

【長谷エライブネット】 第4回「不動産投資に関する調査(2023年6月)」を実施 市況感は依然良好な環境は継続するも、資材高騰や金利動向には注視

株式会社長谷エライブネット(本社:東京都港区 代表取締役社長:松田隆幸)は、2023年6月にアセットマネジメント会社・オーナー様等を対象に「不動産投資に関する調査(以下、「本調査」)」を実施しました。本調査は2020年より実施しており、今回が第4回目となります。

本調査の結果によると、不動産投資市場の市況感は依然良好な環境が継続。新型コロナウイルス感染症の5類移行による経済正常化や大都市圏では都心回帰の状況もあり、東京23区や大阪市の不動産投資への検討度は引き続き8割で他のエリアと比べ高い結果となりました。一方、今後の懸念として資材・建築費高騰が8割、金利上昇が6割と高く、海外投資家の一部で投資意欲の弱まりも確認できました。

また、ESG投資に対する意識度は7割と高く、環境認証制度の取得実績も5割を超え高まってはいるものの、2025年4月より予定される省エネ基準適合への対応に取り組んでいる企業は3割弱と少ない状況です。その為、海外を含めた内外の投資家や入居者双方から評価を得られる様、より一層の取り組みが重要と考えられます。

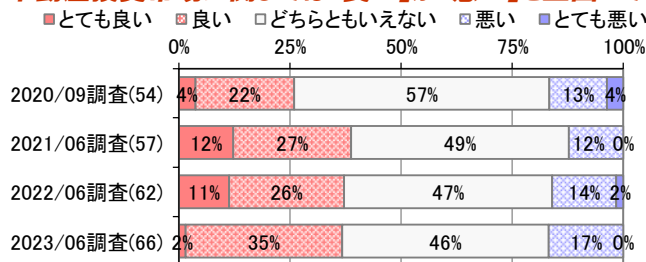
本調査の結果を踏まえ、アセットマネジメント会社・オーナー様への提案や資産運用・商品企画に活用して参ります。

■調査結果

()内に記載の数値はN値

Q1 現在の不動産投資市場(物件購入・新規開発、ファンド組成など)についてどのように捉えていますか？

不動産投資市場に関しては「良い」が「悪い」を上回っており良好な環境は継続。



<「良い」回答理由>

・金利水準に大きな変動がない事と賃料の上昇基調は続いており取得するための環境は整っていると見えるため。

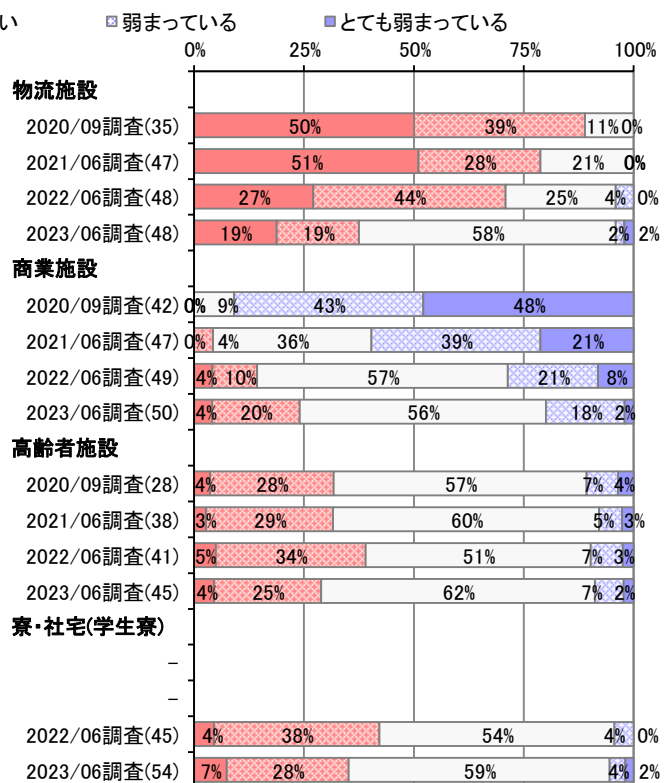
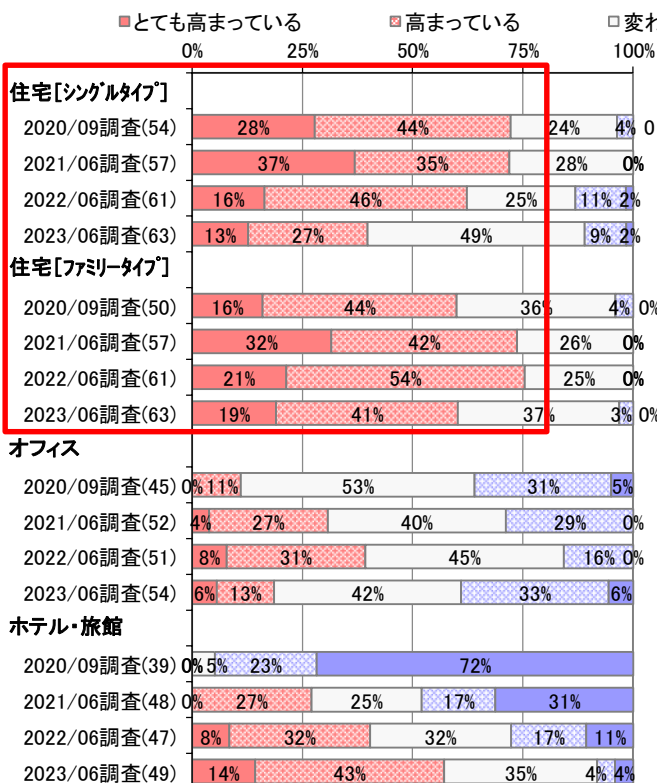
<「どちらともいえない」回答理由>

・不動産売却価格は日本の低金利が幸いし高値で売却が出来るが、土地取得費用と建築費用の上昇が売買価格や家賃に転嫁出来るのが不透明で懸念点として残る。

Q2 投資家・オーナーの不動産投資(物件購入・新規開発)意欲について各種別ごとにお選び下さい。

住宅系への投資意欲は、特にシングルタイプで低下の一方、ホテル・旅館への投資意欲は上昇。

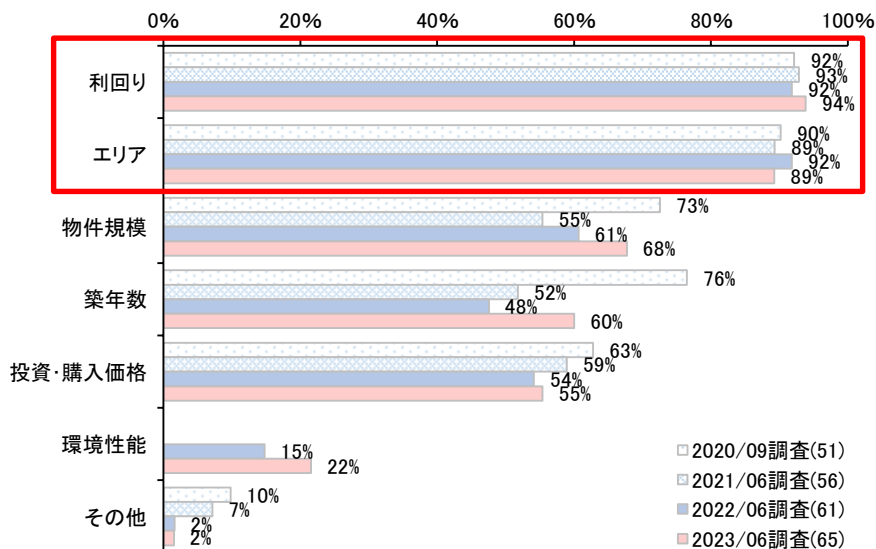
※ 日本国内の取引



*「寮・社宅(学生寮)」は2022/06より実施

Q3 不動産投資・開発する際に重視される項目をお選び下さい。

「利回り」「エリア」の重視は9割で変わらず。



*「環境性能」は 2022/06 より実施

Q4 不動産投資・開発するエリアの重点度をお選び下さい。

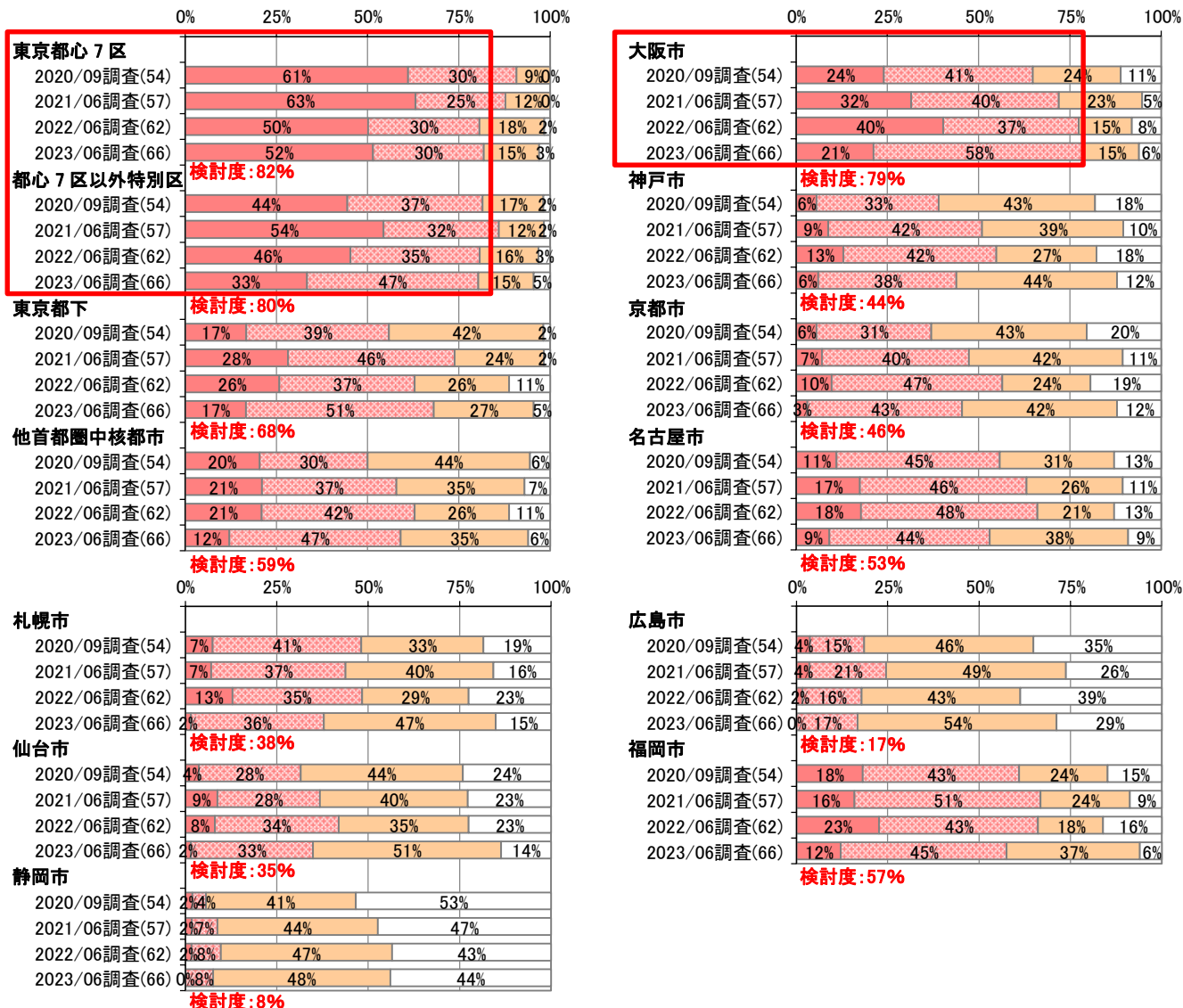
東京都心や他 23 区、大阪市の「重点検討」「原則検討」は8割で他のエリアと比べると引続き高い。

■ 重点的に検討 ■ 原則検討 ■ 条件次第で検討 □ 検討エリア外

※ 東京都心 7 区:千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷・豊島区

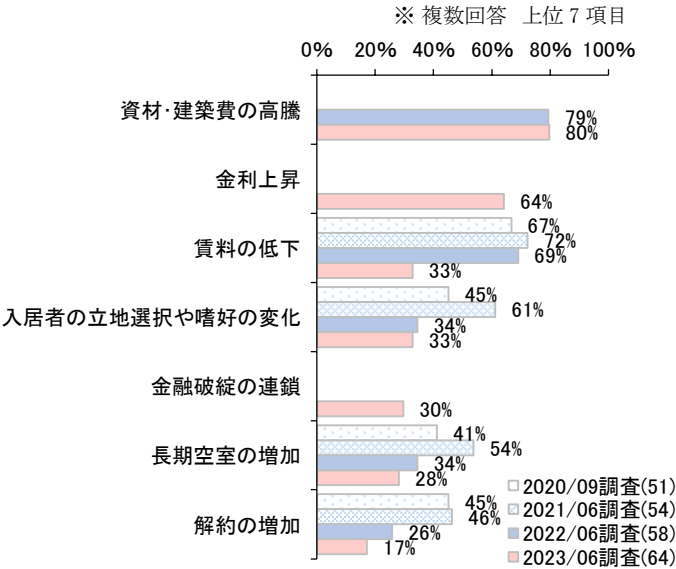
特別区:東京 23 区

*「検討度」=「重点的に検討」+「原則検討」



Q5 今後懸念している事をお選び下さい。

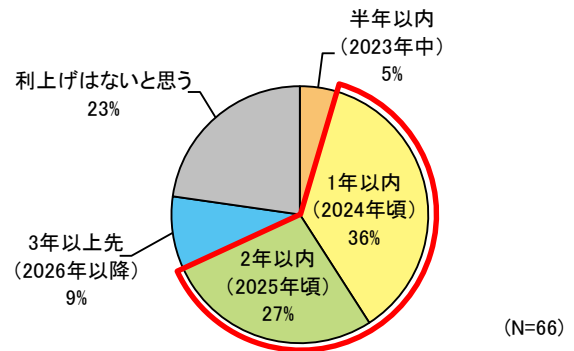
今後の懸念は引き続き「**資材・建築費の高騰**」が8割、**次いで「金利上昇」が6割と高い。**



*「資材・建築費の高騰」は2022/06、「金利上昇」「金融破綻の連鎖」は2023/06より実施

Q6 日銀による政策金利はいつ頃引上げられると思いますか？

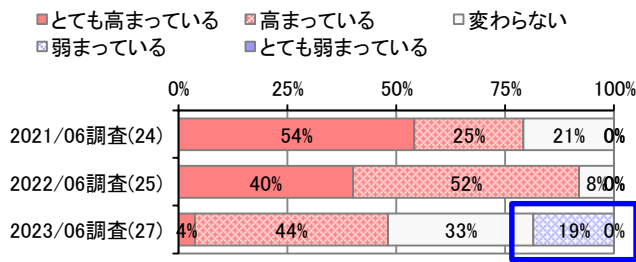
日銀による利上げは「**2024年**」「**2025年**」との見込みが多い。



Q7 海外投資家の日本への投資意欲についてお選び下さい。

海外投資家の日本への投資意欲は弱まっている。

対象:運用物件に海外投資家が属す企業

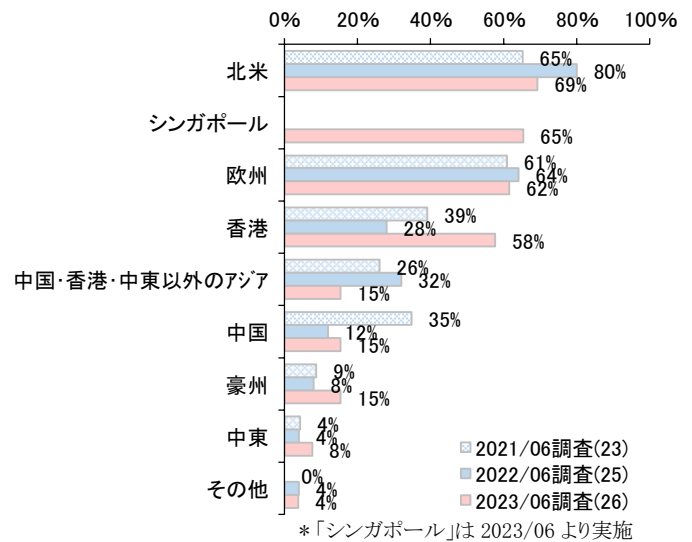


- ・全般的に欧米系投資家の投資意欲が22年夏頃よりやや減退。但し、国内やアジアパシフィックの投資家は堅調。
- ・外資が高い価格で売りに回っている。
- ・海外投資家はノンリコースローンの金利上昇を懸念している。

Q8 海外投資家の属する国・地域をお選び下さい。

「北米」や「欧州」「シンガポール」「香港」の投資家が多い。

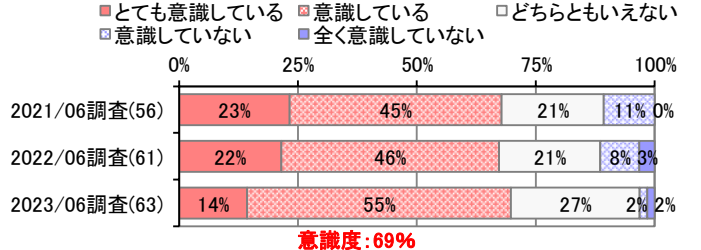
対象:運用物件に海外投資家が属す企業 複数回答



Q9 住宅不動産投資(物件購入・新規開発、ファントム組成など)や運用・管理で「ESG投資」をどの程度意識されていますか？

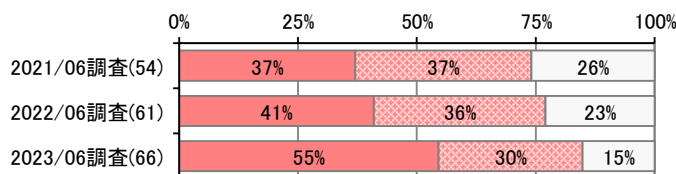
「ESG投資」について意識度は7割と高く、認証実績も向上。

《ESG投資意識度》 *「意識度」=「とても意識している」+「意識している」



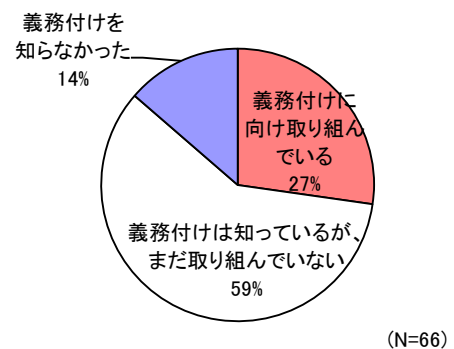
《環境認証制度取得実績》

取得した事がある 取得した事はないが今後取得の検討をしている 今後も取得の予定はない



Q10 温室効果ガス46%排出削減に向け、2025/4(予定)から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられますが、対応状況についてお選び下さい。

省エネ基準適合への対策を取り組んでいる企業は3割弱と少ない。



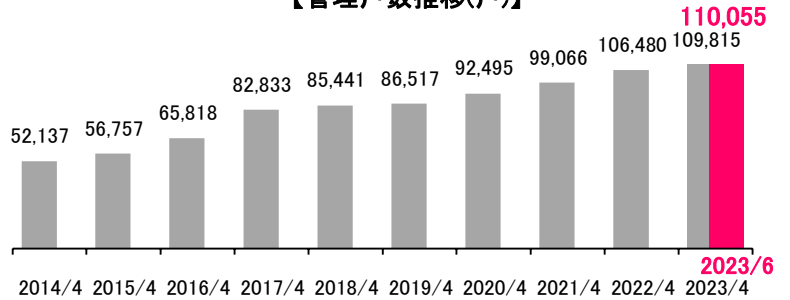
■調査概要

- ・調査期間:2023/6/1～2023/6/20
- ・回答社数:66 社
- ・調査方法:WEB 回答方式
- ・回答企業のアセットカテゴリー割合:
リート:14%、私募リート:21%、ファンド 41%、事業会社:33%、その他 2%

【会社概要】

- 株式会社長谷工ライブネット
- ・代表取締役社長:松田 隆幸
 - ・資本金:10 億円
 - ・本社:東京都港区芝三丁目 8 番 2 号
芝公園ファーストビル
 - ・主事業:不動産賃貸借の管理受託および
コンサルタント業務など
 - ・URL:https://www.haseko-hln.com

【管理戸数推移(戸)】



※ 月刊プロパティマネジメント J-REIT 資産 PM 受託企業ランキング(住居) 5 年連続 全国 1 位(2018 年～2022 年)

長谷工ライブネットでは、賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データ、入居者データを基にした各種カスタマイズデータ・オーダーメニュー提供により、様々なステークホルダー様の要望に貢献して参ります。

ご利用料金等の詳細につきましては市場調査部(TEL:03-5419-9176 E メール:info_hlnmarket@haseko.co.jp)までお問合せ下さい。

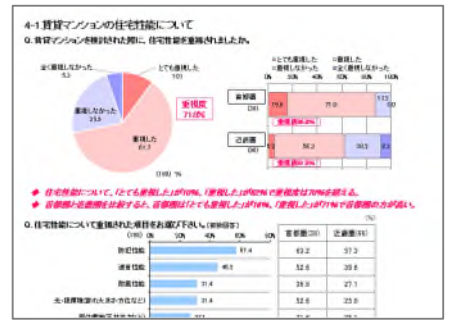
◆エリア周辺の賃貸マンション市場動向



◆入居者の属性傾向分析



◆入居者アンケート調査・分析



《最新》首都圏賃料相場マップ 2023 年版 好評発売中！！ (近畿圏・東海圏・中核都市版も好評販売中)

【ご注文について】

- ご案内ページ: <https://www.haseko-hln.com/customer/owner/service/analysis/#rent-market-map>
- 注文フォーム: https://www.haseko-hln.com/form/map_input.html
- ※当社 HP トップページ下段の右記バナーからもご確認頂けます。

■首都圏版



注文フォーム QR コード



※料金については、注文フォームをご参照ください。