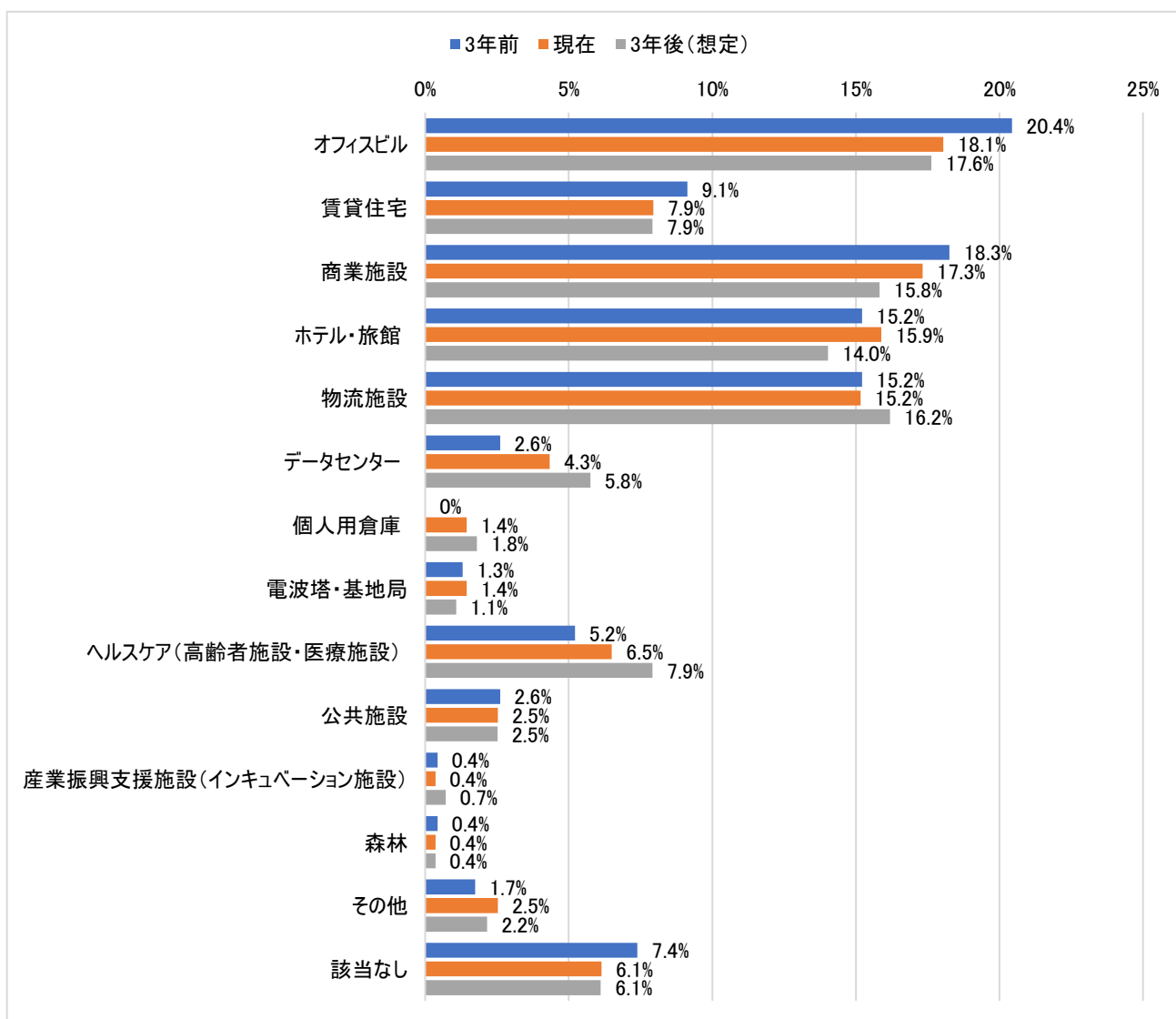
図表 1-12 投資している不動産商品等の種別（企業年金 複数回答）（n=5）



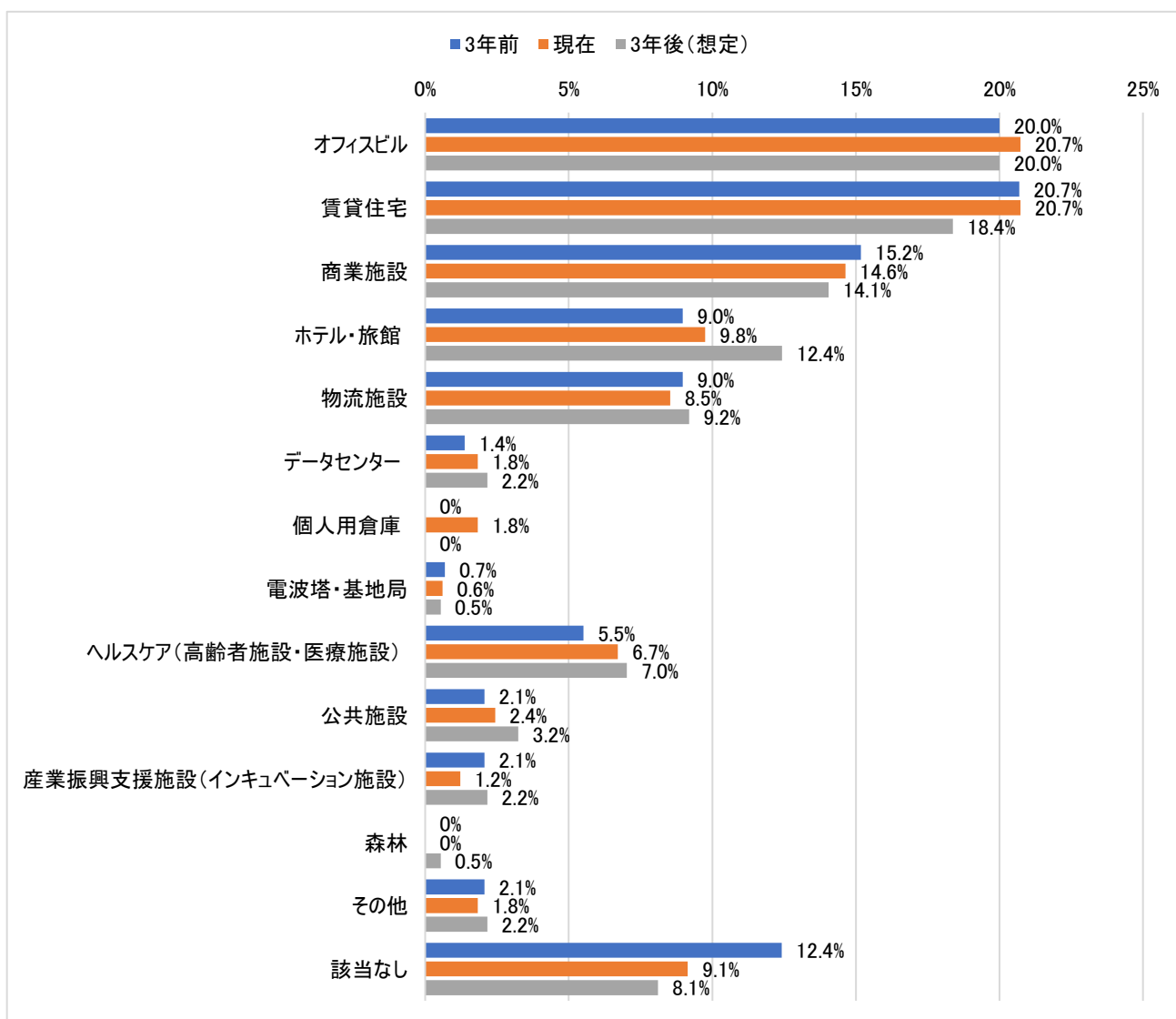
図表 1-13 投資している不動産商品等の種別（Jリート、私募リート、私募ファンド 複数回答）
（n=51）



図表 1- 14 投資している不動産商品等の種別（金融機関 複数回答）（n=68）



図表 1-15 投資している不動産商品等の種別（事業会社 複数回答）（n=59）

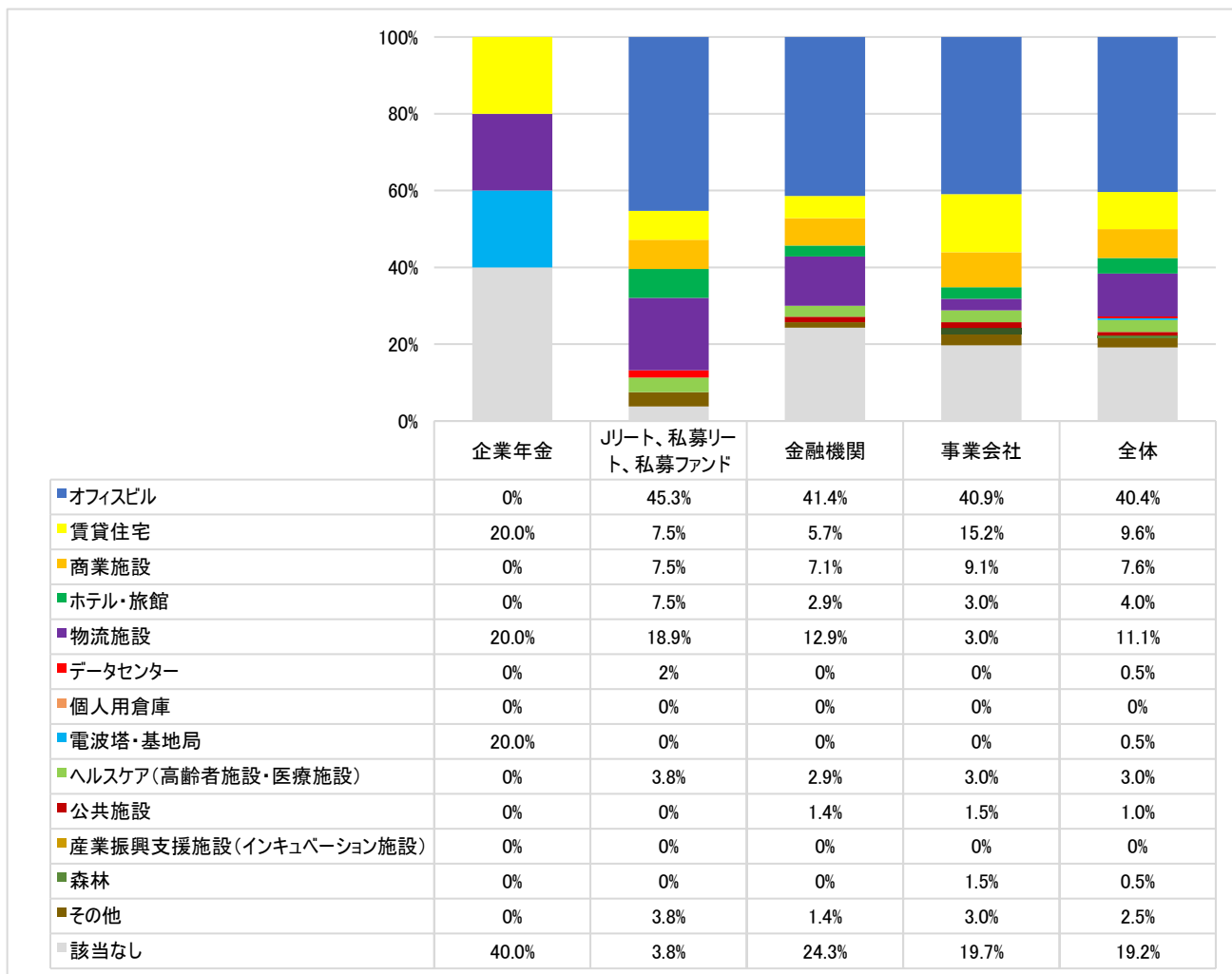


(7) 今後最も重視する不動産商品等の用途

今後最も重視する不動産商品等の用途は、「オフィスビル」(40.4%)の割合が最も高い。この他では、「物流施設」、「賃貸住宅」、「商業施設」がそれに続く。

属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」、「金融機関」ともに、「オフィスビル」の割合が最も高く、続いてが「物流施設」であるが、「事業会社」では同じく、「オフィスビル」の割合が最も高くなっているが、それに続いているのは「賃貸住宅」、「商業施設」となっている。

図表 1-16 今後最も重視する不動産商品等の用途 (単回答) (n=187)



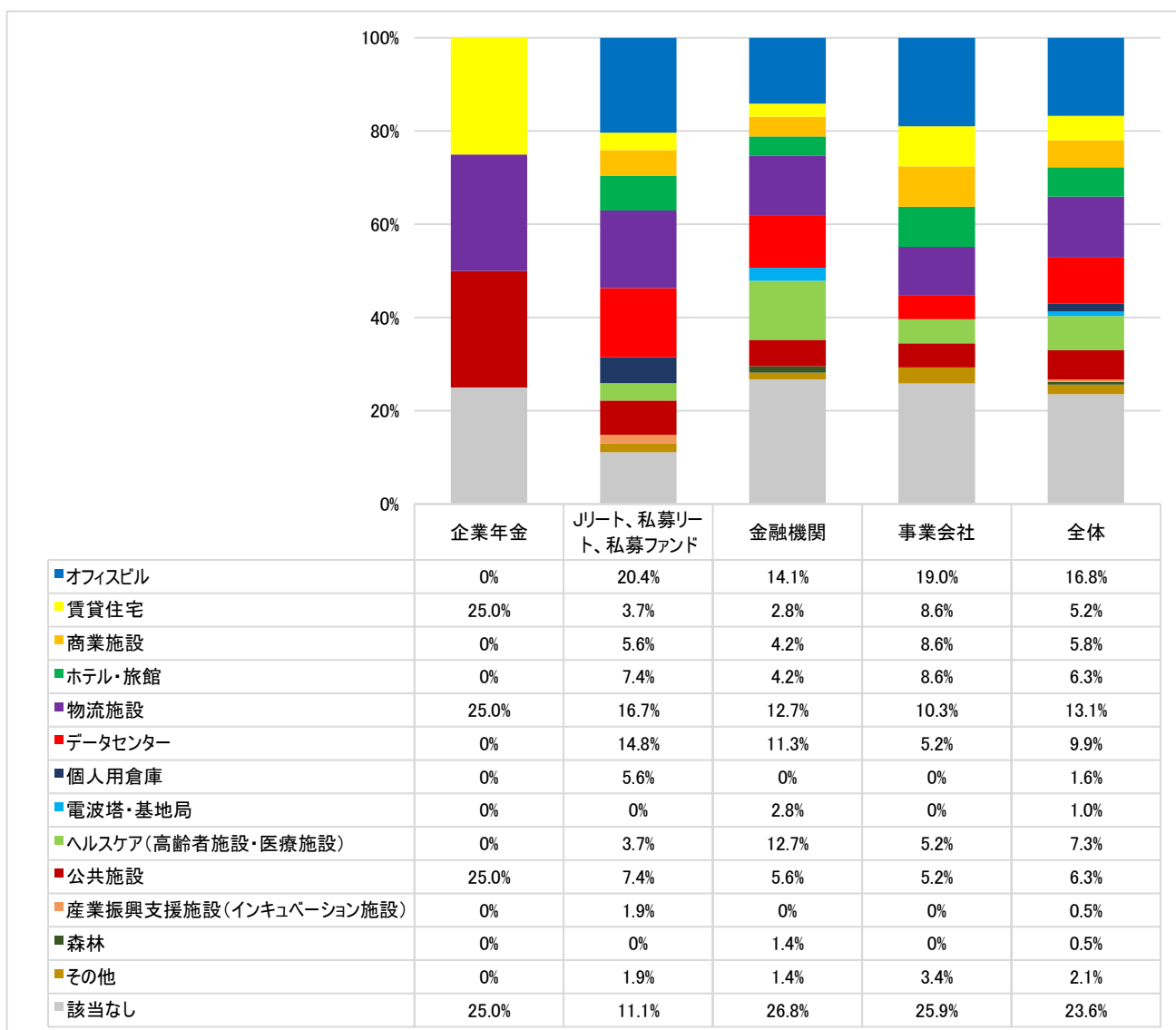
(注) 無回答除く。

(8) 将来の投資先として興味がある不動産商品等の用途

将来の投資先として興味がある不動産商品等の用途は、「該当なし」を除くと、「オフィスビル」(16.8%)の割合が最も高く、「物流施設」(13.1%)がこれに続く。

属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」、「金融機関」、「事業会社」といずれも、「オフィスビル」の割合が最も高く、続いて「物流施設」になっている。「金融機関」ではそれと同数で、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」も続いている。その他では、「Jリート、私募リート、私募ファンド」が、「データセンター」、「事業会社」では、「賃貸住宅」、「商業施設」、ホテル・旅館が続いている。

図表 1-17 将来の投資先として興味がある不動産商品等の用途(単回答)(n=187)



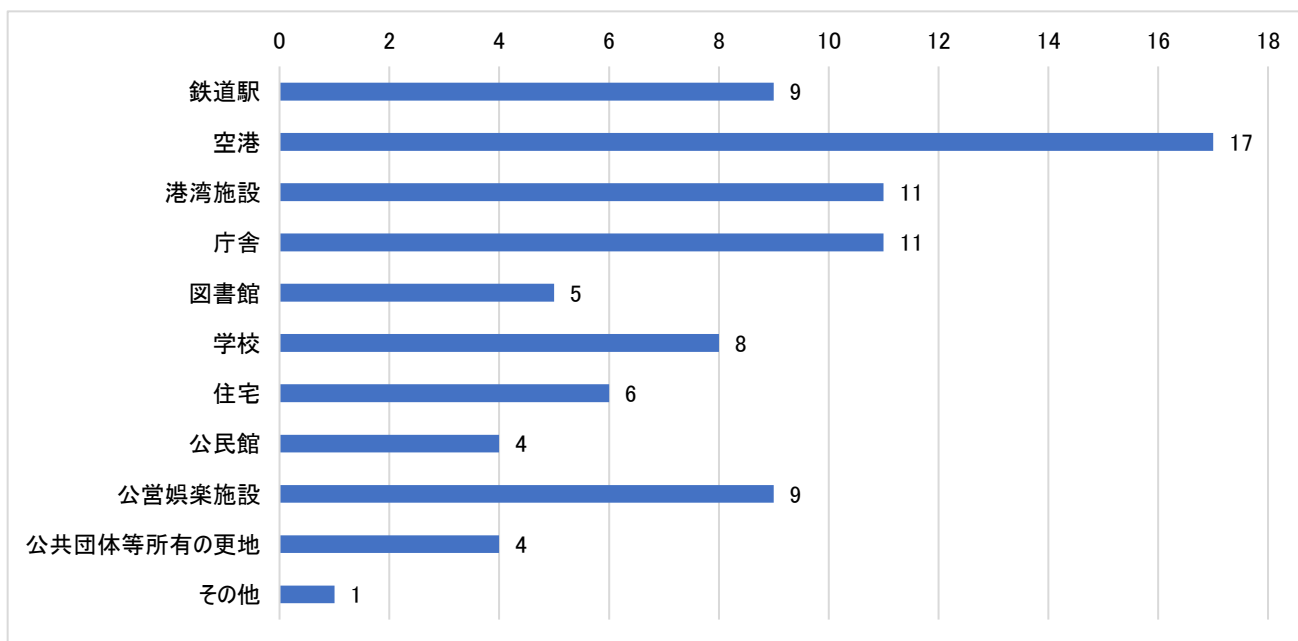
(注) 無回答除く。

(9) 「公共施設」への投資機会の形成に望む用途

「公共施設」への投資実績がある、投資を想定している、もしくは今後最も重視する、将来の投資先として期待する用途として、「空港」が最も多く、続いて、「港湾施設」、「庁舎」が挙げられている。

「空港」は公共施設の中でもPFIのコンセッション方式の採用が進んでおり、「港湾施設」、「庁舎」は、PPP/PFIにおいて多様な事業手法が取り入れられていることから、今後の投資先として、投資家の期待が大きいことが要因と考えられる。

図表 1-18 「公共施設」への投資機会の形成に望む用途（複数回答）



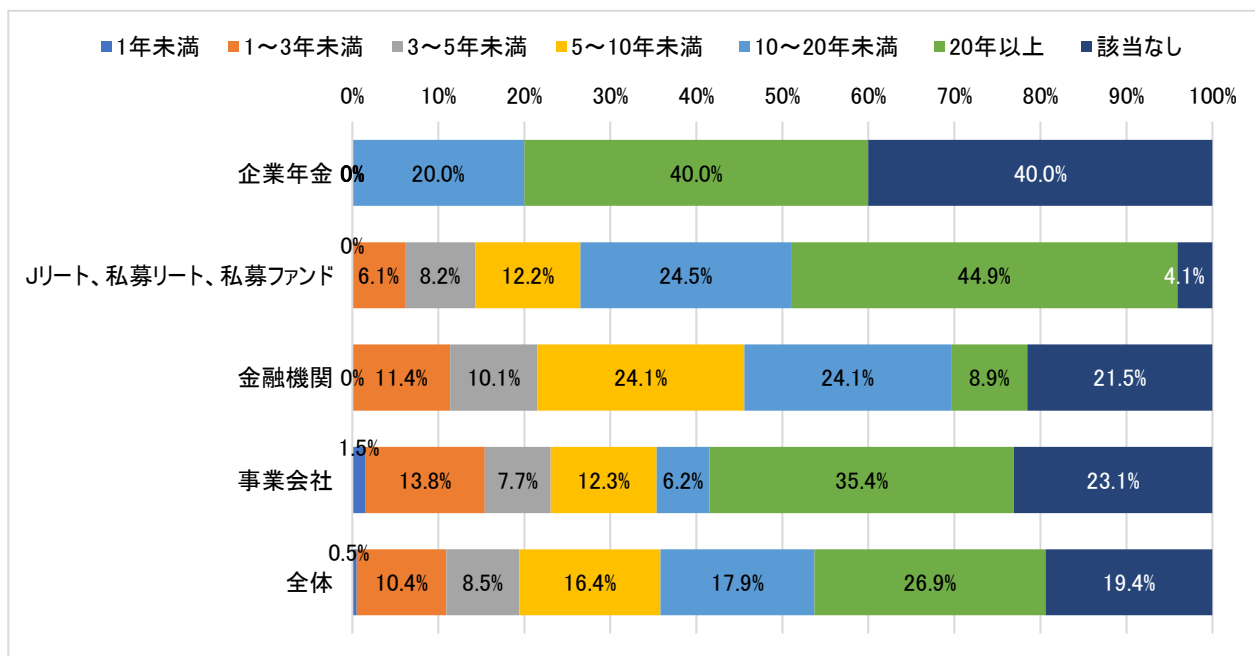
(注) (6) (7) (8) において、不動産商品等の用途で、「公共施設」を回答した企業等を対象に集計。

(10) 投資不動産等の運用期間

投資不動産等の運用期間は、「20年以上」(26.9%)の割合が最も高い。

属性別に見ると、「企業年金」、「Jリート、私募リート、私募ファンド」、「事業会社」では、「20年以上」の割合が最も高く、「金融機関」では、「5～10年未満」「10～20年未満」が高い割合を示している。

図表 1-19 投資不動産等の運用期間 (単回答) (n=201)



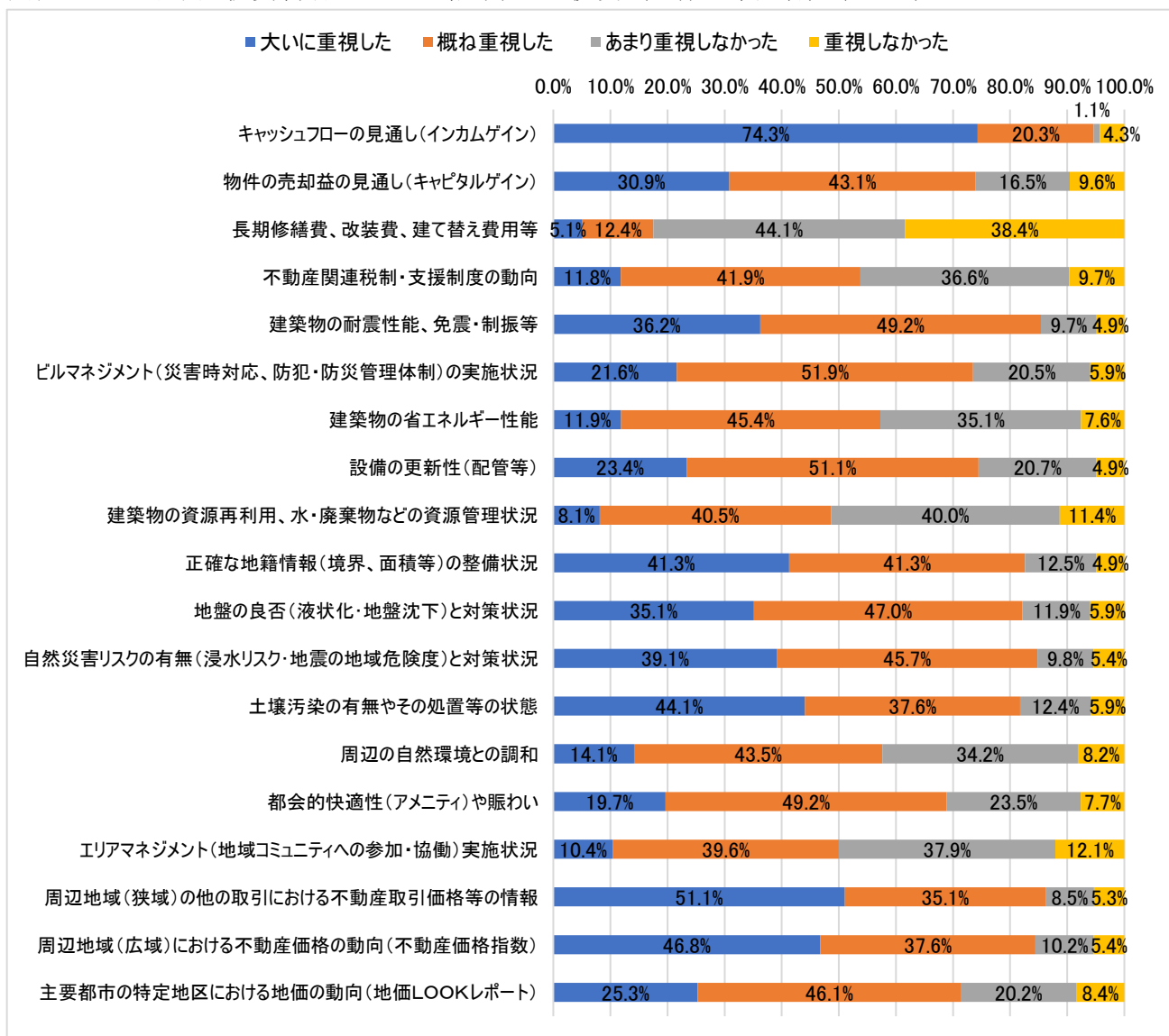
(注) 無回答除く。

(11) 不動産投資判断における諸要素の重視度

不動産投資判断における諸要素の重視度の中では、「キャッシュフローの見通し(インカムゲイン)」を「大いに重視した」、「概ね重視した」回答の割合があわせて94.6%と最も高い。「物件の売却益の見通し(キャピタルゲイン)」の回答の割合をあわせて74.0%であり、事業収益の面ではキャピタルゲインよりインカムゲインが重視される傾向が見られる。一方、「長期修繕費、改装費、建て替え費用等」では、「あまり重視しなかった」、「重視しなかった」回答の割合があわせて82.5%であり、不動産の修繕、改装、建て替え等は投資判断としては、それほど重視されていないことがみられる。

建物の設備・機能の面では、「建築物の耐震性能、免震・制振等」の回答の割合があわせて85.4%と最も高い。

図表 1-20 不動産投資判断における諸要素の重視度 (全体 単回答) (n=188)



(注) 無回答除く。

<市場の動向における項目の説明>

以下の項目についての説明は次の通り。

●不動産取引価格等：不動産取引当事者へのアンケート調査に基づいた、不動産の実際の取引価格等に関する情報。これまでに全国約 220 万件の取引情報を公表（四半期毎に公表）。

URL: <http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

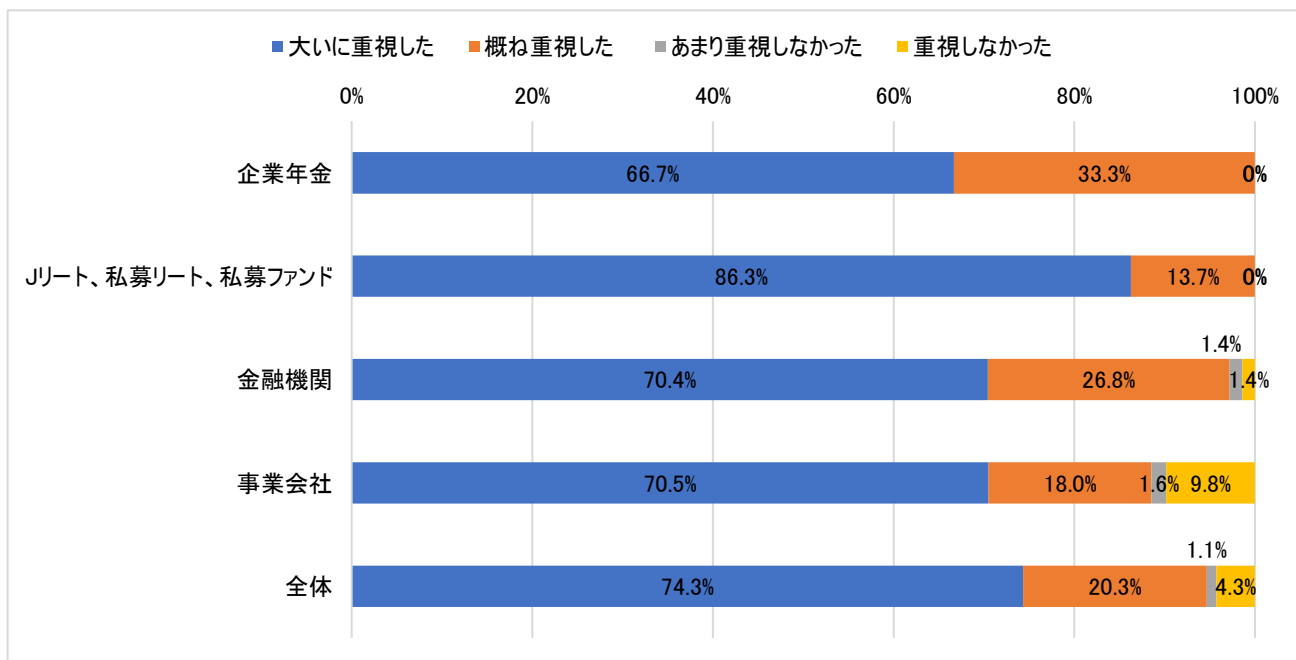
●不動産価格指数：不動産取引価格等をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に算出した不動産価格の指数。マクロな視点からみた不動産取引価格の動向が把握できる（毎月公表）。

URL: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000085.html

●地価 L00K レポート：全国主要都市の高度利用地等の 150 地区における、個別地区毎の不動産市場の動向に関する情報及び前期比の地価変動率（四半期毎に公表）。

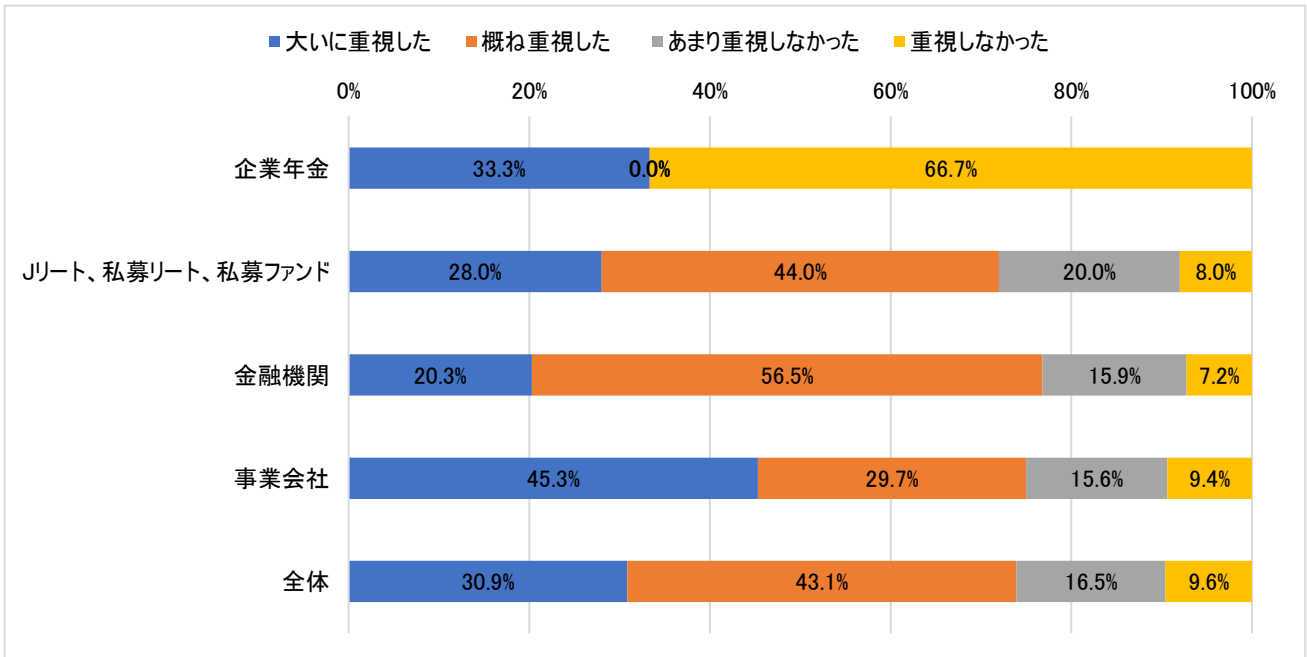
URL: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000050.html

図表 1-21 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：キャッシュフローの見通し（インカムゲイン）（単回答）（n=187）



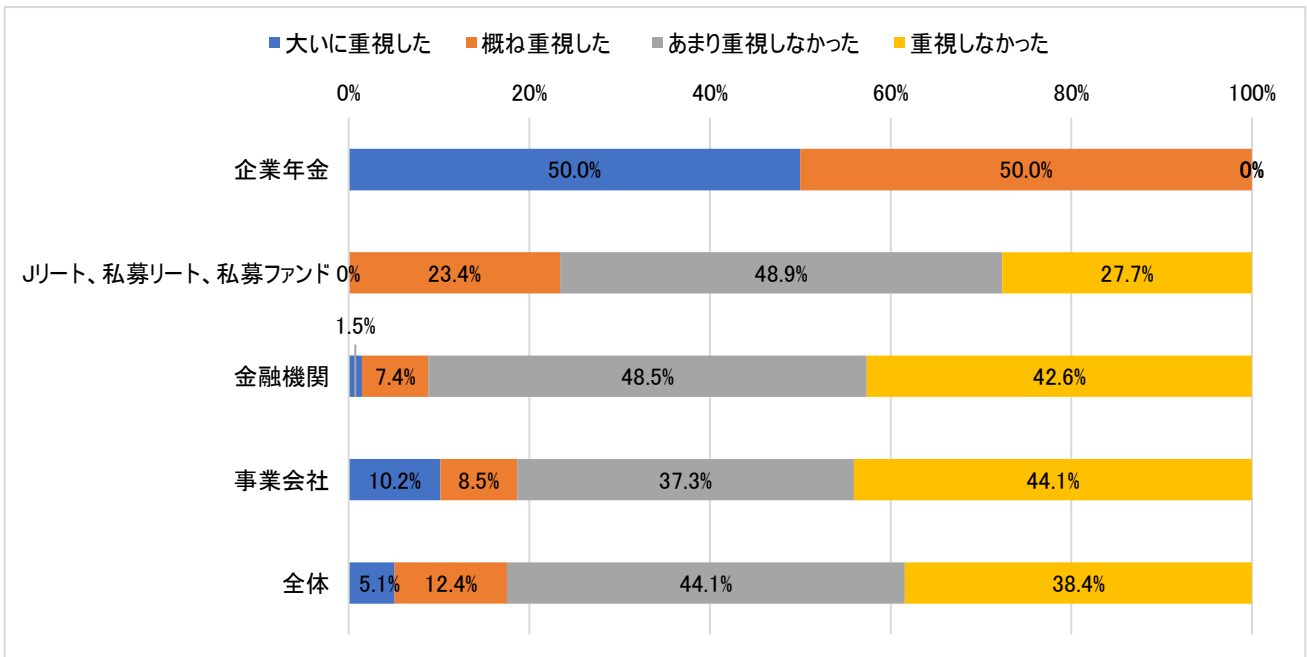
(注) 無回答除く。

図表 1-22 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：物件の売却益の見通し（キャピタルゲイン）（単回答）（n=188）



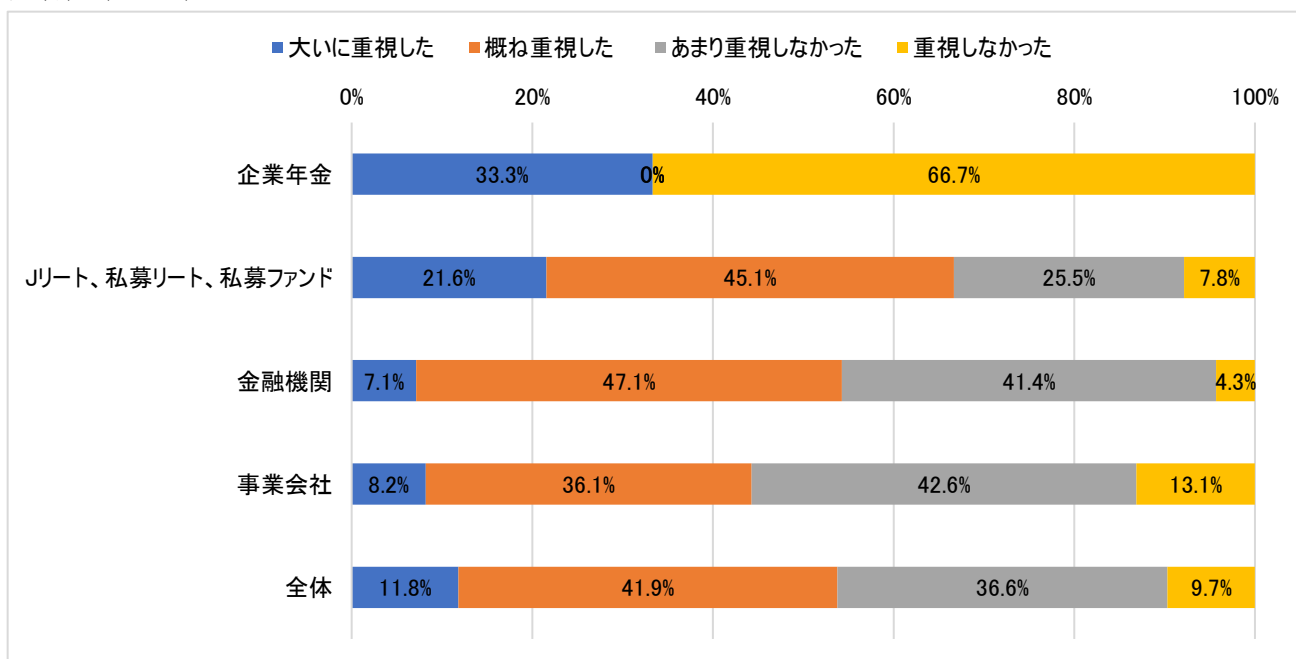
（注）無回答除く。

図表 1-23 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：長期修繕費、改装費、建て替え費用等（単回答）（n=177）



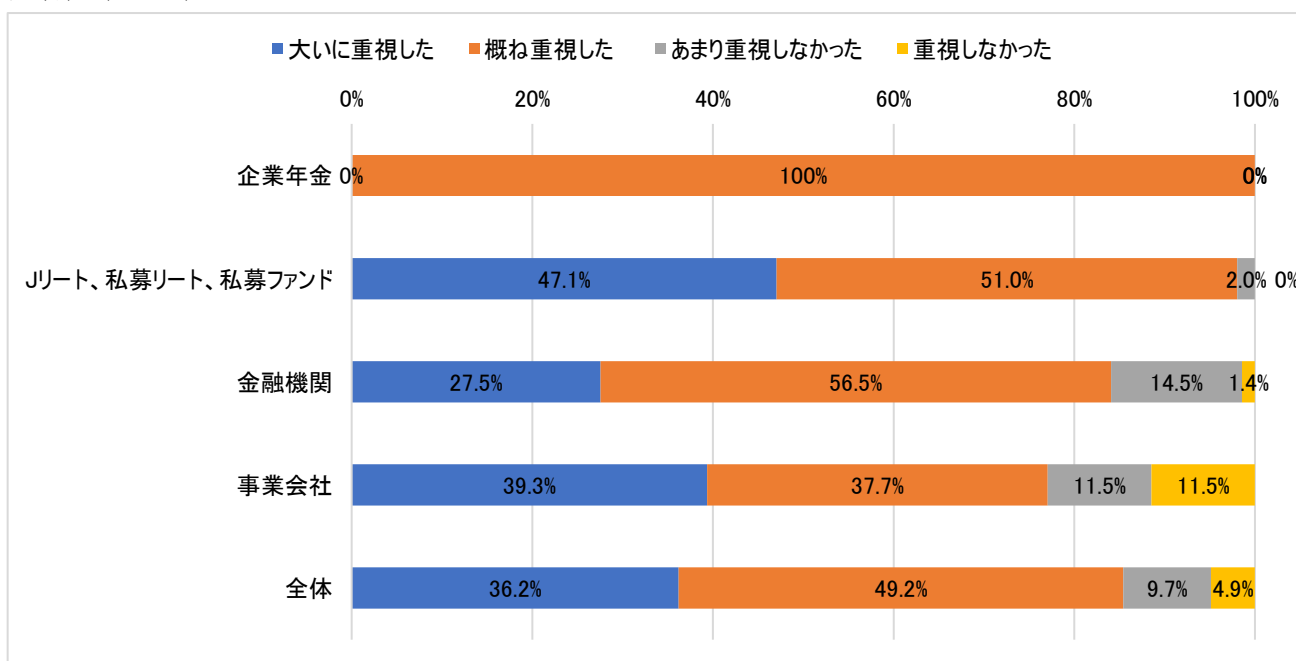
（注）無回答除く。

図表 1-24 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：不動産関連税制・支援制度の動向(単回答) (n=186)



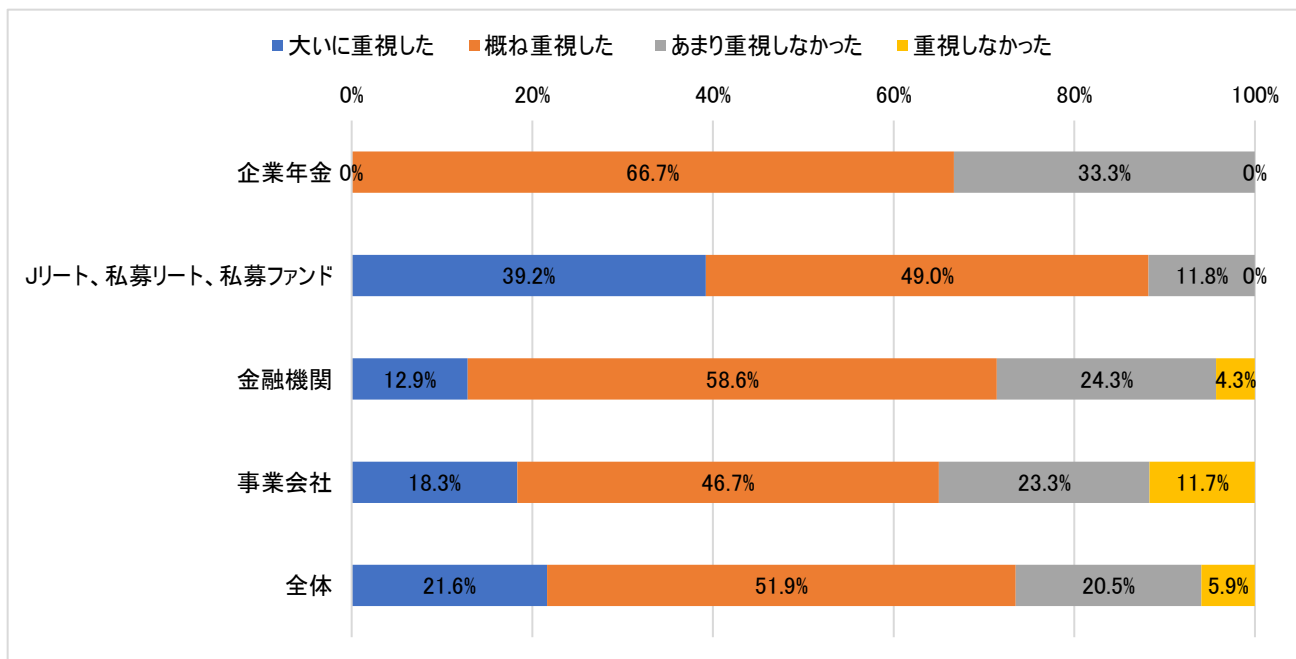
(注) 無回答除く。

図表 1-25 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：建築物の耐震性能、免震・制振等(単回答) (n=185)



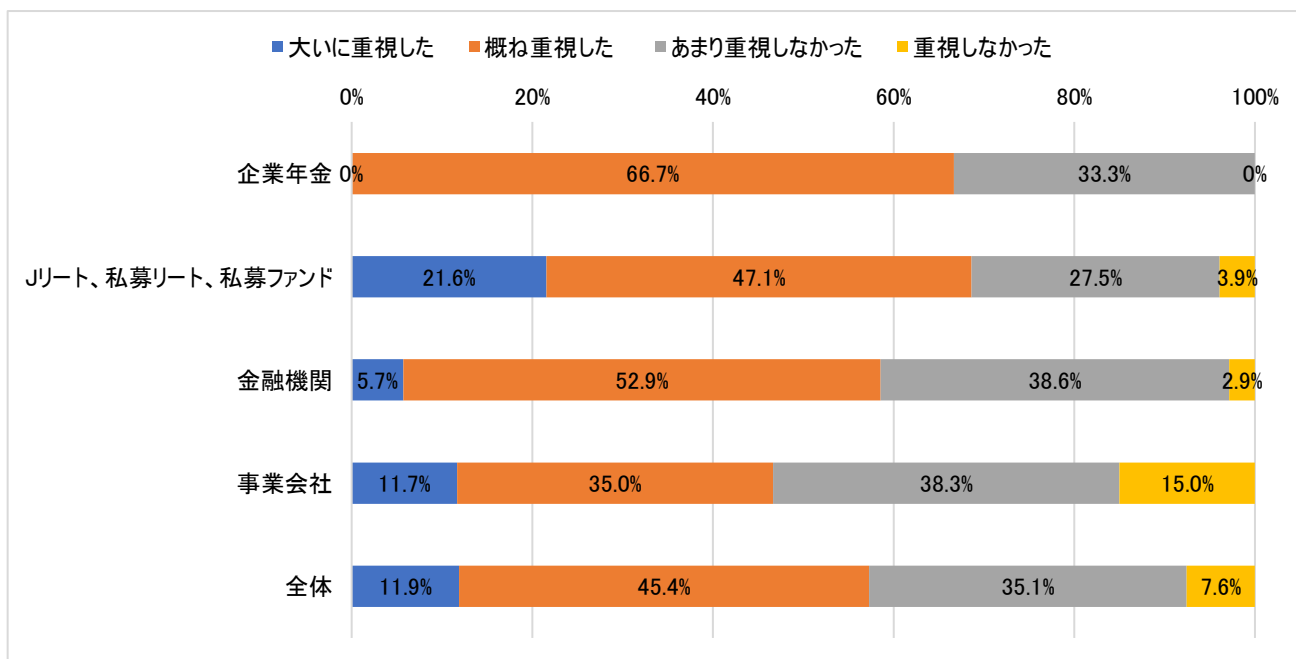
(注) 無回答除く。

図表 1-26 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：ビルマネジメント（災害時対応、防犯・防災管理体制）の実施状況（単回答）（n=185）



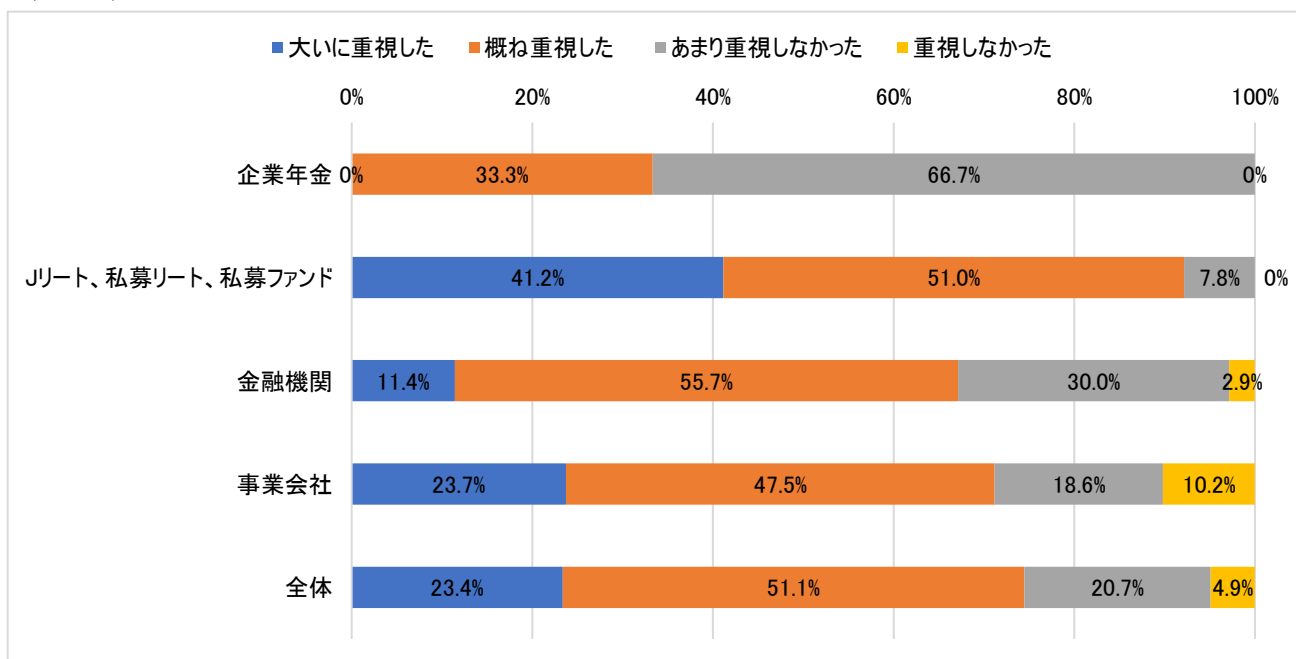
（注）無回答除く。

図表 1-27 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：建築物の省エネルギー性能（単回答）（n=185）



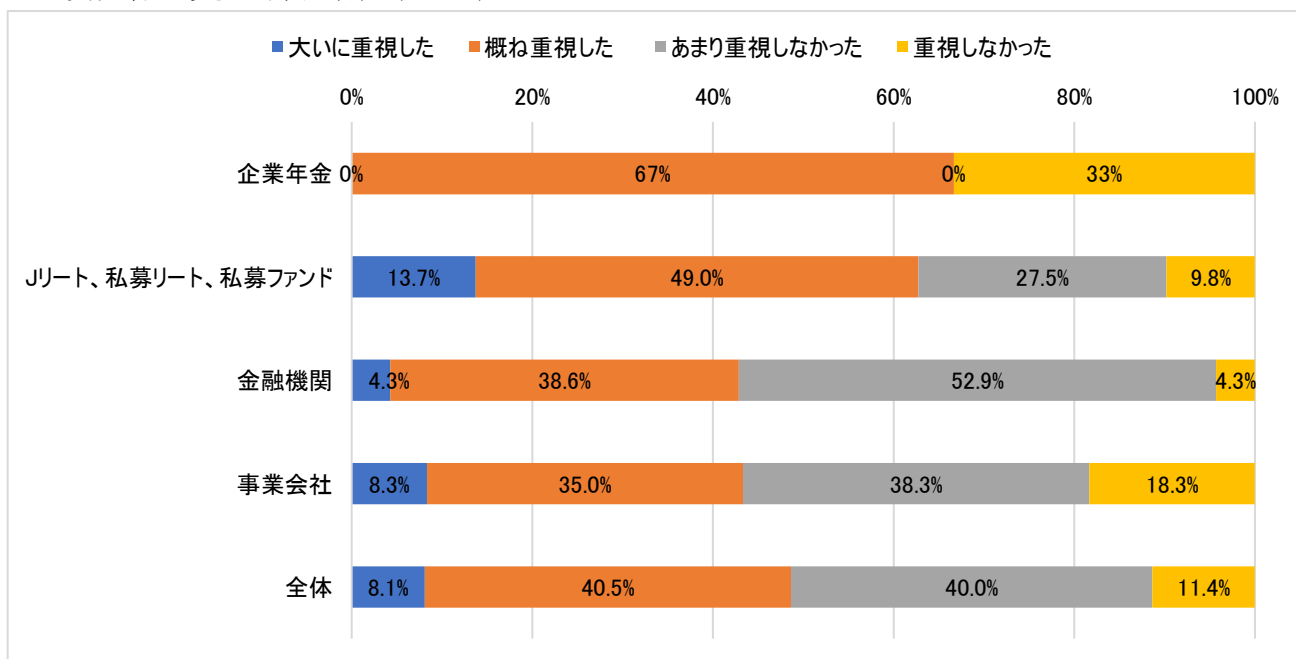
（注）無回答除く。

図表 1-28 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：設備の更新性（配管等）（単回答）
（n=184）



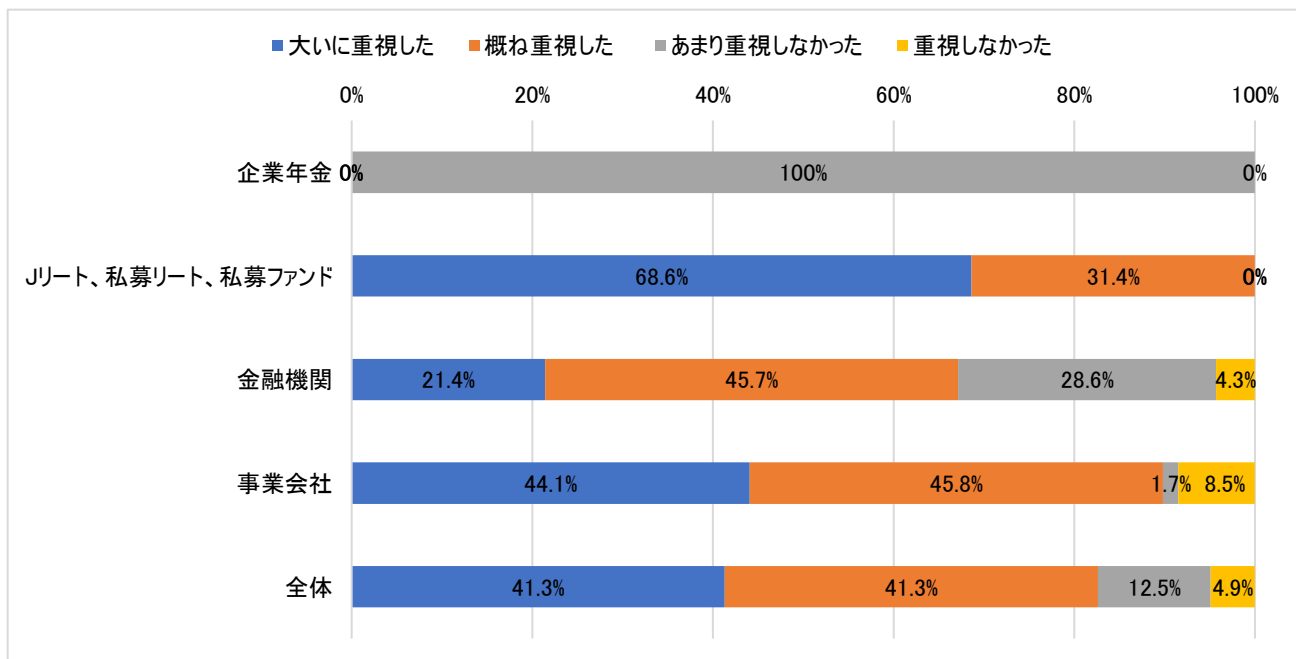
（注）無回答除く。

図表 1-29 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：建築物の資源再利用、水・廃棄物などの資源管理状況（単回答）（n=185）



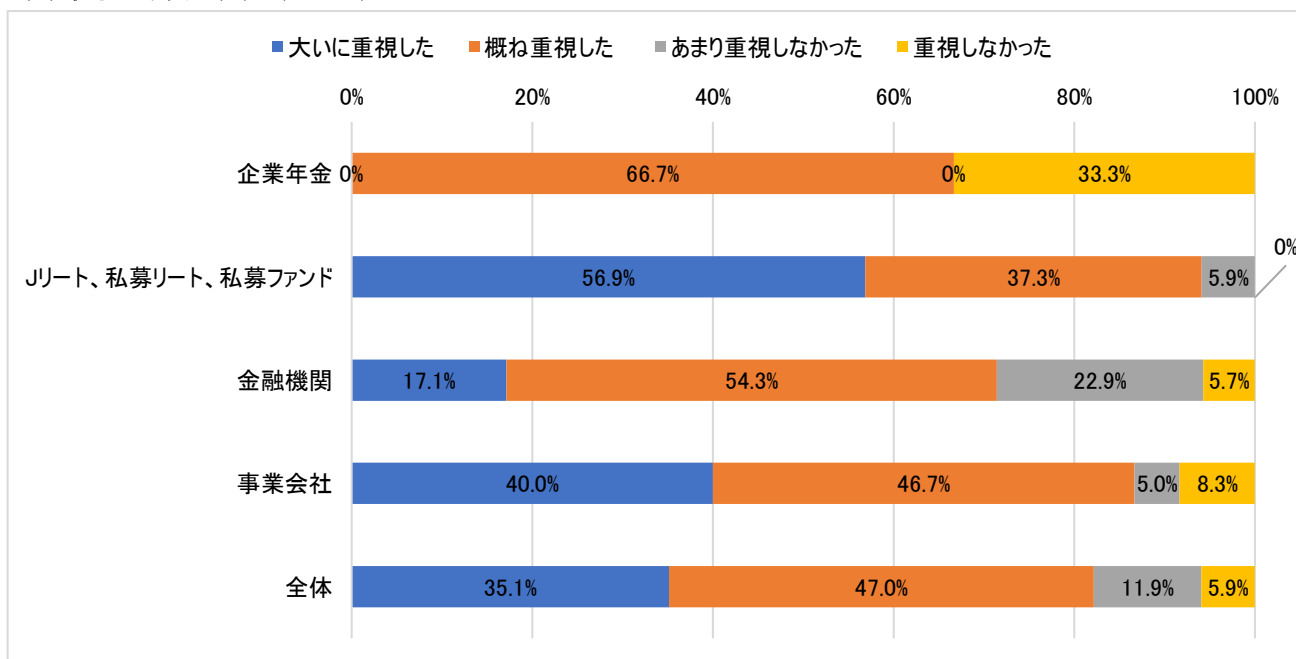
（注）無回答除く。

図表 1-30 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：正確な地籍情報（境界、面積等）の整備状況（単回答）（n=184）



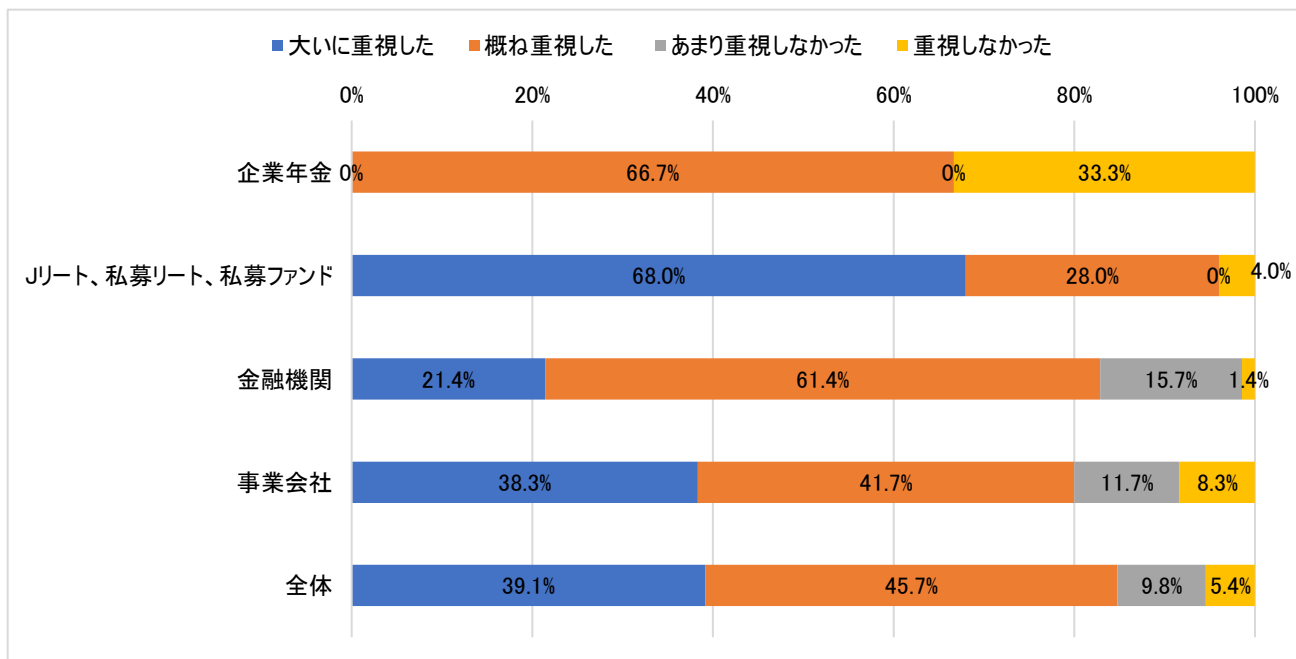
（注）無回答除く。

図表 1-31 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：地盤の良否（液状化・地盤沈下）と対策状況（単回答）（n=185）



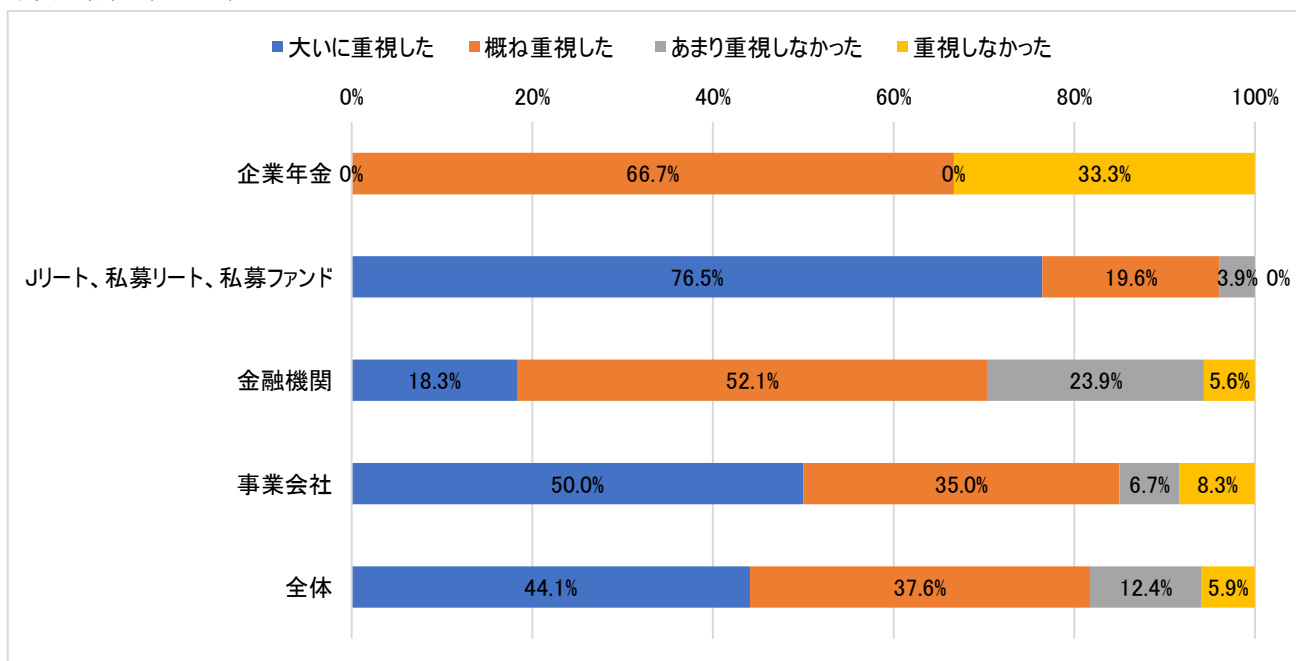
（注）無回答除く。

図表 1-32 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：自然災害リスクの有無（浸水リスク・地震の地域危険度）と対策状況（単回答）（n=184）



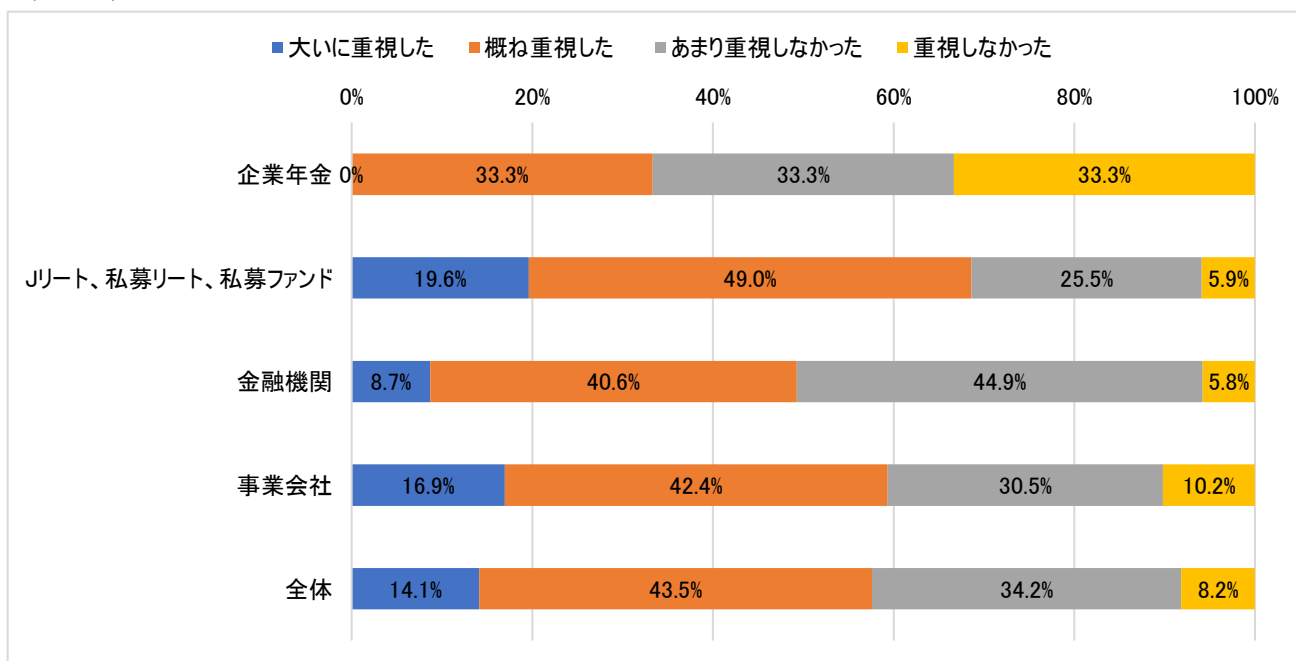
（注）無回答除く。

図表 1-33 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：土壌汚染の有無やその処置等の状態（単回答）（n=186）



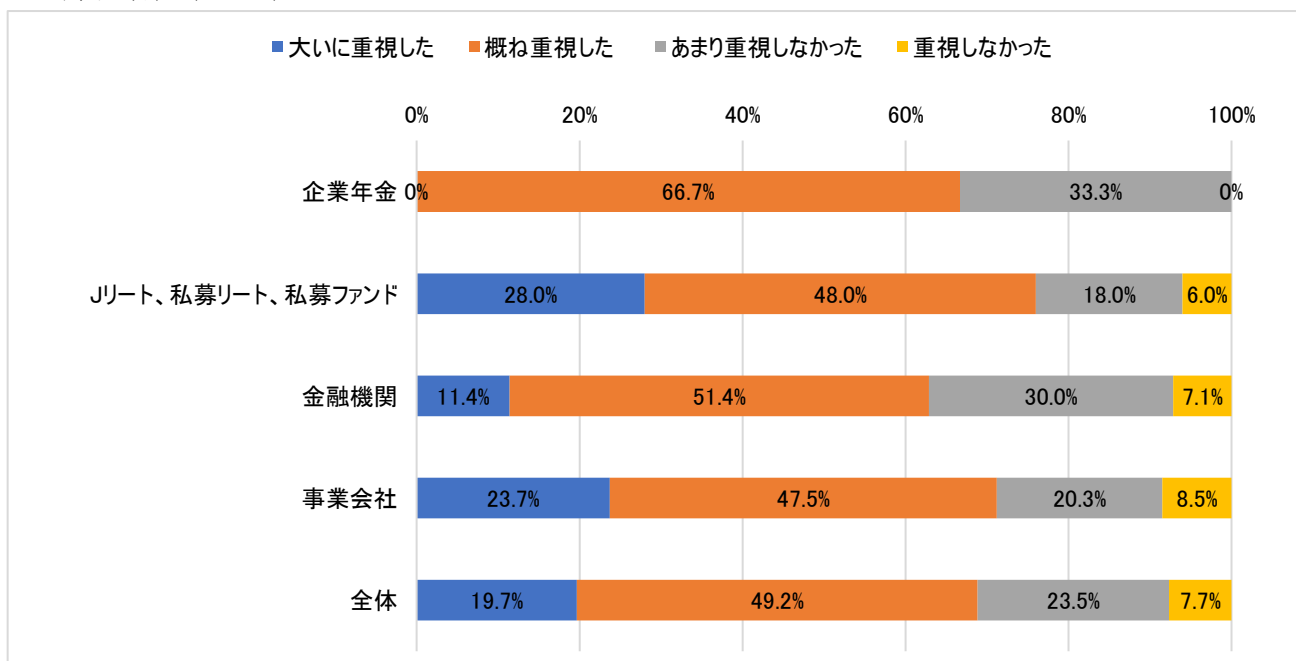
（注）無回答除く。

図表 1-34 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：周辺の自然環境との調和（単回答）
（n=184）



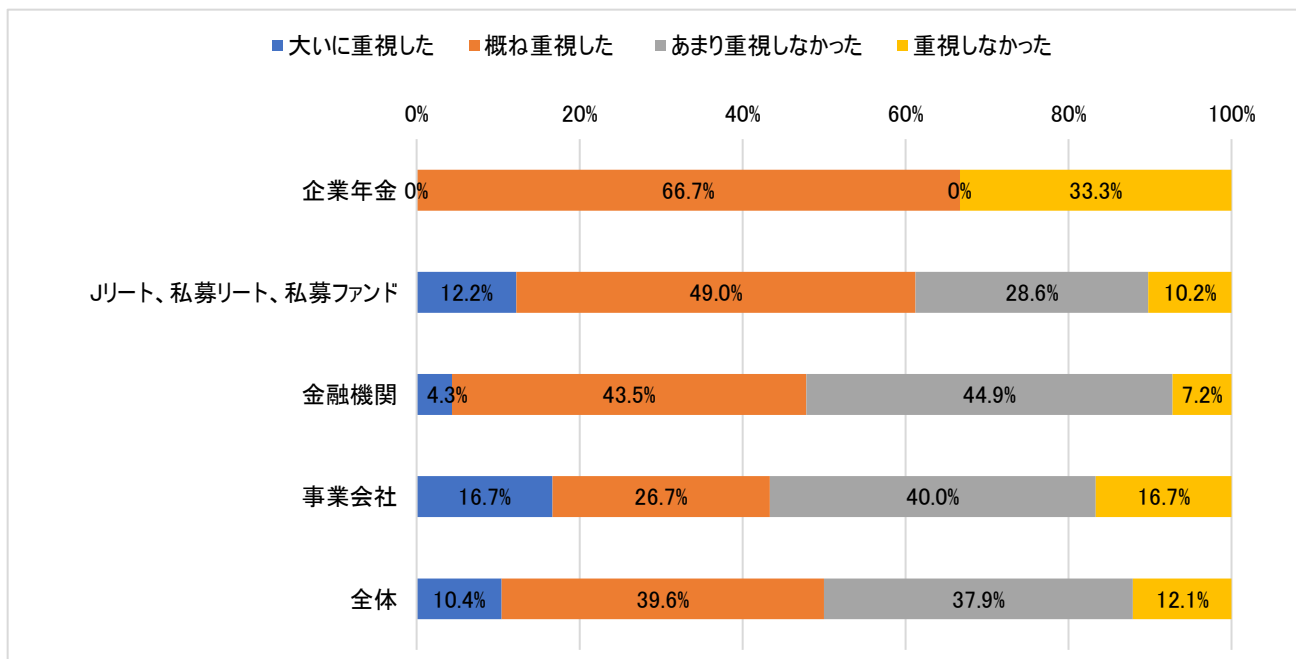
（注）無回答除く。

図表 1-35 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：都会的快適性（アメニティ）や賑わい（単回答）（n=183）



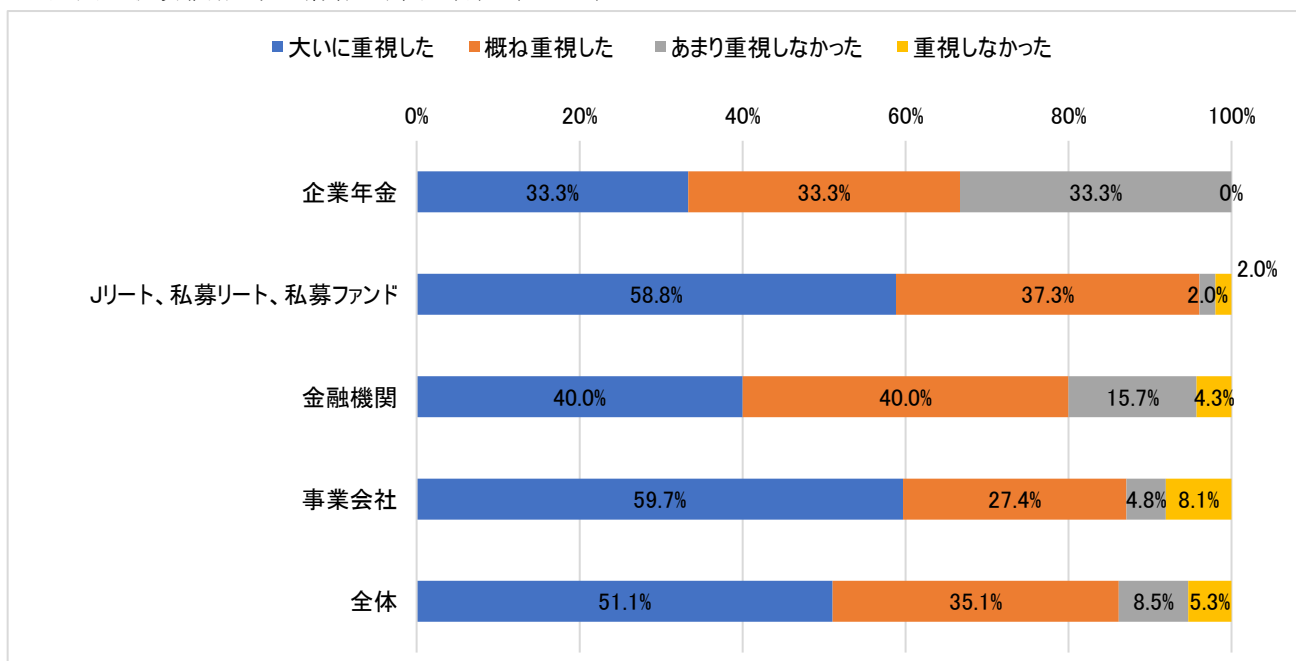
（注）無回答除く。

図表 1-36 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：エリアマネジメント（地域コミュニティへの参加・協働）実施状況（単回答）（n=182）



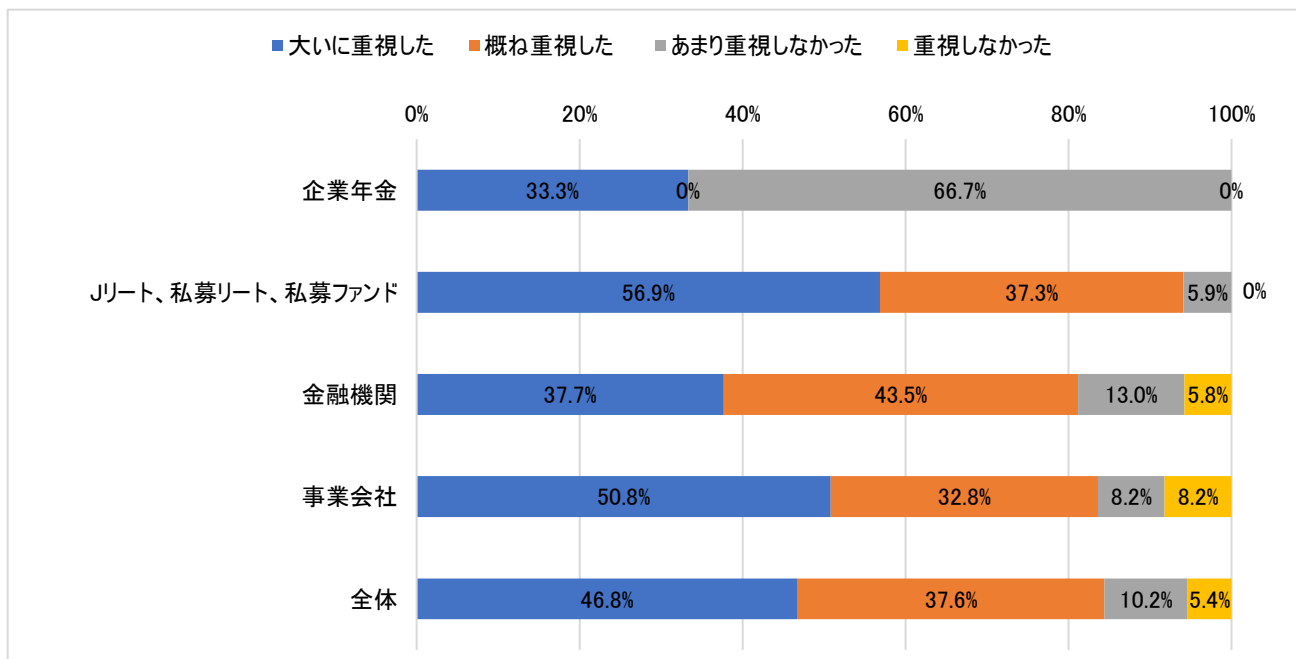
（注）無回答除く。

図表 1-37 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：周辺地域（狭域）の他の取引における不動産取引価格等の情報（単回答）（n=188）



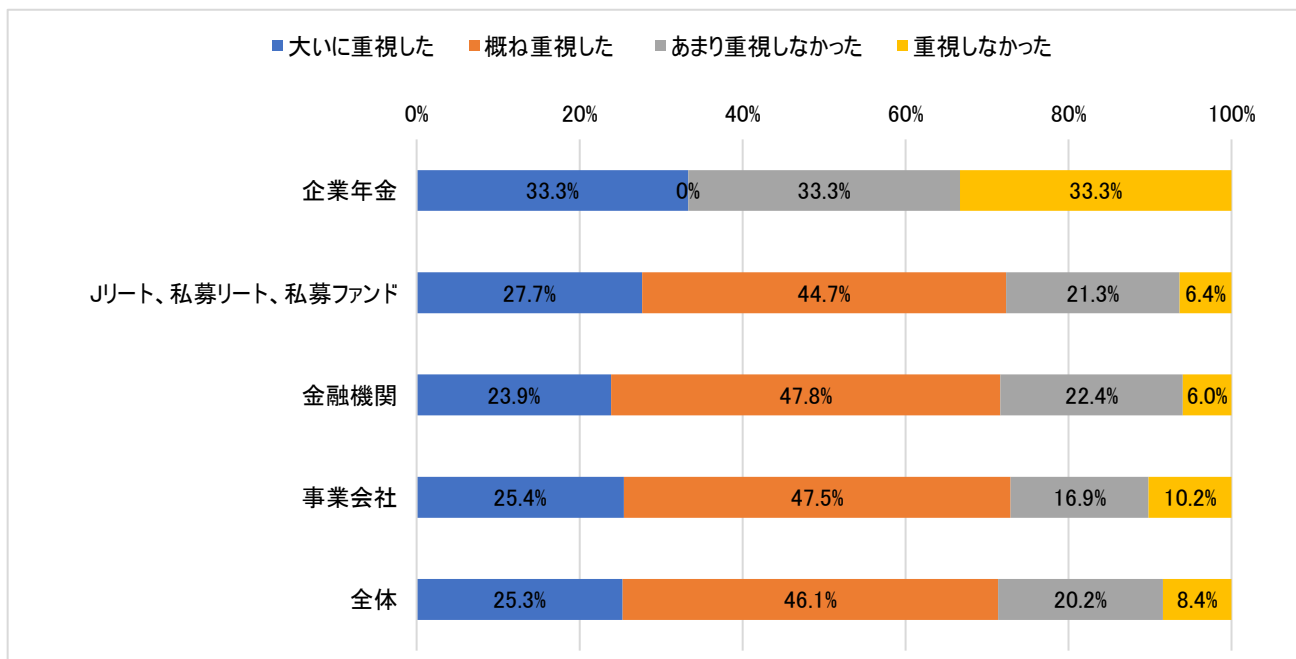
（注）無回答除く。

図表 1-38 不動産投資判断における諸要素の属性別の重視度：周辺地域（広域）における不動産価格の動向（不動産価格指数）（単回答）（n=186）



（注）無回答除く。

図表 1-39 主要都市の特定地区における地価の動向（地価LOOKレポート）（単回答）（n=173）



（注）無回答除く。

2. 投資している不動産の立地地域

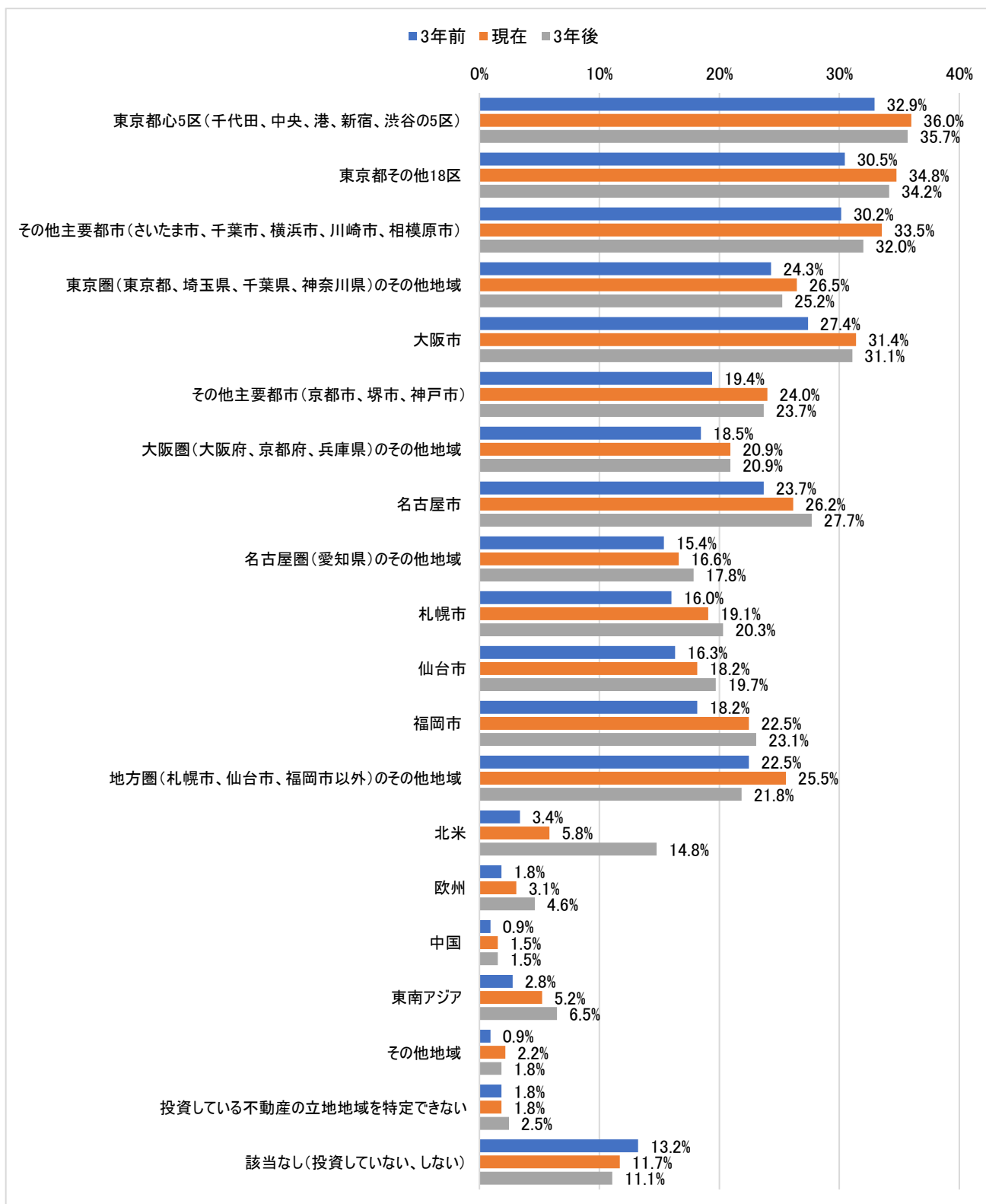
(1) 投資対象不動産の立地地域

現在の投資対象不動産の立地地域では、「東京都心5区」(36.0%)の割合が最も高く、これに「東京都その他18区」(34.8%)、「東京圏その他主要都市」(33.5%)、「大阪市」(31.4%)が続く。3年前と比較すると、「東京圏」、「大阪圏」、「名古屋圏」、「地方圏主要都市その他」といずれも増加傾向にある。3年後については、「東京圏」、「大阪圏」は減少傾向を示した。

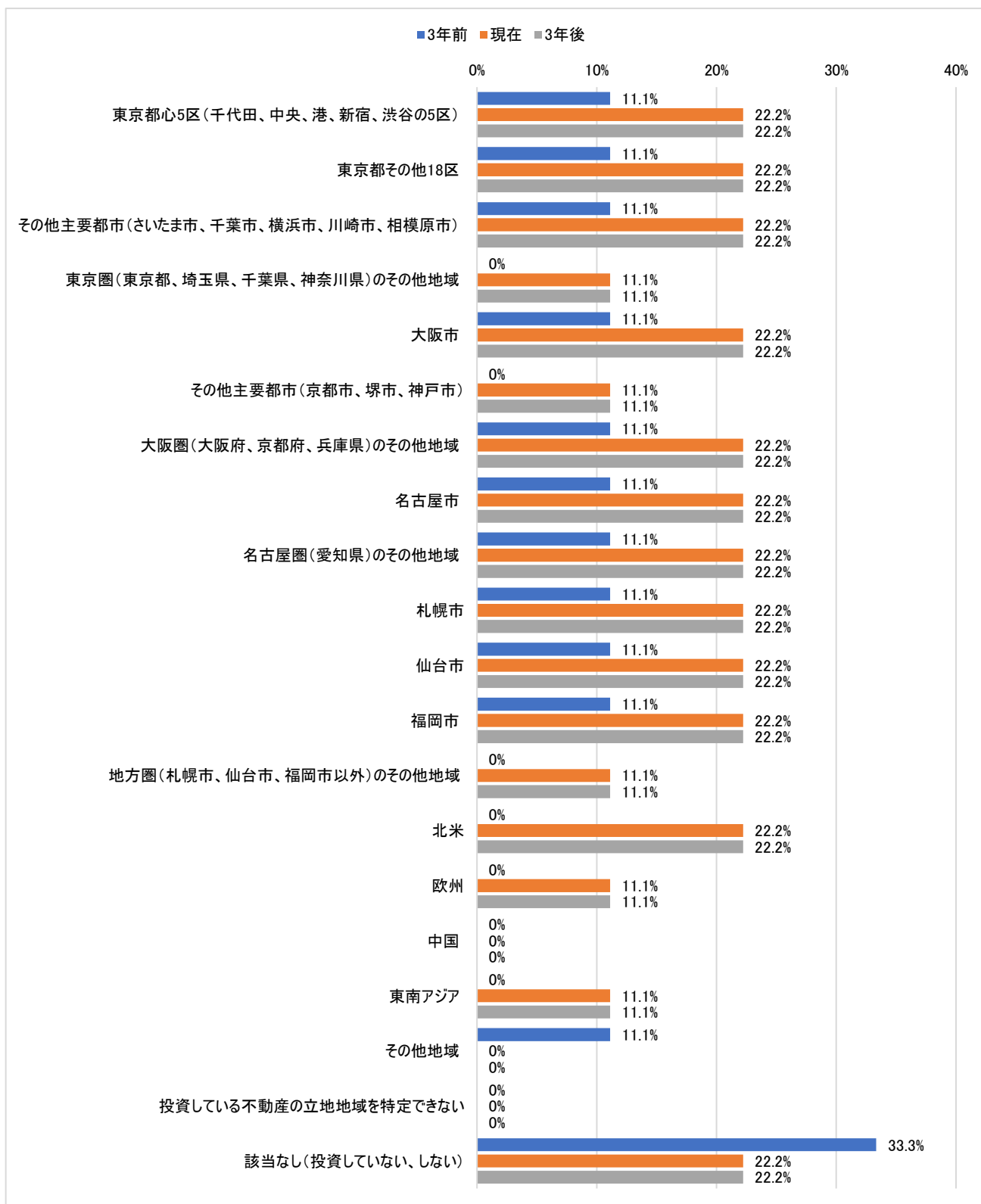
海外については、3年前から現在では、「北米」、「欧州」、「中国」、「東南アジア」、「その他地域」といずれも増加傾向にある。3年後については、「北米」が増加傾向を示し、「欧州」、「東南アジア」は微増を示した。

属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」、「金融機関」、「事業会社」はいずれも将来海外への投資を増やす傾向にあることが見てとれる。

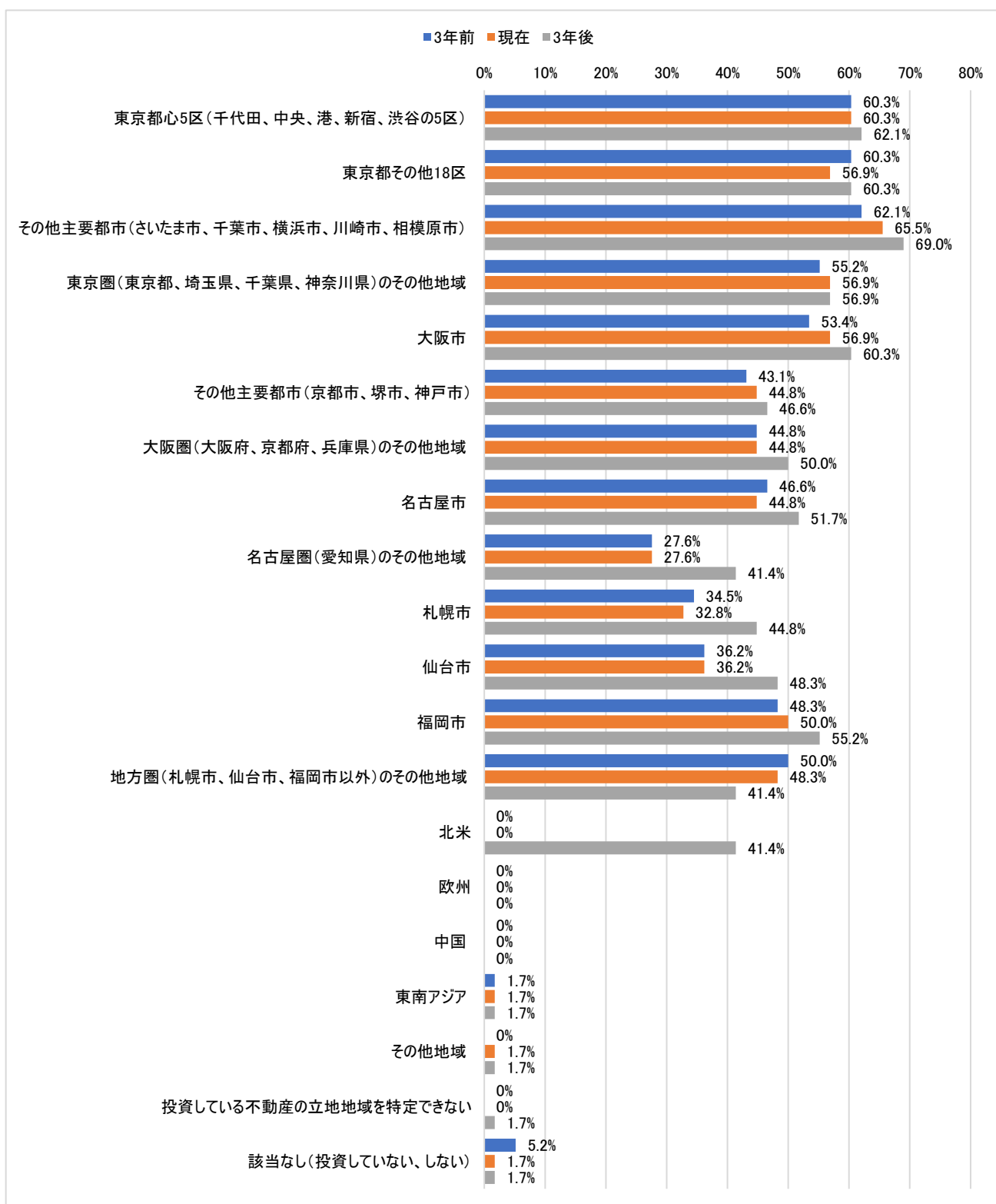
図表 2- 1 投資対象不動産の立地地域（全体 複数回答）（n=325）



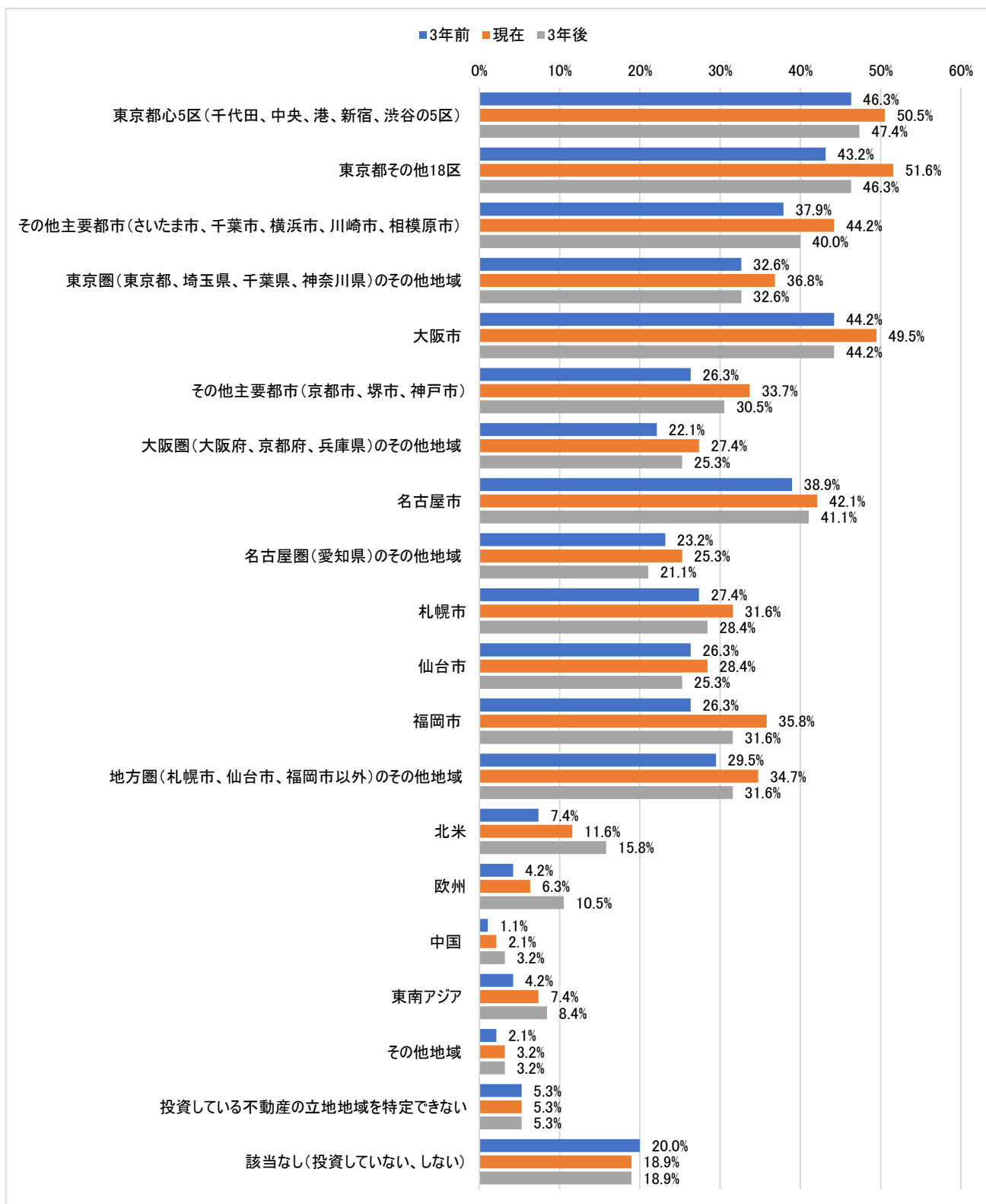
図表 2- 2 投資対象不動産の立地地域（企業年金 複数回答）（n=9）



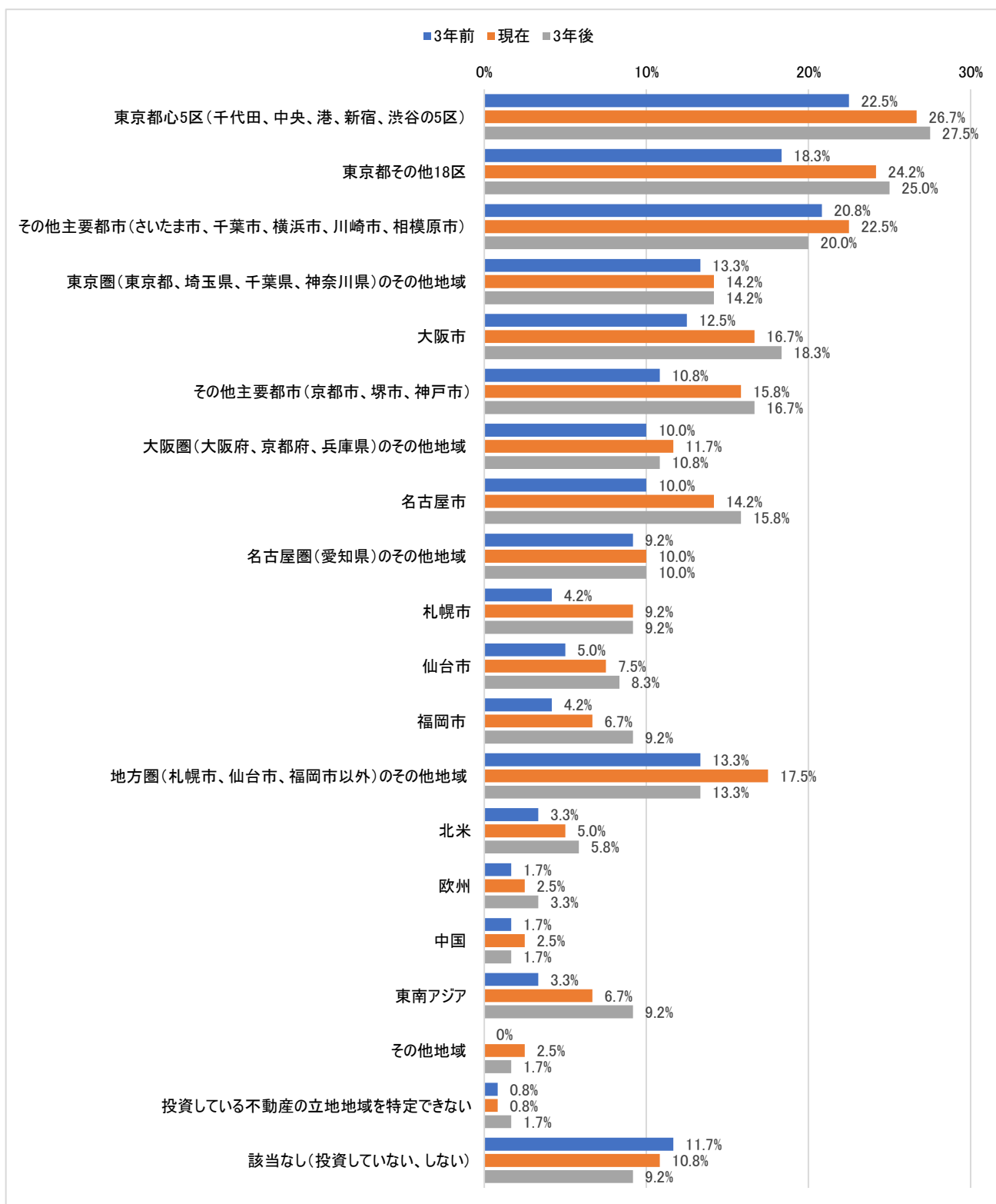
図表 2- 3 投資対象不動産の立地地域（Jリート、私募リート、私募ファンド 複数回答）（n=58）



図表 2- 4 投資対象不動産の立地地域（金融機関 複数回答）（n=95）



図表 2- 5 投資対象不動産の立地地域（事業会社 複数回答）（n=120）



(2) 各地域への今後の不動産投資姿勢

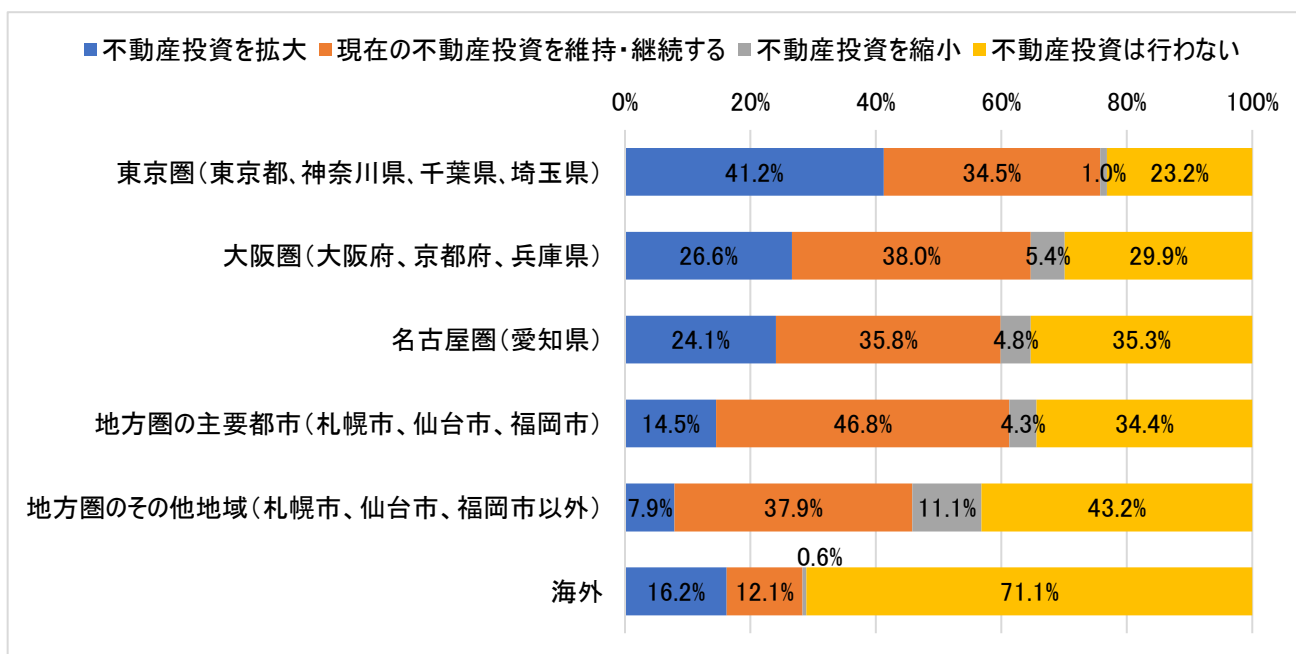
国内の「東京圏」では、「不動産投資を拡大」(41.2%)、「現在の不動産投資を維持・継続する」(34.5%)の割合が高く、積極的な不動産投資姿勢が見られる。「大阪圏」、「名古屋圏」、「地方圏の主要都市」では、「不動産投資を拡大」、「現在の不動産投資を維持・継続する」をあわせて50%~65%程度であるが、「地方圏のその他地域(札幌市、仙台市、福岡市以外)」では、「不動産投資を拡大」、「現在の不動産投資を維持・継続する」をあわせて50%を下回っている。

海外については、国内に比べると「不動産投資は行わない」割合が多いものの、「不動産投資を拡大」(16.2%)は、国内の「地方圏の主要都市」と同水準にあり、今後海外での不動産投資に積極的な企業等も一定数見られる。

属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」は、国内の不動産に対し積極的な不動産投資姿勢が見られるが、「金融機関」、「事業会社」は、「東京圏」に次いで、「海外」の不動産に対し積極的な不動産投資姿勢が見られる。

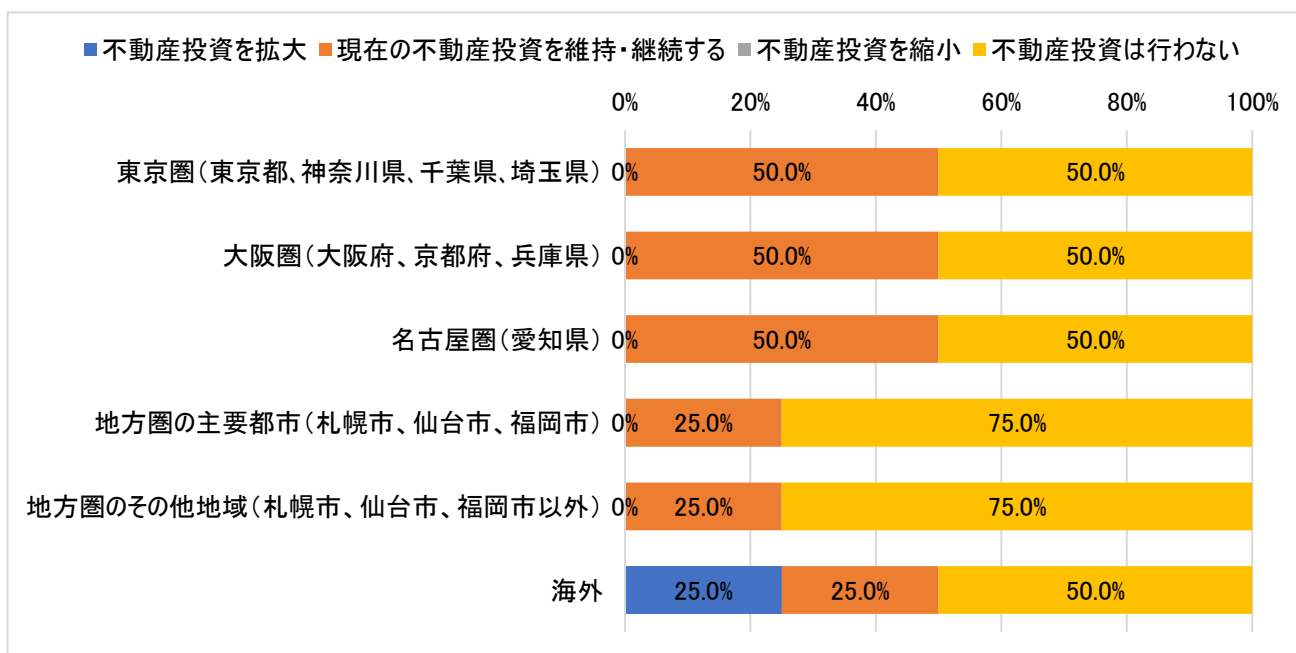
「各地域における不動産等の用途別での今後の投資意向」を見ると、「三大都市圏」では「オフィスビル」がやや多いものの、「地方圏の主要都市」および「地方圏のその他地域」になると、「オフィス」「賃貸住宅」、「商業施設」、「ホテル・旅館」、「物流施設」それぞれの用途に対する投資意欲に大きな差は見られない。

図表 2- 6 各地域への今後の不動産投資姿勢 (全体 単回答) (N=196)



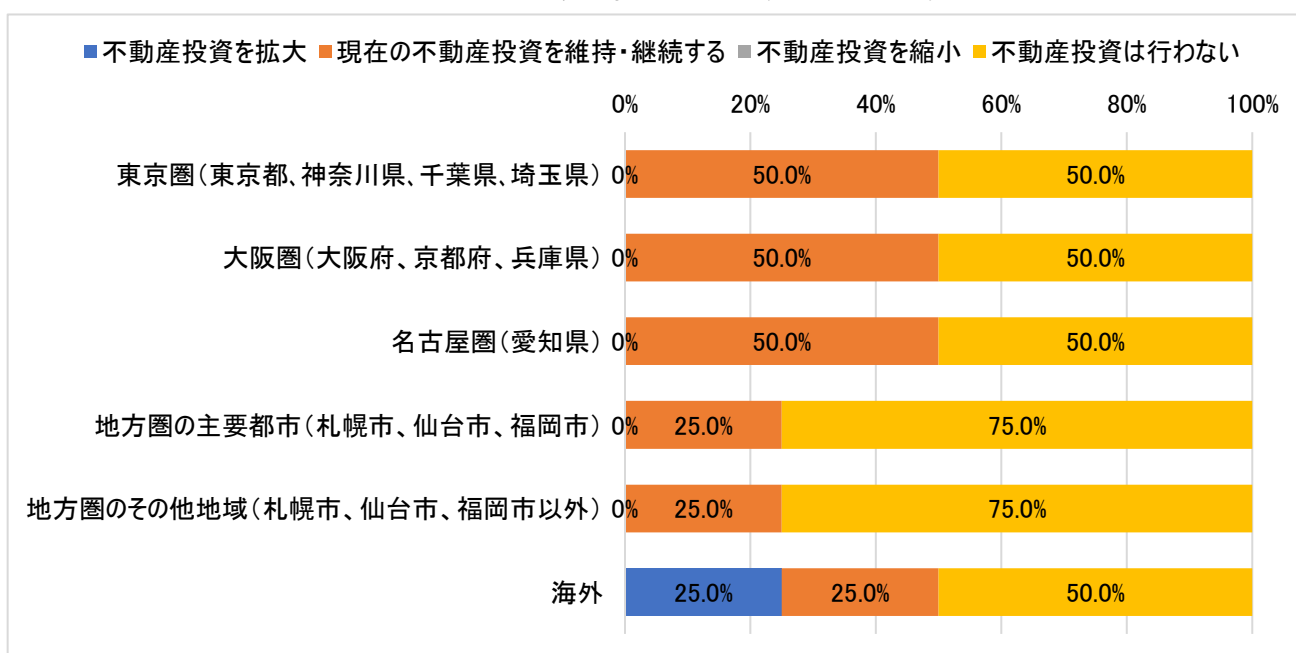
(注) 無回答除く。

図表 2- 7 各地域への今後の不動産投資姿勢（企業年金 単回答）（n=4）



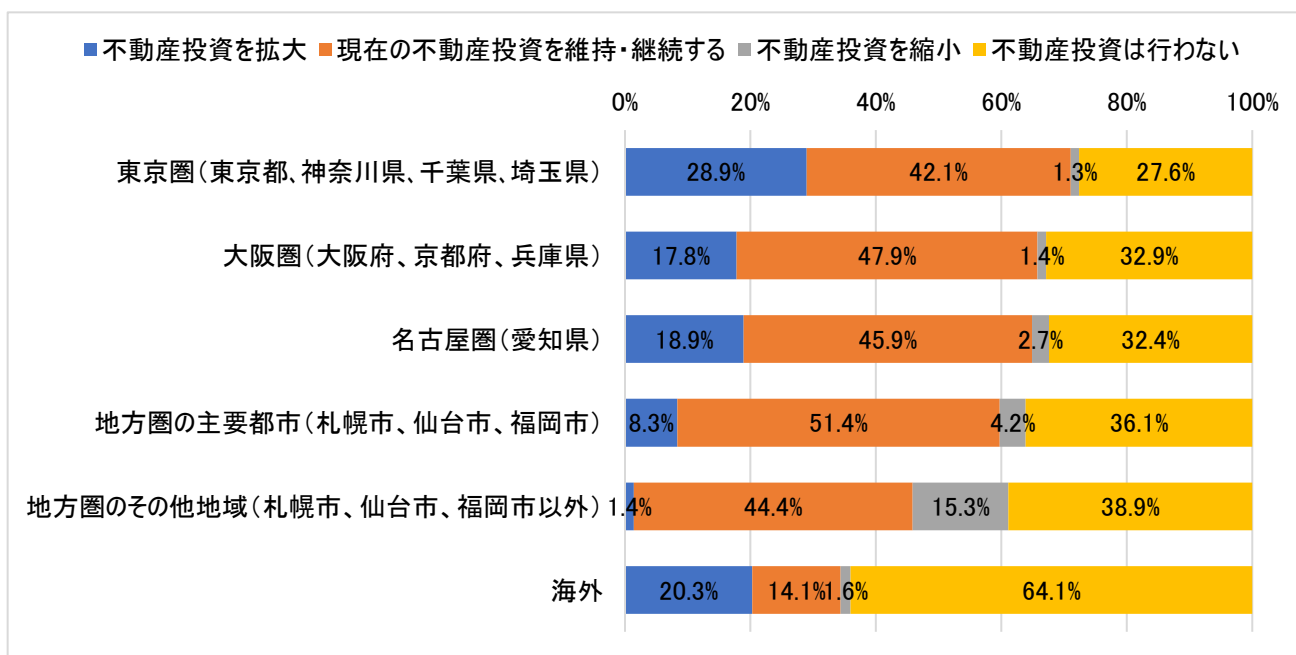
（注）無回答除く。

図表 2- 8 各地域への今後の不動産投資姿勢（Jリート、私募リート、私募ファンド 単回答）（n=48）



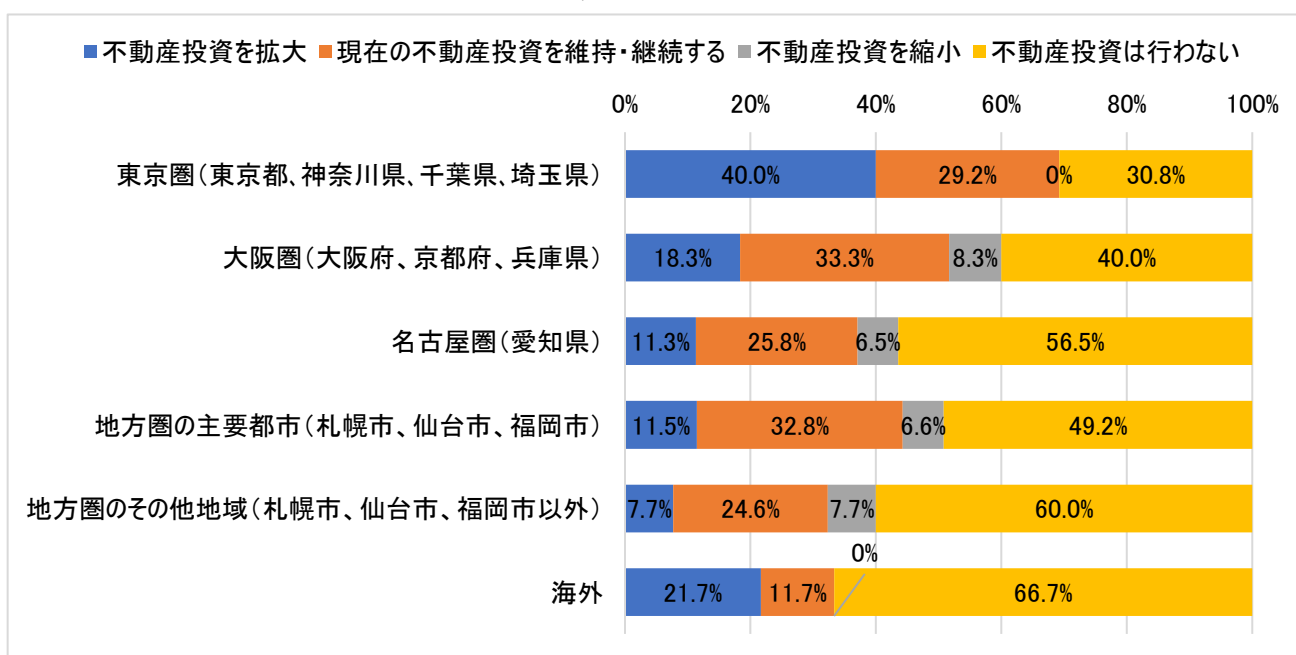
（注）無回答除く。

図表 2- 9 各地域への今後の不動産投資姿勢（金融機関 単回答）（n=76）



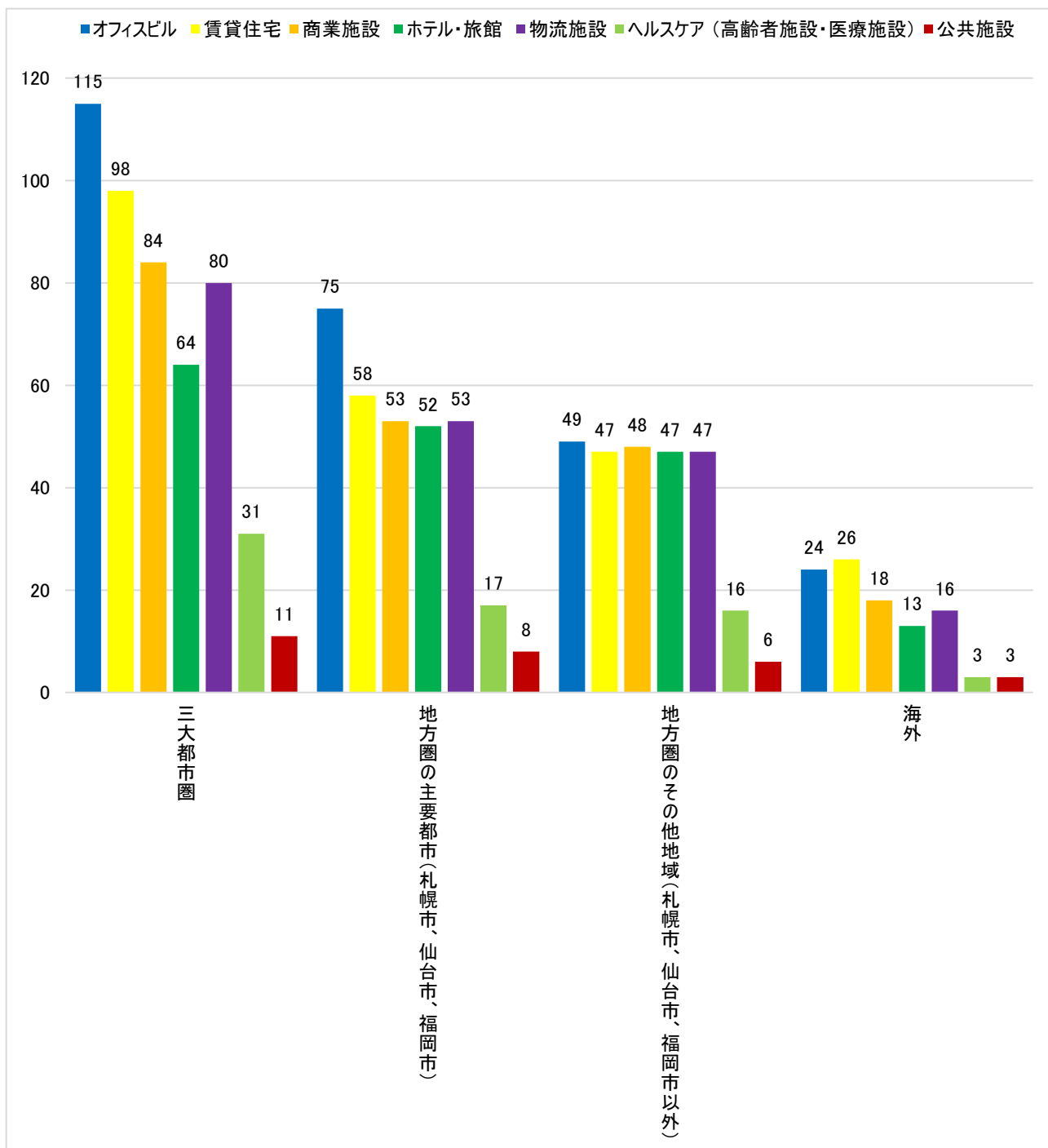
(注) 無回答除く。

図表 2- 10 各地域への今後の不動産投資姿勢（事業会社 単回答）（n=66）



(注) 無回答除く。

図表 2- 11 各地域における不動産等の用途別での今後の投資意向（全体 複数回答）（N=150）



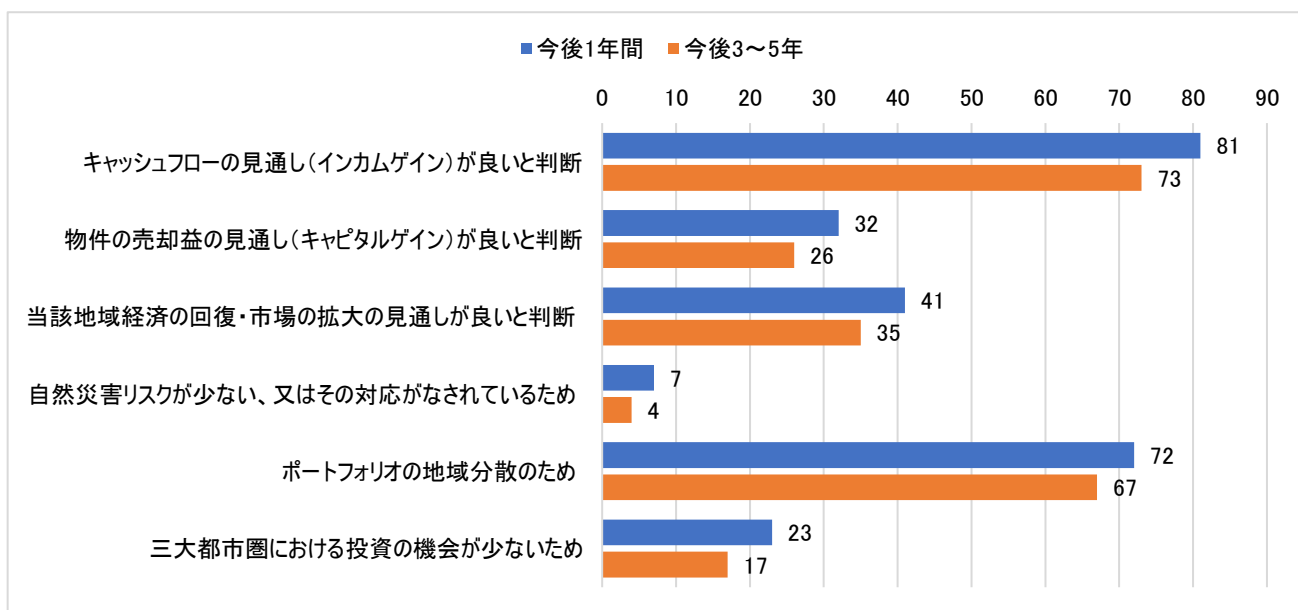
（注）各地域への今後の不動産投資姿勢において、「拡大」、「維持・継続」、「縮小」を1つ以上回答した企業等を対象に集計。

公共施設：鉄道駅、空港、港湾施設、庁舎、図書館、学校、住宅、公民館、公営娯楽施設、公所有の更地など

(3) 地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）における今後の不動産投資姿勢別判断理由
国内の「地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）における今後の不動産投資拡大および維持・継続」理由を見ると、「キャッシュフローの見通し（インカムゲイン）が良いと判断」、「ポートフォリオの地域分散のため」といった回答が多い。

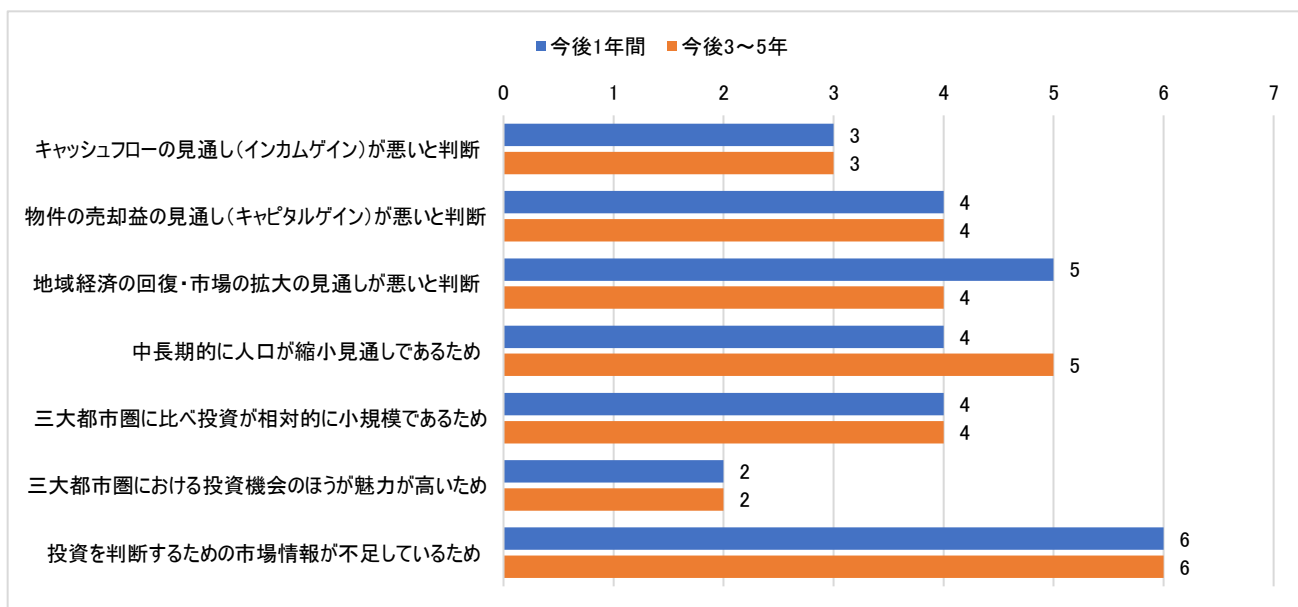
一方で、「地方圏の主要都市における今後の不動産投資縮小」理由を見ると、「投資を判断するための市場情報が不足しているため」が多い。

図表 2- 12 地方圏の主要都市における今後の不動産投資拡大、維持・継続理由（全体 複数回答）



(注) 地方圏の主要都市への今後の投資姿勢について、「拡大」「維持・継続」と回答した企業等を対象に集計。

図表 2- 13 地方圏の主要都市における今後の不動産投資縮小理由（全体 複数回答）



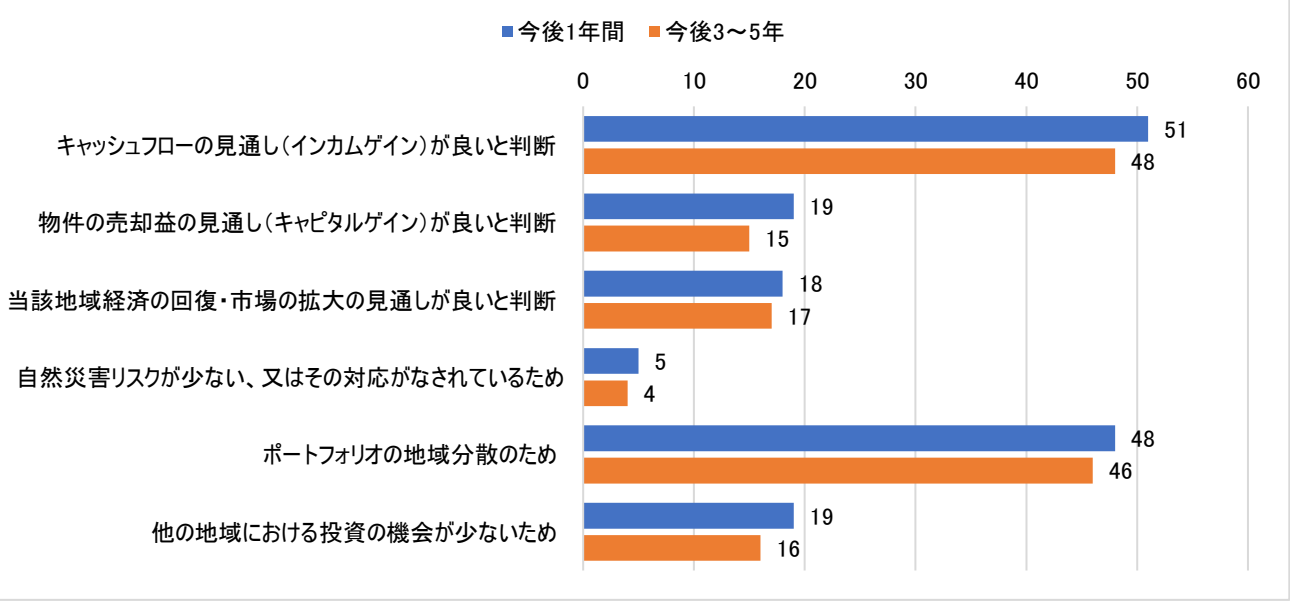
(注) 地方圏の主要都市への今後の投資姿勢について、「縮小」と回答した企業等を対象に集計。

(4) 地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）における今後の不動産投資姿勢別判断理由

国内の「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）における今後の不動産投資拡大および維持・継続」理由を見ると、「キャッシュフローの見通し（インカムゲイン）が良いと判断」、「ポートフォリオの地域分散のため」といった回答が多い。

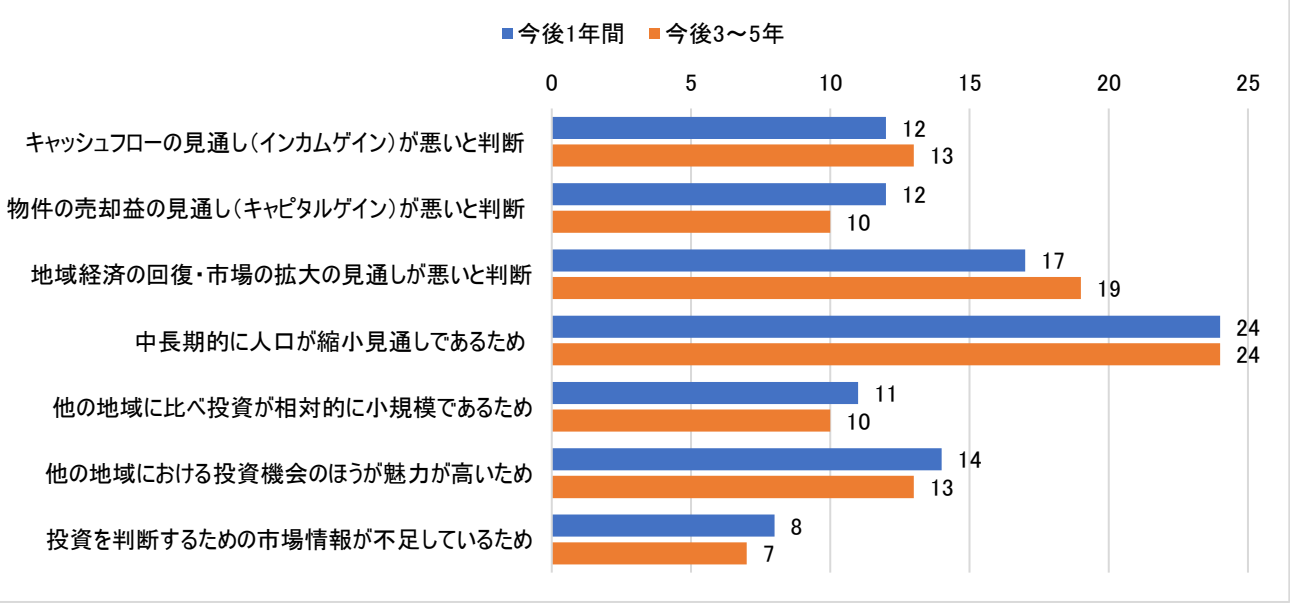
一方で、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）における今後の不動産投資縮小」理由を見ると、「中長期的に人口が縮小見通しであるため」が多い。

図表 2- 14 地方圏の主要都市における今後の不動産投資拡大、維持・継続理由（全体 複数回答）



(注) 地方圏のその他地域への今後の投資姿勢について、「拡大」「維持・継続」と回答した企業等を対象に集計。

図表 2- 15 地方圏の主要都市における今後の不動産投資縮小理由（全体 複数回答）



(注) 地方圏のその他地域への今後の投資姿勢について、「縮小」と回答した企業等を対象に集計。

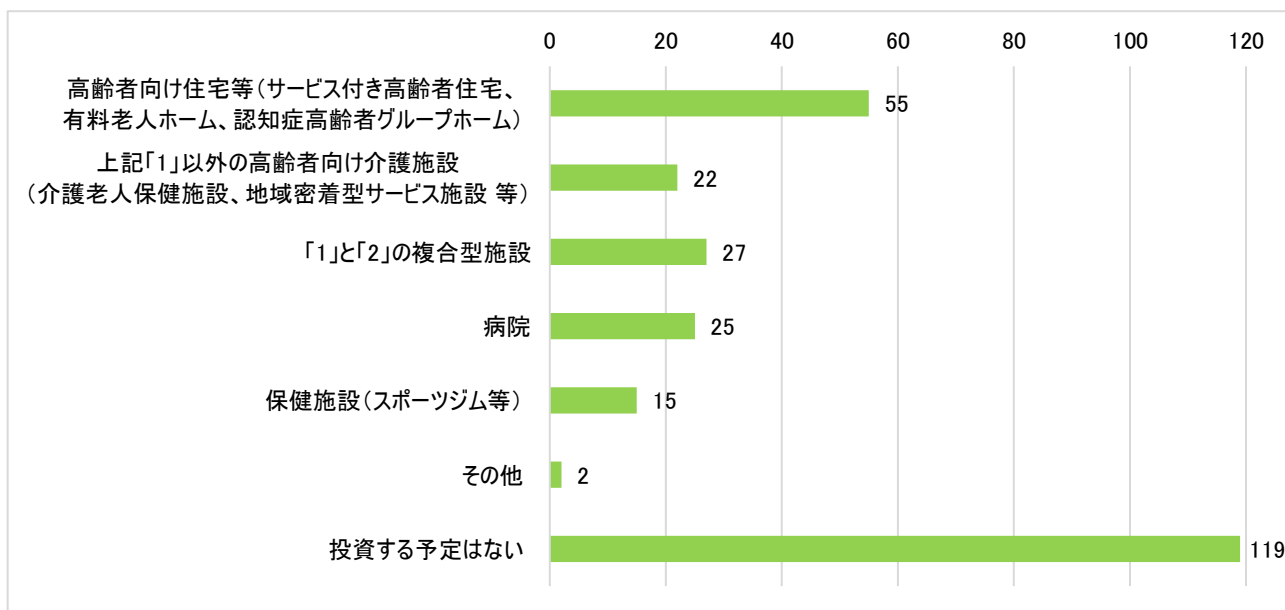
3. 特定用途及び条件付き不動産への投資姿勢

(1) ヘルスケア施設における用途別投資意向

ヘルスケア施設における用途別投資意向を見ると、「高齢者向け住宅等」の回答が多い。企業等の属性別に見ても、概ね同様である。

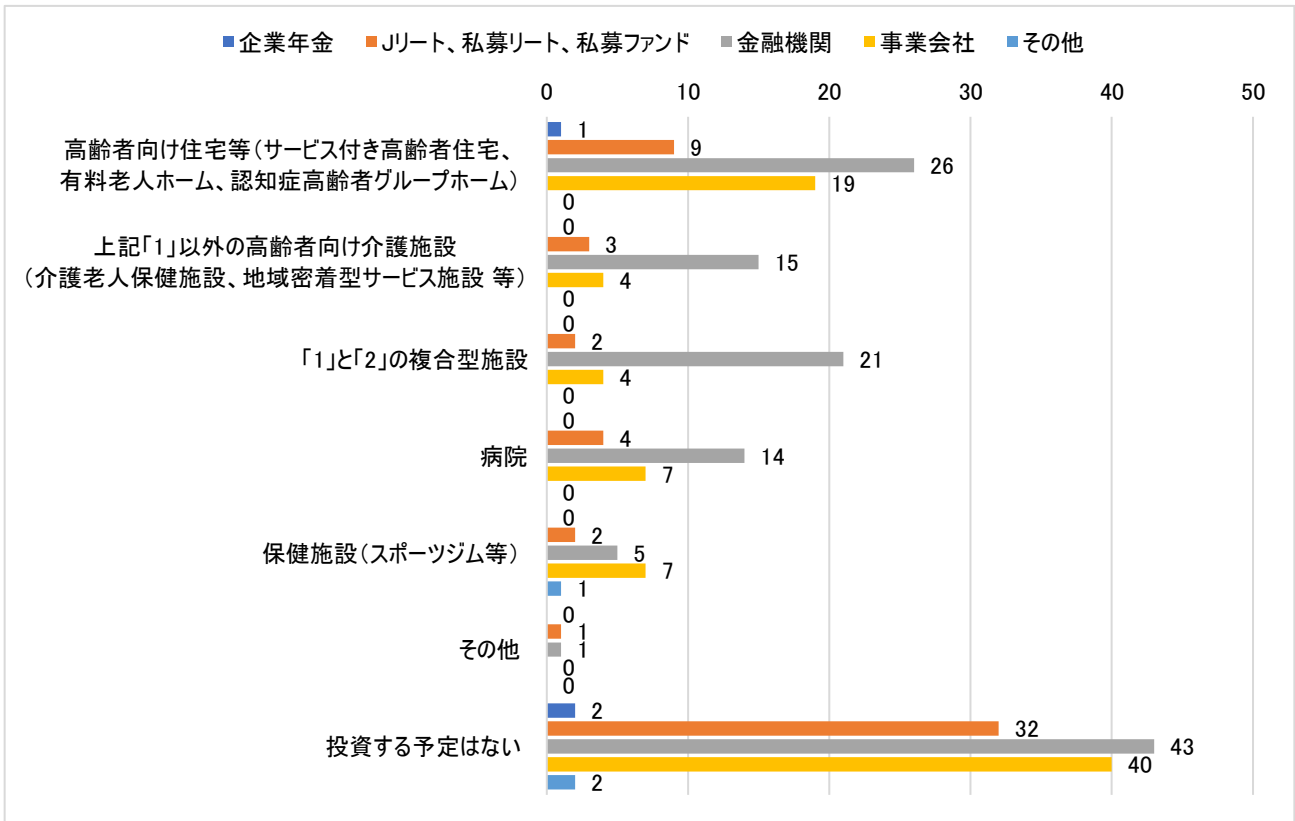
ヘルスケア施設への投資判断時における諸要素の重視度においては、「キャッシュフローの見通し（インカムゲイン）」と「オペレーターの能力」が特に重視されている。

図表 3- 1 ヘルスケア施設における用途別投資意向（全体 複数回答）



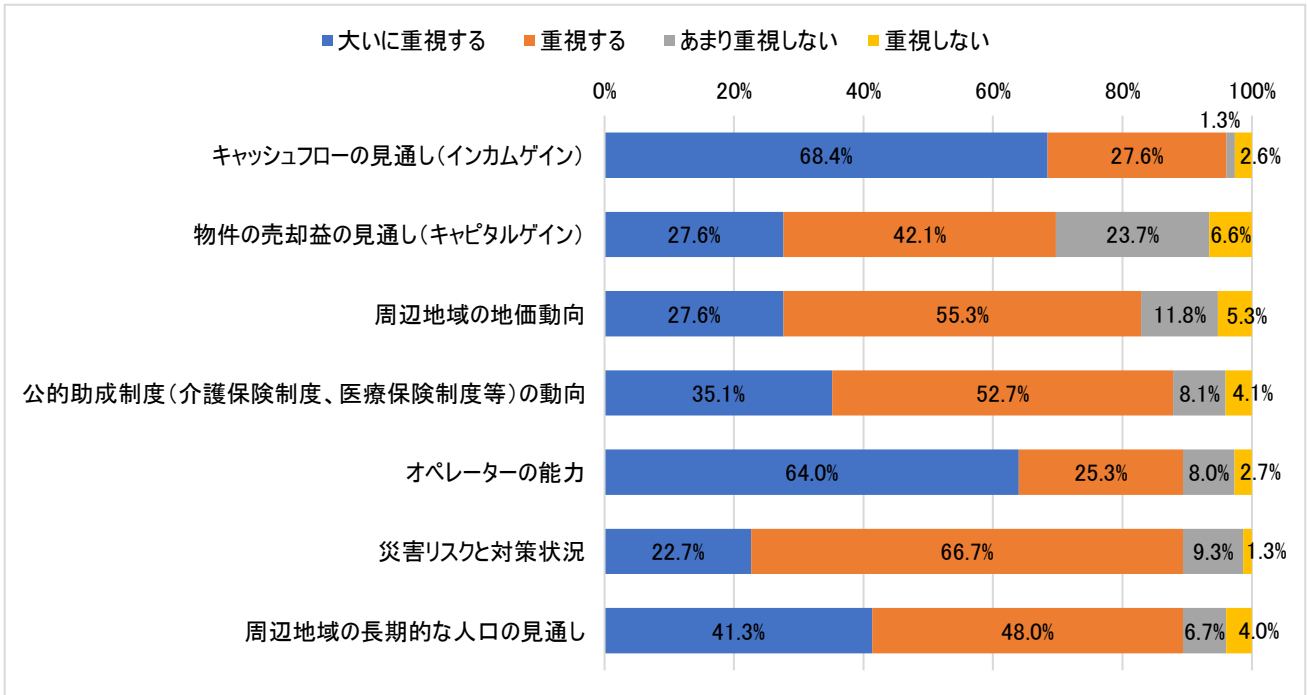
（注）無回答除く。

図表 3- 2 ヘルスケア施設における用途別、属性別投資意向（複数回答）（N=265）



（注）無回答除く。

図表 3- 3 ヘルスケア施設への投資判断時における諸要素の重視度（全体 複数回答）（n=146）



（注）無回答除く。ヘルスケア施設のうち、「1. 高齢者向け住宅等」、「2. それ以外の高齢者向け介護施設」、「3. 「1」と「2」の複合型施設」、「4. 病院」に投資している企業等を対象に集計。

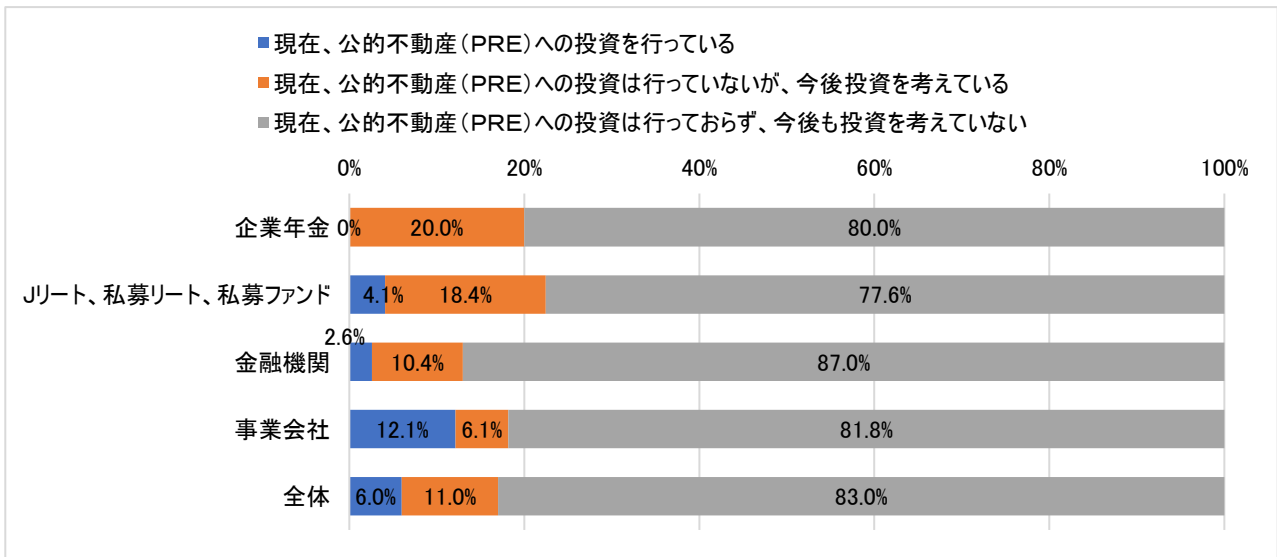
(2) 公的不動産（PRE）への投資意向

公的不動産（PRE）への投資意向では、「現在、公的不動産（PRE）への投資は行っておらず、今後投資を考えていない」の割合が最も高い。

属性別に見ると、「現在、公的不動産（PRE）への投資を行っている」割合が最も高いのは「事業会社」で、「現在、公的不動産（PRE）への投資は行っていないが、今後投資を考えている」割合が最も高いのは「企業年金」である。

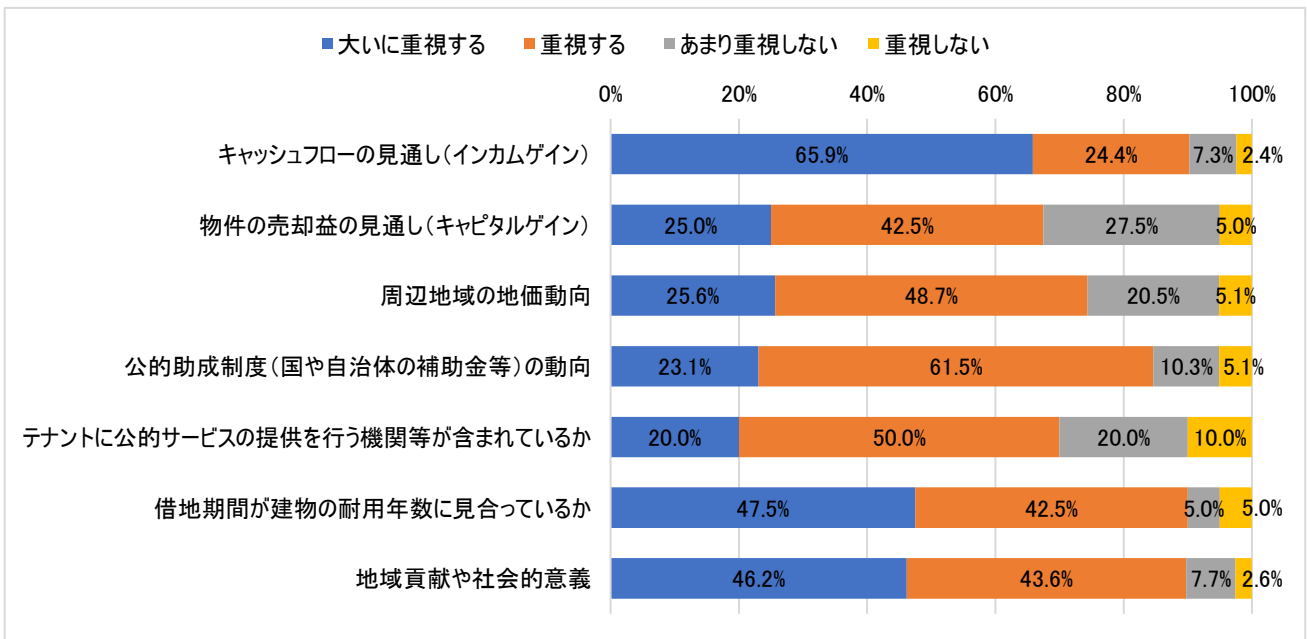
公的不動産（PRE）への投資判断時における諸要素の重視度では、「キャッシュフローの見通し（インカムゲイン）」、「借地期間が建物の耐用年数に見合っているか」、「地域貢献や社会的意義」を重視する割合が高い。

図表 3- 4 公的不動産 (PRE) への投資意向 (単回答) (N=200)



(注) 無回答除く。

図表 3- 5 公的不動産 (PRE) への投資判断時における諸要素の重視度 (全体 複数回答) (n=41)



(注) 無回答除く。

(3) ESGに配慮した不動産への投資意向

ESGに配慮した不動産への投資意向では、「現在、ESGに配慮した投資又は事業活動を行っている」の割合が最も高い。

属性別に見ると、「企業年金」、「Jリート、私募リート、私募ファンド」、「金融機関」では、いずれも50%以上を示しており、「事業会社」では、40%以上の割合を示し、「現在、ESGに配慮した投資又は事業活動は行っていないが、今後予定している」も含めると、60%以上の割合を示している。

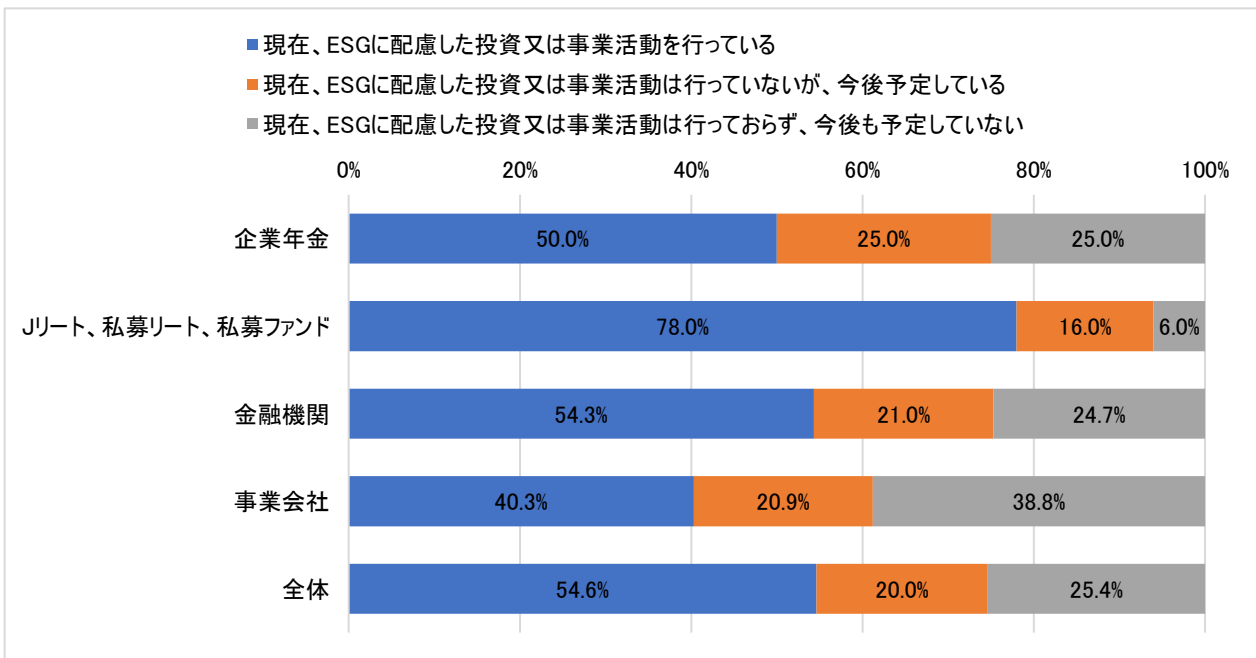
ESGに配慮した投資又は事業活動を行ううえで、重視している(予定を含む)ESG情報については、「気候変動への対応(省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物等)」が最も多く、「地域社会・経済への寄与(雇用イノベーションの創出、建物の新築・改修やマネジメントがもたらす建物周辺への影響)」が続いている。

ESGに配慮した投資又は事業活動を行わない理由については、「人手が足りず検討が進んでいないため」が最も多い。

ESG情報の開示については、「ESG情報について開示を行っている」が最も多い。

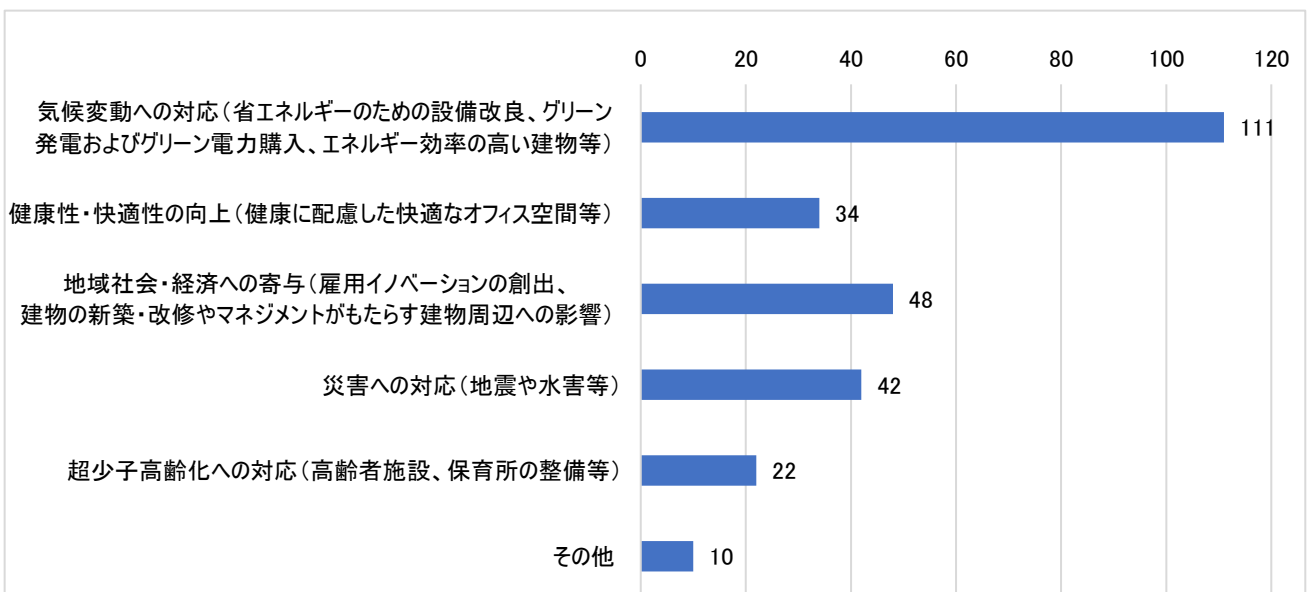
(注)「ESG」とは、環境(Environment)・社会(society)・ガバナンス(Governance)の略称。2006年に国連が公表した責任投資原則(PRI(Principles for Responsible Investment))において、投資家が投資の意思決定のプロセスにESG課題を組み込むこと等の考え方が提唱されている。

図表 3- 6 ESG に配慮した不動産への投資意向（単回答）（N=205）



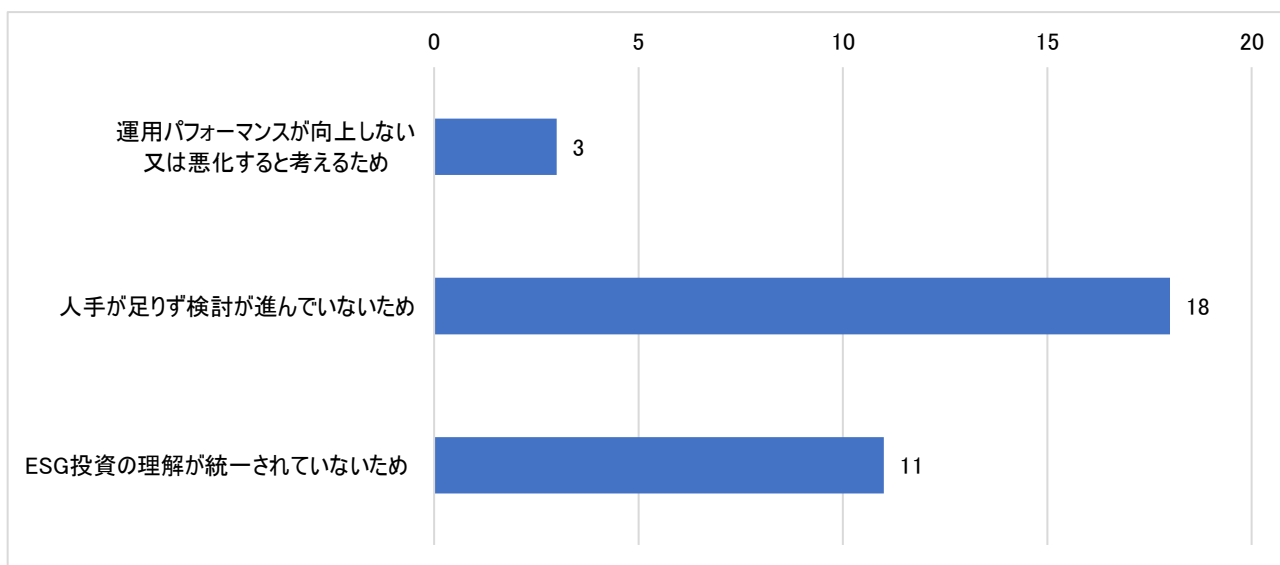
（注）無回答除く。

図表 3- 7 ESG に配慮した投資又は事業活動を行ううえで、重視している（予定を含む）ESG 情報（複数回答）



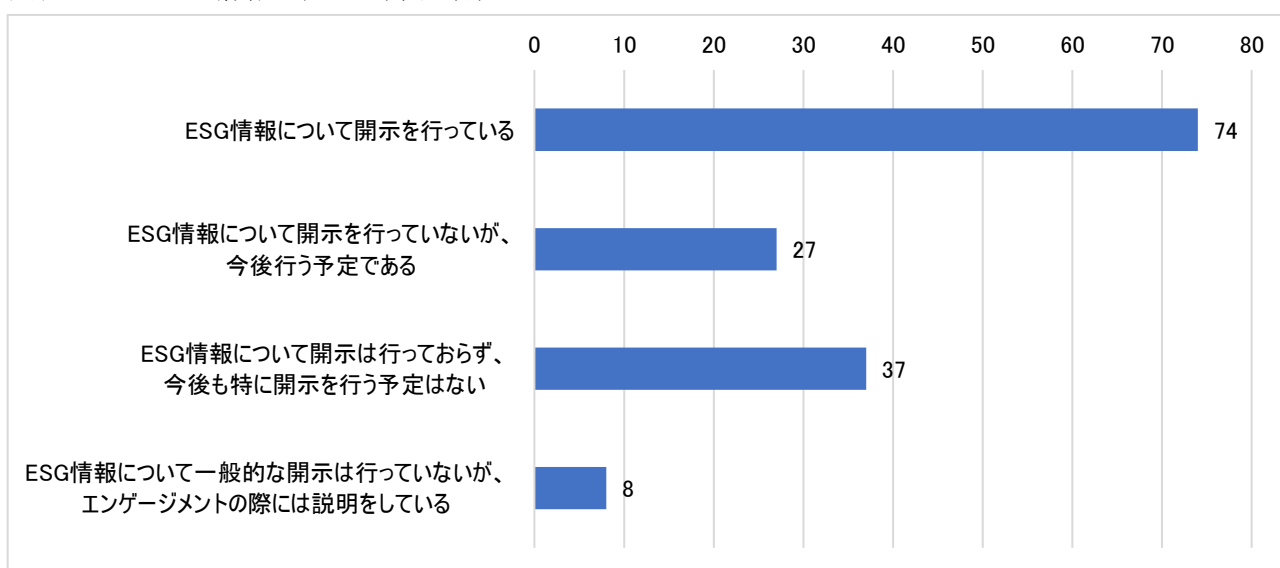
（注）「現在、ESG に配慮した投資又は事業活動を行っている」、「現在、ESG に配慮した投資又は事業活動は行っていないが、今後予定している」に回答の企業等を対象に集計。

図表 3- 8 ESG に配慮した投資又は事業活動を行わない理由（単回答）



（注）「現在、ESG に配慮した投資又は事業活動は行っておらず、今後も予定していない」に回答の企業等を対象に集計。

図表 3- 9 ESG 情報の開示（単回答）



（注）無回答除く。

4. 我が国の不動産投資市場への認識・評価

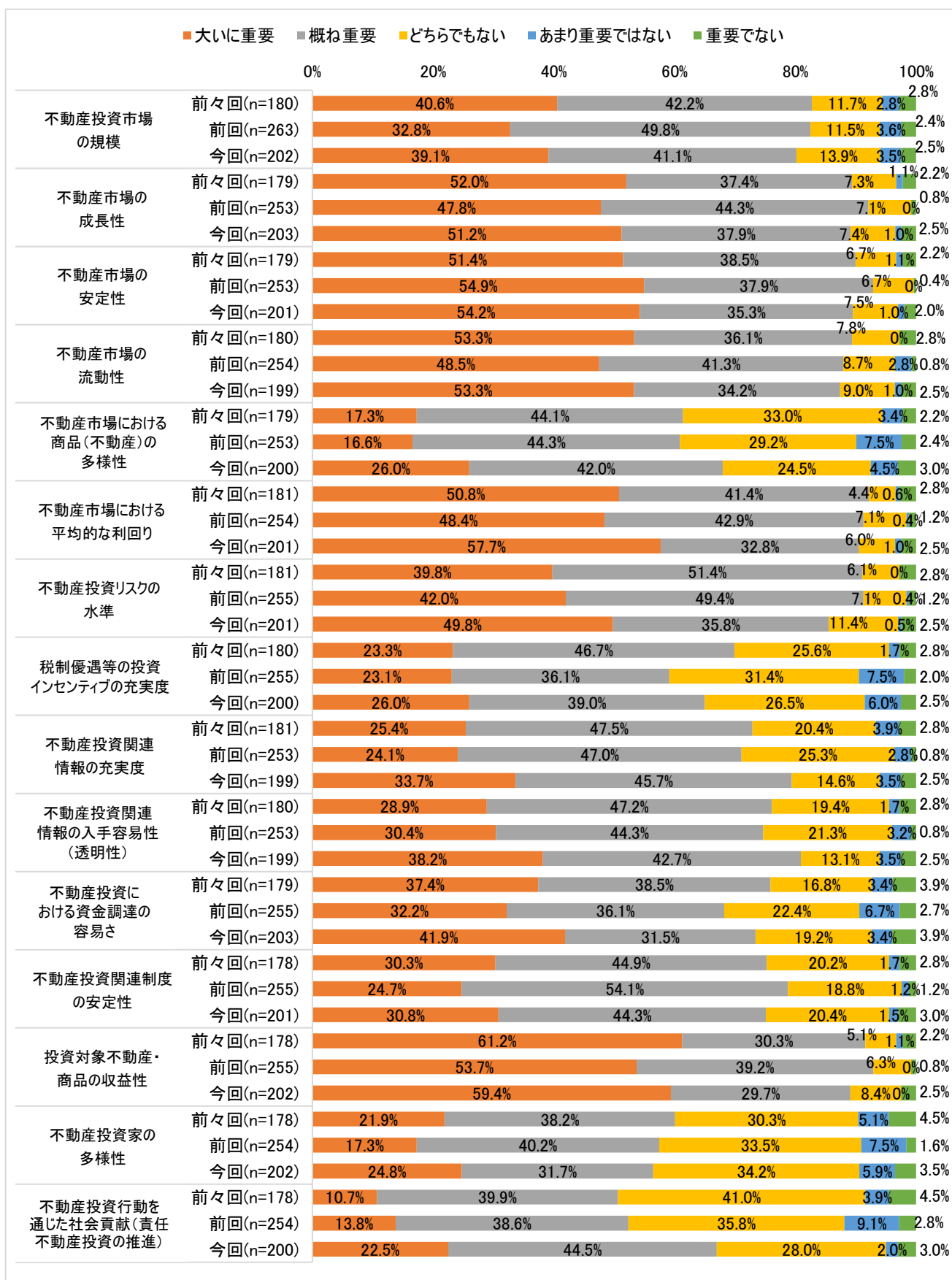
(1) 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度

我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度について、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産市場の安定性」、「不動産市場の成長性」、「投資対象不動産・商品の収益性」といった項目について、概ね90%程度が重要と回答している。

しかしながら、「大いに重要」、「概ね重要」を合わせて50%を切る項目はなく、すべての項目についてある程度不動産投資家から重要視されている。

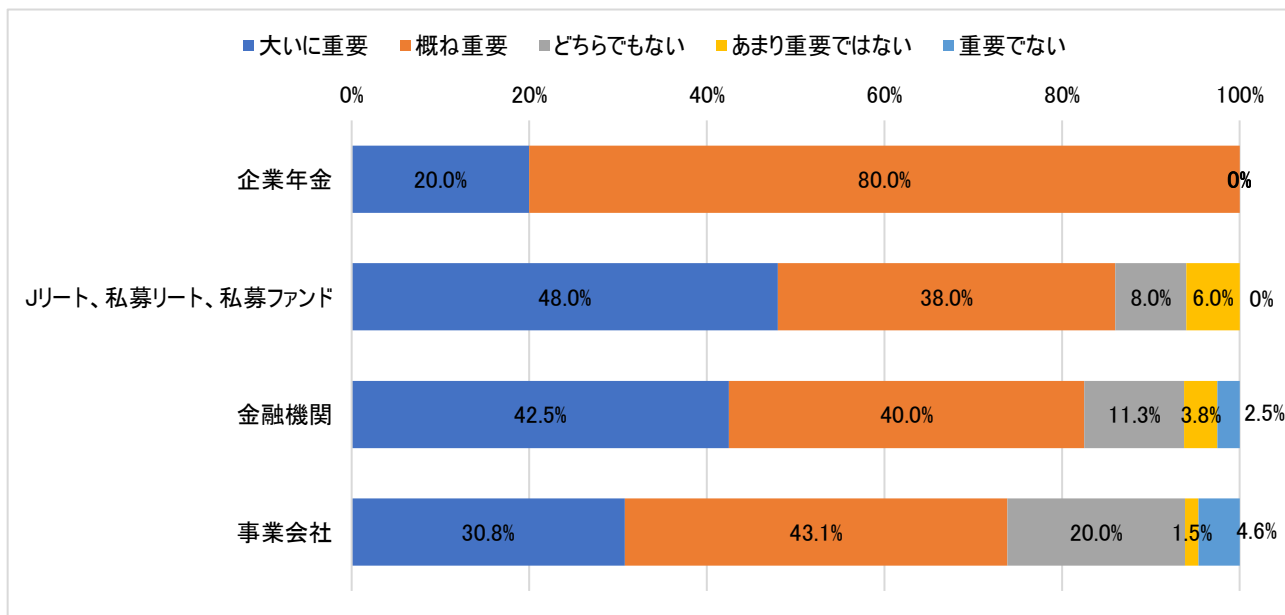
前回調査（平成30年3月）と比較して、前回調査結果と大きく変化した項目は、「不動産投資行動を通じた社会貢献（責任不動産投資の推進）」が重要と回答した割合が15%程度、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産市場における商品（不動産）の多様性」が8%程度の増加傾向を示している。

図表 4- 1 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度（全体 単回答）



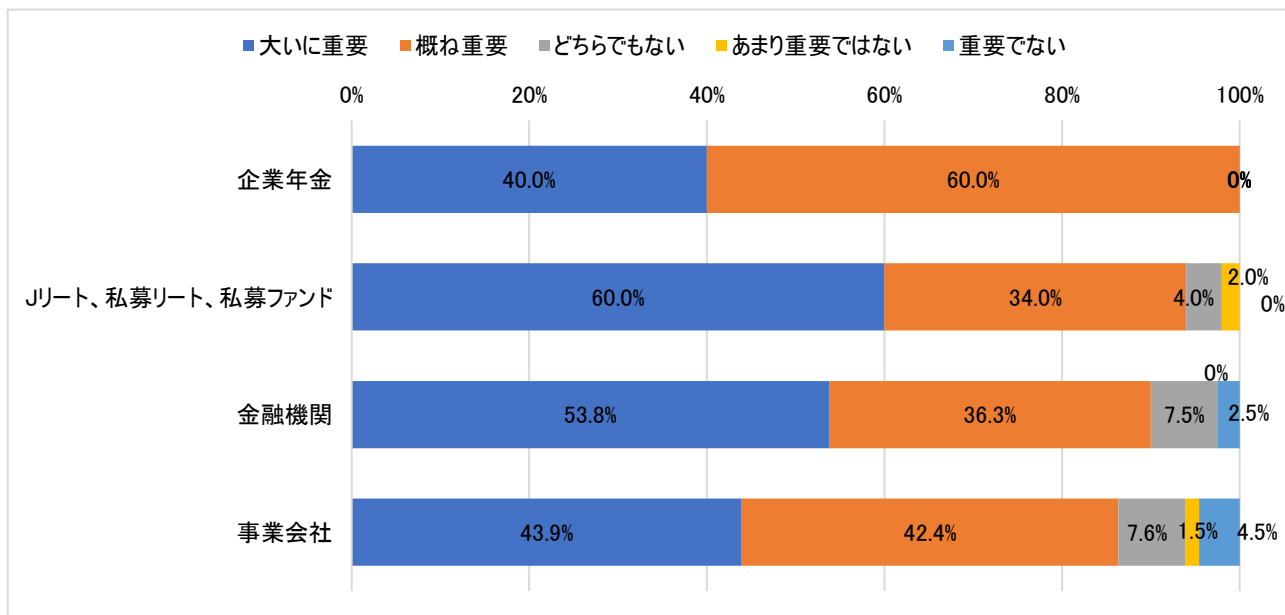
(注) 無回答除く。

図表 4- 2 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資市場の規模（属性別 単回答）（n=202）



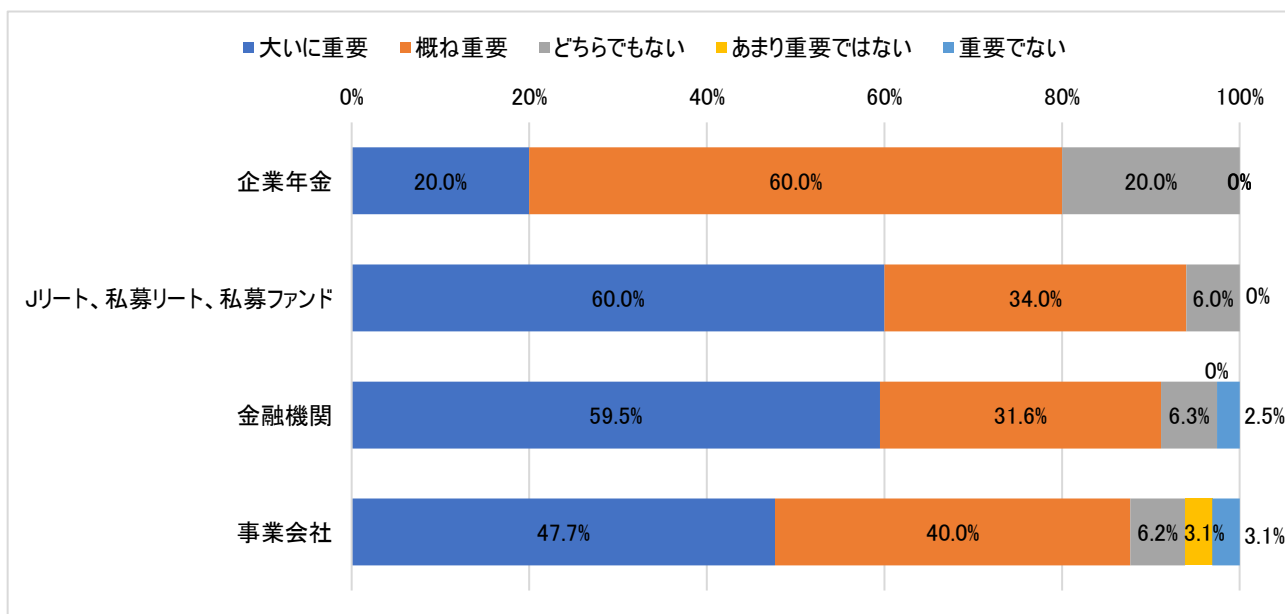
（注）無回答除く。

図表 4- 3 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産市場の成長性（属性別 単回答）（n=203）



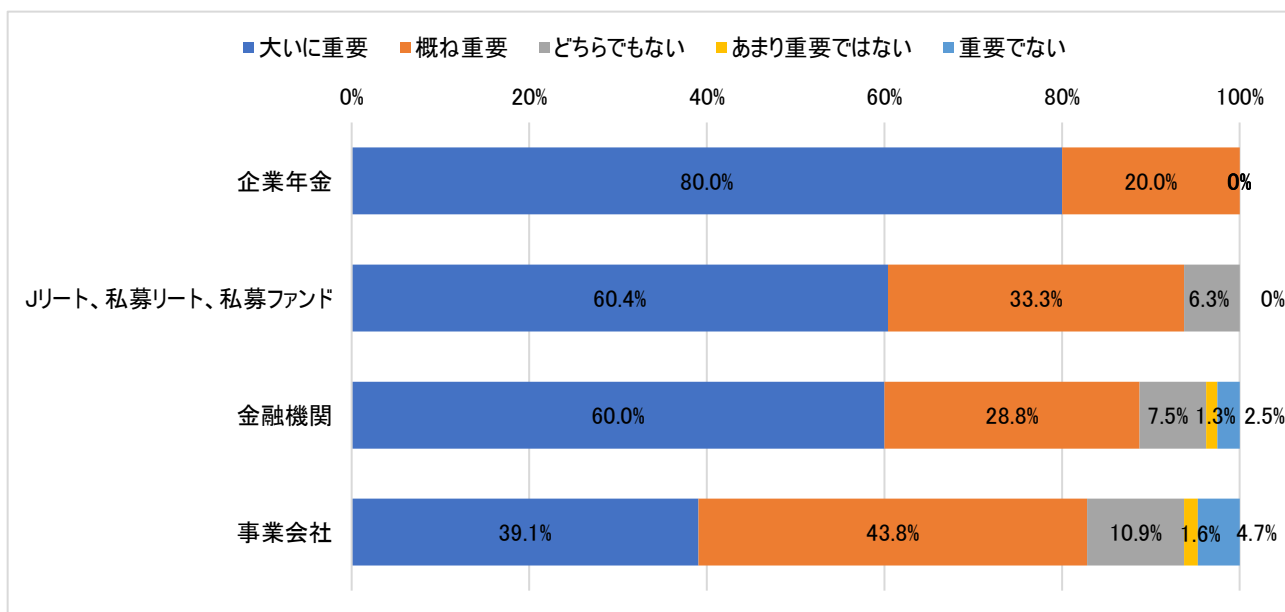
（注）無回答除く。

図表 4- 4 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産市場の安定性（属性別単回答）（n=201）



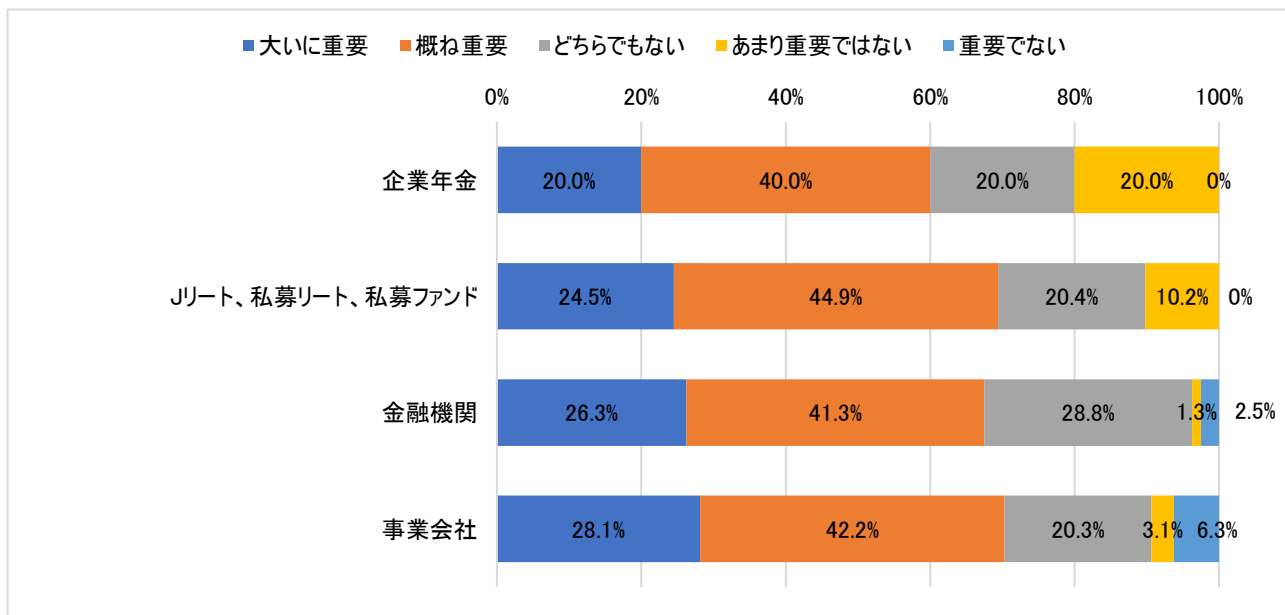
（注）無回答除く。

図表 4- 5 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産市場の流動性（属性別単回答）（n=199）



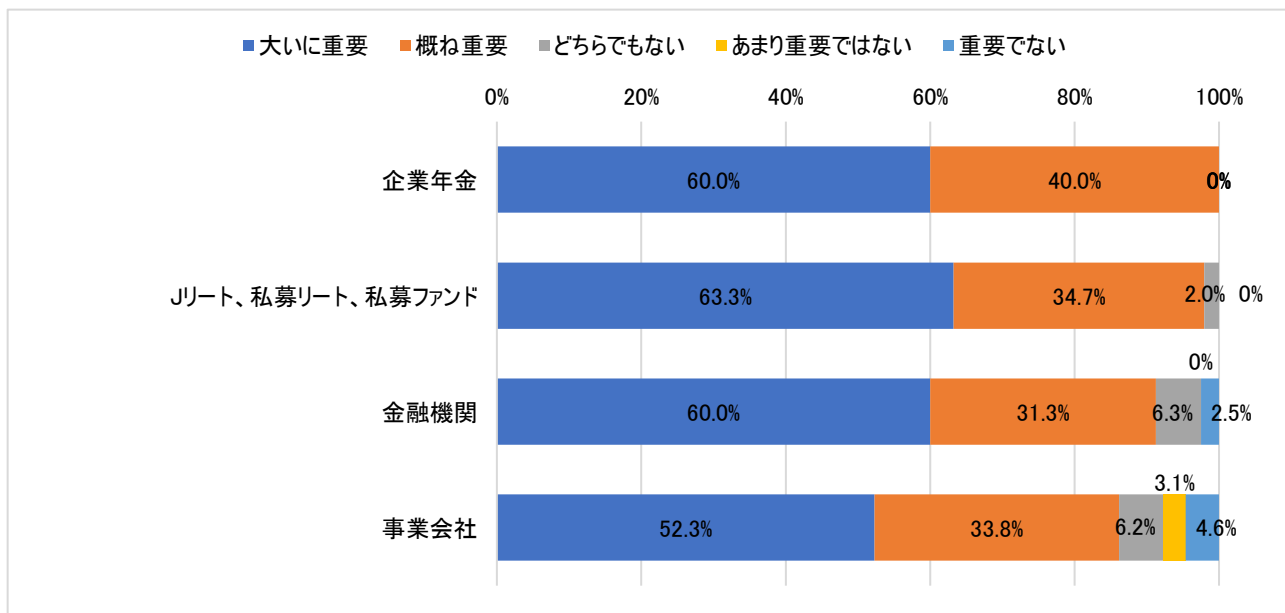
（注）無回答除く。

図表 4- 6 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産市場における商品（不動産）の多様性（属性別 単回答）（n=200）



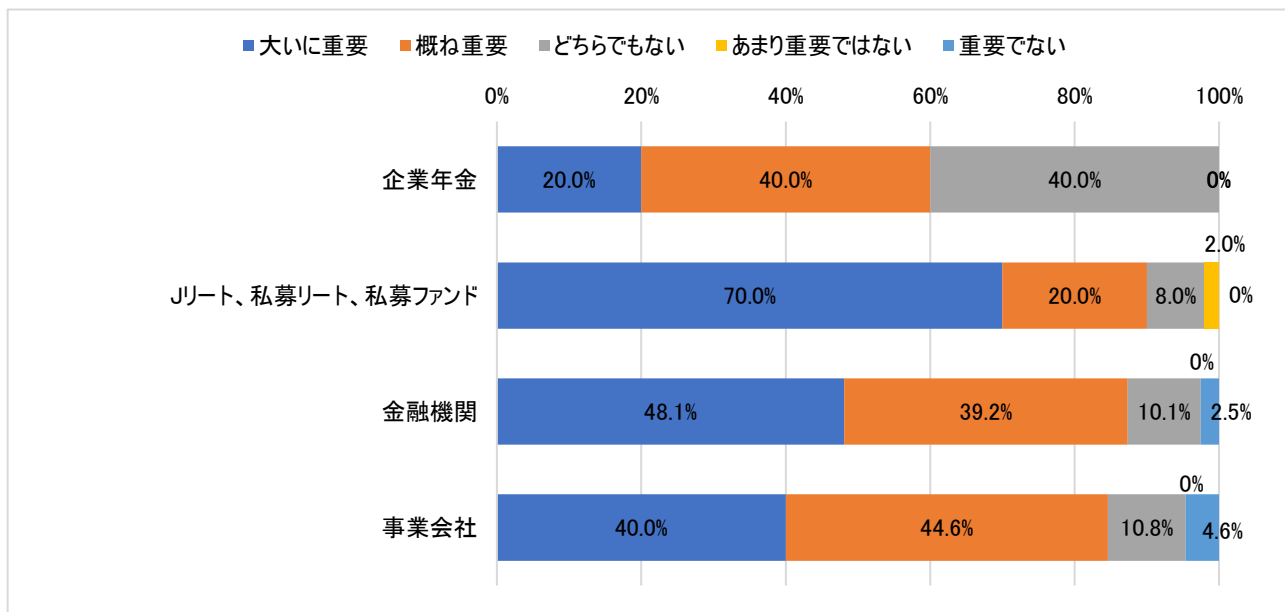
（注）無回答除く。

図表 4- 7 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産市場における平均的な利回り（属性別 単回答）（n=201）



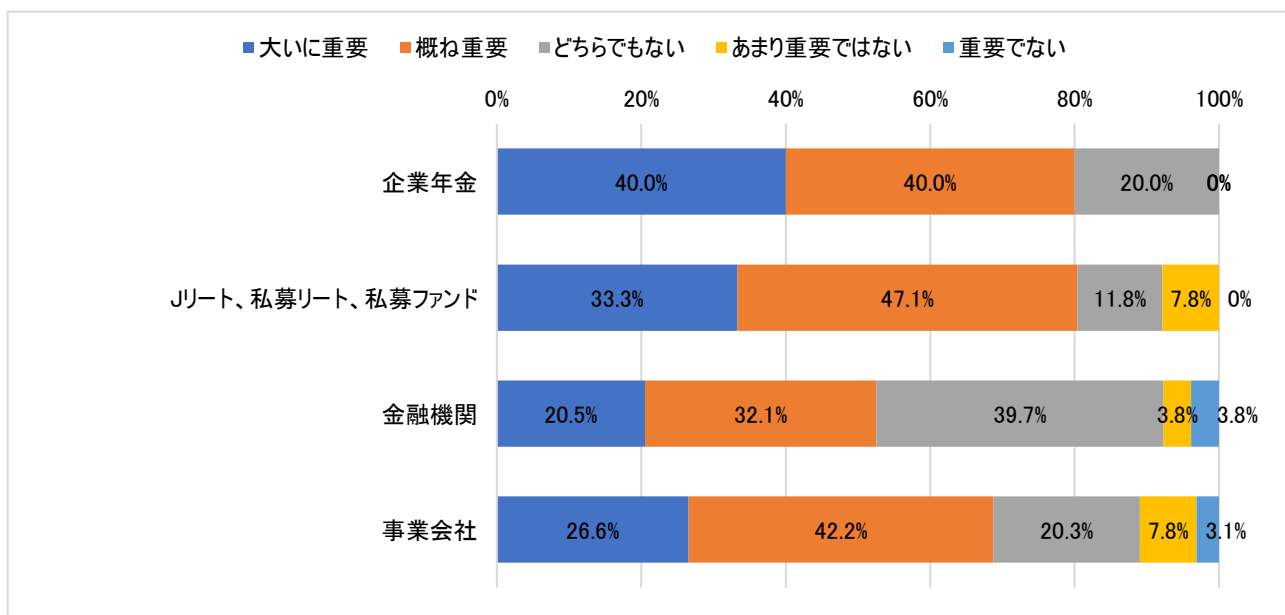
（注）無回答除く。

図表 4- 8 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資リスクの水準（属性別 単回答）（n=201）



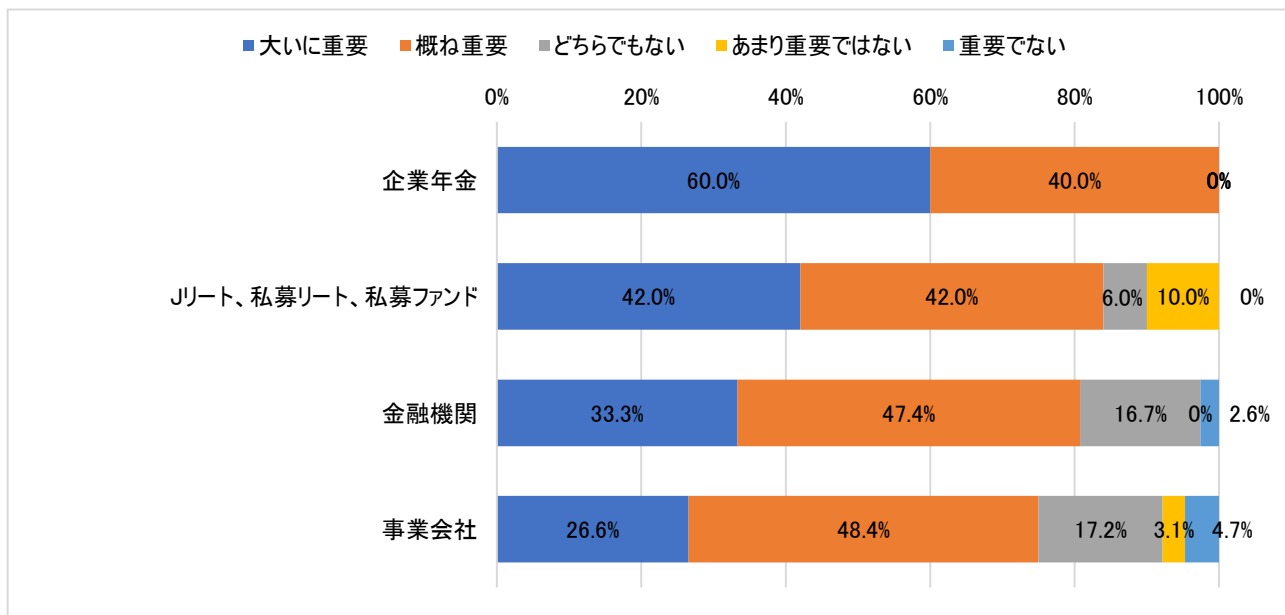
（注）無回答除く。

図表 4- 9 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：税制優遇等の投資インセンティブの充実度（属性別 単回答）（n=200）



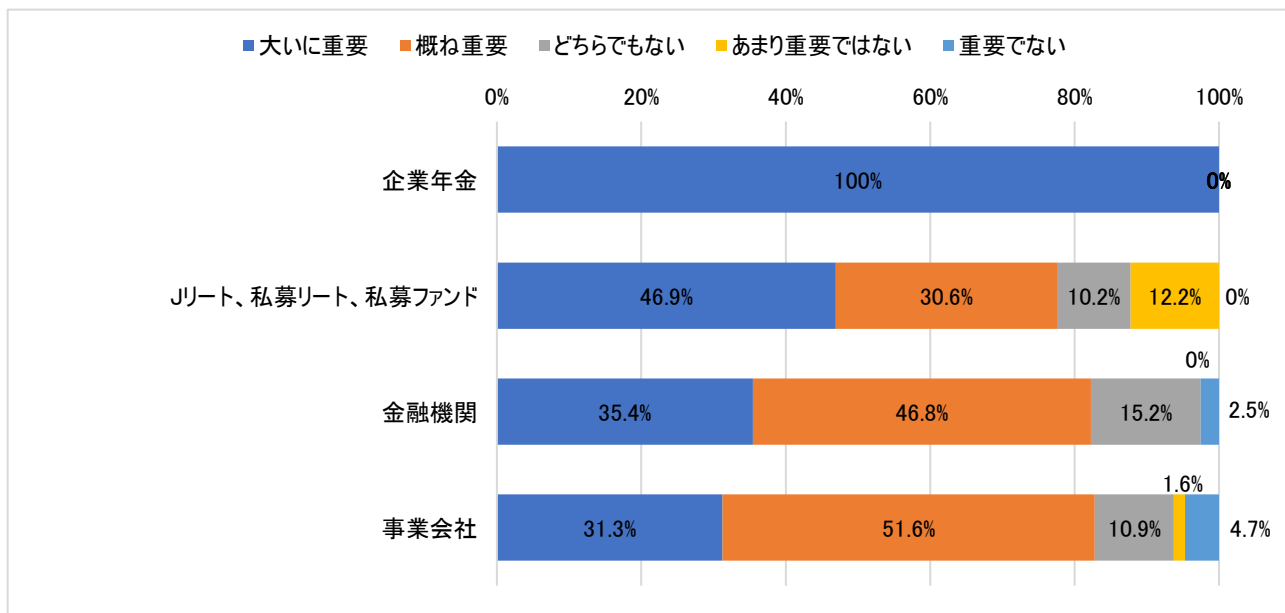
（注）無回答除く。

図表 4- 10 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資関連情報の充実度（属性別 単回答）（n=199）



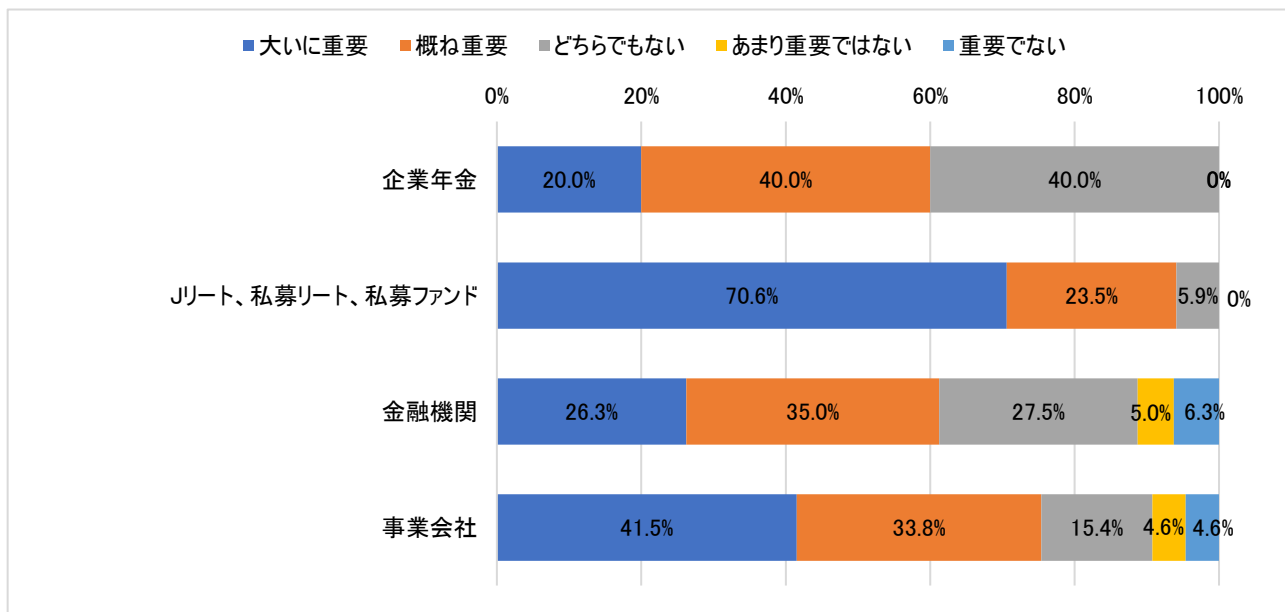
（注）無回答除く。

図表 4- 11 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）（属性別 単回答）（n=199）



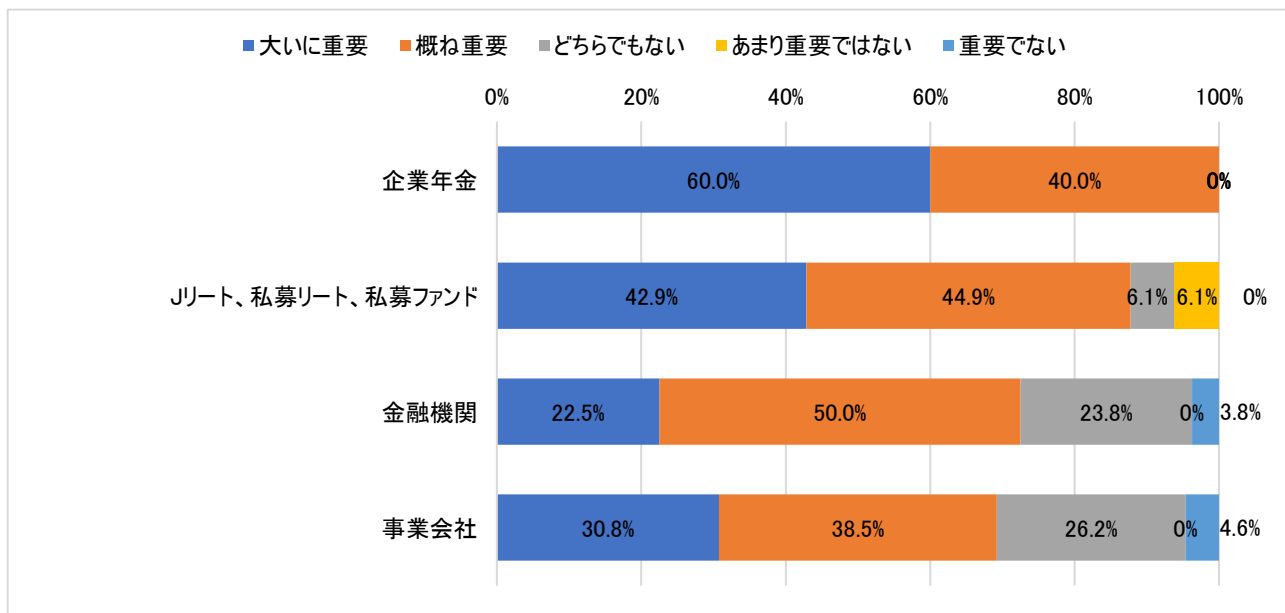
（注）無回答除く。

図表 4- 12 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資における資金調達の容易さ（属性別 単回答）（n=203）



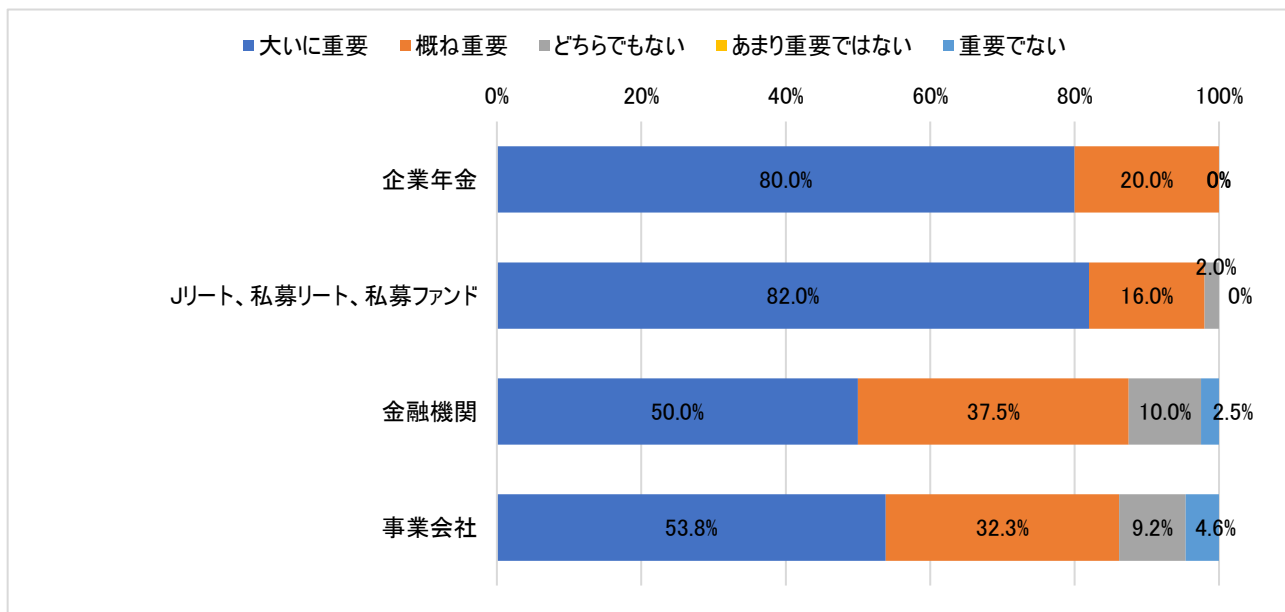
（注）無回答除く。

図表 4- 13 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資関連制度の安定性（属性別 単回答）（n=201）



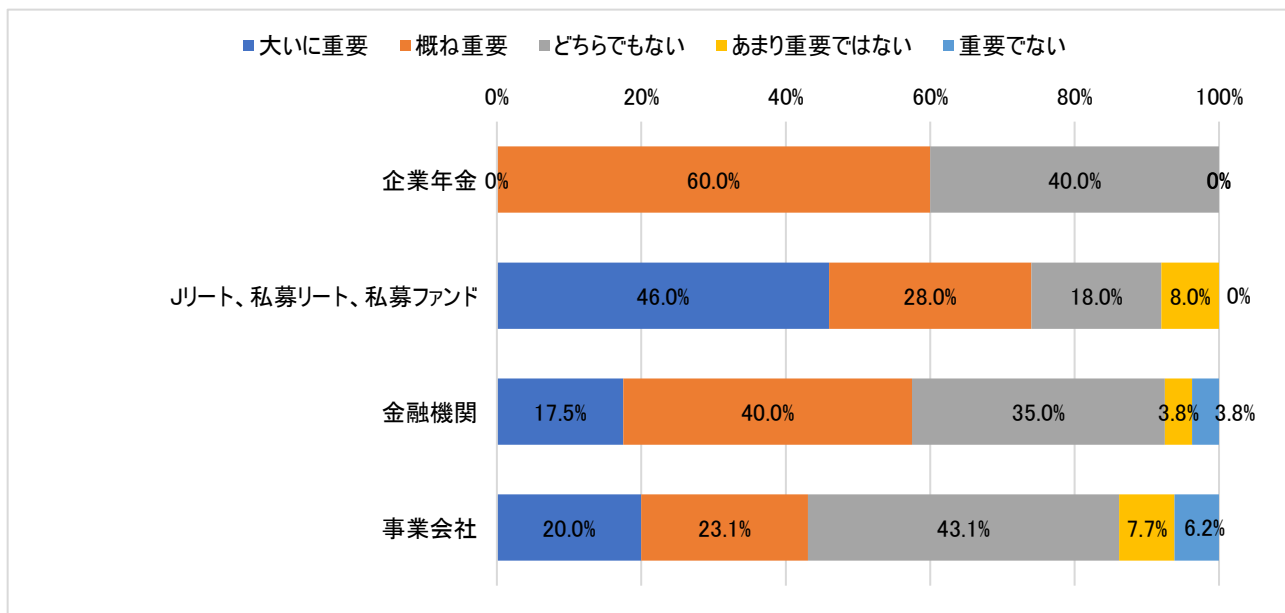
（注）無回答除く。

図表 4-14 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：投資対象不動産・商品の収益性（属性別 単回答）（n=202）



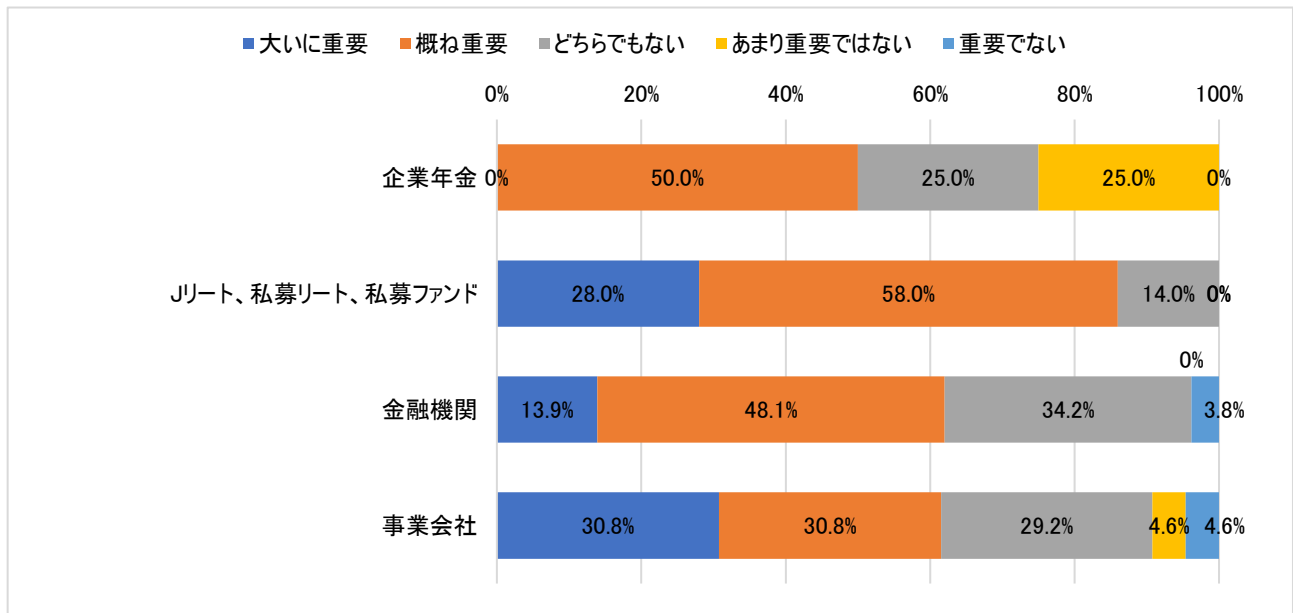
（注）無回答除く。

図表 4-15 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資家の多様性（属性別 単回答）（n=202）



（注）無回答除く。

図表 4- 16 我が国の不動産投資市場についての投資決定上の重要度：不動産投資行動を通じた社会貢献（責任不動産投資の推進）（属性別 単回答）（n=200）



（注）無回答除く。

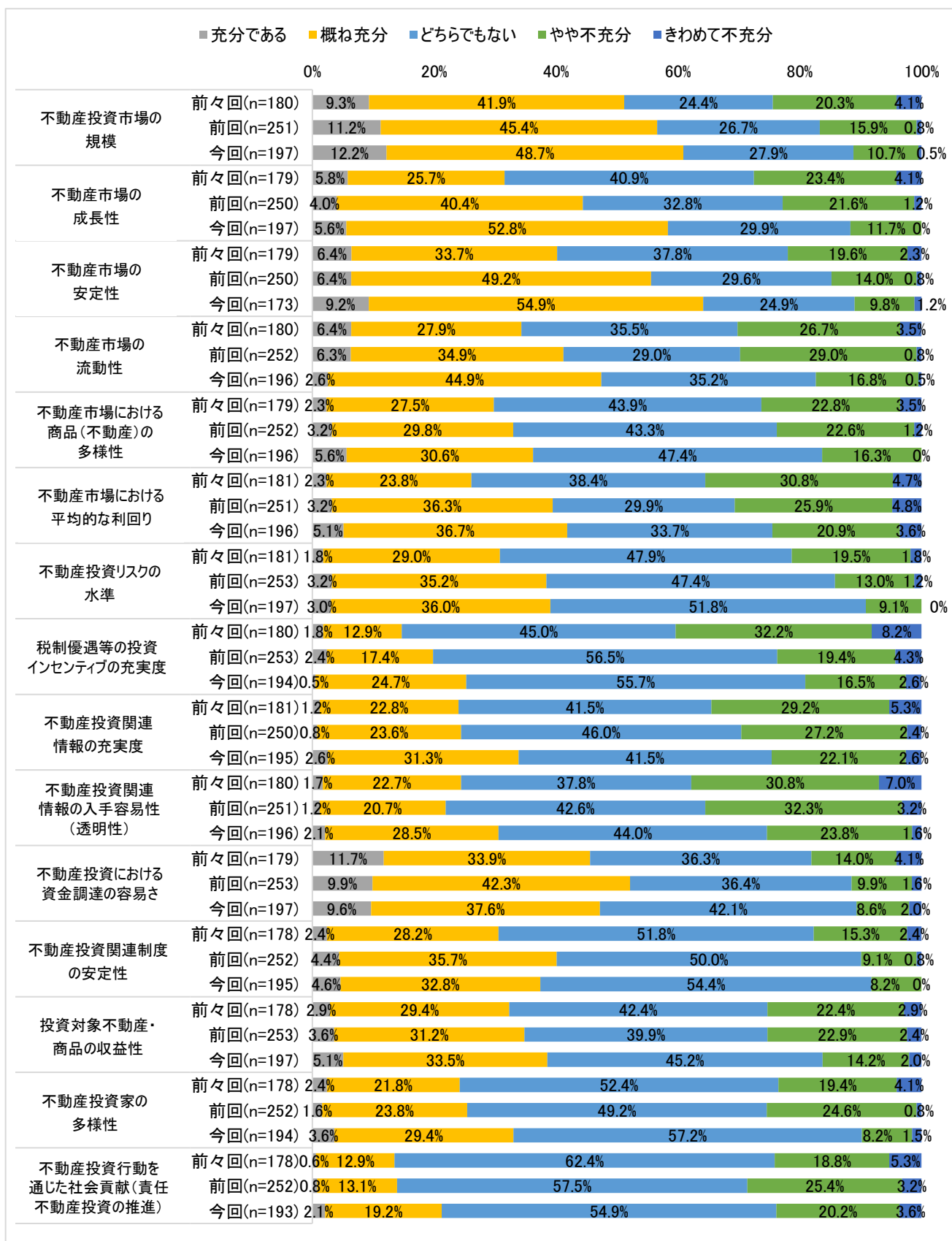
(2) 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価

他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価について、「不動産投資市場の規模」、「不動産市場の成長性」、「不動産市場の安定性」といった項目について、概ね 60%程度が充分と回答している。

一方で、「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」については、不十分との回答が 25%程度となっている。

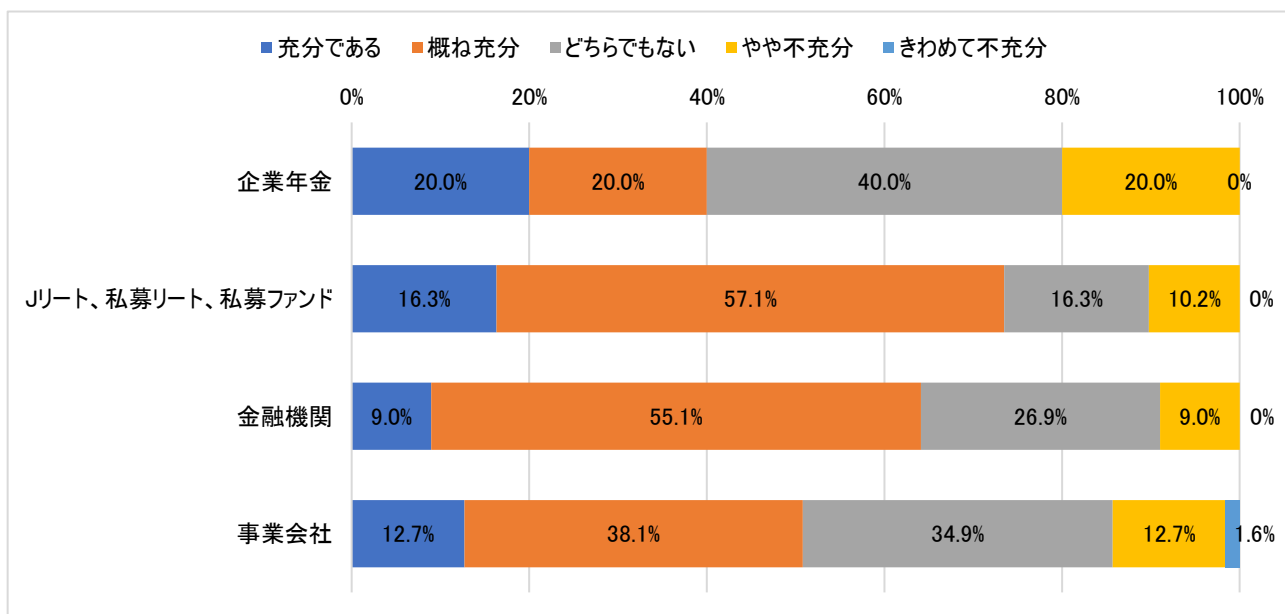
前回調査（平成 30 年 3 月）と比較して、前回調査結果と大きく変化した項目は、「不動産市場の成長性」が充分と回答した割合が 10%程度、「不動産市場の安定性」、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」が 8%以上の増加傾向を示している。また、前回調査と比較して、不十分と回答した割合が増加している項目はなかった。

図表 4-17 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価（全体 単回答）



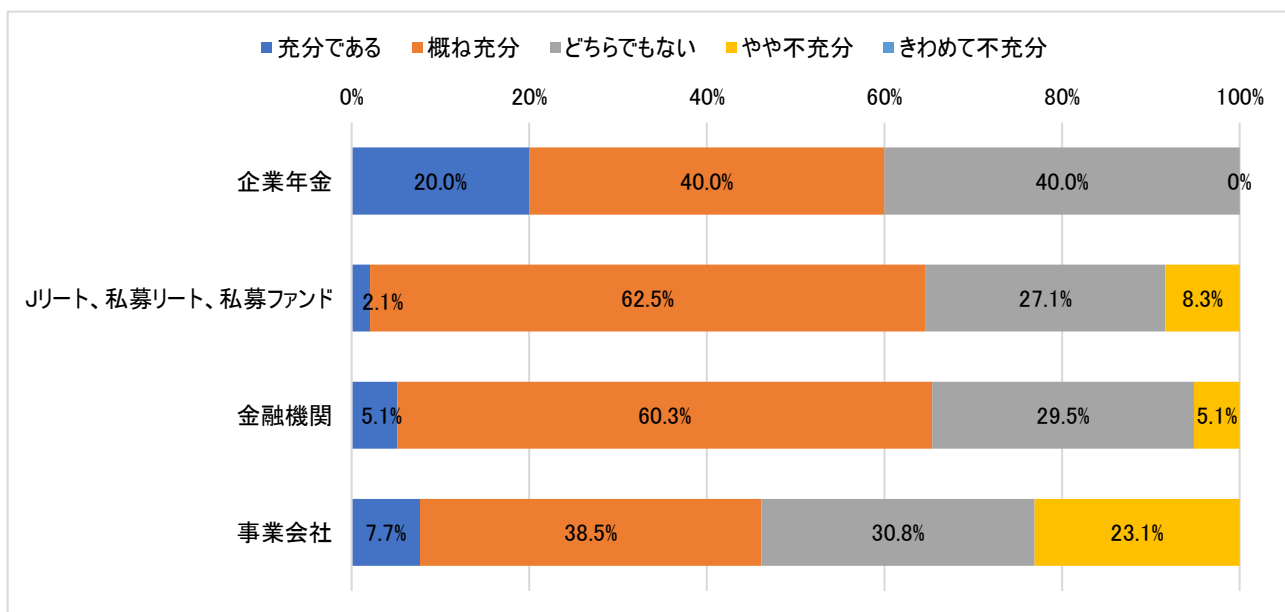
(注) 無回答除く。

図表 4- 18 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資市場の規模（属性別 単回答）（n=197）



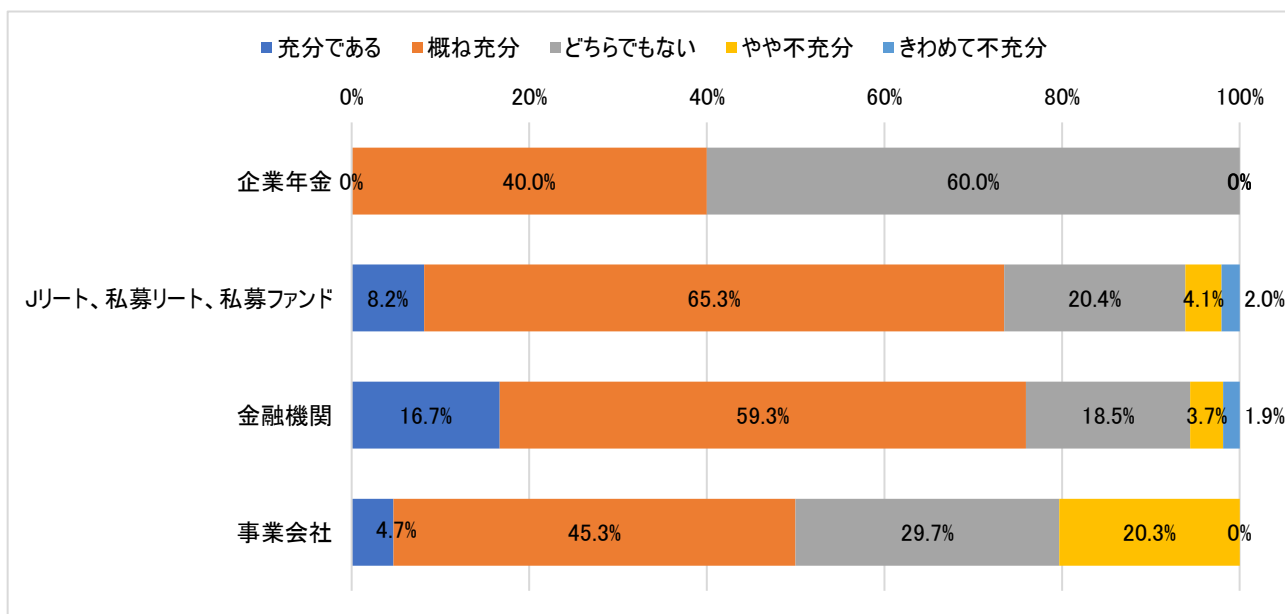
（注）無回答除く。

図表 4- 19 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産市場の成長性（属性別 単回答）（n=197）



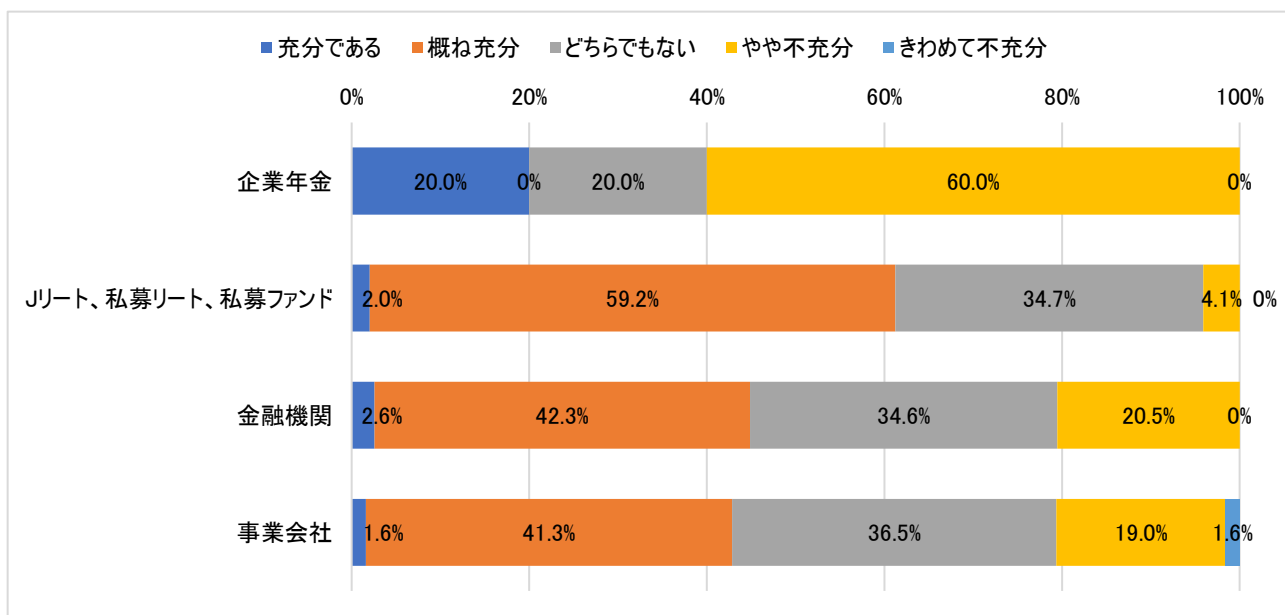
（注）無回答除く。

図表 4- 20 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産市場の安定性（属性別 単回答）（n=173）



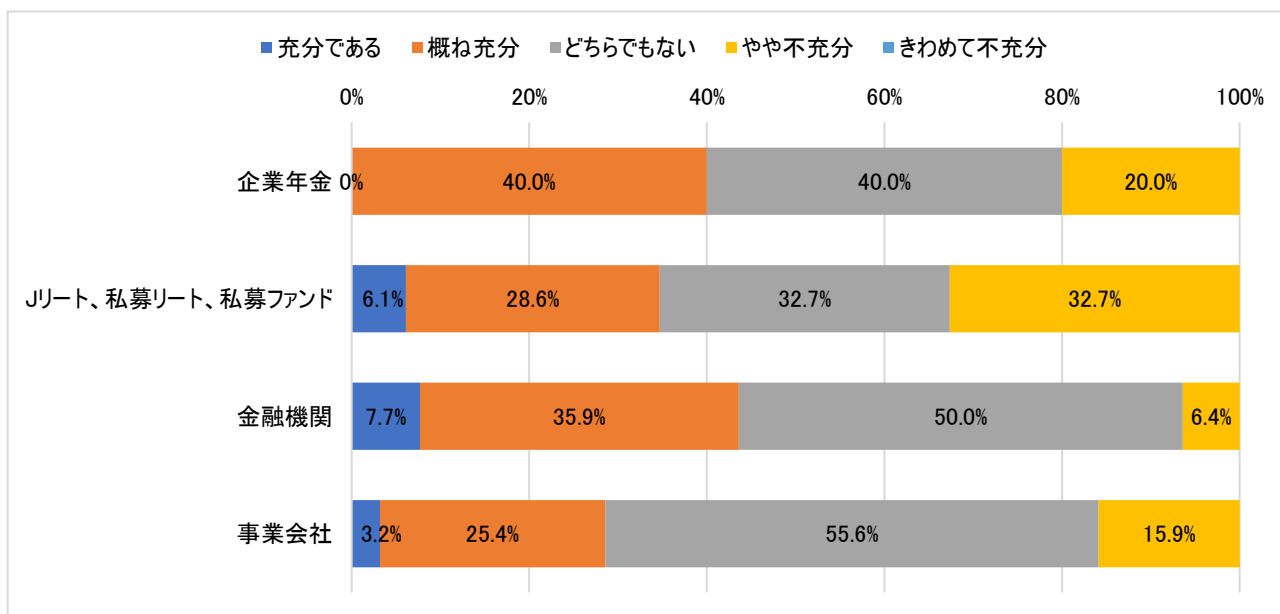
（注）無回答除く。

図表 4- 21 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産市場の流動性（属性別 単回答）（n=196）



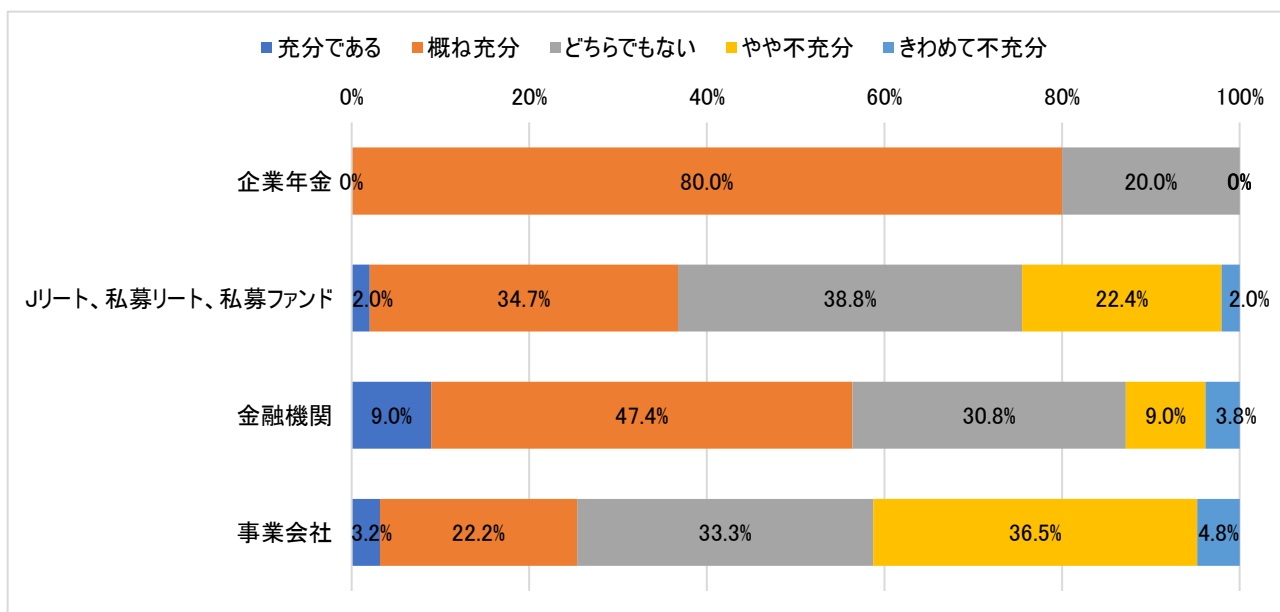
（注）無回答除く。

図表 4- 22 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産市場における商品（不動産）の多様性（属性別 単回答）（n=196）



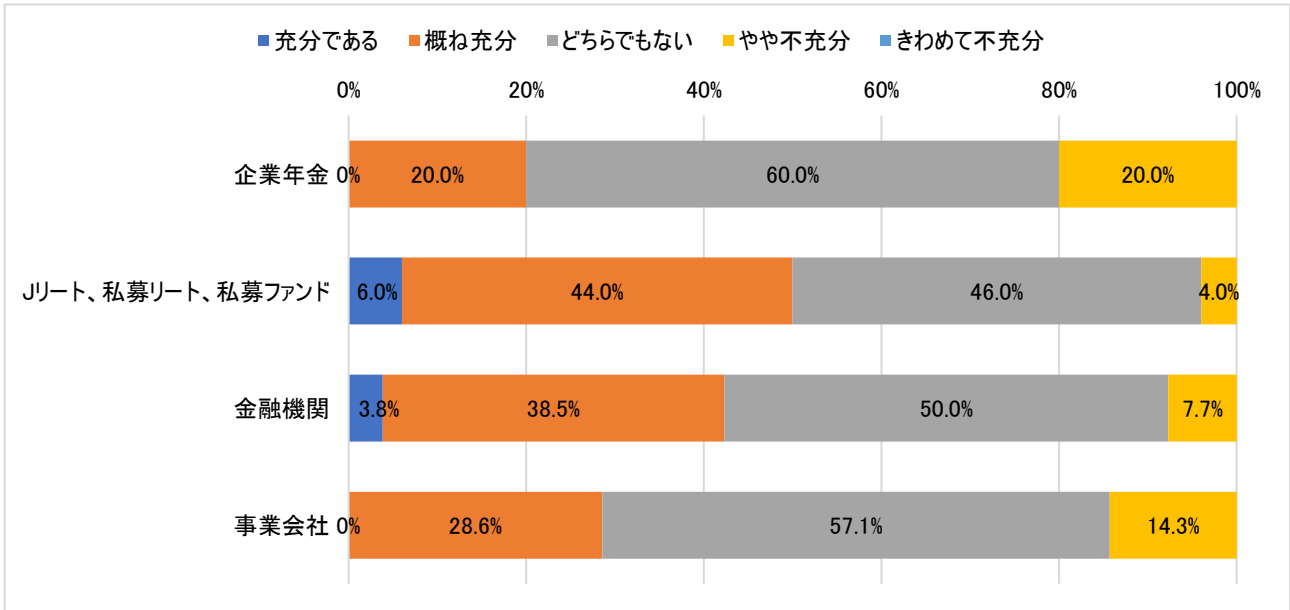
（注）無回答除く。

図表 4- 23 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産市場における平均的な利回り（属性別 単回答）（n=196）



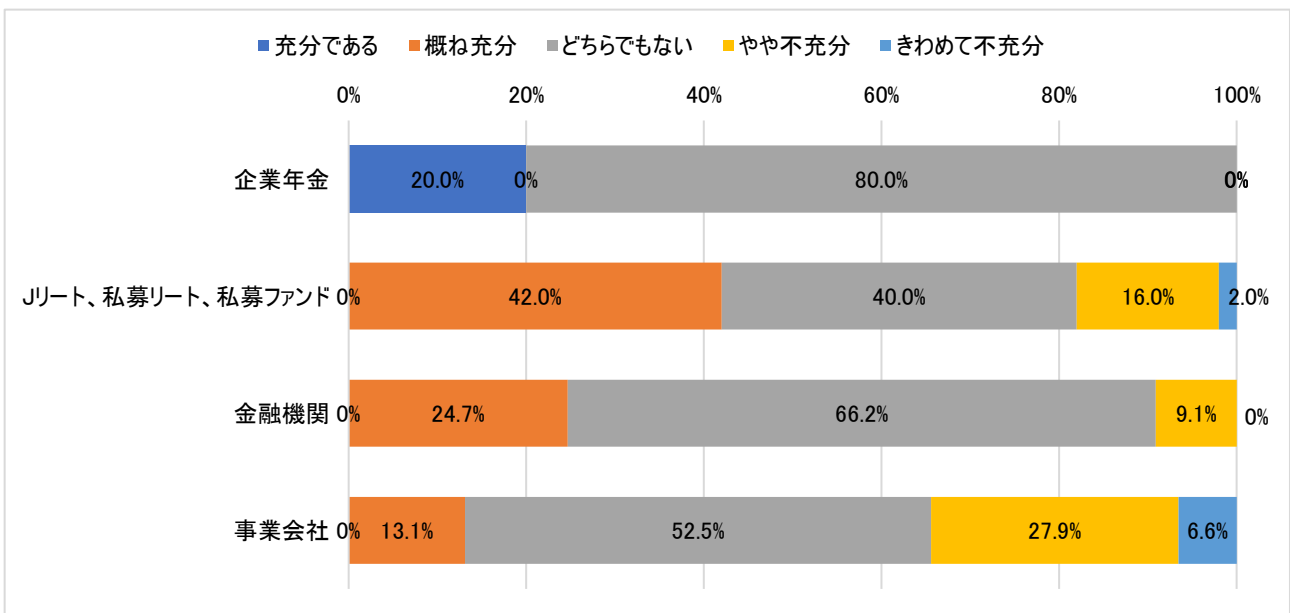
（注）無回答除く。

図表 4- 24 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資リスクの水準（属性別 単回答）（n=197）



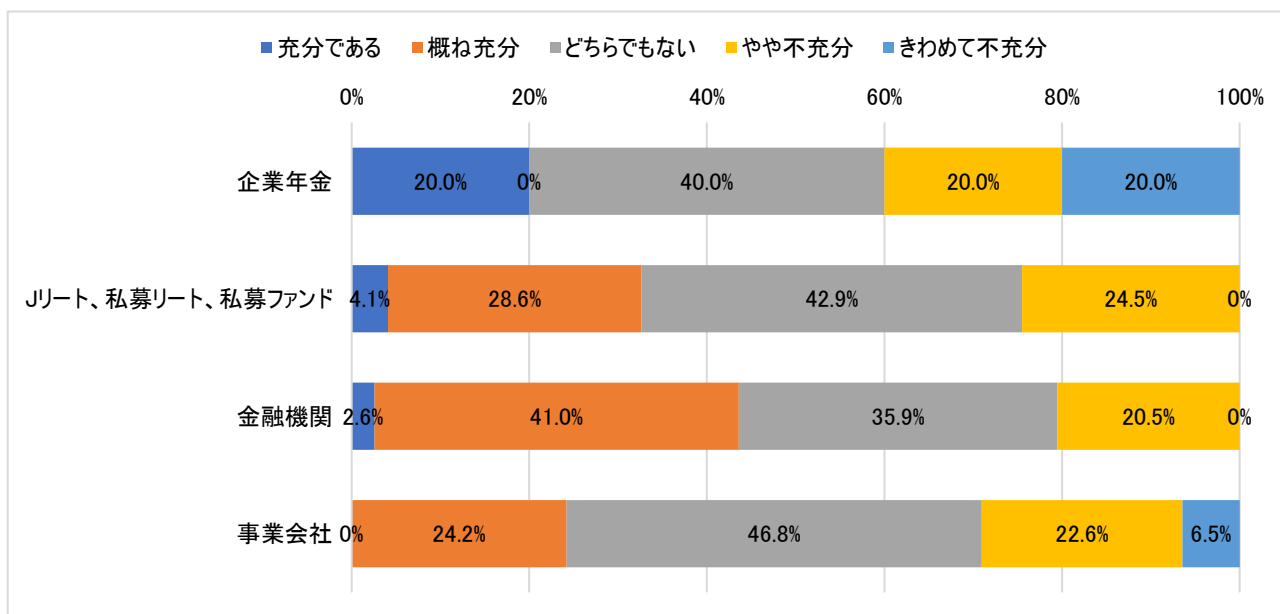
（注）無回答除く。

図表 4- 25 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：税制優遇等の投資インセンティブの充実度（属性別 単回答）（n=194）



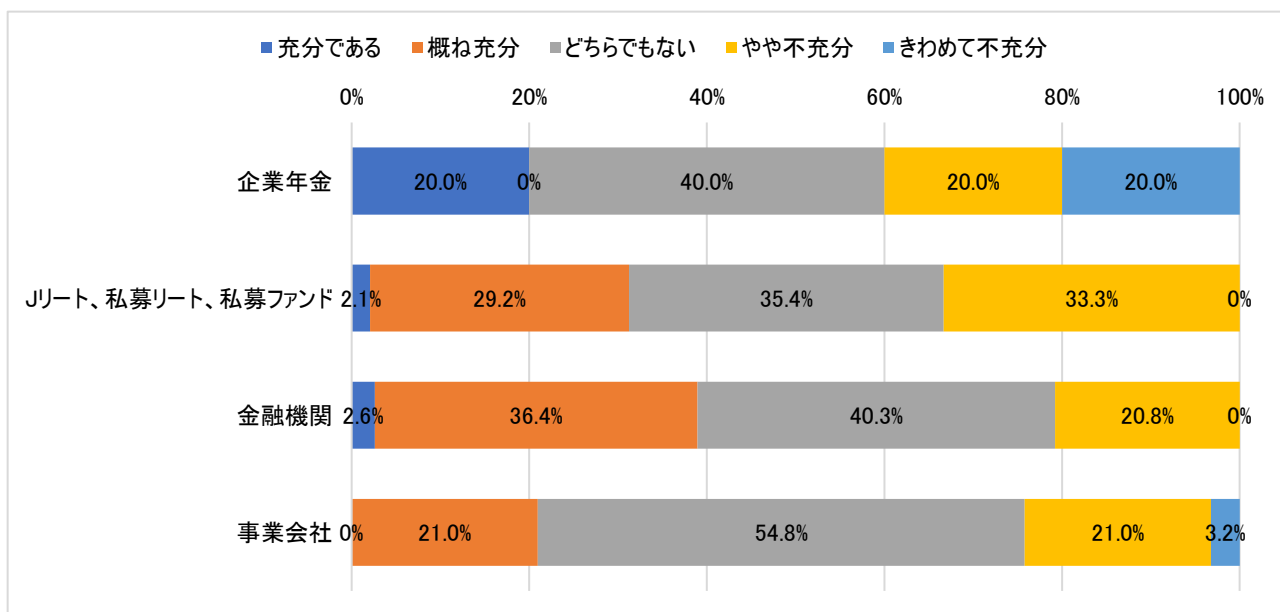
（注）無回答除く。

図表 4- 26 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資関連情報の充実度（属性別 単回答）（n=195）



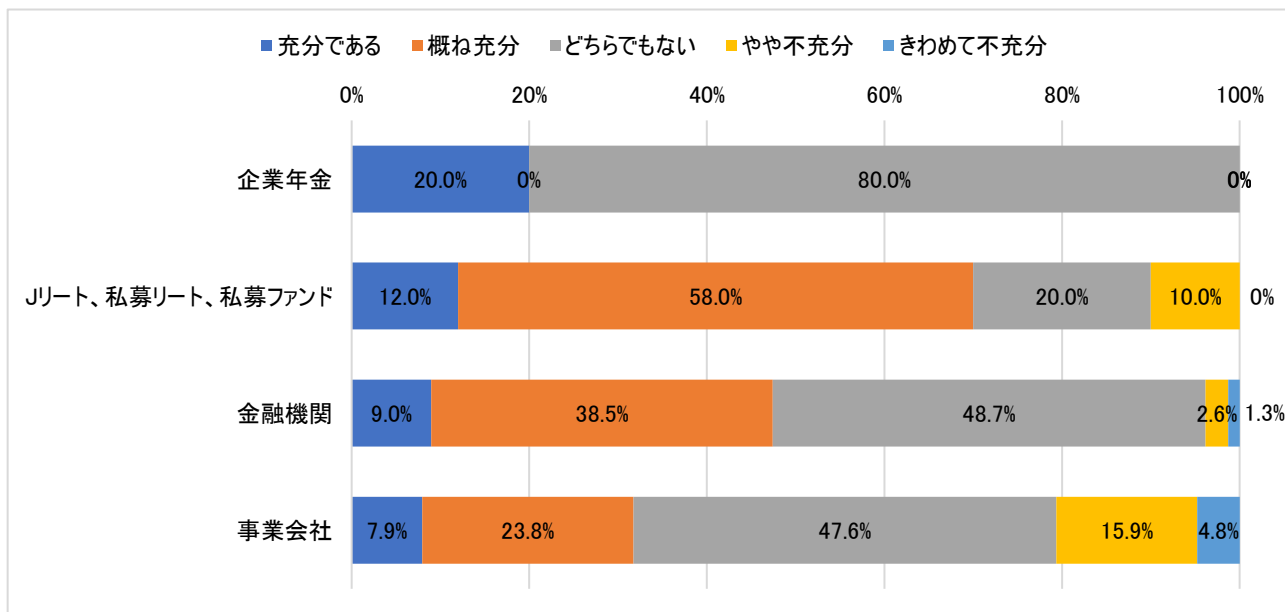
（注）無回答除く。

図表 4- 27 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）（属性別 単回答）（n=193）



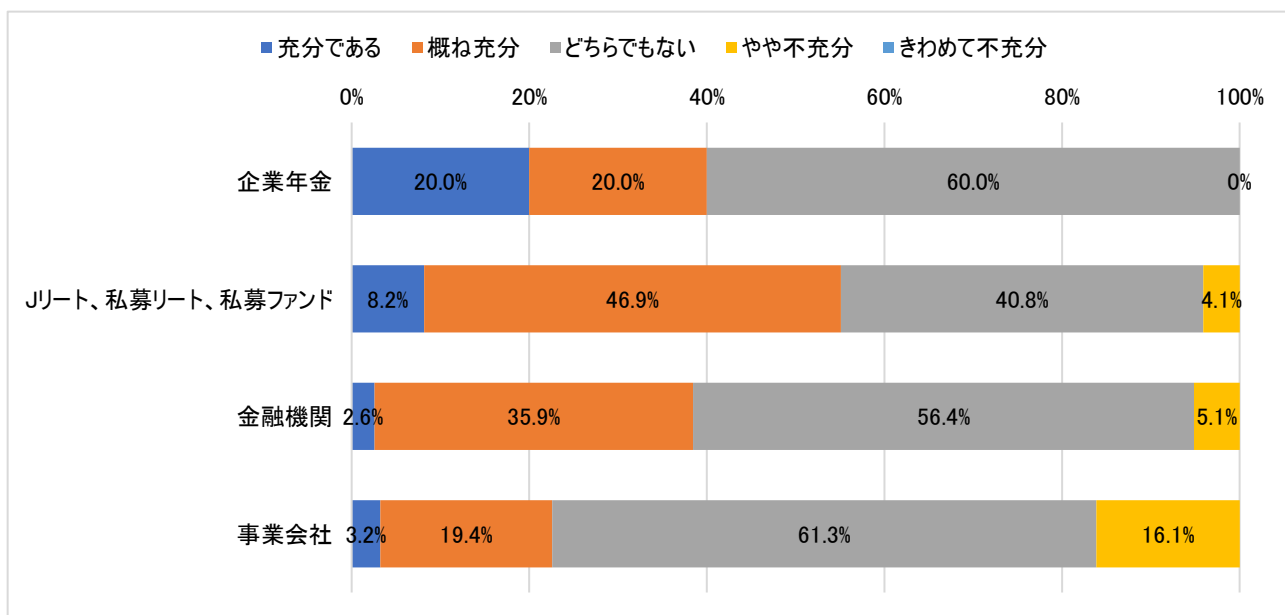
（注）無回答除く。

図表 4- 28 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資における資金調達の容易さ（属性別 単回答）（n=197）



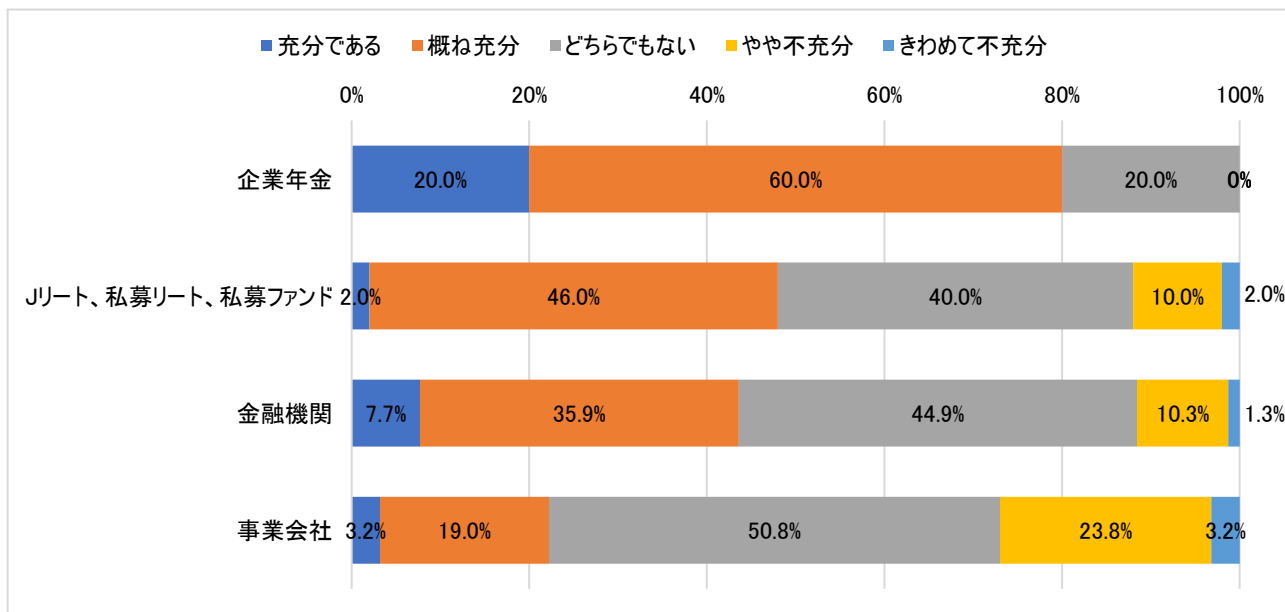
（注）無回答除く。

図表 4- 29 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資関連制度の安定性（属性別 単回答）（n=195）



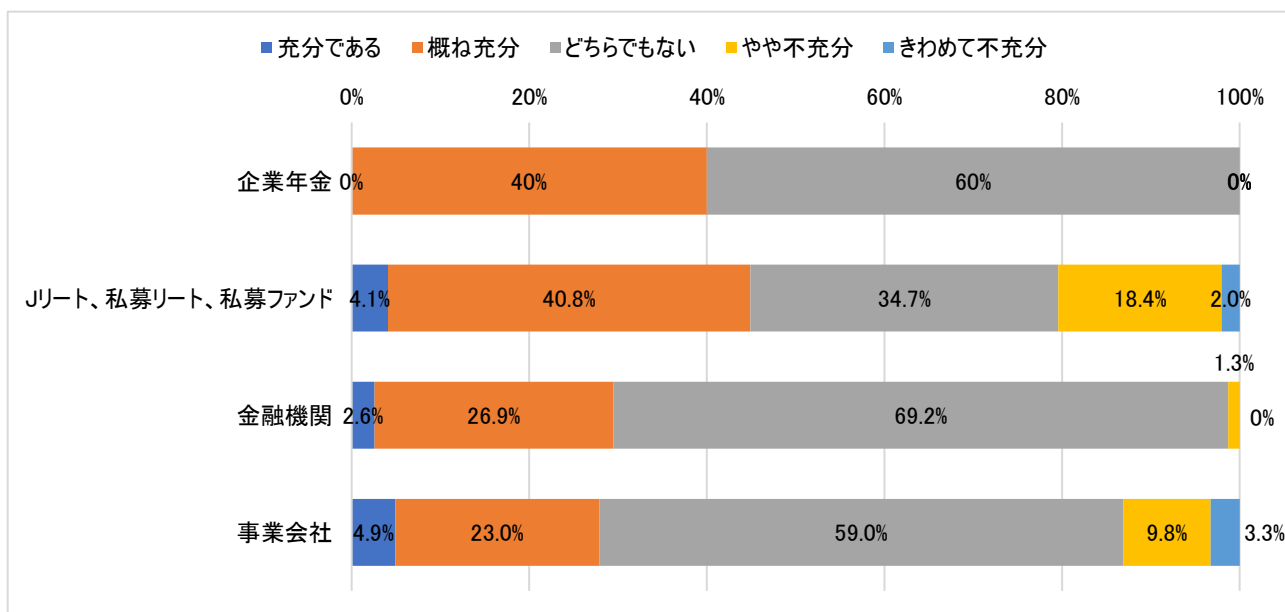
（注）無回答除く。

図表 4- 30 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：投資対象不動産・商品の収益性（属性別 単回答）（n=197）



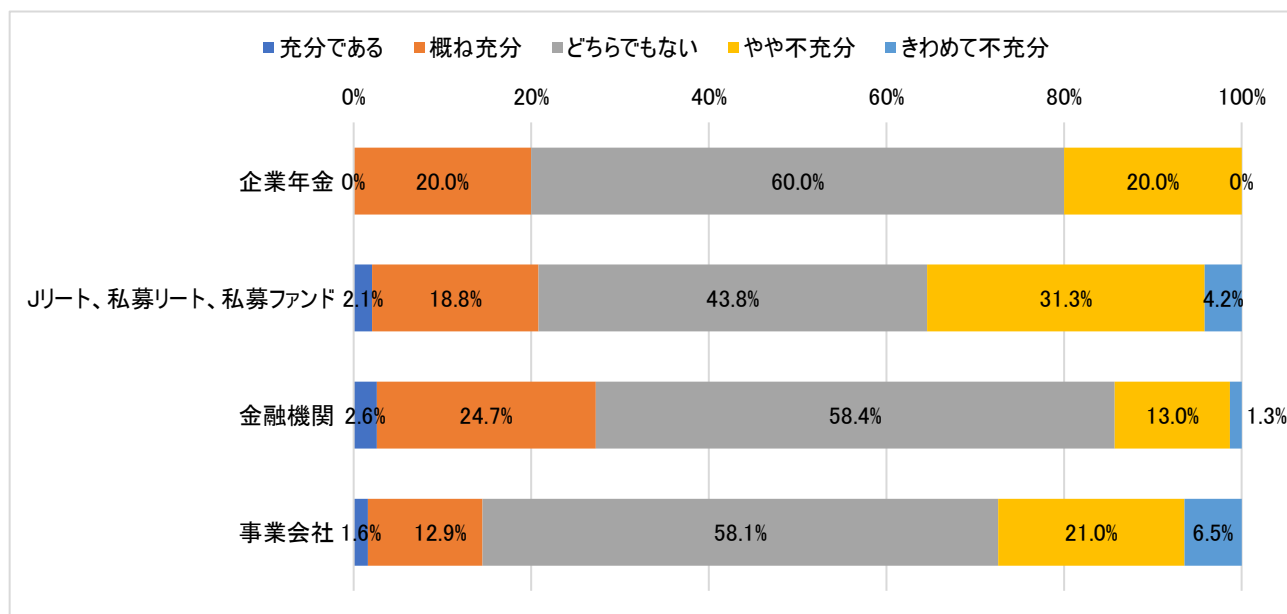
（注）無回答除く。

図表 4- 31 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資家の多様性（属性別 単回答）（n=194）



（注）無回答除く。

図表 4- 32 他の金融商品市場や他国の不動産投資市場と比べた場合の現状認識・評価：不動産投資行動を通じた社会貢献（責任不動産投資の推進）（属性別 単回答）（n=193）



（注）無回答除く。

5. 各地域での不動産市況

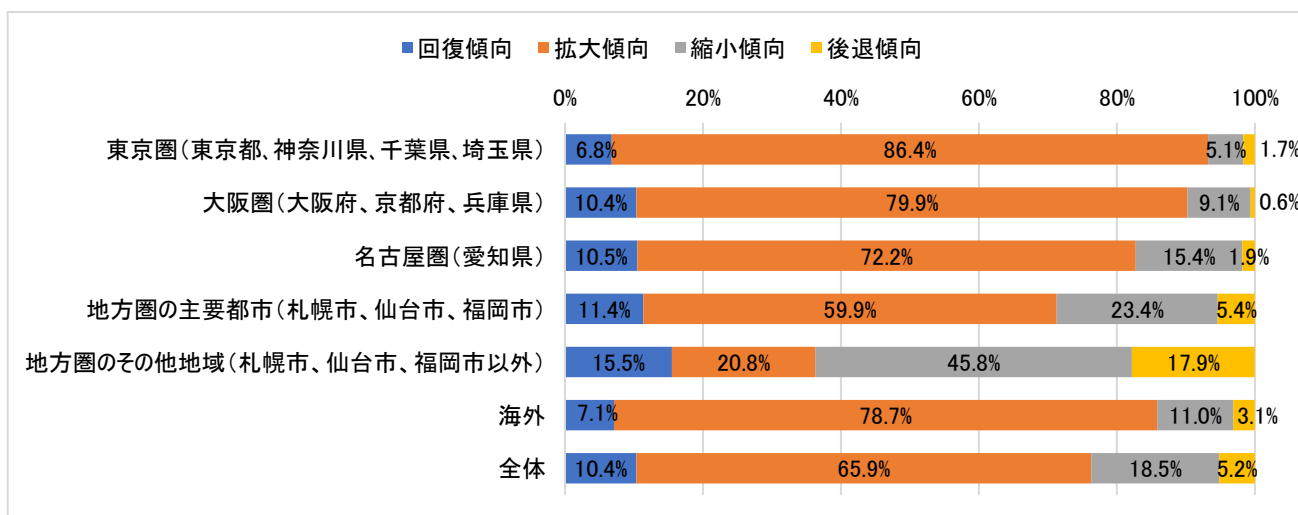
(1) 各地域でのオフィスビルの不動産市況

各地域でのオフィスビルの不動産市況について、現在の市況では、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」を除き、各地域で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて70%を超えた割合が示されている。「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」では、「縮小傾向」、「後退傾向」を合わせて60%を超えた割合が示されている。

一方で、今後の市況では、すべての地域で「縮小傾向」、「後退傾向」の割合が、現在の市況より高くなっている。

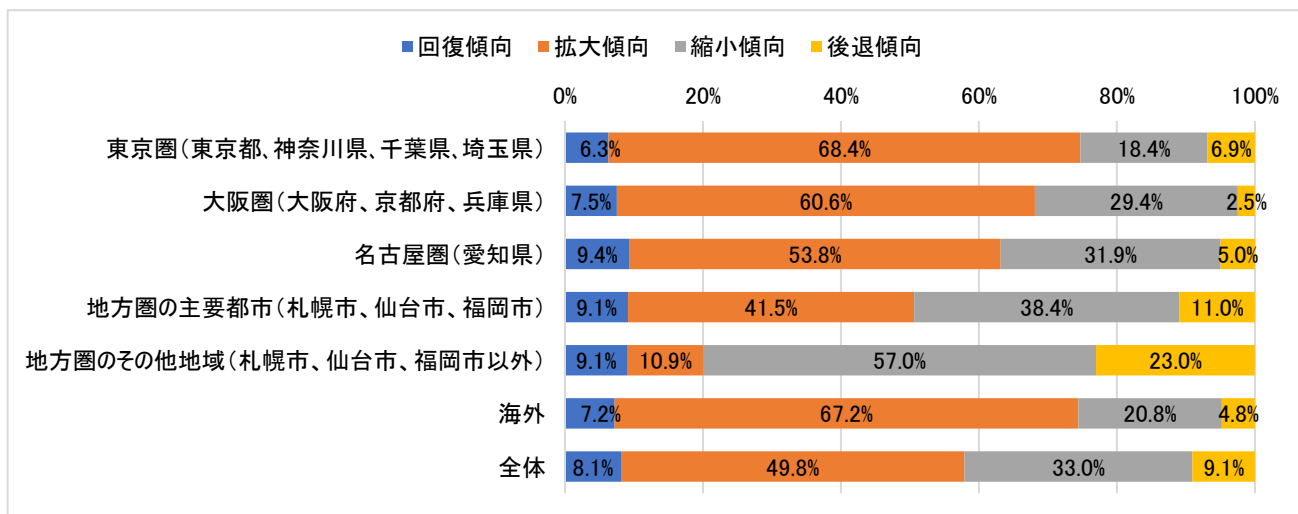
属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「海外」が現在及び今後の市況ともに「拡大傾向」が大きい。「金融機関」、「事業会社」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」が現在の市況では回復・拡大傾向が多いが、今後の市況では、いずれも地域も「縮小傾向」、「後退傾向」が大きい。

図表 5- 1 各地域でのオフィスビルの不動産市況：現在の市況（全体 単回答）（n=179）



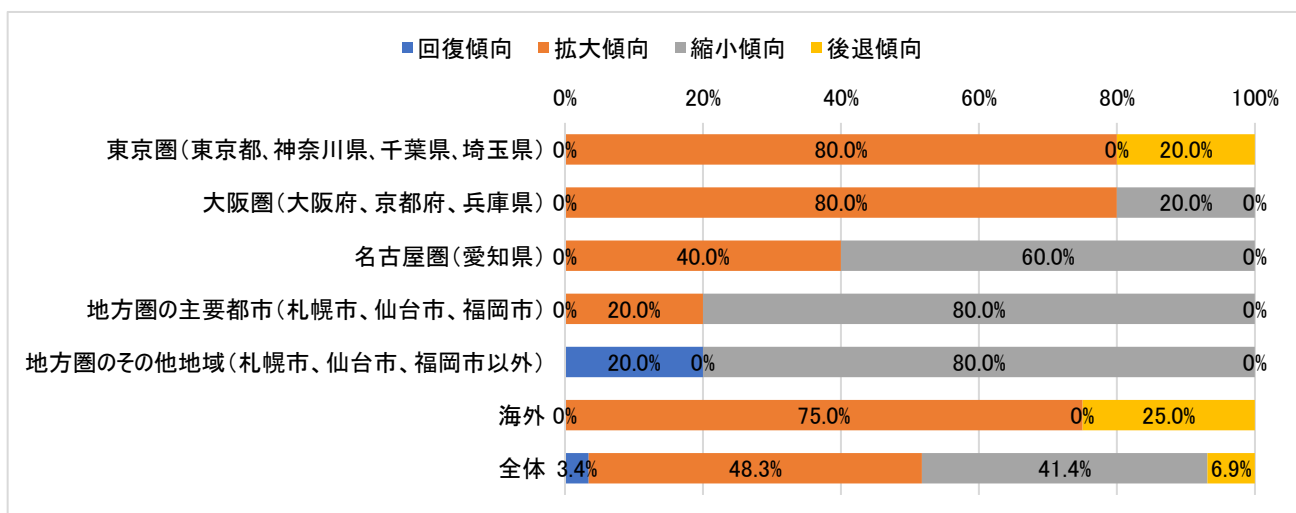
(注) 無回答除く。

図表 5- 2 各地域でのオフィスビルの不動産市況：今後の市況（全体 単回答）（n=176）



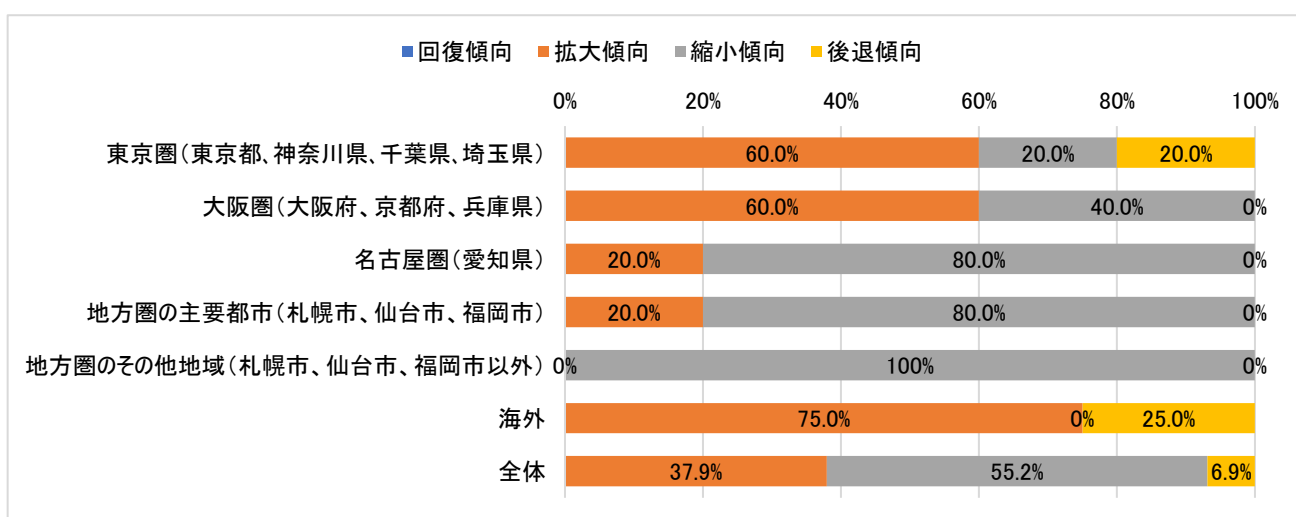
(注) 無回答除く。

図表 5- 3 各地域でのオフィスビルの不動産市況：現在の市況（企業年金 単回答）（n=5）



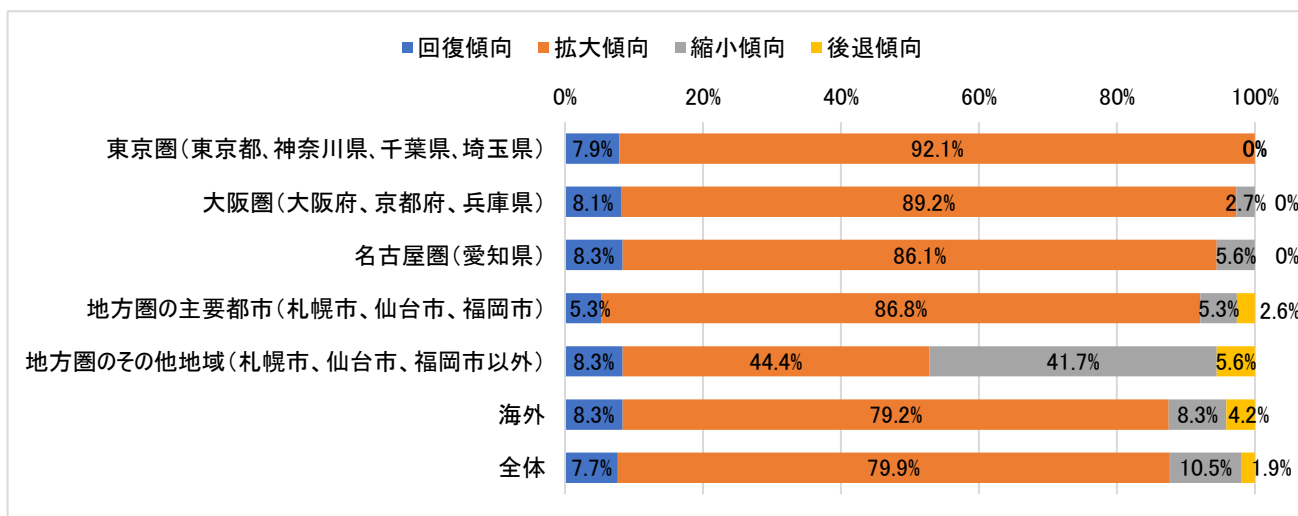
(注) 無回答除く。

図表 5- 4 各地域でのオフィスビルの不動産市況：今後の市況（企業年金 単回答）（n=5）



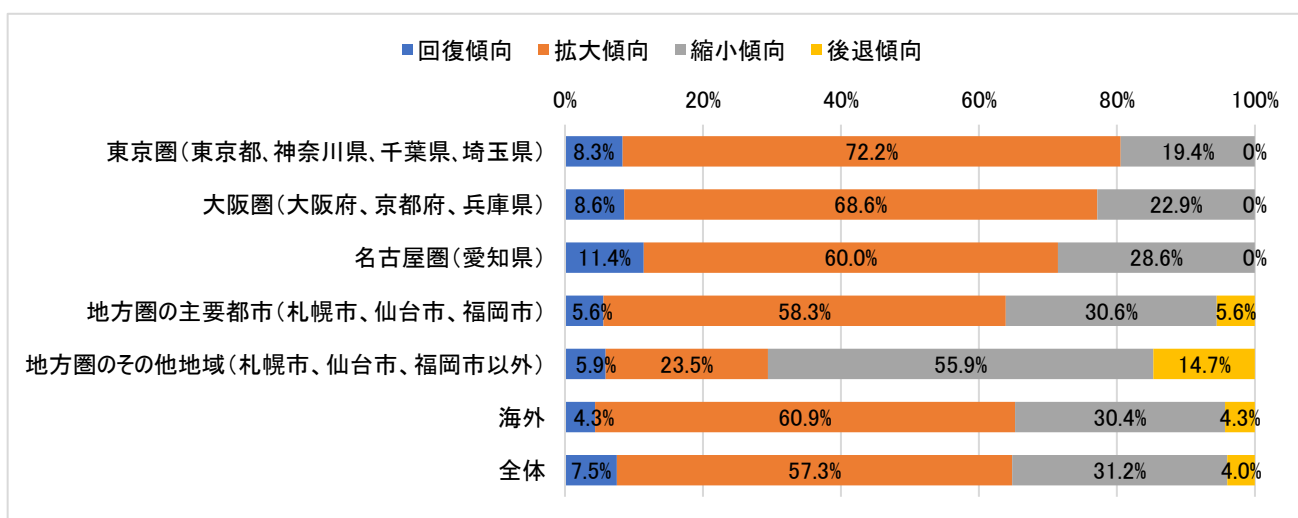
(注) 無回答除く。

図表 5- 5 各地域でのオフィスビルの不動産市況：現在の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド 単回答）（n=38）



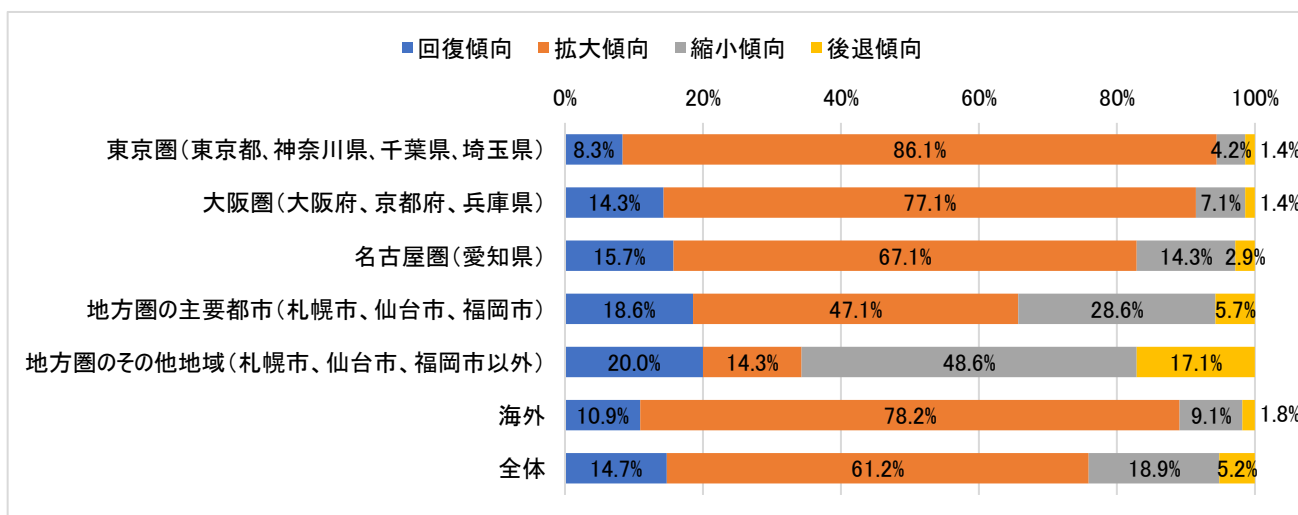
(注) 無回答除く。

図表 5- 6 各地域でのオフィスビルの不動産市況：今後の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド 単回答）（n=36）



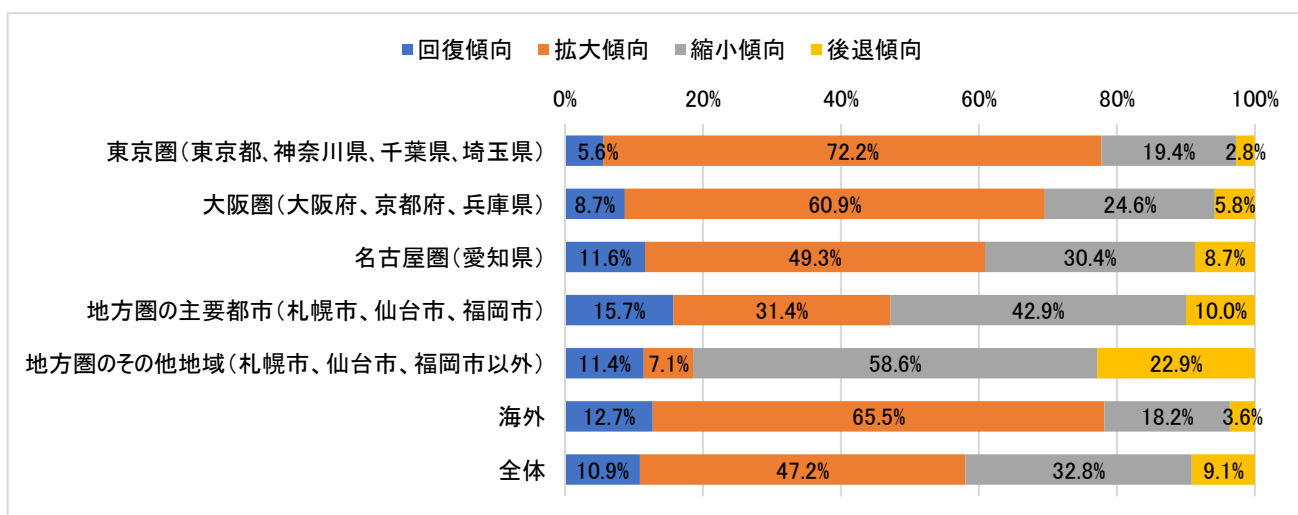
(注) 無回答除く。

図表 5- 7 各地域でのオフィスビルの不動産市況：現在の市況（金融機関 単回答）（n=72）



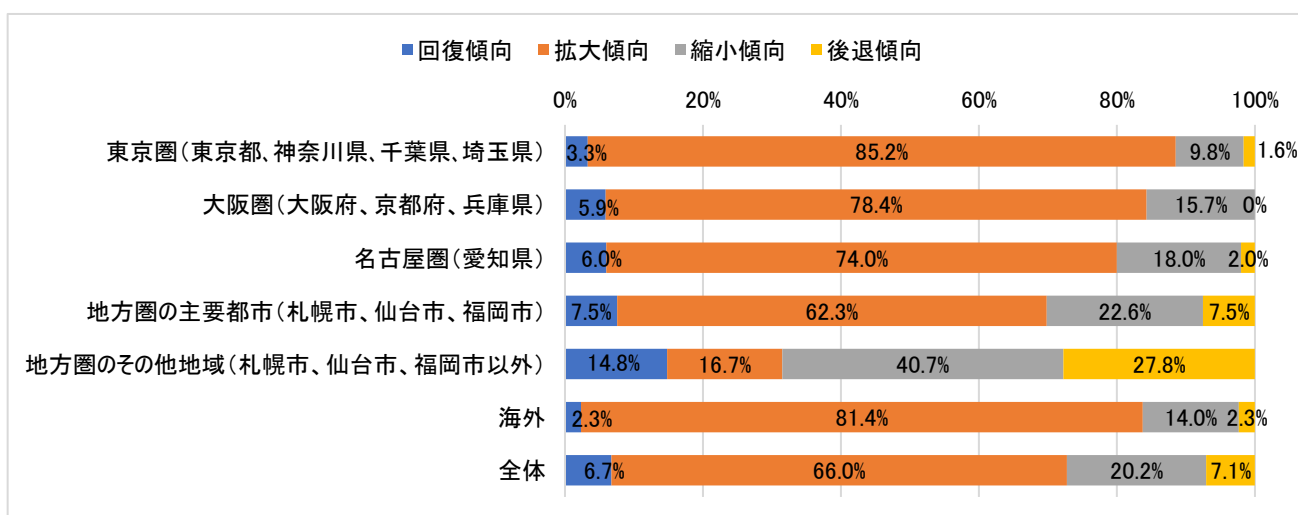
(注) 無回答除く。

図表 5- 8 各地域でのオフィスビルの不動産市況：今後の市況（金融機関 単回答）（n=72）



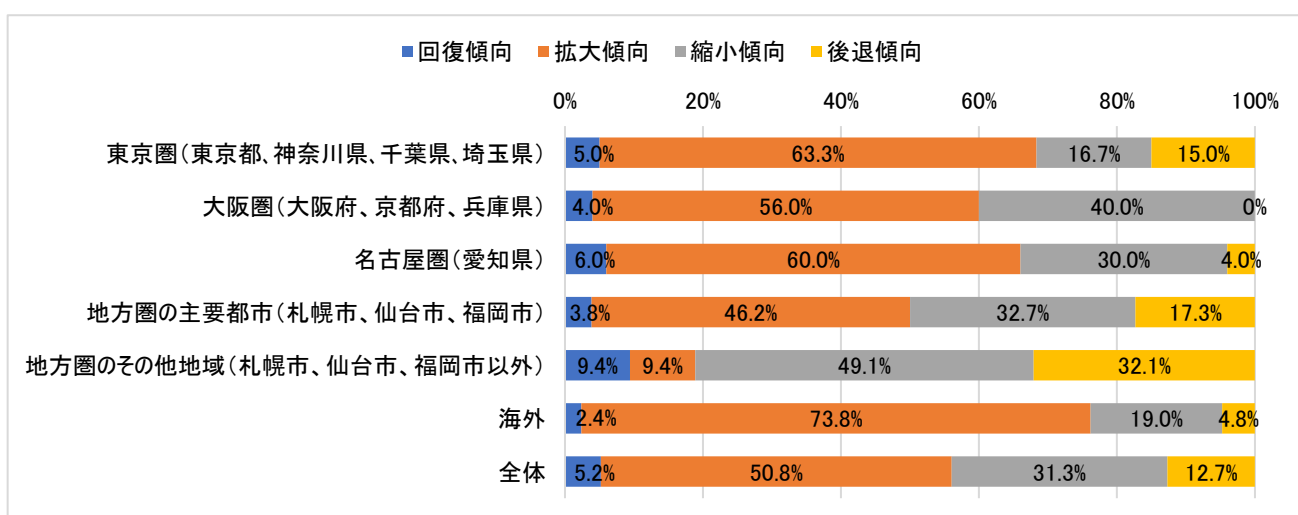
(注) 無回答除く。

図表 5- 9 各地域でのオフィスビルの不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=61）



(注) 無回答除く。

図表 5- 10 各地域でのオフィスビルの不動産市況：今後の市況（事業会社 単回答）（n=60）



(注) 無回答除く。

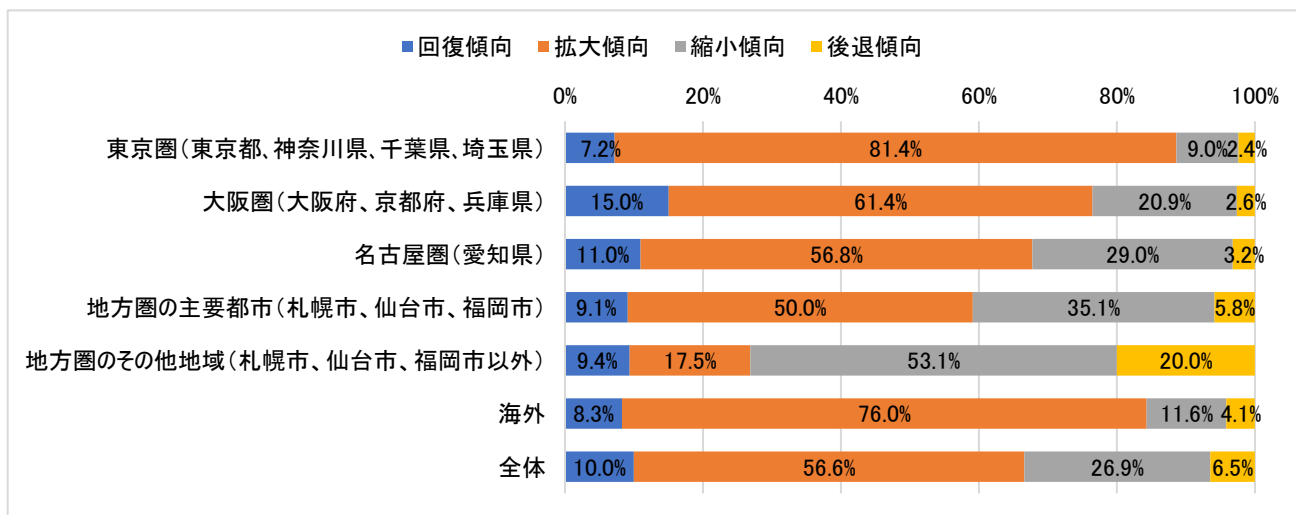
(2) 各地域での賃貸住宅の不動産市況

各地域での賃貸住宅の不動産市況について、現在の市況では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「海外」において、「拡大傾向」が大きい。

今後の市況では、すべての地域で「縮小傾向」、「後退傾向」の割合が、現在の市況より高くなっている。

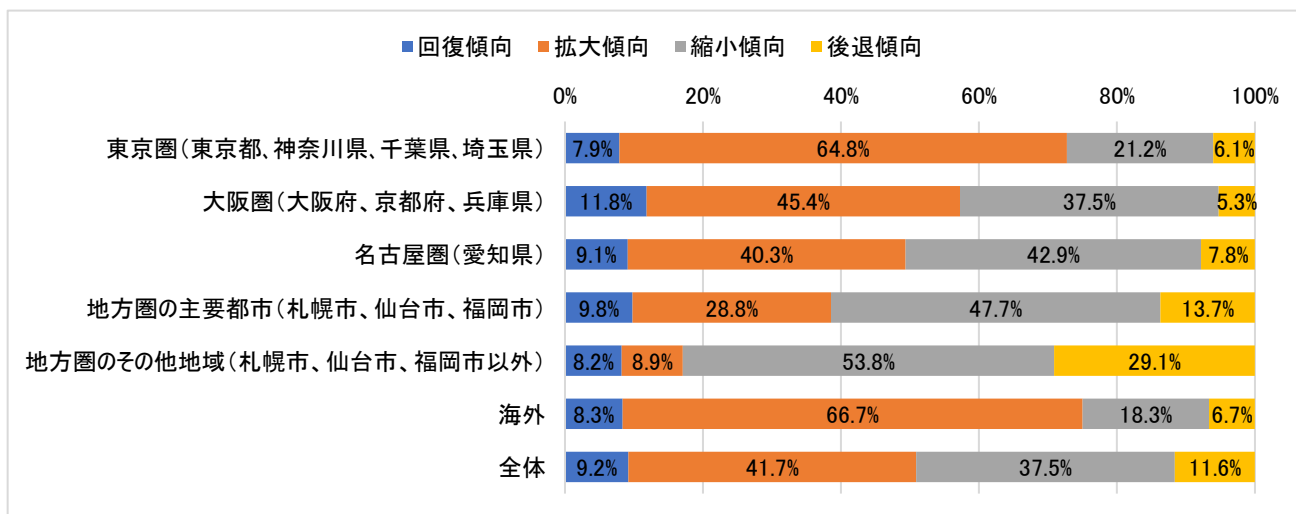
属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では、すべての地域で、現在の市況から今後の市況にかけて「縮小傾向」の割合における増加が見られる。「金融機関」では、すべての地域で、「拡大傾向」の減少が見られ、反対に、「縮小傾向」、「後退傾向」の増加が見られる。「事業会社」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「海外」において、現在の市況、今後の市況ともに「拡大傾向」が大きい、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」では、「縮小傾向」の増加が見られる。

図表 5- 11 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（全体 単回答）（n=169）



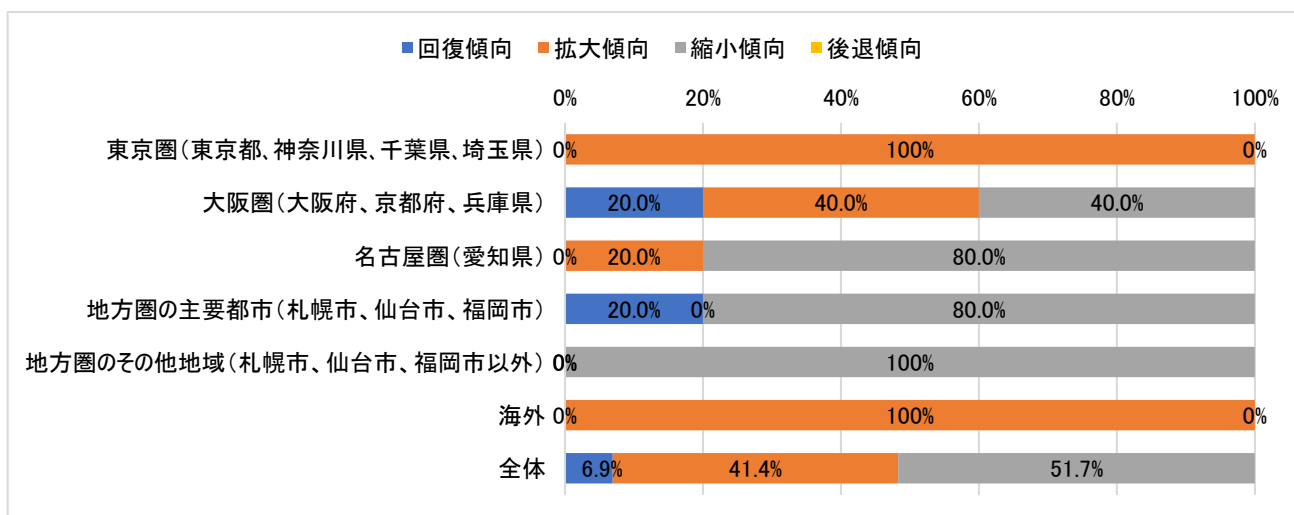
(注) 無回答除く。

図表 5- 12 各地域での賃貸住宅の不動産市況：今後の市況（全体 単回答）（n=167）



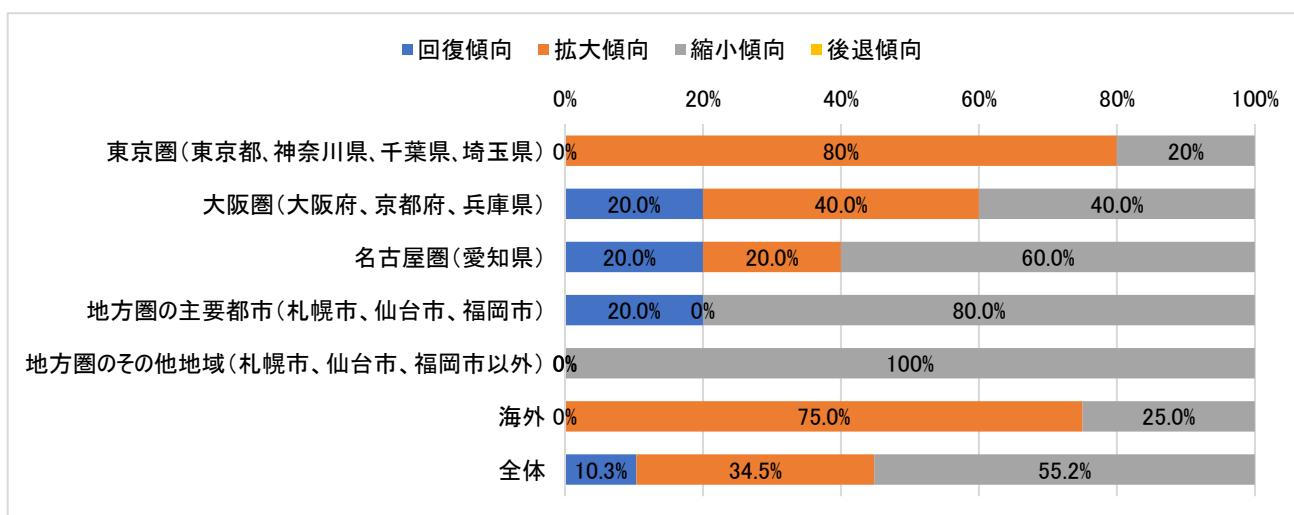
(注) 無回答除く。

図表 5- 13 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（企業年金 単回答）（n=5）



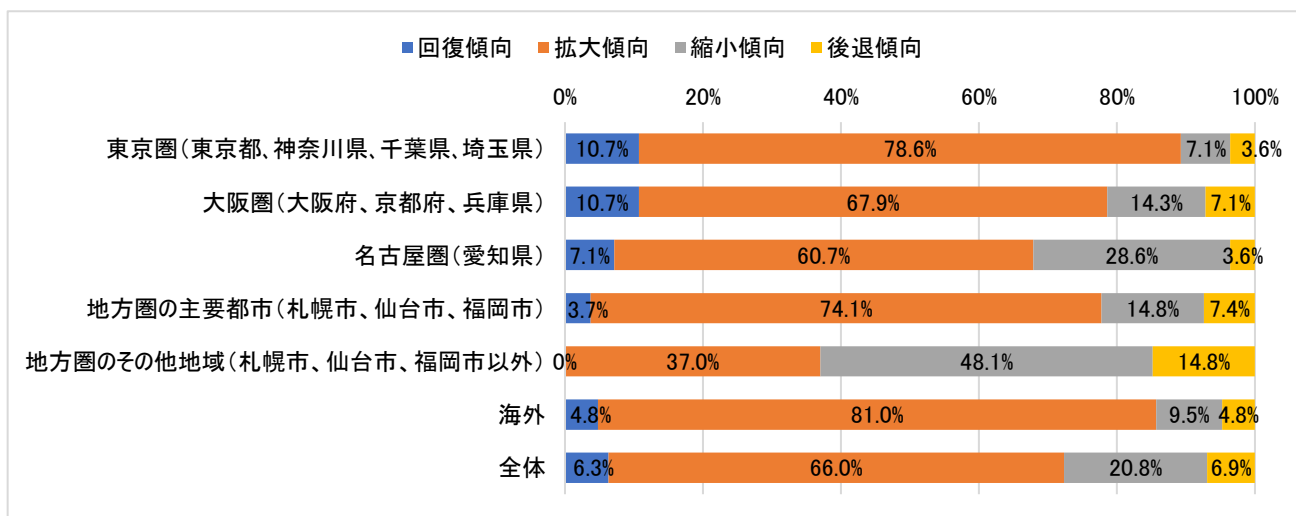
(注) 無回答除く。

図表 5- 14 各地域での賃貸住宅の不動産市況：今後の市況（企業年金 単回答）（n=5）



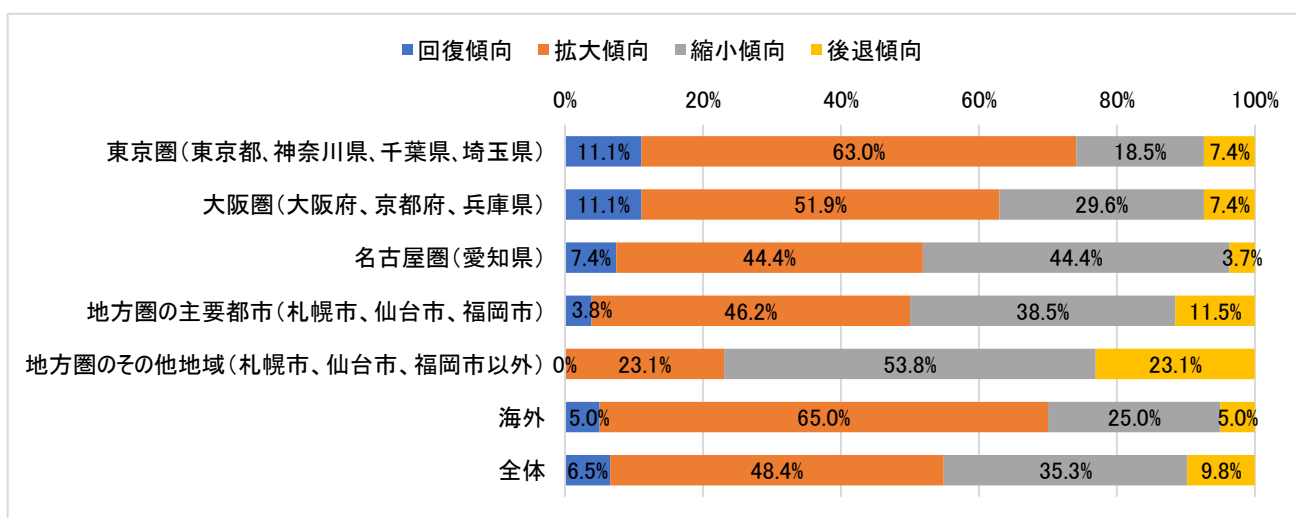
(注) 無回答除く。

図表 5- 15 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=28）



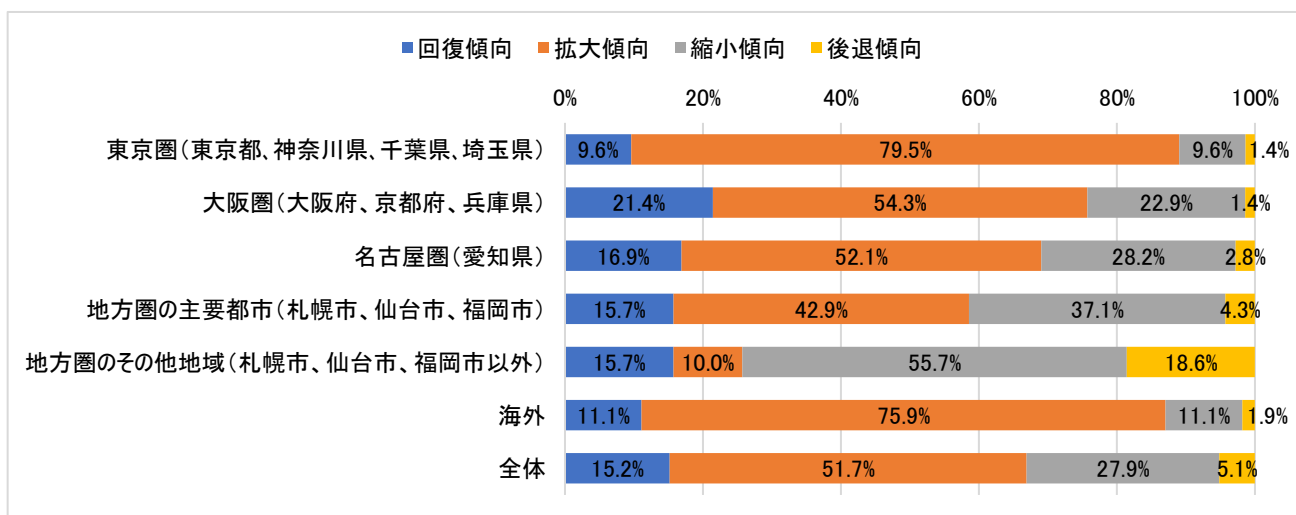
(注) 無回答除く。

図表 5- 16 各地域での賃貸住宅の不動産市況：今後の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=27）



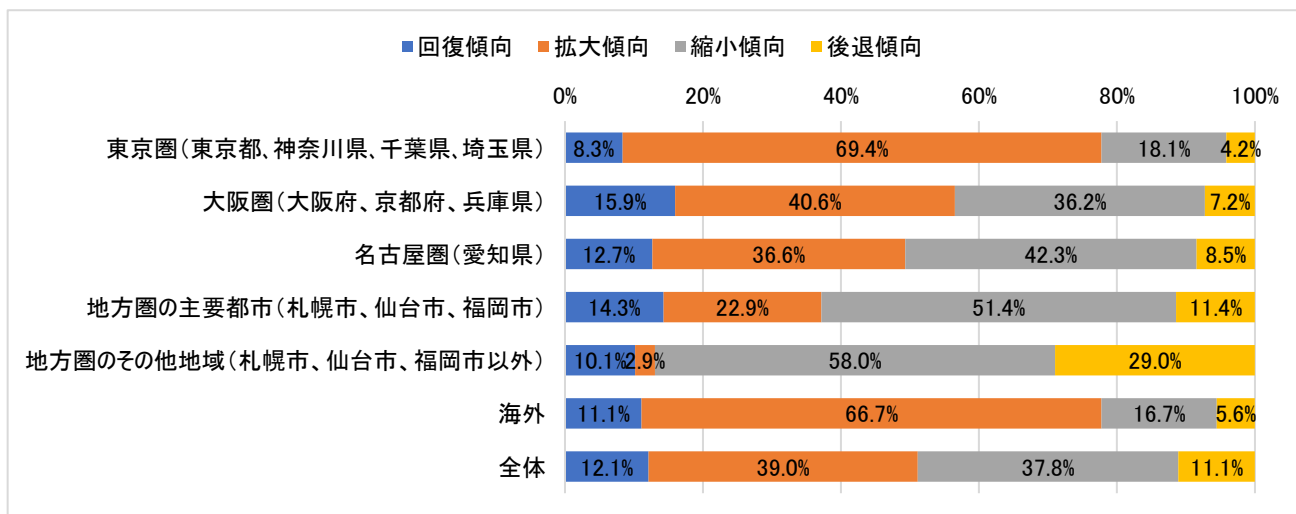
(注) 無回答除く。

図表 5- 17 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（金融機関 単回答）（n=73）



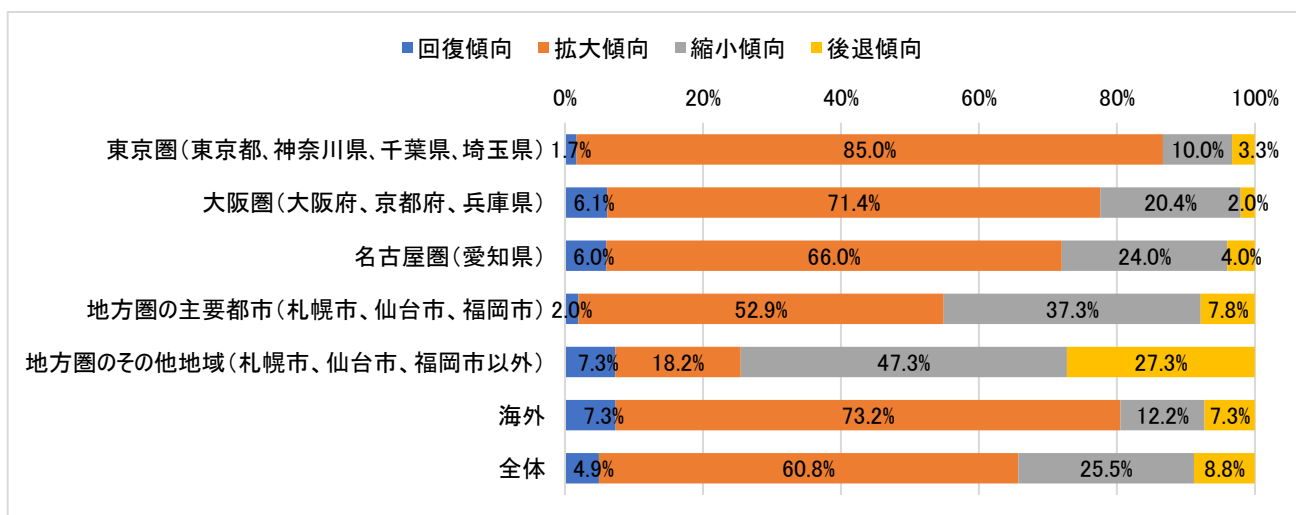
(注) 無回答除く。

図表 5- 18 各地域での賃貸住宅の不動産市況：今後の市況（金融機関 単回答）（n=72）



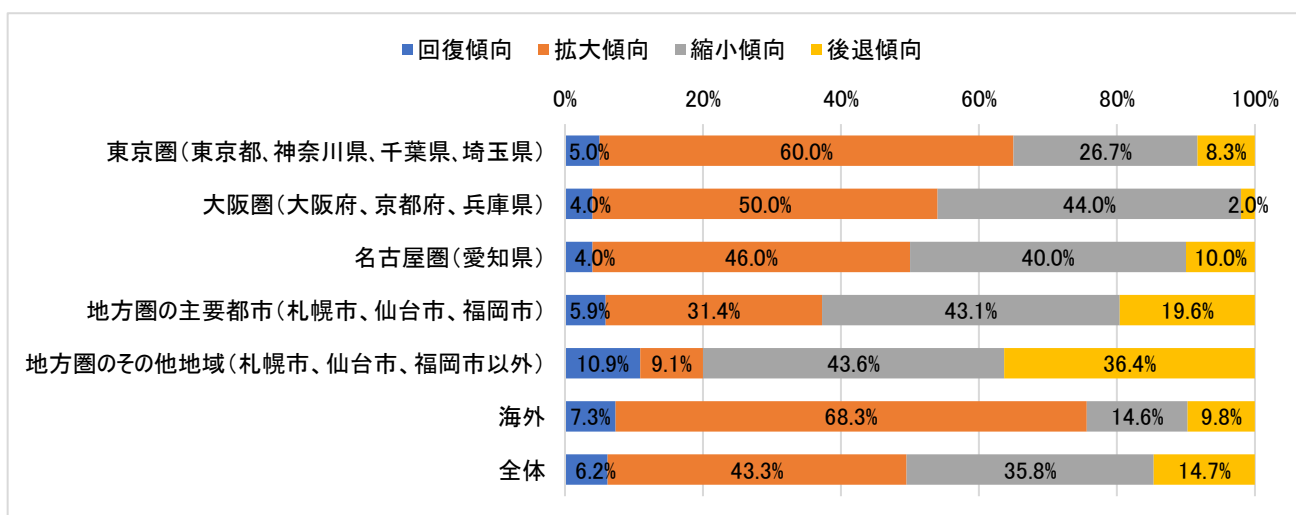
(注) 無回答除く。

図表 5- 19 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=60）



(注) 無回答除く。

図表 5- 20 各地域での賃貸住宅の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=60）



(注) 無回答除く。

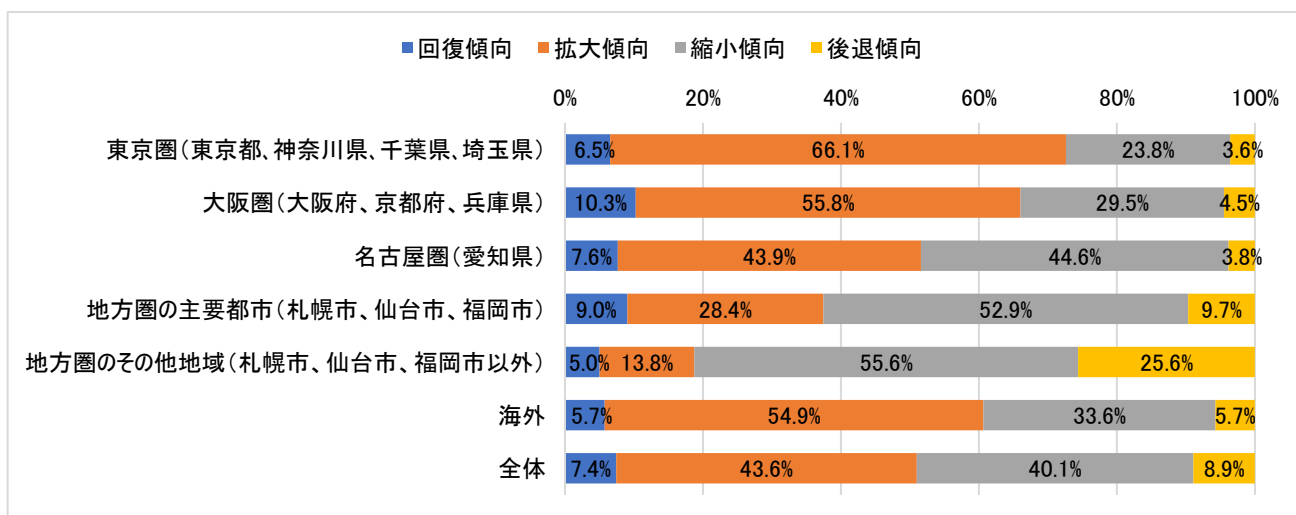
(3) 各地域での商業施設の不動産市況

各地域での商業施設について、現在の市況では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「海外」で、「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて60%を超えた割合が示されている。

一方で、今後の市況では、すべての地域で「縮小傾向」、「後退傾向」を合わせた割合が、現在の市況より高くなっている。

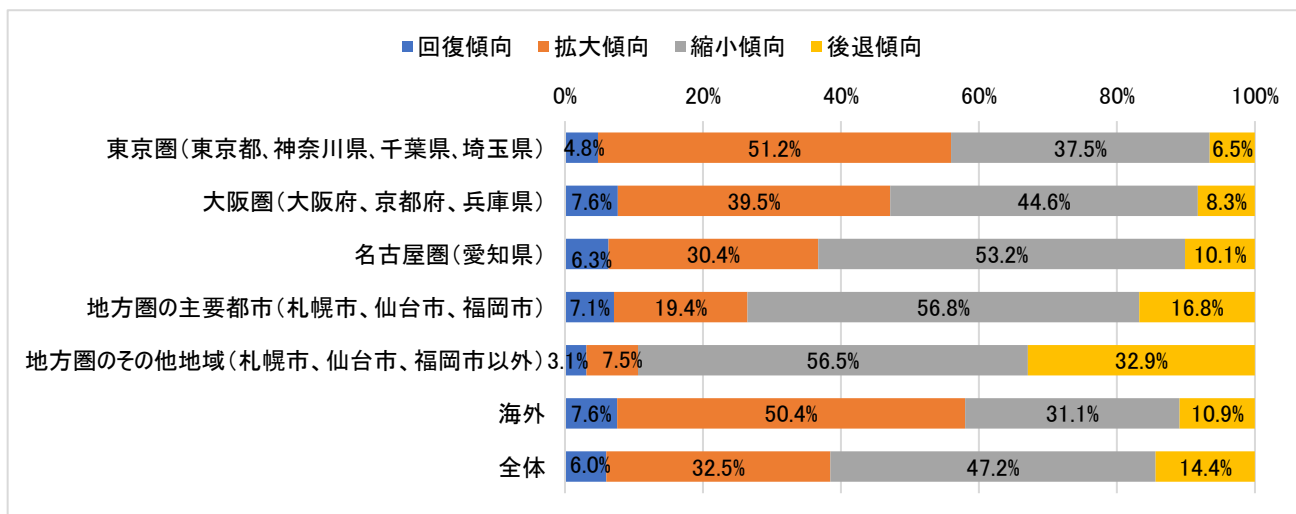
属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では、今後の市況において、すべての地域で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせても50%を割り込んでいる。「金融機関」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「海外」が現在及び今後の市況ともに「拡大傾向」の割合が高いが、「名古屋圏（愛知県）」、「地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）」、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」が現在及び今後の市況ともに「縮小傾向」の割合が高い。「事業会社」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「海外」が現在及び今後の市況ともに高いが、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」が現在及び今後の市況ともに「縮小傾向」の割合が高い。

図表 5- 21 各地域での商業施設の不動産市況：現在の市況（全体 単回答）（n=170）



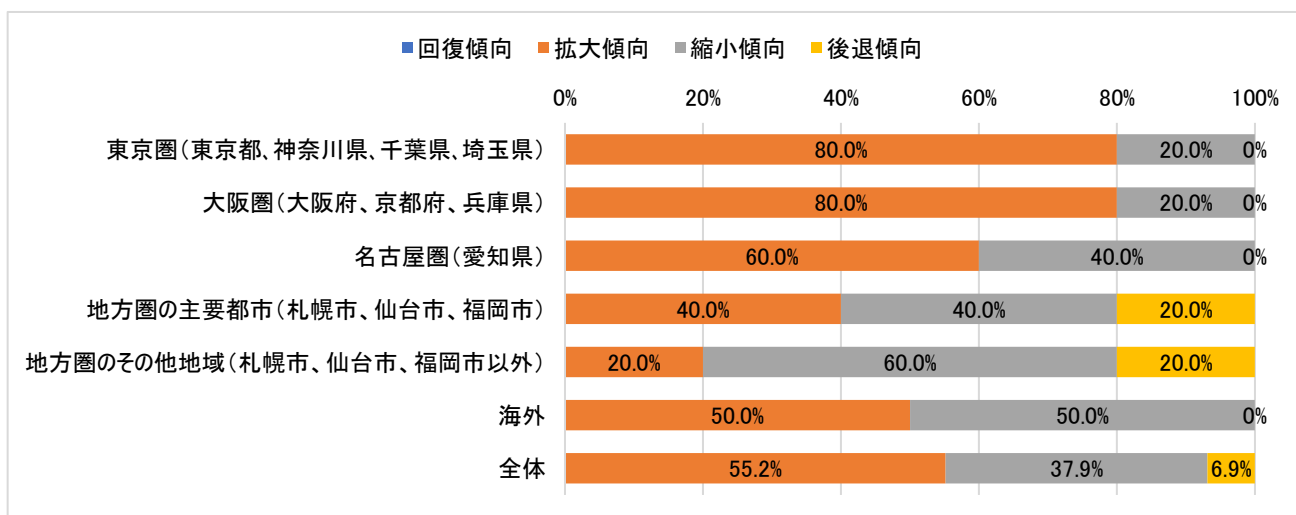
(注) 無回答除く。

図表 5- 22 各地域での商業施設の不動産市況：今後の市況（全体 単回答）（n=170）



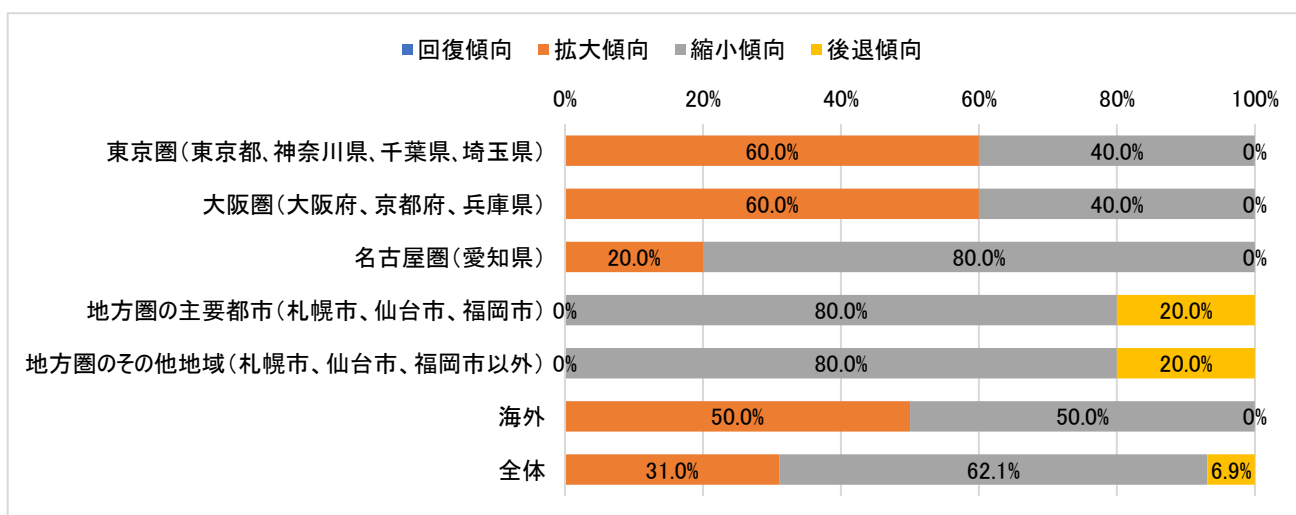
(注) 無回答除く。

図表 5- 23 各地域での商業施設の不動産市況：現在の市況（企業年金 単回答）（n=5）



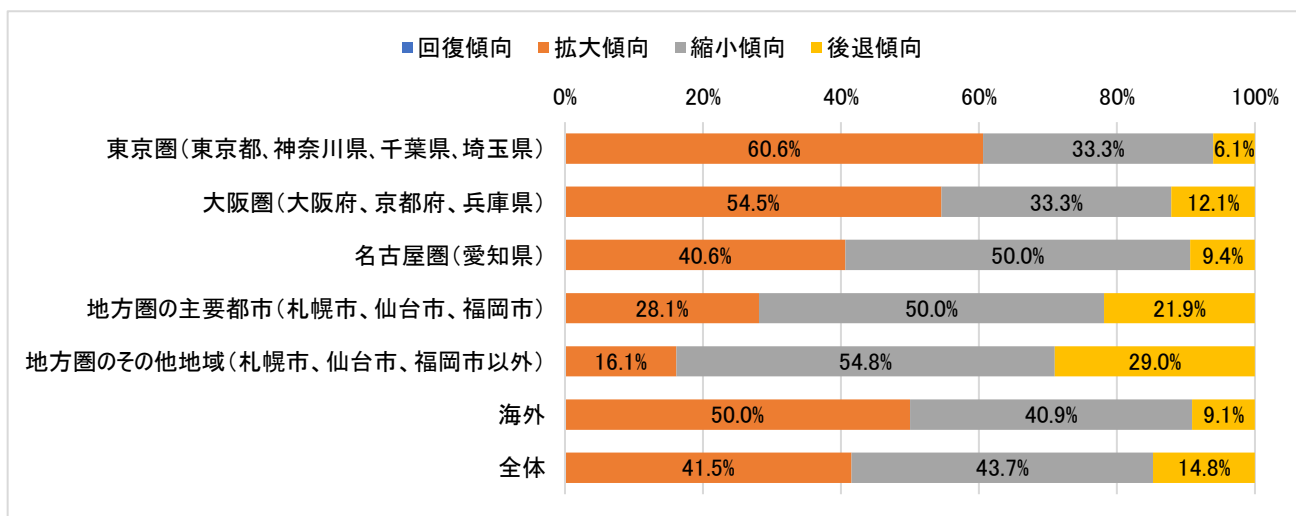
(注) 無回答除く。

図表 5- 24 各地域での商業施設の不動産市況：今後の市況（企業年金 単回答）（n=5）



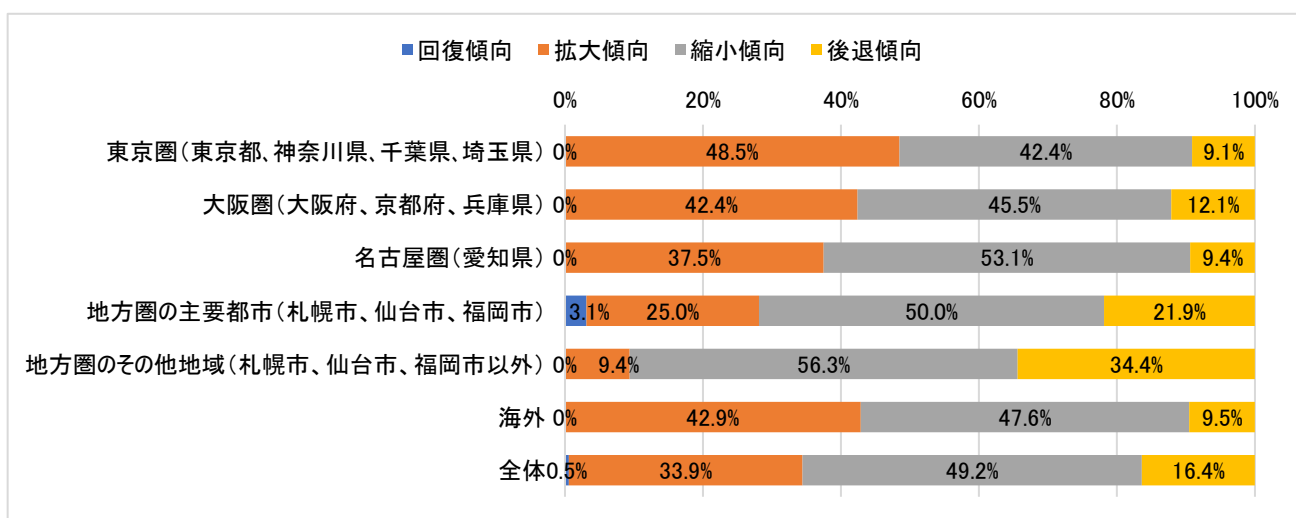
(注) 無回答除く。

図表 5- 25 各地域での商業施設の不動産市況：現在の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=33）



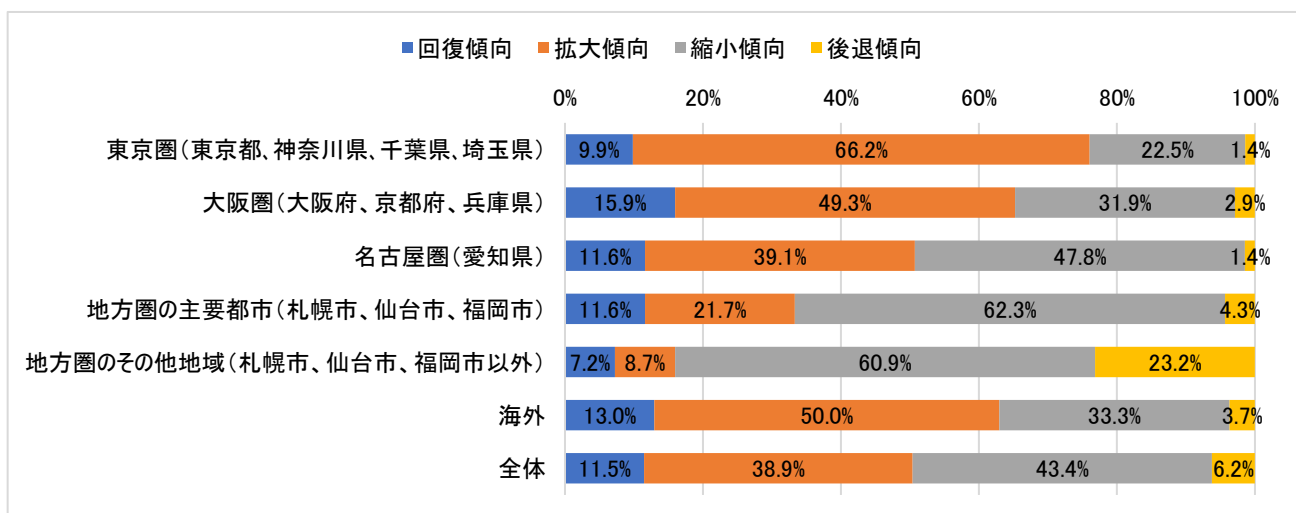
(注) 無回答除く。

図表 5- 26 各地域での商業施設の不動産市況：今後の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=33）



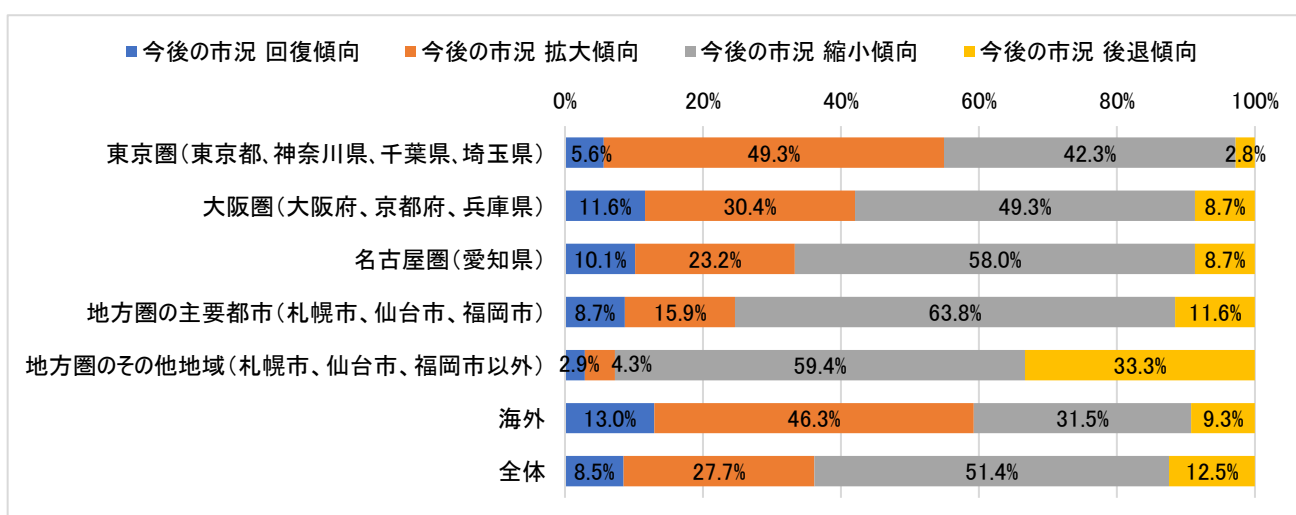
(注) 無回答除く。

図表 5- 27 各地域での商業施設の不動産市況：現在の市況（金融機関 単回答）（n=71）



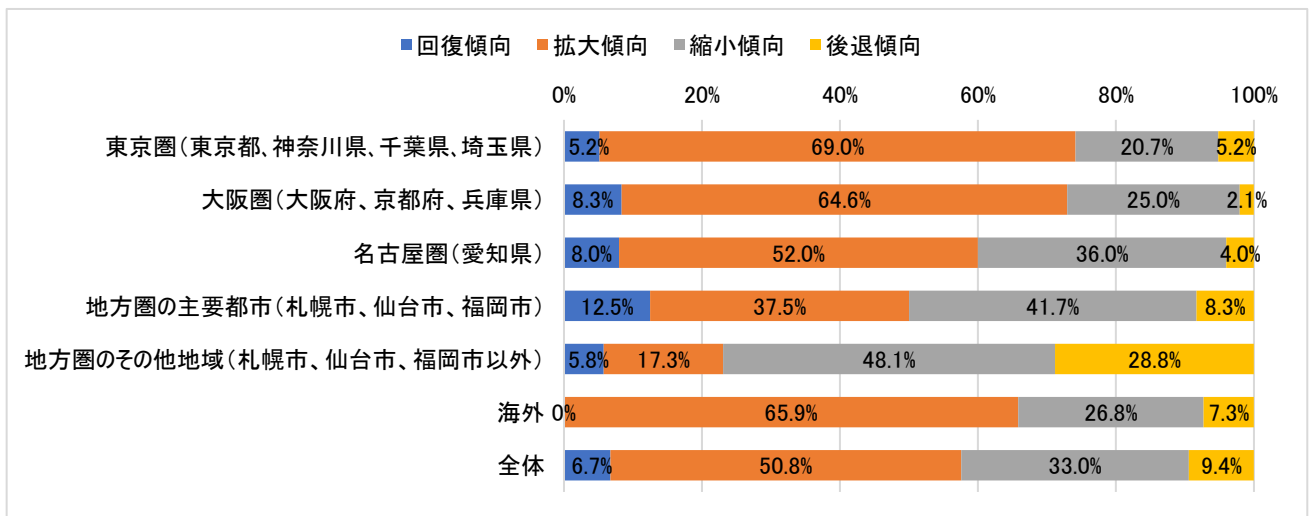
(注) 無回答除く。

図表 5- 28 各地域での商業施設の不動産市況：今後の市況（金融機関 単回答）（n=71）



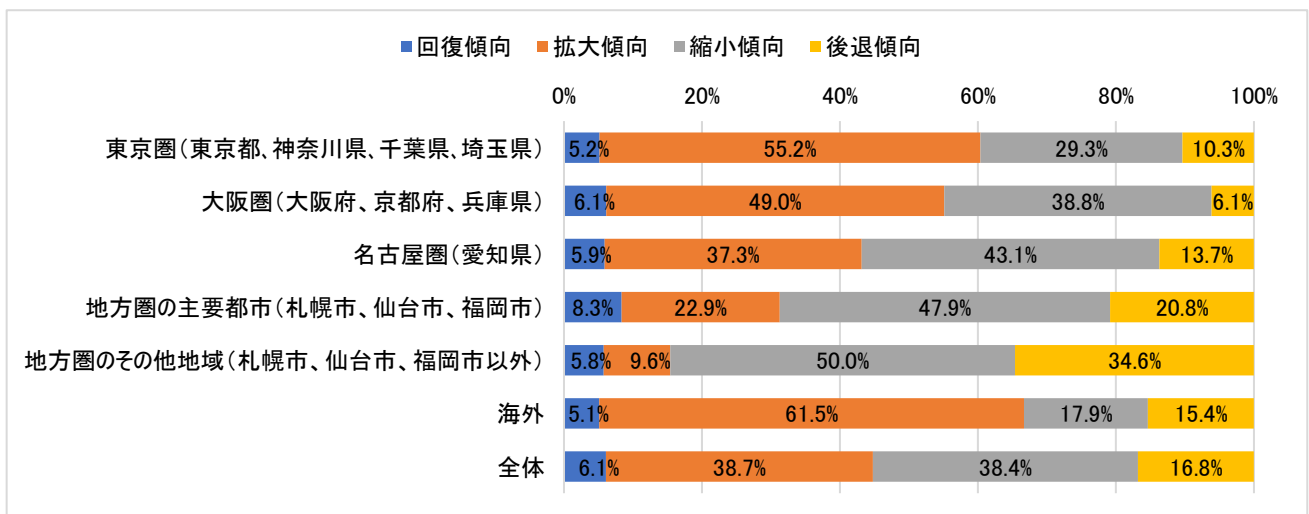
(注) 無回答除く。

図表 5- 29 各地域での商業施設の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=58）



(注) 無回答除く。

図表 5- 30 各地域での商業施設の不動産市況：今後の市況（事業会社 単回答）（n=58）



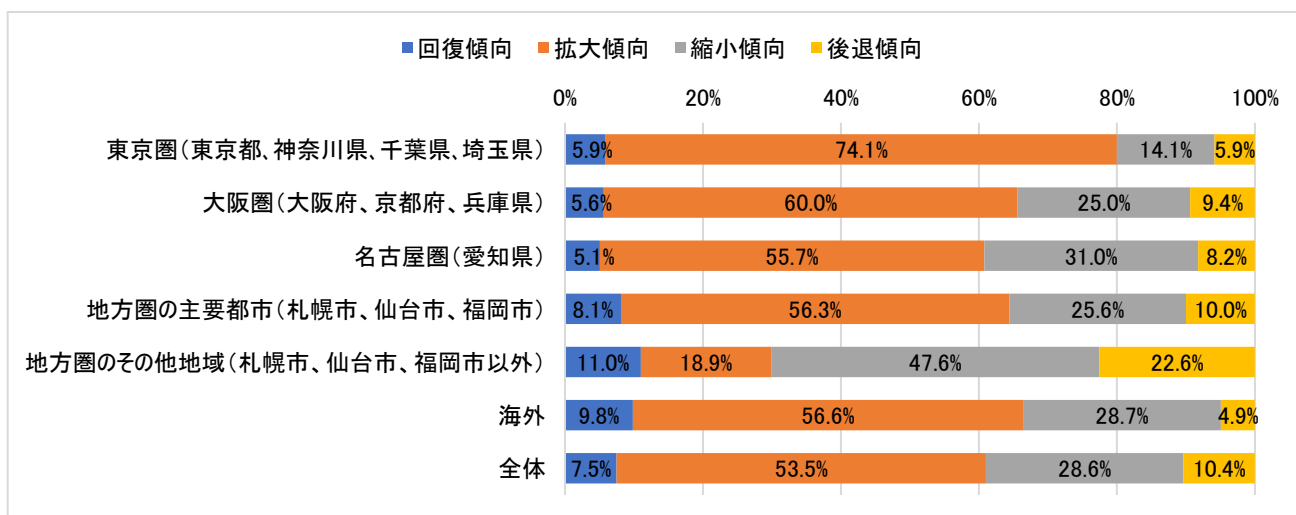
(注) 無回答除く。

(4) 各地域でのホテル・旅館の不動産市況

各地域でのホテル・旅館の不動産市況について、現在の市況では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」が「拡大傾向」の割合が大きいが、今後の市況では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」で「縮小傾向」の割合が大きくなっている。

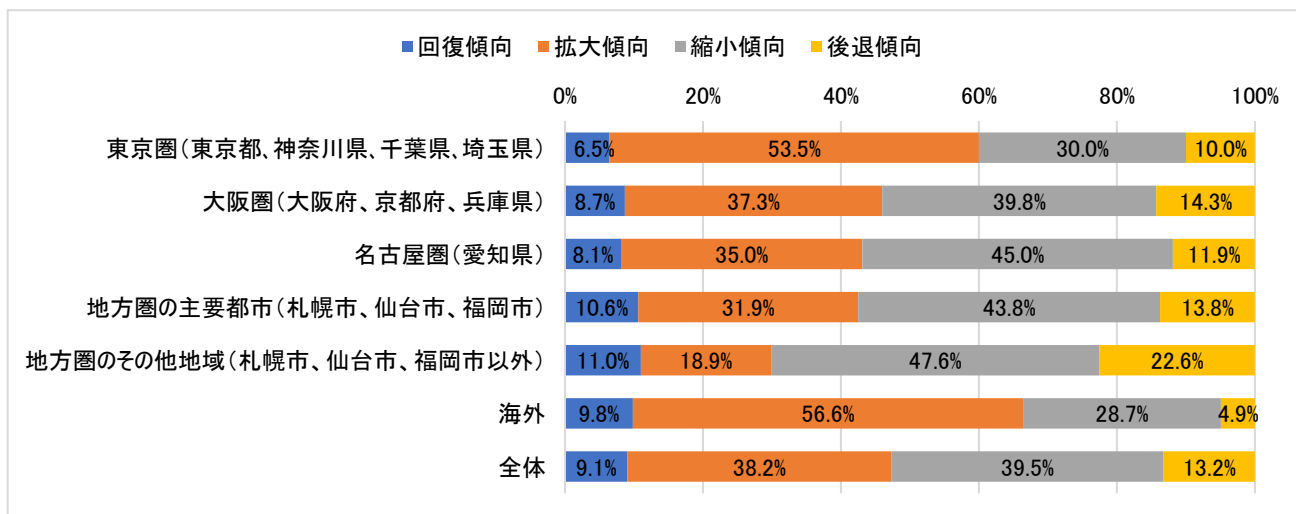
属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」では、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）」において、現在の市況で「拡大傾向」が最も多い割合であったが、今後の市況では、「縮小傾向」が最も多い割合となった。「金融機関」では、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）」、「海外」において、現在の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて50%を超えた割合を示している。「事業会社」では、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」を除いた地域において、現在の市況で「拡大傾向」が50%を超えた割合を示している。また、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「地方圏の主要都市（札幌市、仙台市、福岡市）」、「地方圏のその他地域（札幌市、仙台市、福岡市以外）」において、現在の市況で「縮小傾向」、「後退傾向」を合わせて50%を超えた割合を示している。

図表 5- 31 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：現在の市況（全体 単回答）（n=173）



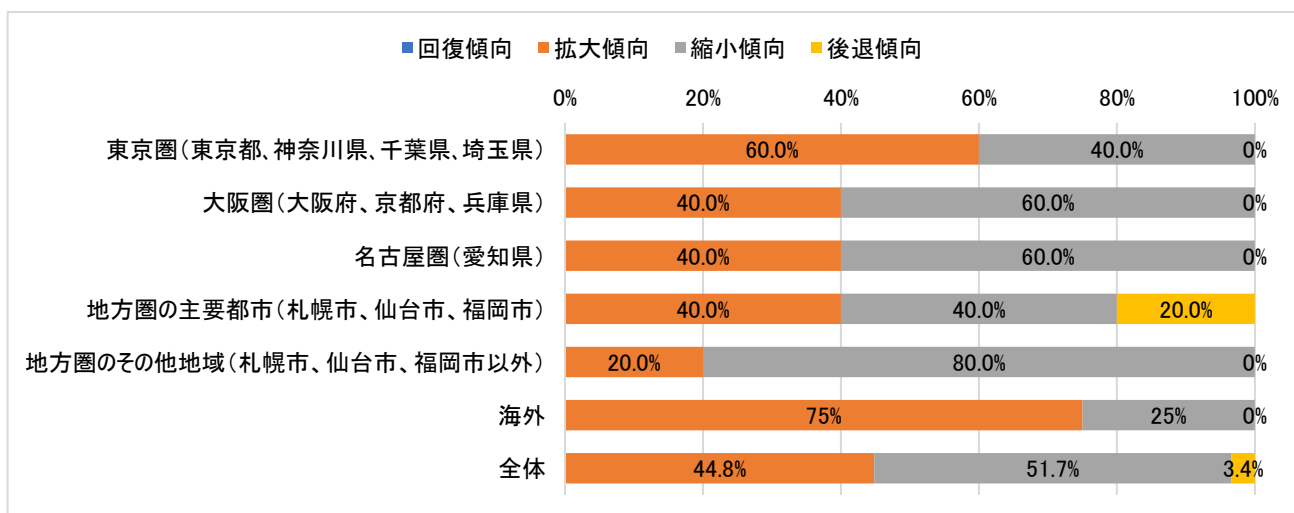
(注) 無回答除く。

図表 5- 32 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：今後の市況（全体 単回答）（n=173）



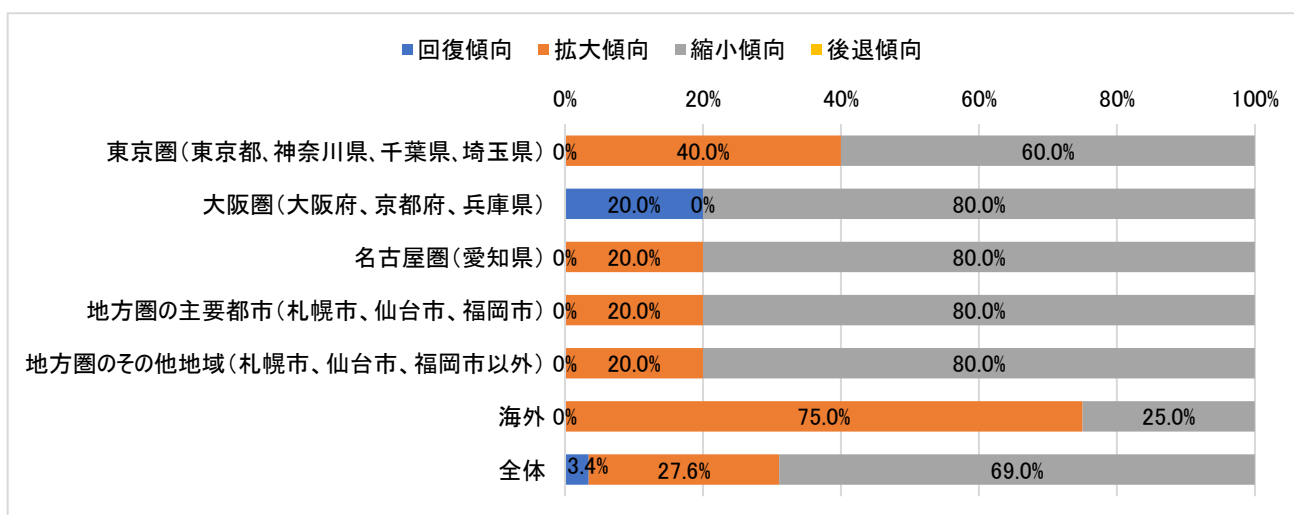
(注) 無回答除く。

図表 5- 33 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：現在の市況（企業年金 単回答）（n=5）



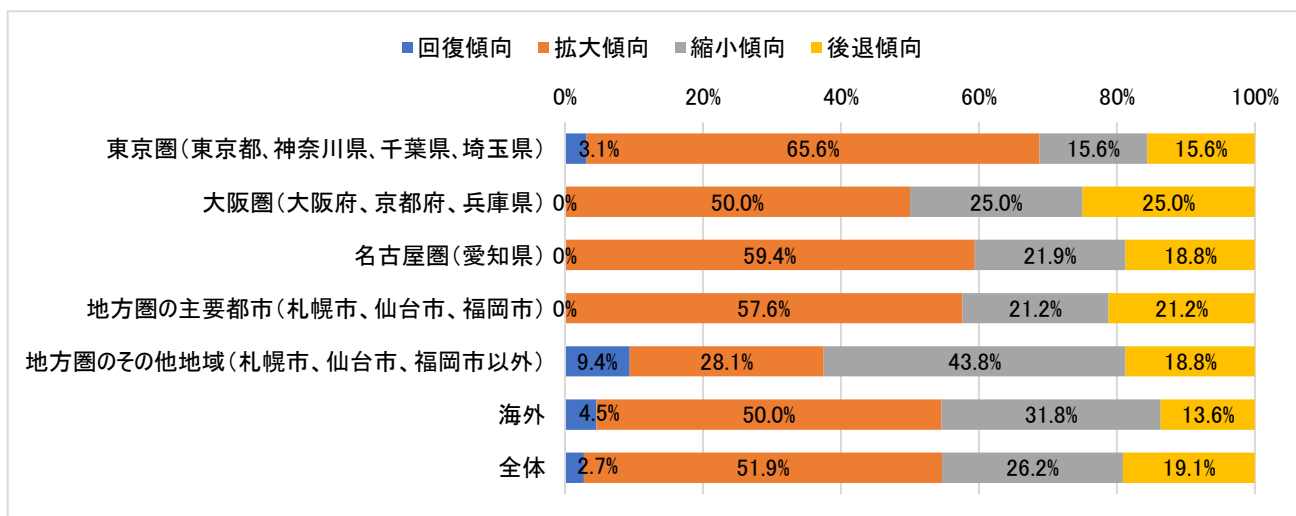
(注) 無回答除く。

図表 5- 34 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：今後の市況（企業年金 単回答）（n=5）



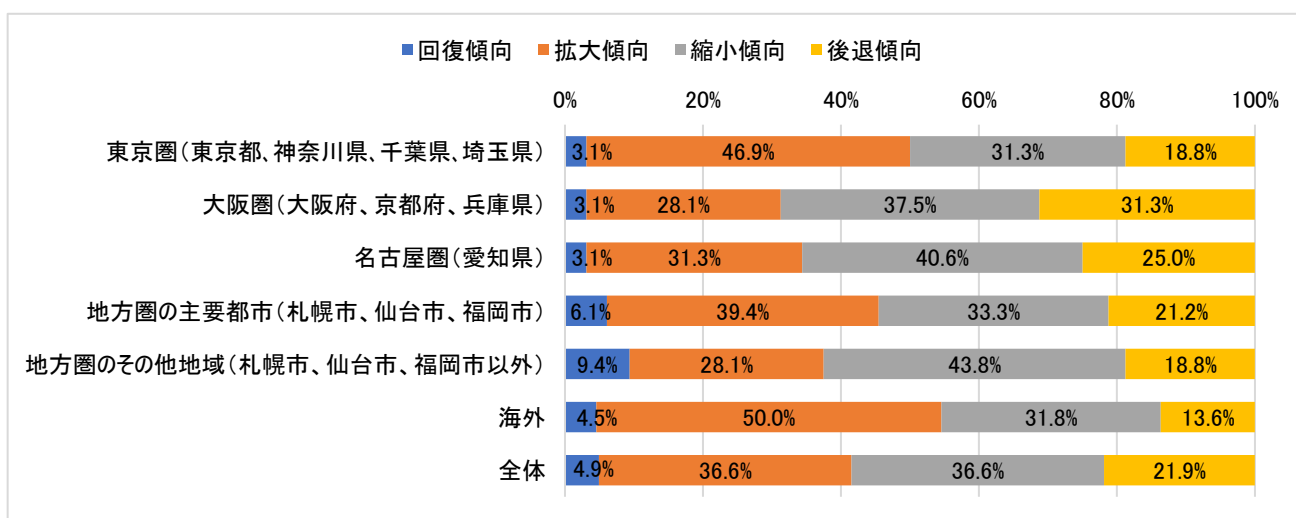
(注) 無回答除く。

図表 5- 35 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：現在の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド 単回答）（n=33）



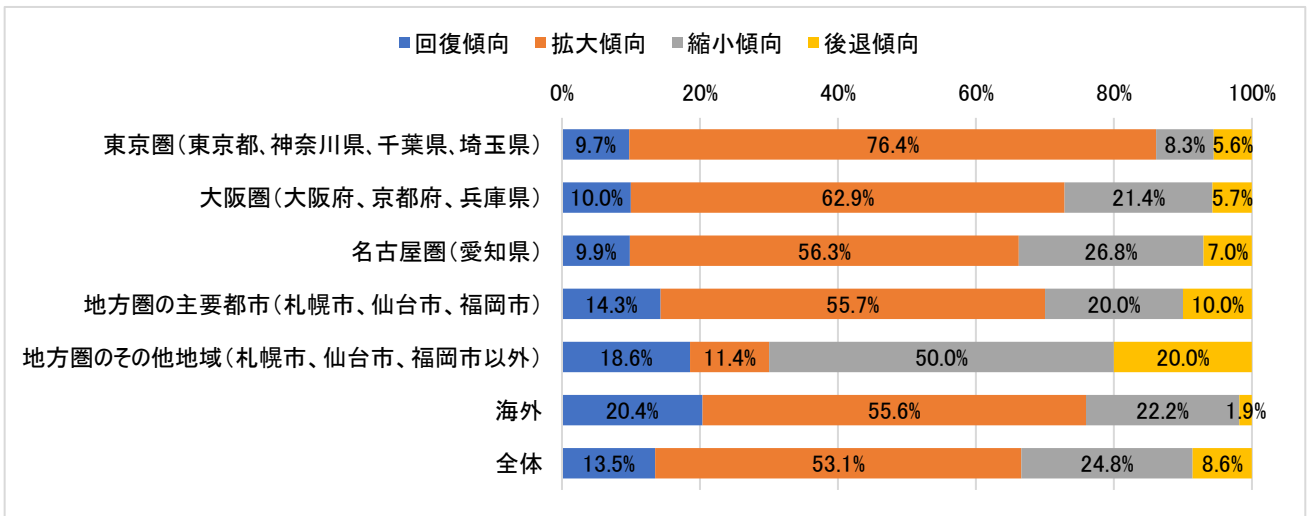
(注) 無回答除く。

図表 5- 36 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：今後の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド 単回答）（n=33）



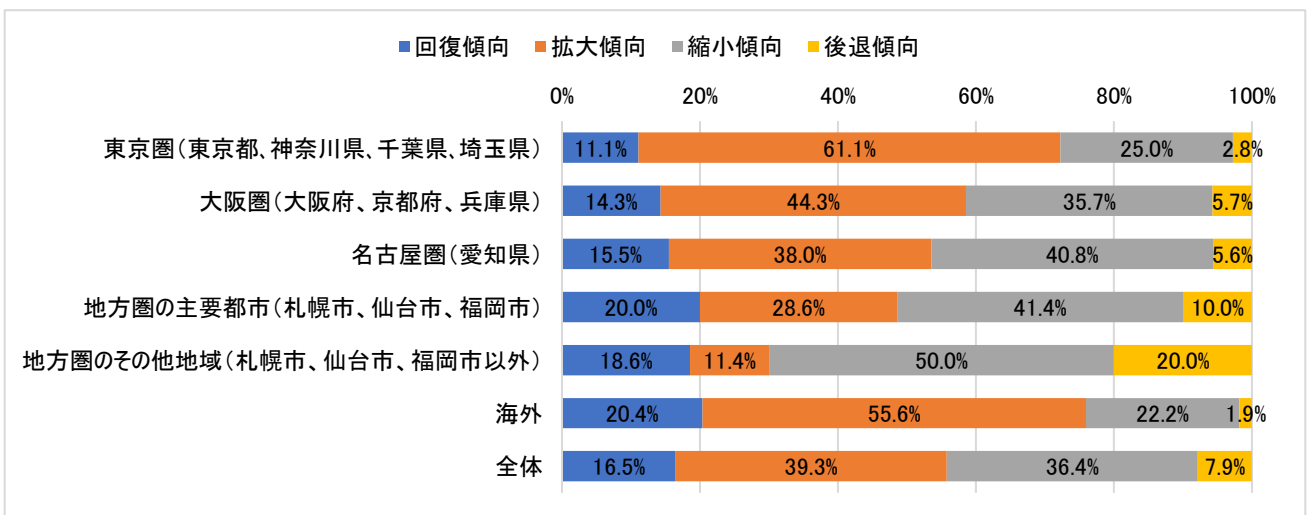
(注) 無回答除く。

図表 5- 37 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：現在の市況（金融機関 単回答）（n=72）



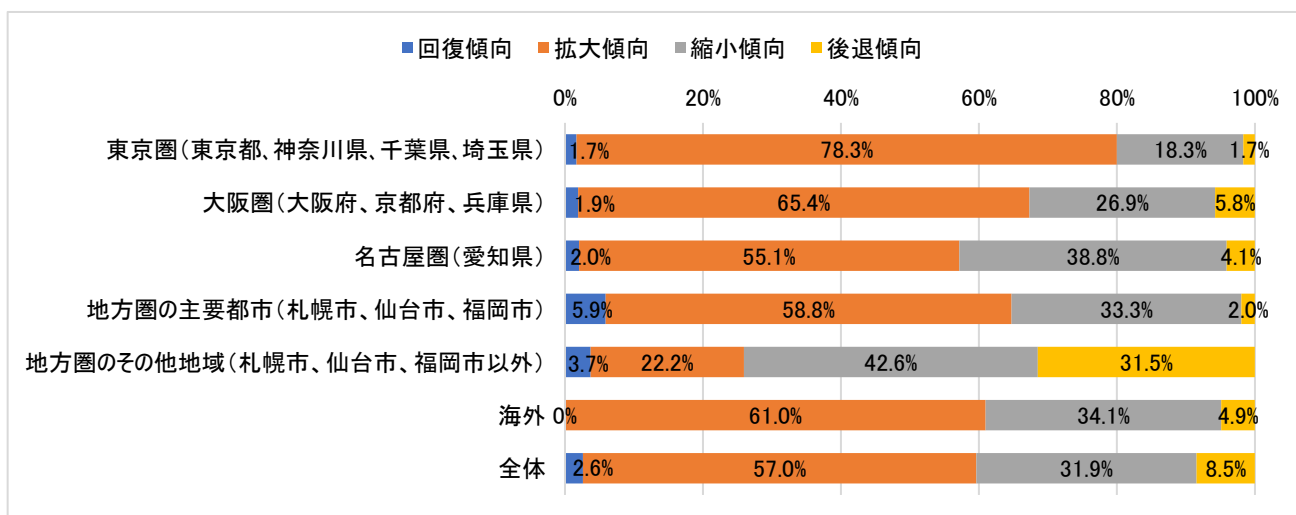
(注) 無回答除く。

図表 5- 38 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：今後の市況（金融機関 単回答）（n=72）



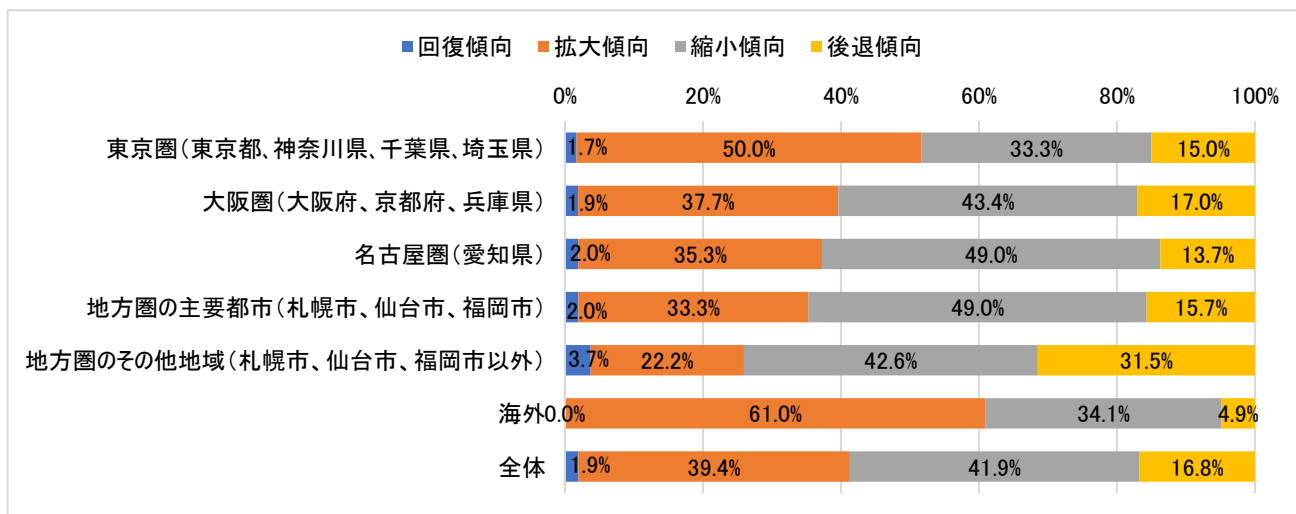
(注) 無回答除く。

図表 5- 39 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=60）



(注) 無回答除く。

図表 5- 40 各地域でのホテル・旅館の不動産市況：今後の市況（事業会社 単回答）（n=60）



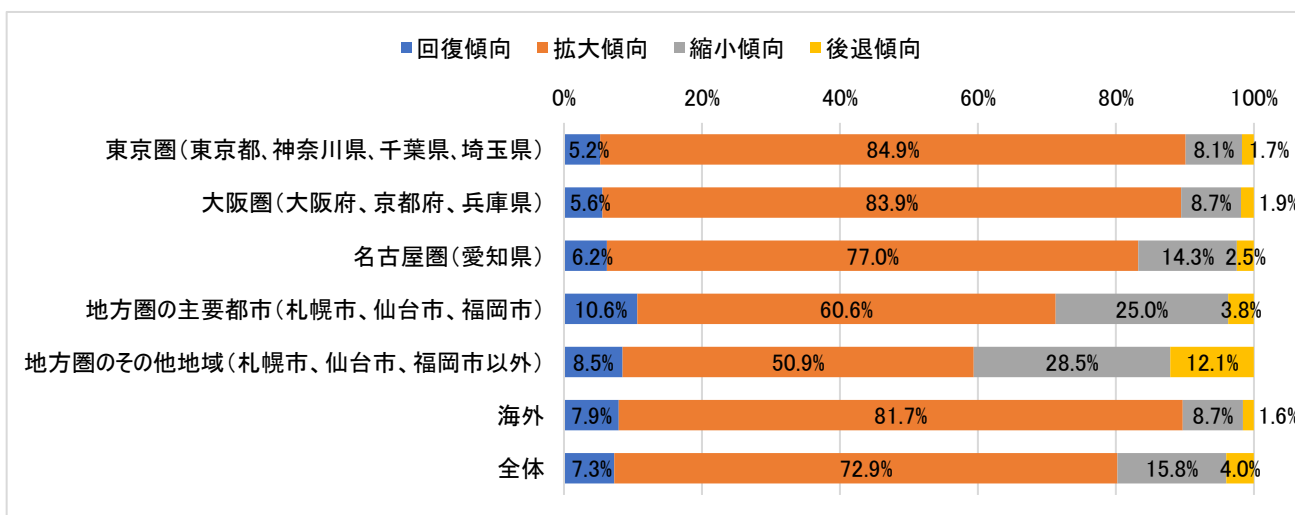
(注) 無回答除く。

(5) 各地域での物流施設の不動産市況

各地域での物流施設の不動産市況について、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」において、現在の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、80%を超えた割合を示している。また、すべての地域において、今後の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、50%を超えた割合を示している。

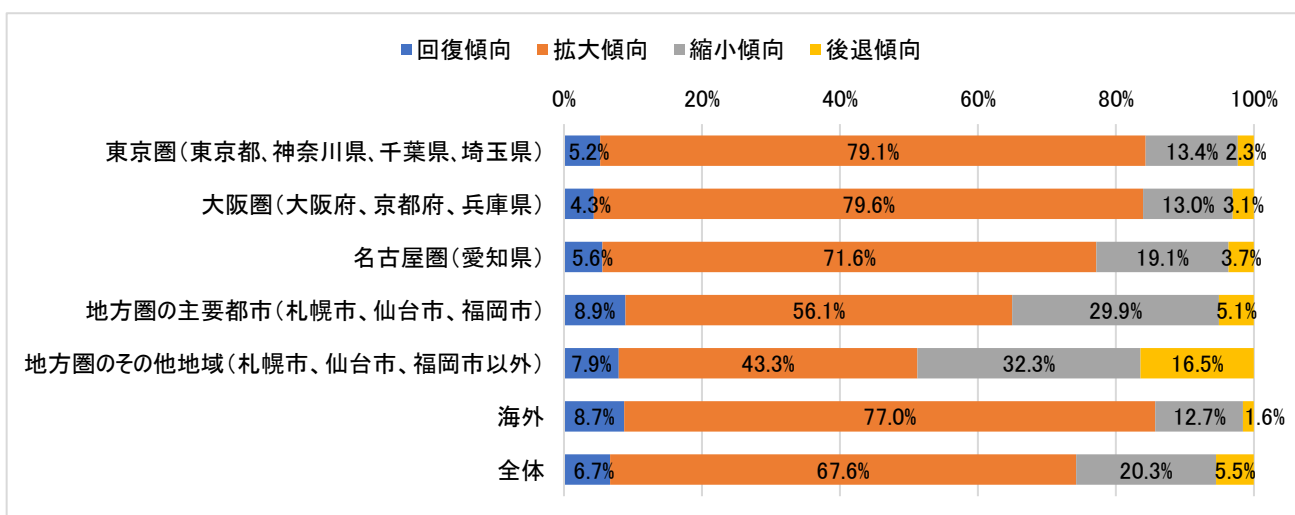
属性別に見ると、「Jリート、私募リート、私募ファンド」は、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」において、現在の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、90%を超えた割合を示している。また、今後の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、70%を超えた割合を示している。「金融機関」は、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」において、現在の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、80%を超えた割合を示している。また、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「名古屋圏（愛知県）」、「海外」において、今後の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、90%程度の割合を示している。「事業会社」は、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」、「海外」において、現在の市況で「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、80%程度の割合を示しているが、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）」、「大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）」で、今後の市況では、「回復傾向」、「拡大傾向」を合わせて、75%程度の割合を示している。

図表 5- 41 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（全体 単回答）（n=175）



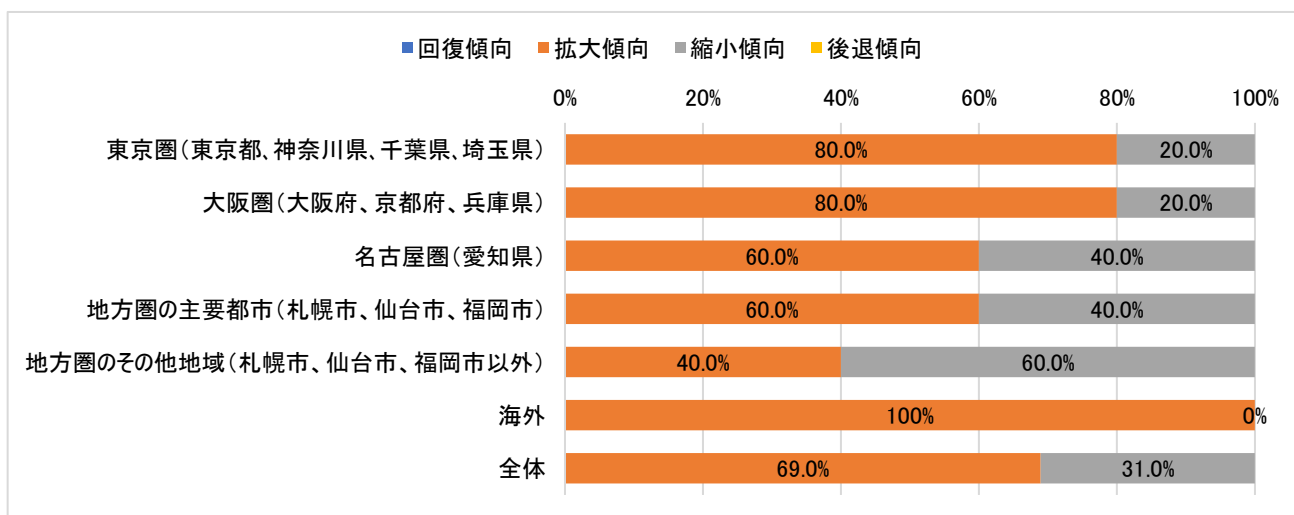
(注) 無回答除く。

図表 5- 42 各地域での物流施設の不動産市況：今後の市況（全体 単回答）（n=175）



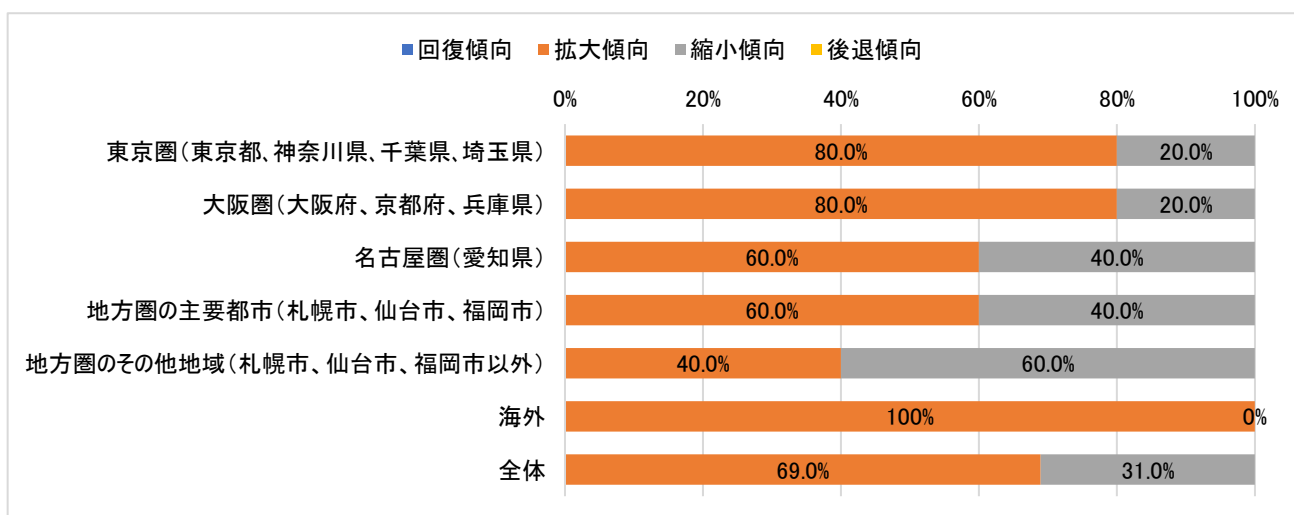
(注) 無回答除く。

図表 5- 43 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（企業年金 単回答）（n=5）



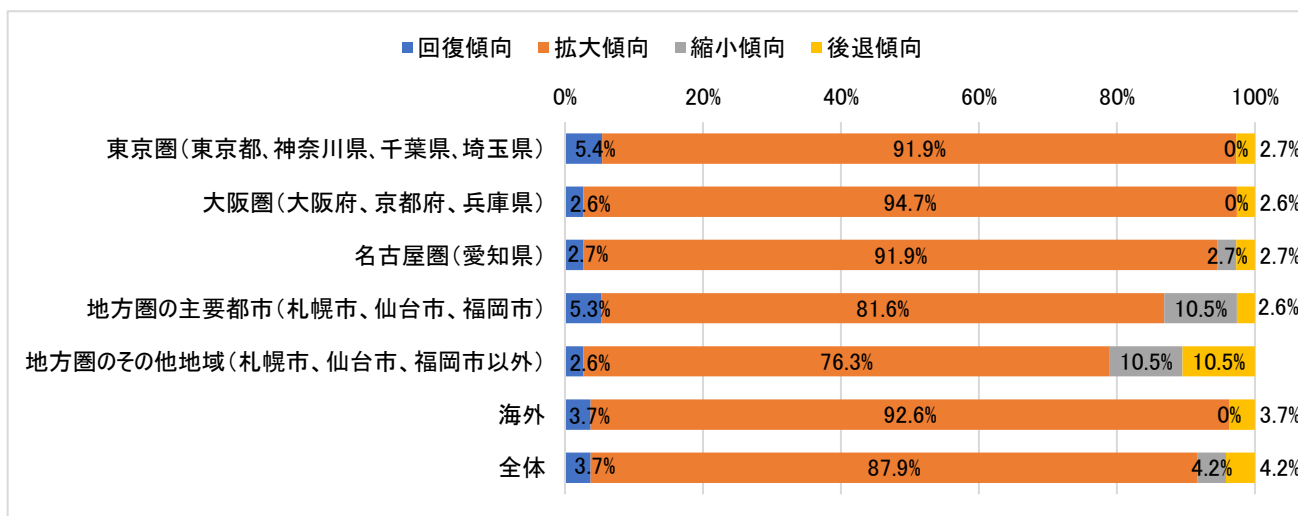
(注) 無回答除く。

図表 5- 44 各地域での物流施設の不動産市況：今後の市況（企業年金 単回答）（n=5）



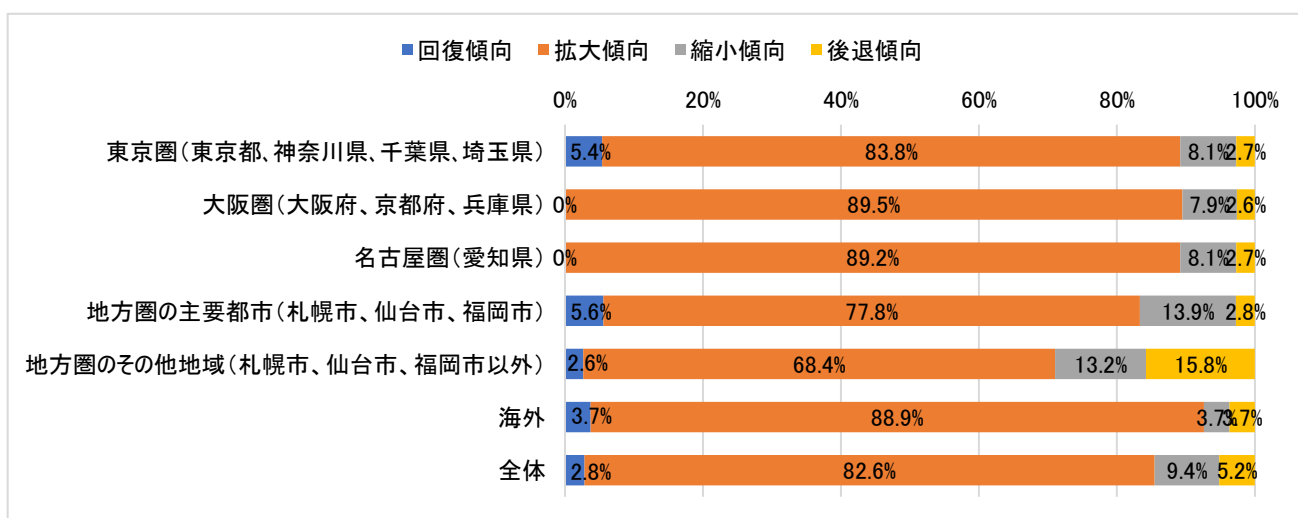
(注) 無回答除く。

図表 5- 45 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=38）



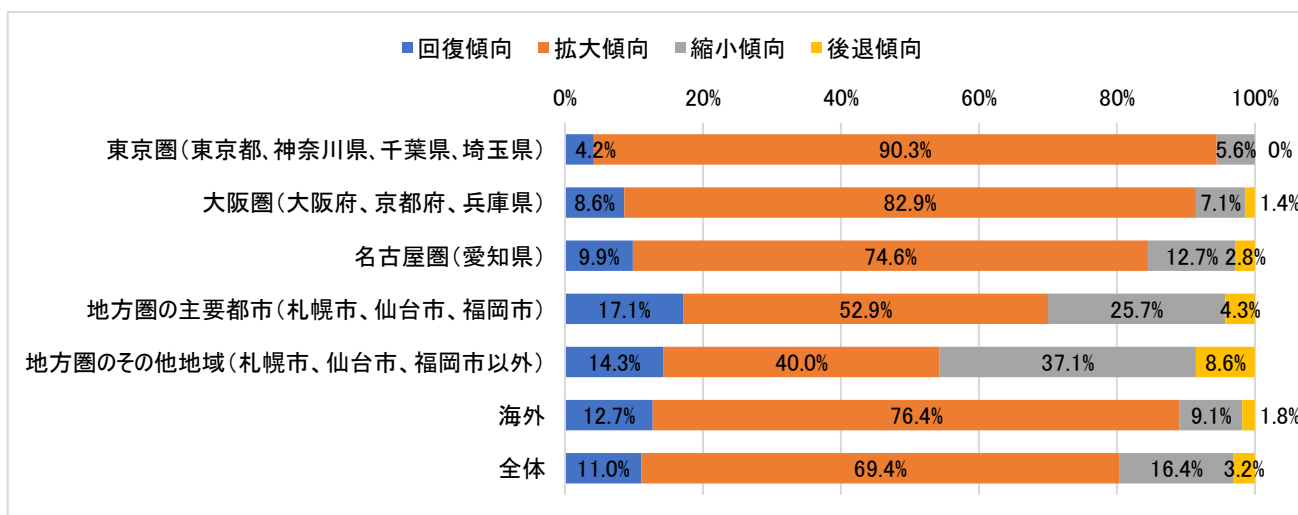
(注) 無回答除く。

図表 5- 46 各地域での物流施設の不動産市況：今後の市況（Jリート、私募リート、私募ファンド単回答）（n=38）



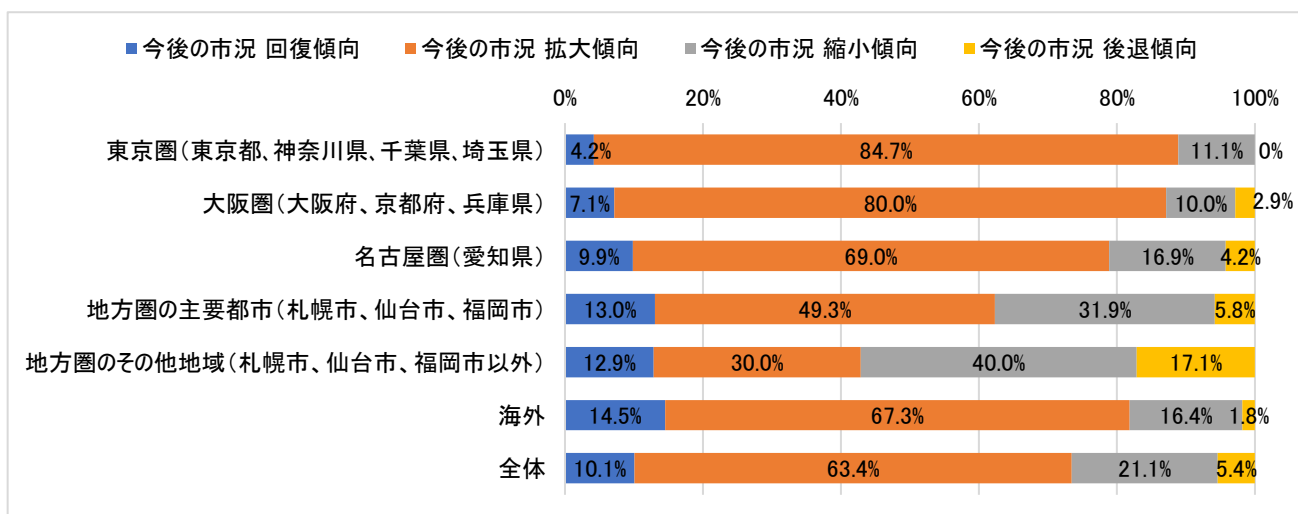
(注) 無回答除く。

図表 5- 47 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（金融機関 単回答）（n=72）



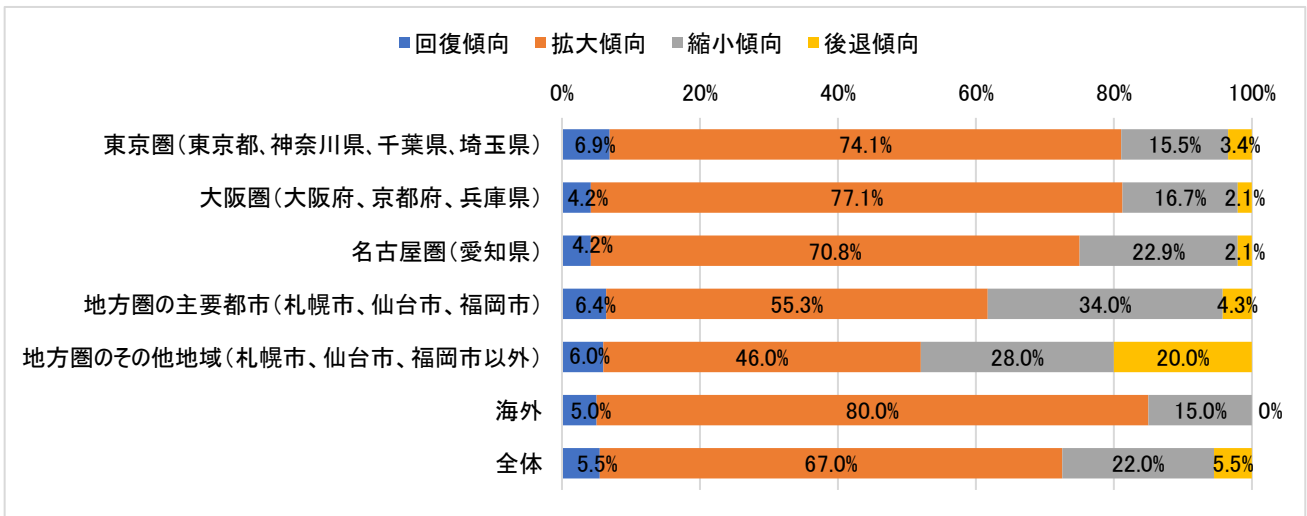
(注) 無回答除く。

図表 5- 48 各地域での物流施設の不動産市況：今後の市況（金融機関 単回答）（n=72）



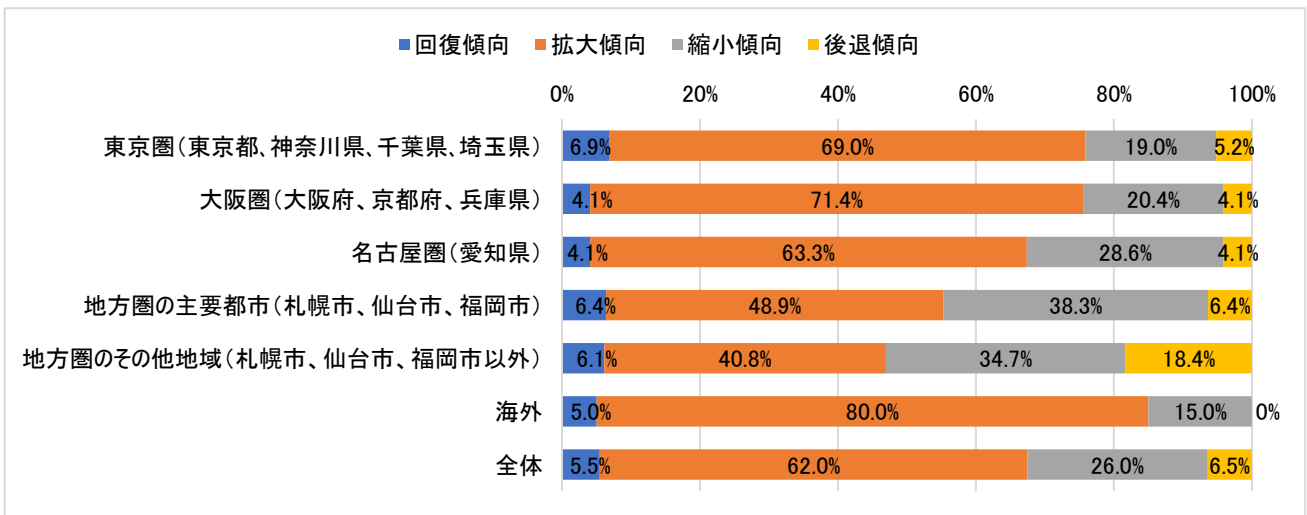
(注) 無回答除く。

図表 5- 49 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=58）



(注) 無回答除く。

図表 5- 50 各地域での物流施設の不動産市況：現在の市況（事業会社 単回答）（n=58）



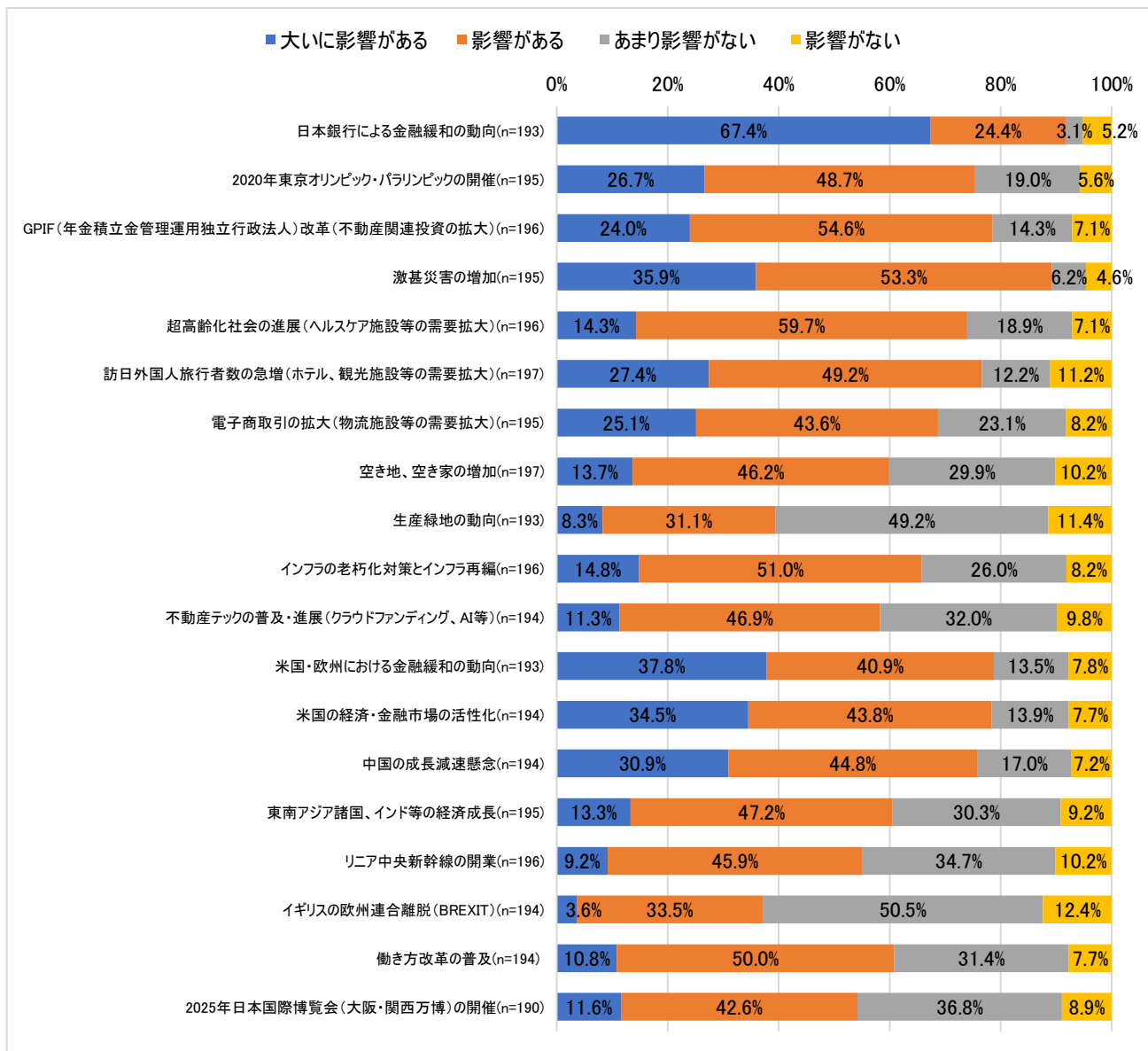
(注) 無回答除く。

6. 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度

不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度について、次の項目を見ると、「日本銀行による金融緩和の動向」が最も多く、次に「激甚災害の増加」が続き、いずれも「大いに影響がある」、「影響がある」との回答が合わせて90%以上を占める。

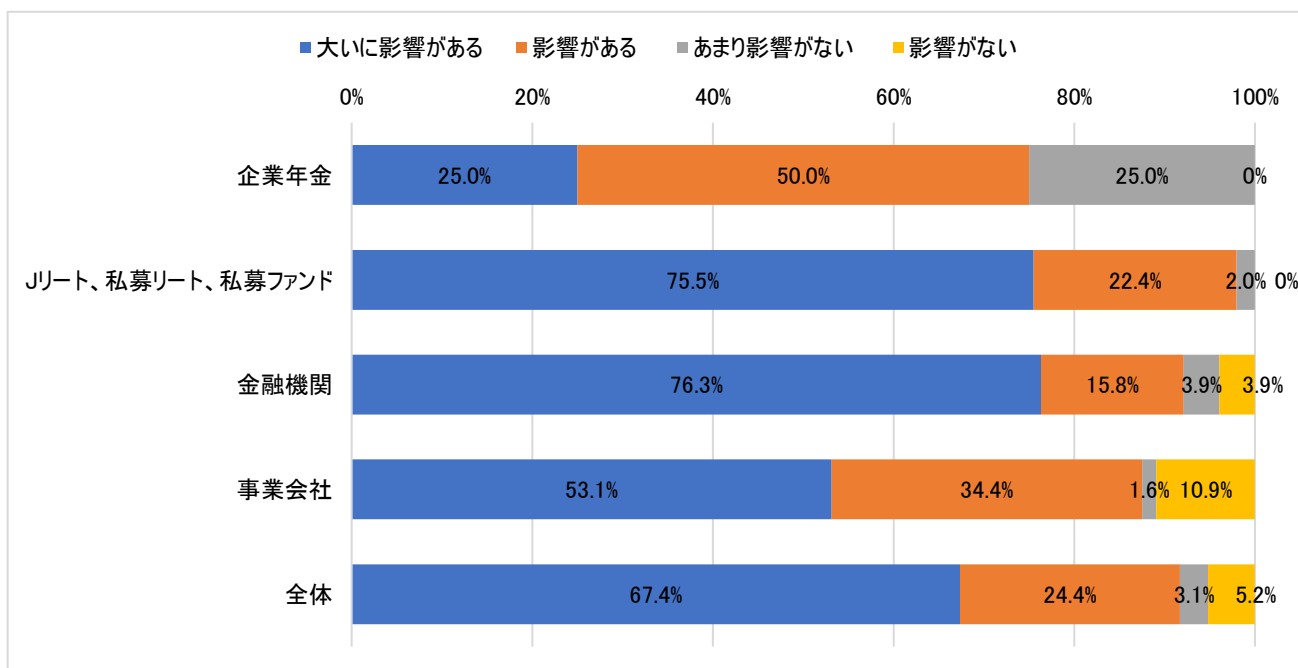
一方、「イギリスの欧州連合離脱（BREXIT）」が最も少なく、「大いに影響がある」、「影響がある」との回答が合わせて40%弱にとどまる。

図表 6- 1 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度（全体 単回答）



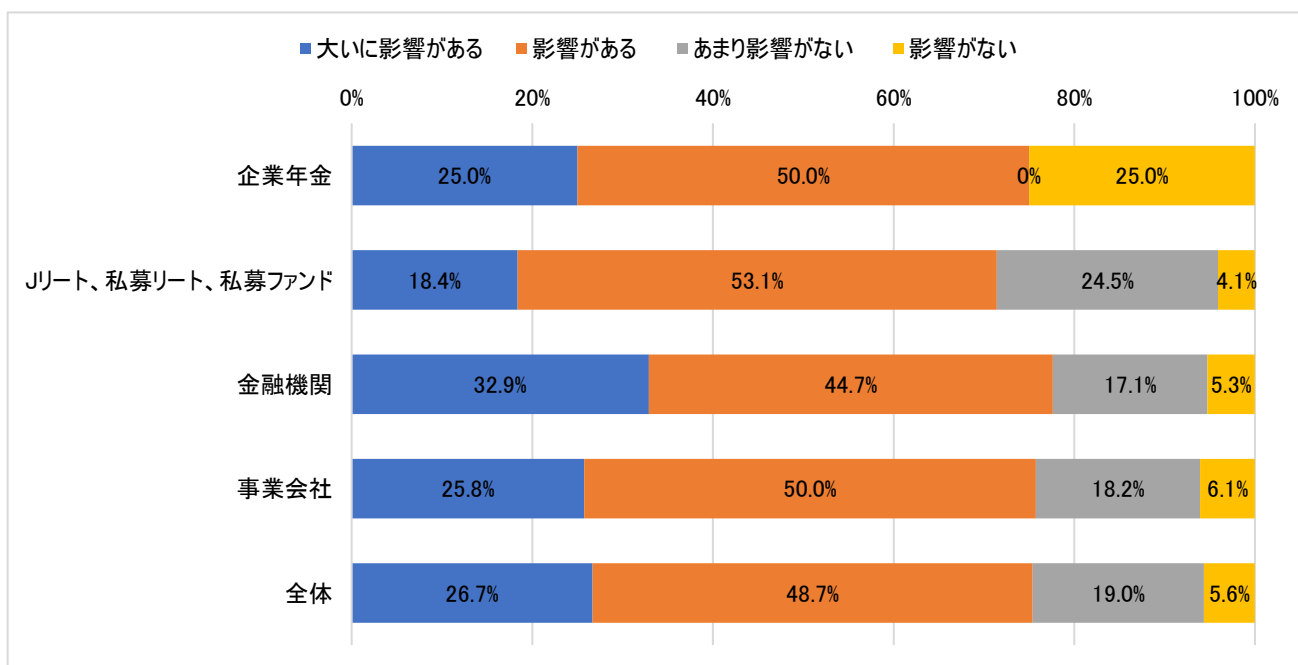
(注) 無回答除く。

図表 6- 2 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：日本銀行による金融緩和の動向（属性別 単回答）（n=193）



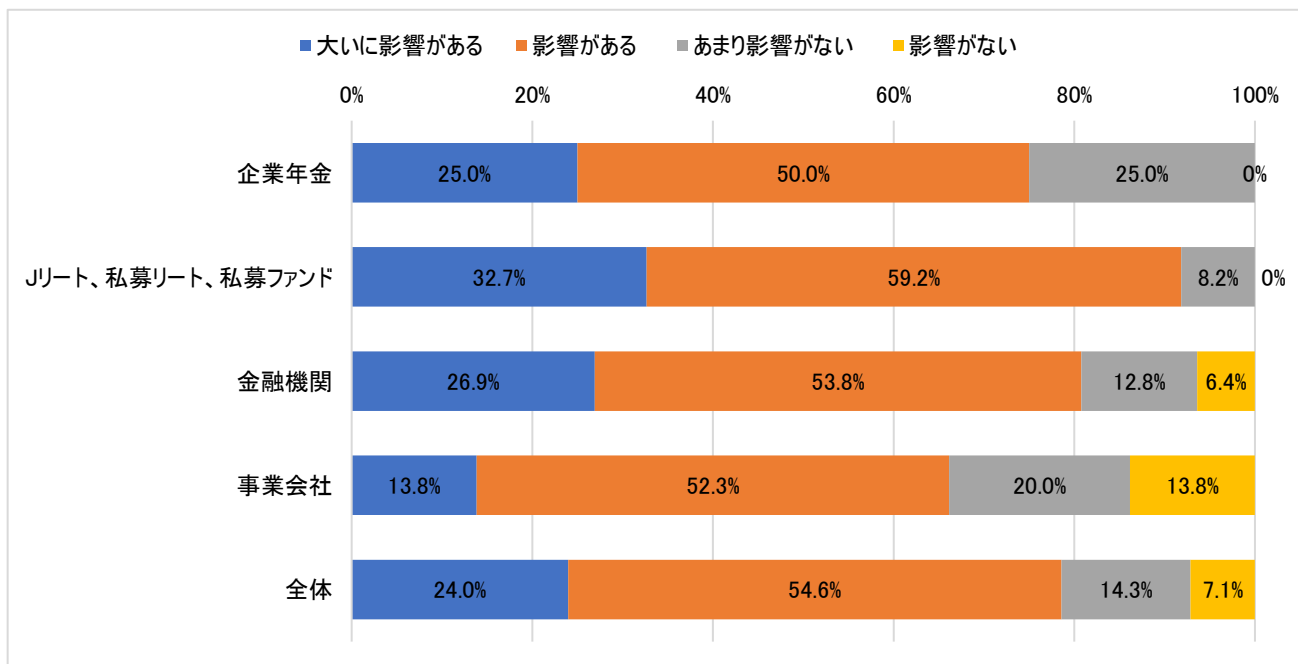
（注）無回答除く。

図表 6- 3 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催（属性別 単回答）（n=195）



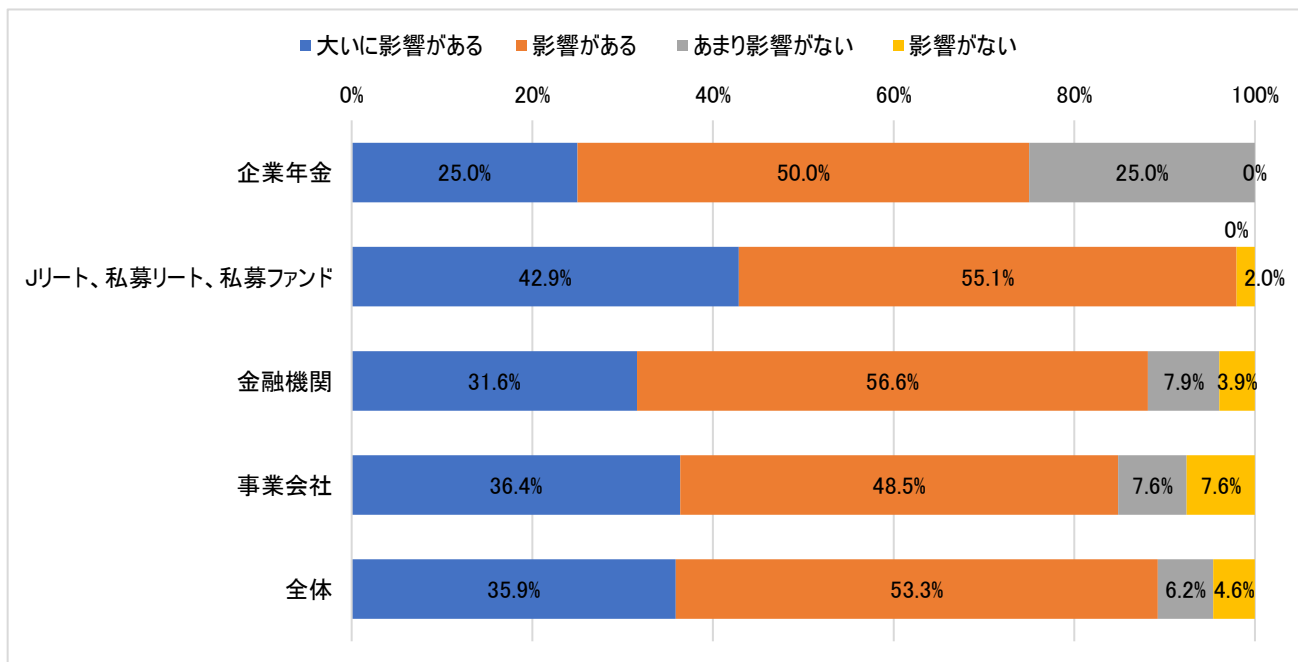
（注）無回答除く。

図表 6- 4 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）改革（不動産関連投資の拡大）（属性別 単回答）（n=196）



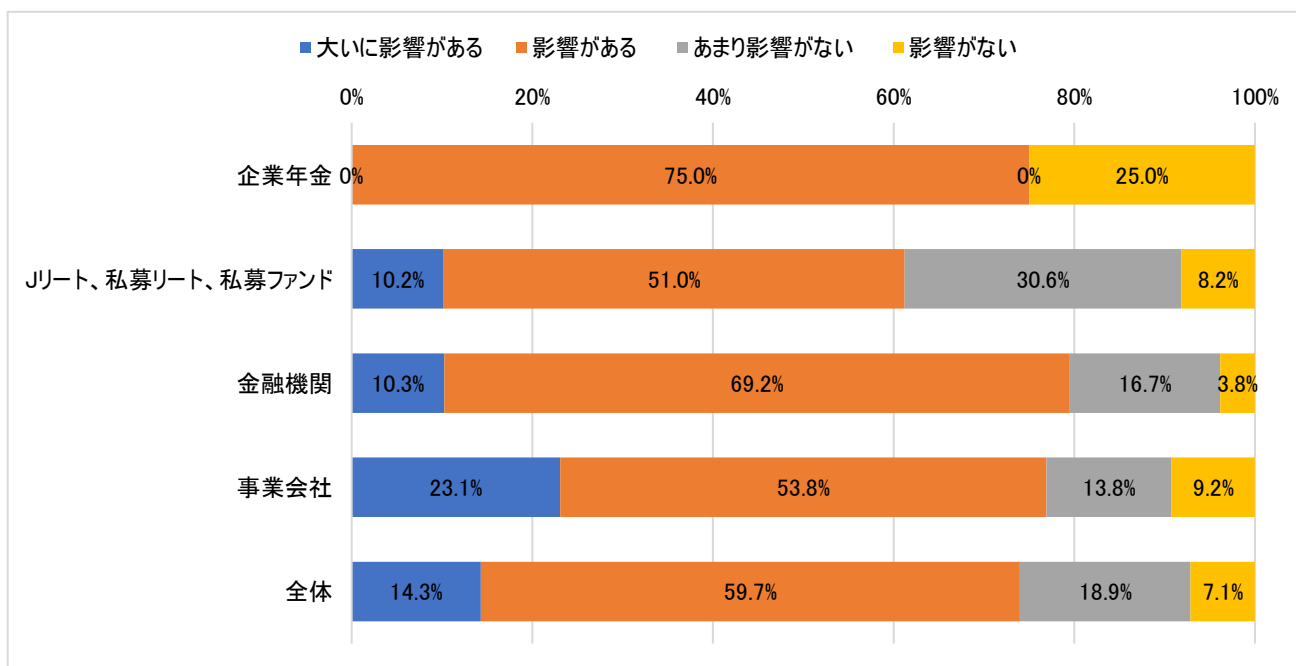
（注）無回答除く。

図表 6- 5 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：激甚災害の増加（属性別 単回答）（n=195）



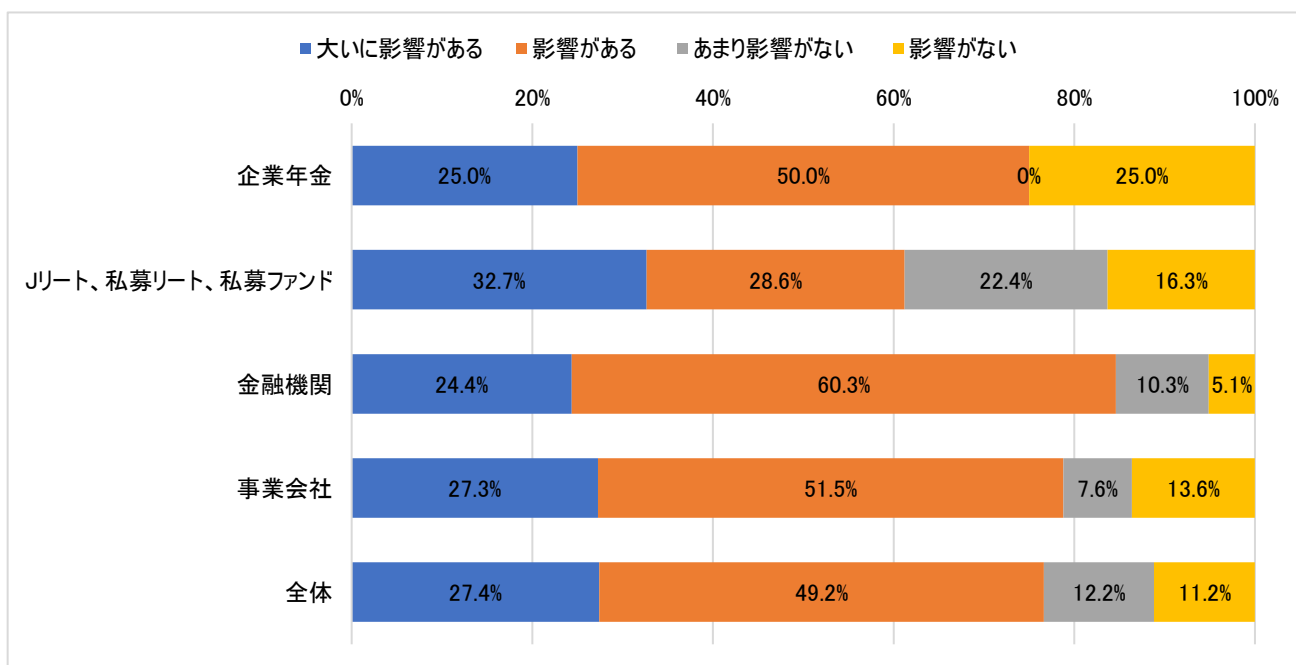
（注）無回答除く。

図表 6- 6 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：超高齢化社会の進展（ヘルスケア施設等の需要拡大）（属性別 単回答）（n=196）



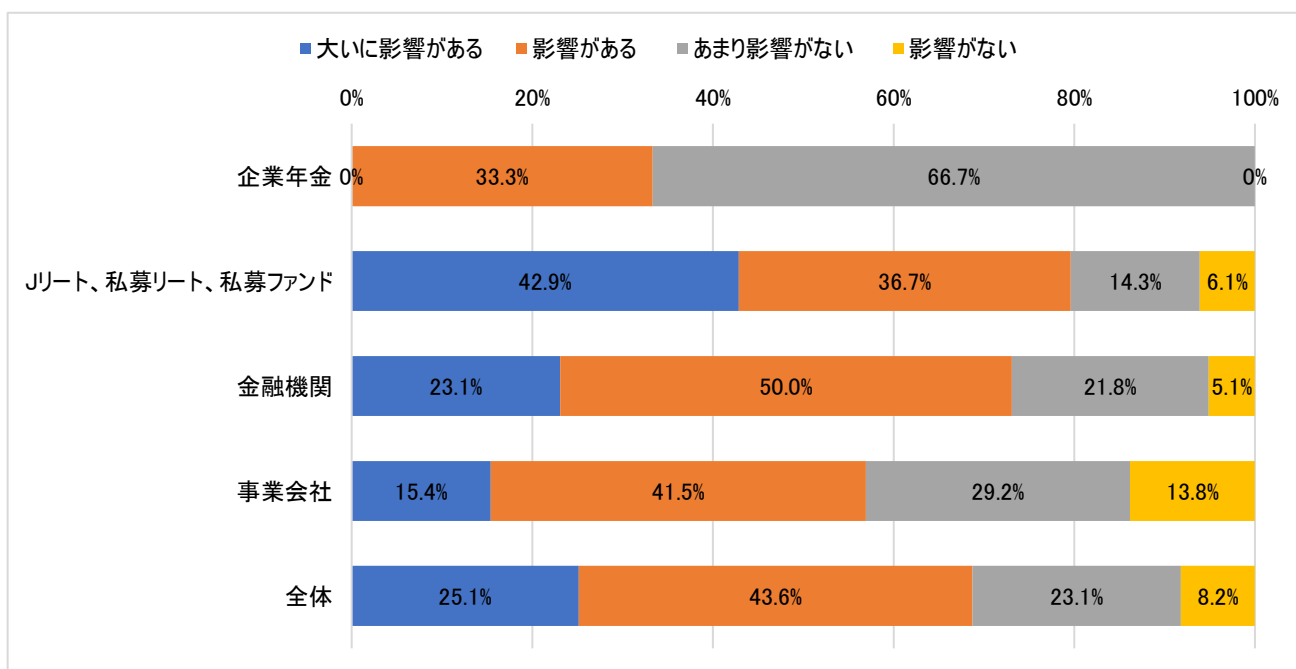
（注）無回答除く。

図表 6- 7 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：訪日外国人旅行者数の急増（ホテル、観光施設等の需要拡大）（属性別 単回答）（n=197）



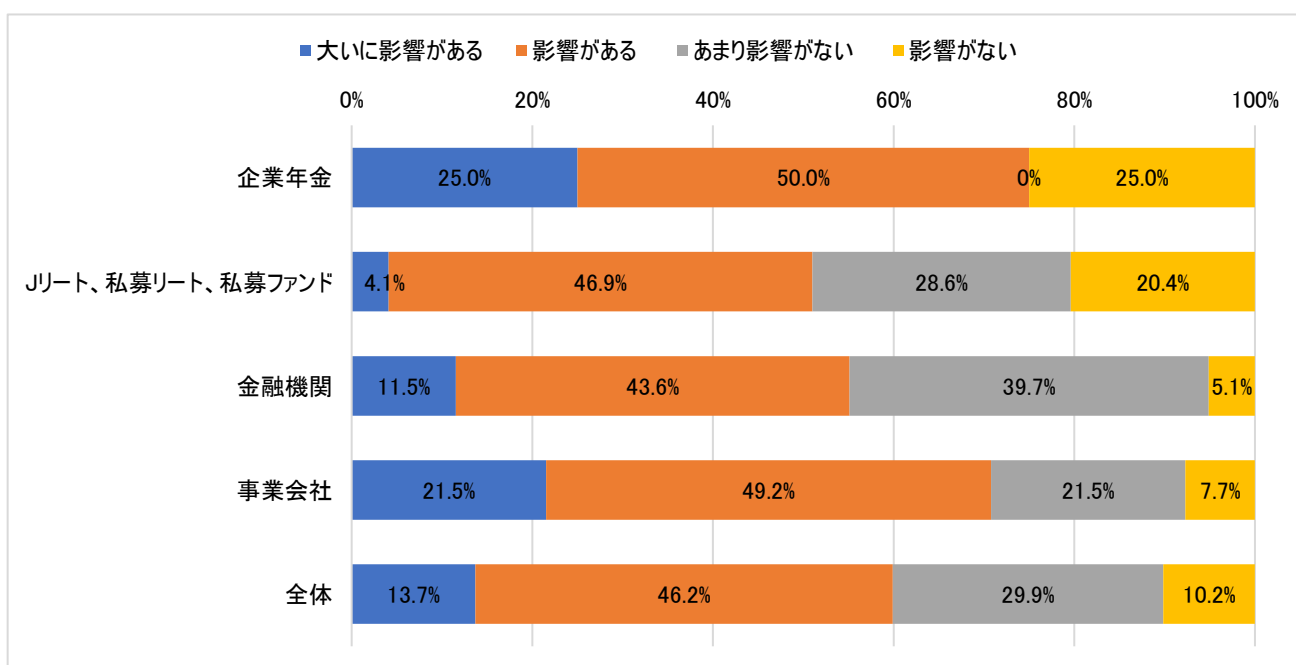
（注）無回答除く。

図表 6- 8 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：電子商取引の拡大（物流施設等の需要拡大）（属性別 単回答）（n=195）



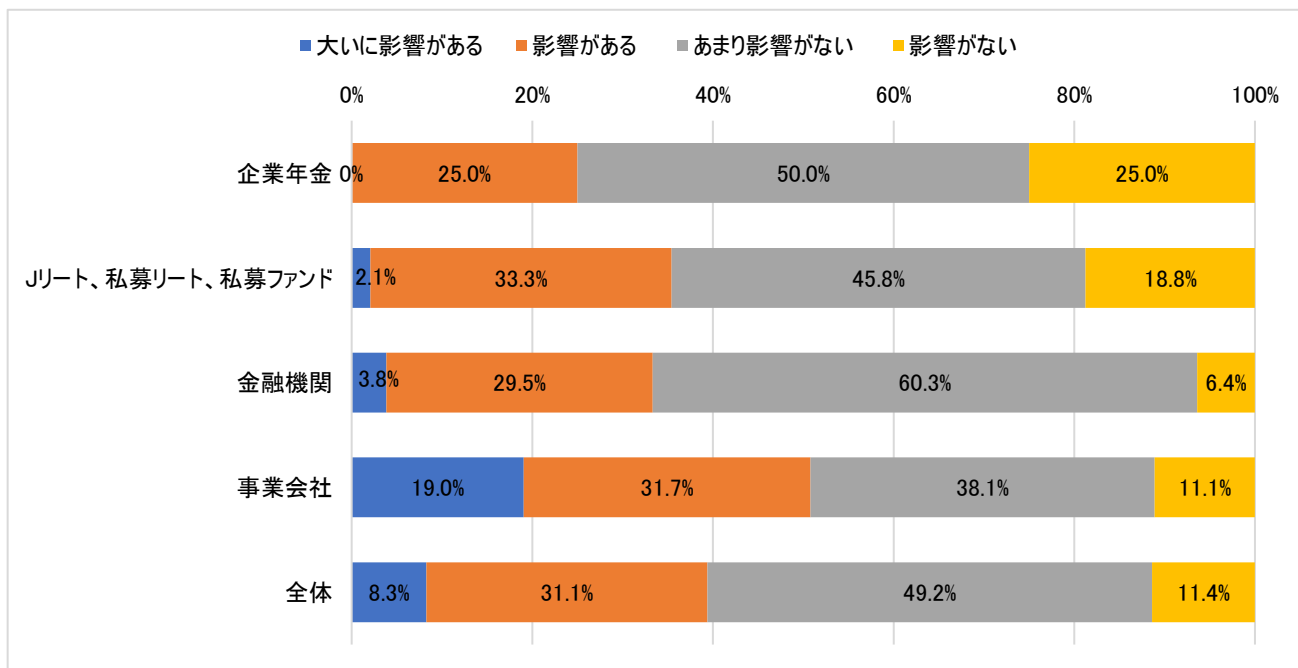
（注）無回答除く。

図表 6- 9 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：空き地、空き家の増加（属性別 単回答）（n=197）



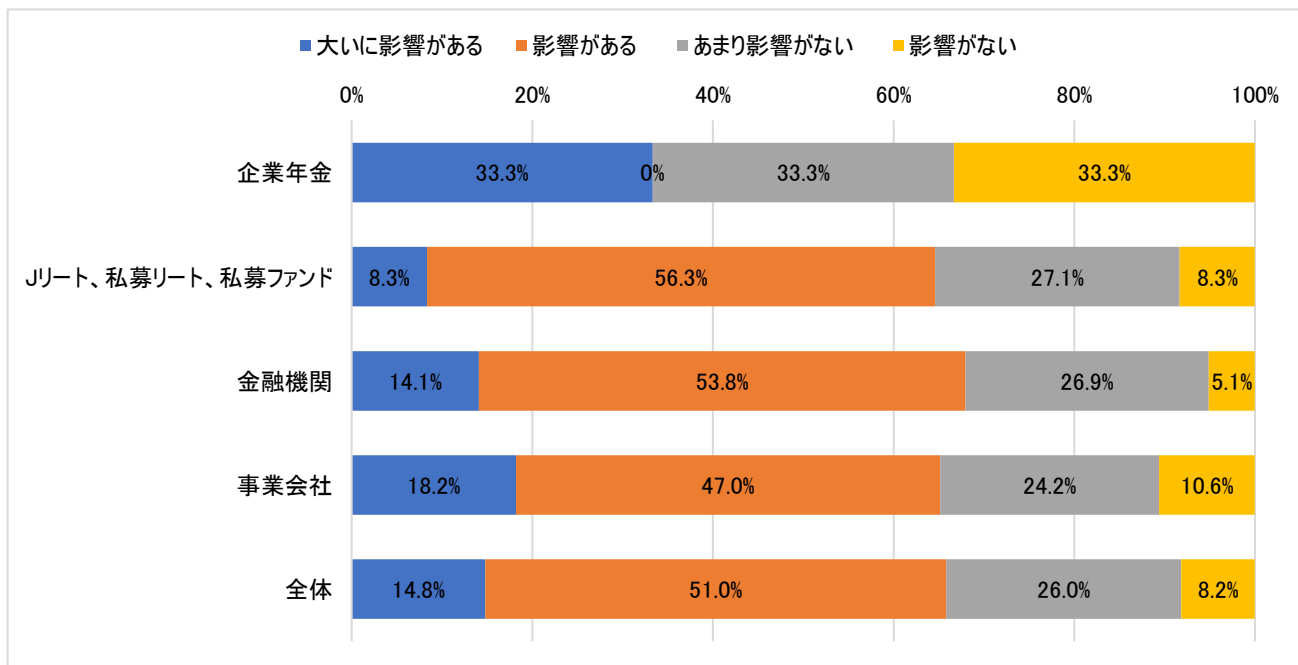
（注）無回答除く。

図表 6- 10 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：生産緑地の動向（属性別 単回答）（n=193）



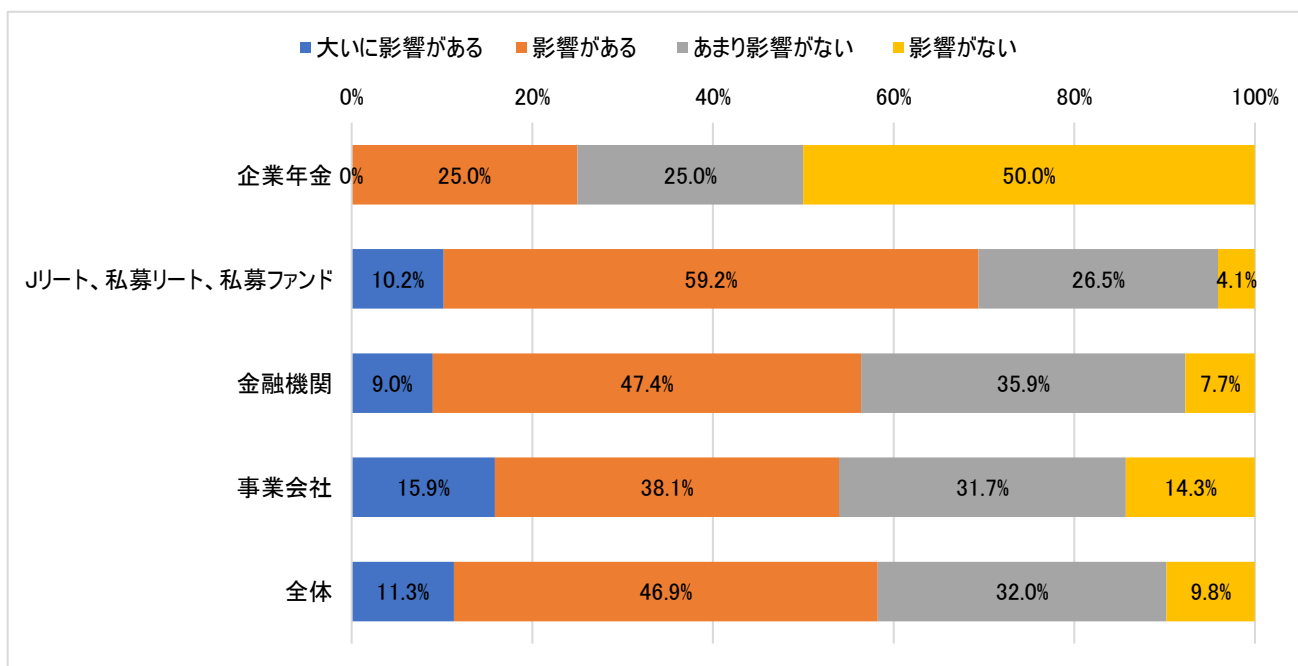
（注）無回答除く。

図表 6- 11 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：インフラの老朽化対策とインフラ再編（属性別 単回答）（n=196）



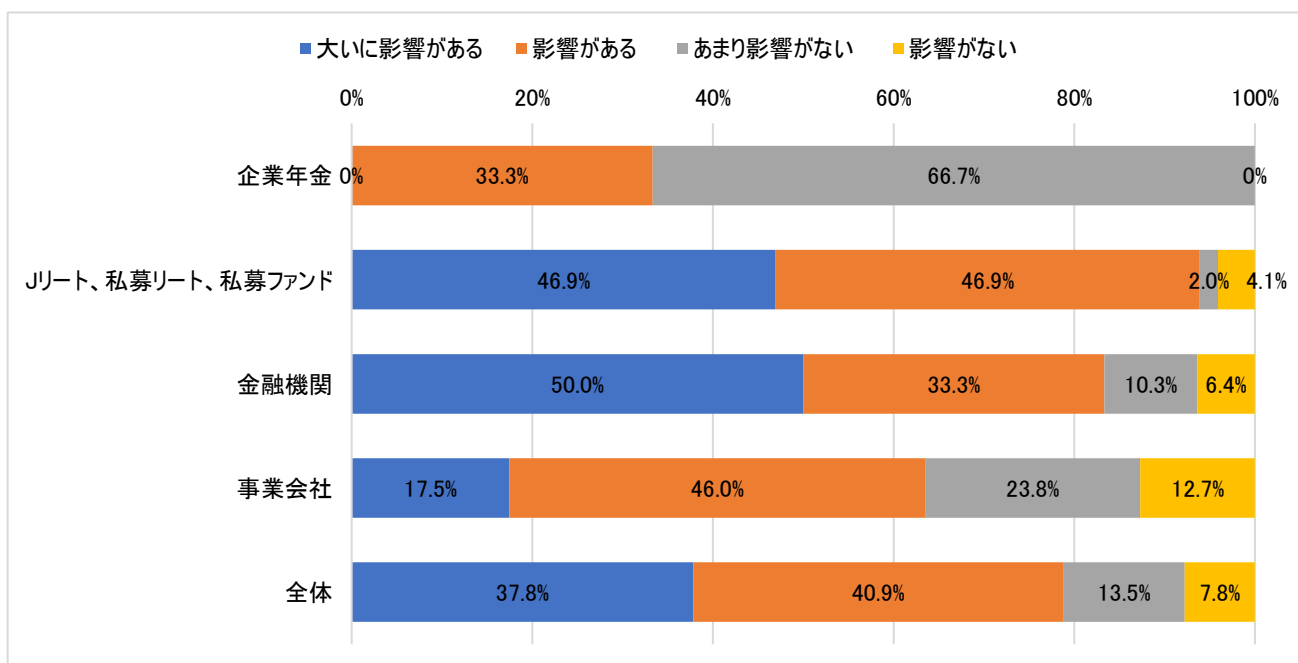
（注）無回答除く。

図表 6-12 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：不動産テックの普及・進展（クラウドファンディング、AI等）（属性別 単回答）（n=194）



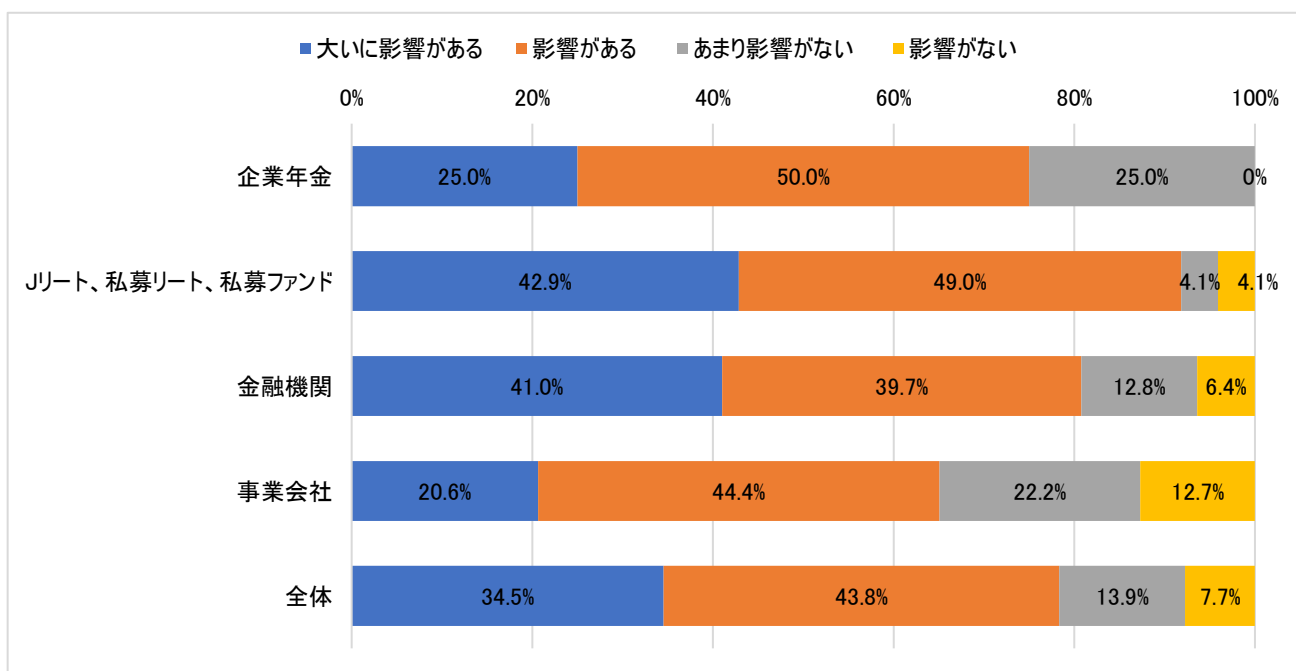
（注）無回答除く。

図表 6-13 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：米国・欧州における金融緩和の動向（属性別 単回答）（n=193）



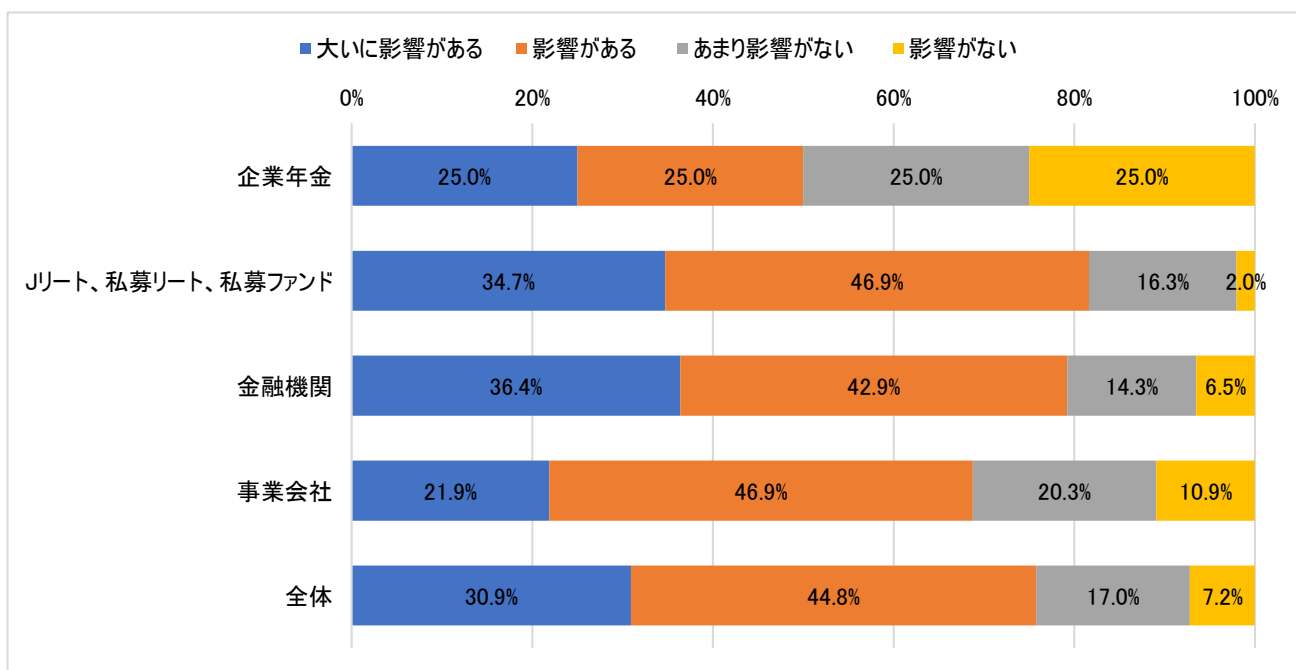
（注）無回答除く。

図表 6- 14 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：米国の経済・金融市場の活性化（属性別 単回答）（n=194）



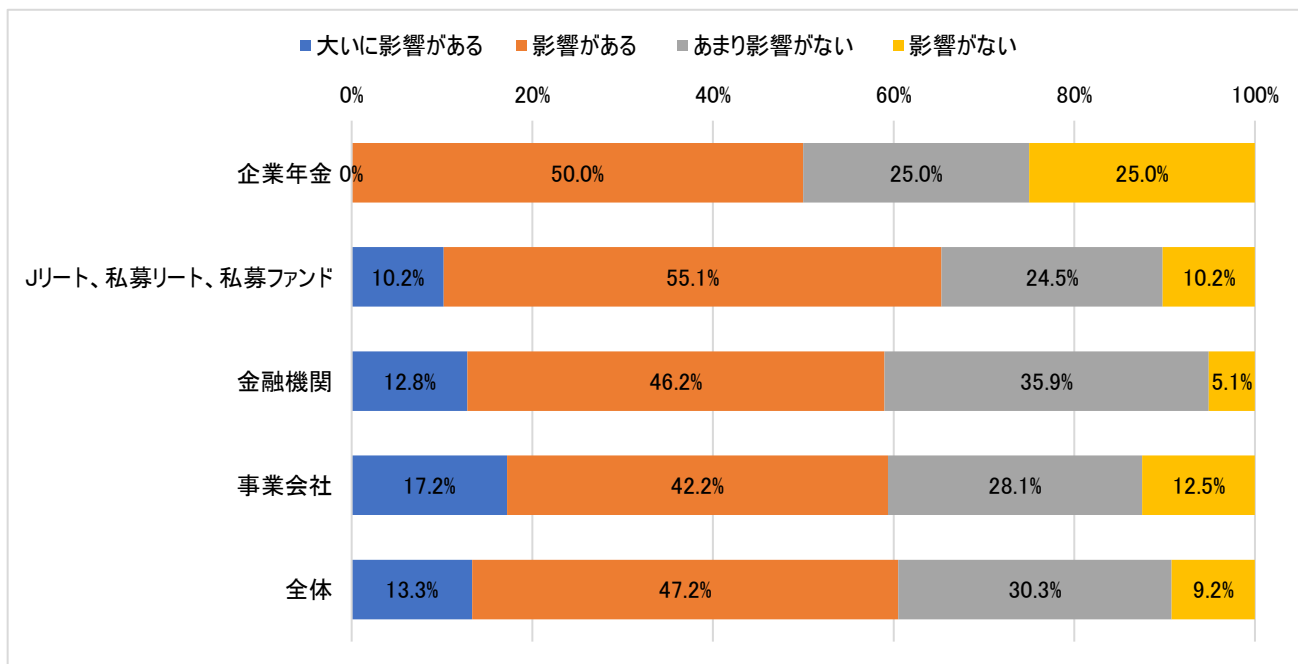
（注）無回答除く。

図表 6- 15 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：中国の成長減速懸念（属性別 単回答）（n=194）



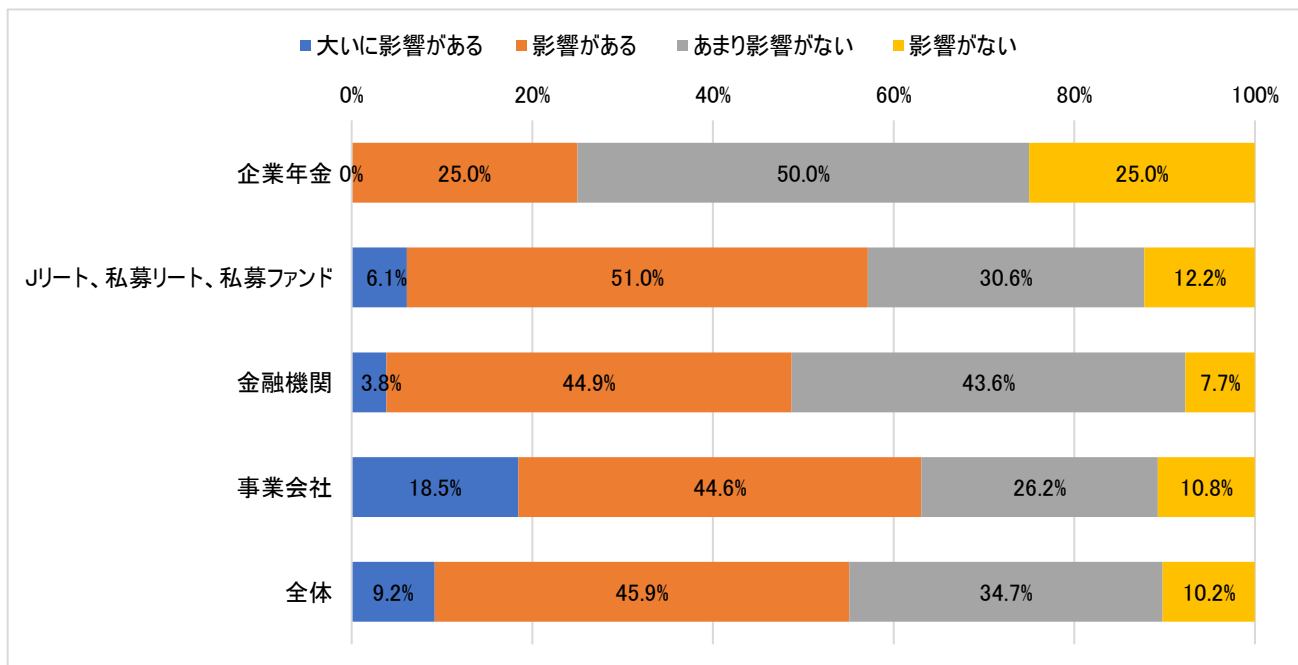
（注）無回答除く。

図表 6- 16 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：東南アジア諸国、インド等の経済成長（属性別 単回答）（n=195）



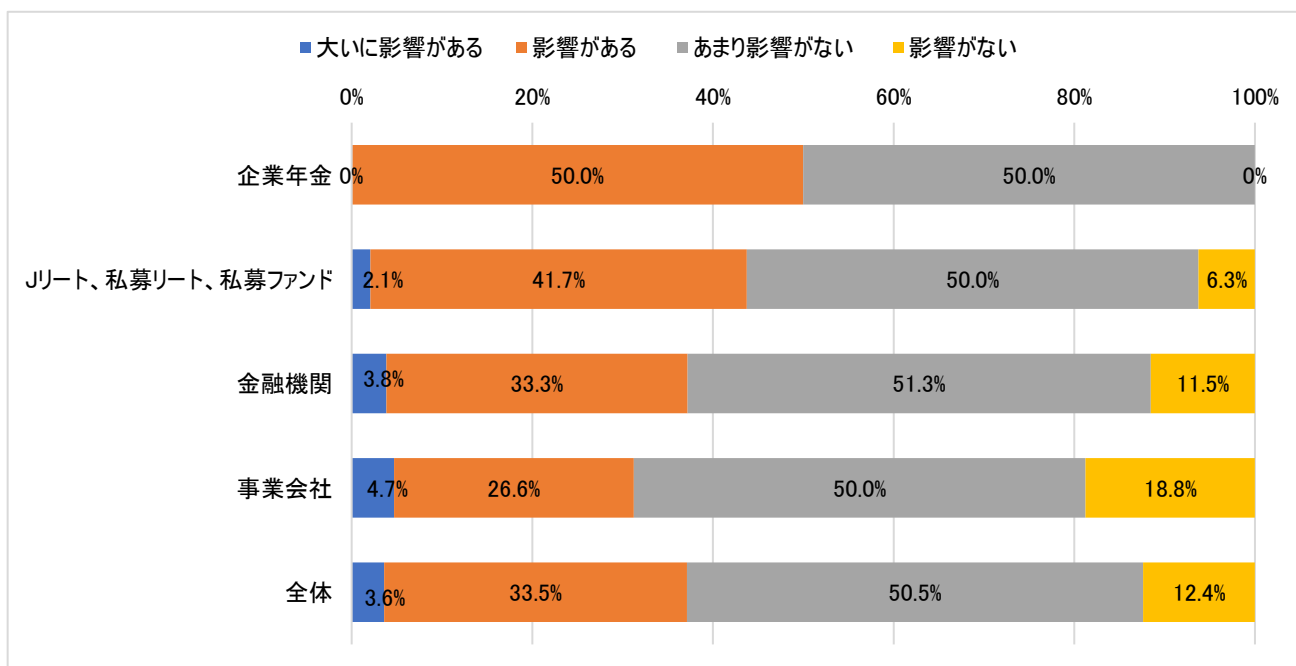
（注）無回答除く。

図表 6- 17 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：リニア中央新幹線の開業（属性別 単回答）（n=196）



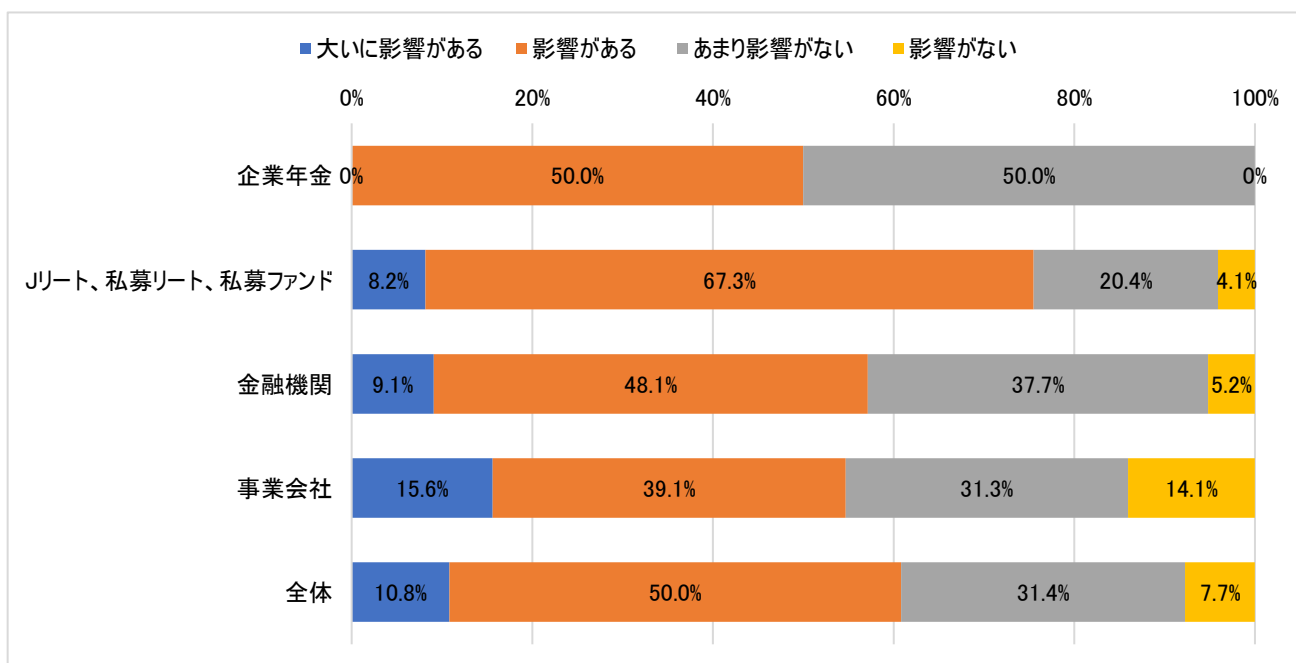
（注）無回答除く。

図表 6- 18 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：イギリスの欧州連合離脱（BREXIT）（属性別 単回答）（n=194）



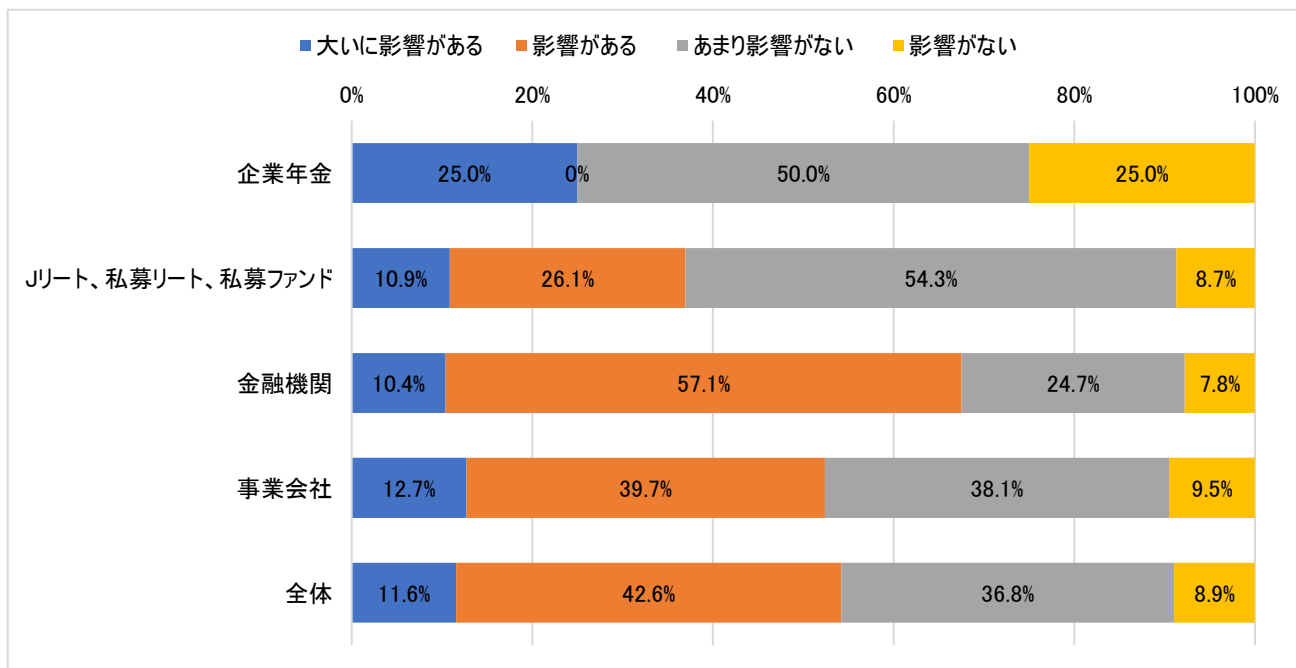
（注）無回答除く。

図表 6- 19 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：働き方改革の普及（属性別 単回答）（n=194）



（注）無回答除く。

図表 6- 20 不動産投資の基本姿勢における国内外諸事情の影響度：2025 年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の開催（属性別 単回答）（n=190）



（注）無回答除く。

(参考資料) 回答企業等の都道府県別所在地

		合計	企業年金	Jリート、 私募リート、 私募ファンド	金融機関	事業会社	その他	無回答
北海道		7	0	0	1	3	3	0
東北	青森県	1	0	0	1	0	0	0
	岩手県	1	0	0	0	0	1	0
	宮城県	3	0	0	1	2	0	0
	秋田県	0	0	0	0	0	0	0
	山形県	0	0	0	0	0	0	0
	福島県	1	0	0	1	0	0	0
関東	茨城県	2	0	0	1	1	0	0
	栃木県	1	0	0	0	1	0	0
	群馬県	4	0	0	2	1	1	0
	埼玉県	6	0	0	2	2	2	0
	千葉県	6	0	0	2	4	0	0
	東京都	133	5	0	49	61	18	0
	神奈川県	4	0	0	1	3	0	0
中部	新潟県	5	0	0	1	4	0	0
	富山県	0	0	0	0	0	0	0
	石川県	0	0	0	0	0	0	0
	福井県	1	0	0	1	0	0	0
	山梨県	0	0	0	0	0	0	0
	長野県	2	0	0	1	0	1	0
	岐阜県	6	0	0	3	3	0	0
	静岡県	3	0	0	3	0	0	0
	愛知県	13	0	0	2	8	3	0
	三重県	1	0	0	0	1	0	0
近畿	滋賀県	0	0	0	0	0	0	0
	京都府	2	0	0	1	1	0	0
	大阪府	23	0	0	5	16	2	0
	兵庫県	6	0	0	2	3	1	0
	奈良県	0	0	0	0	0	0	0
	和歌山県	2	0	0	1	0	1	0
中国	鳥取県	1	1	0	0	0	0	0
	島根県	0	0	0	0	0	0	0
	岡山県	4	0	0	1	0	3	0
	広島県	9	1	0	4	1	3	0
	山口県	3	1	0	0	0	2	0
四国	徳島県	1	0	0	1	0	0	0
	香川県	1	0	0	1	0	0	0
	愛媛県	1	0	0	1	0	0	0
	高知県	0	0	0	0	0	0	0
九州	福岡県	6	0	0	2	3	1	0
	佐賀県	1	0	0	0	1	0	0
	長崎県	0	0	0	0	0	0	0
	熊本県	0	0	0	0	0	0	0
	大分県	0	0	0	0	0	0	0
	宮崎県	1	0	0	1	0	0	0
	鹿児島県	1	0	0	1	0	0	0
沖縄県	2	0	0	1	0	1	0	
不明	5	1	0	1	1	0	2	
合計	269	9	0	95	120	43	2	