PRESS RELEASE N 長谷エグループ

住まいと暮らしの

2023年8月8日

【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。

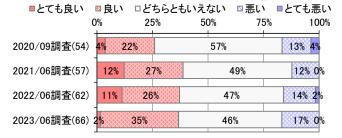
また、ESG 投資に対する意識度は 7 割と高く、環境認証制度の取得実績も 5 割を超え高まってはいるものの、2025 年 4 月より予定される省エネ基準適合への対応に取組んでいる企業は 3 割弱と少ない状況です。その為、海外を含めた 内外の投資家や入居者双方から評価を得られる様、より一層の取り組みが重要と考えられます。

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。



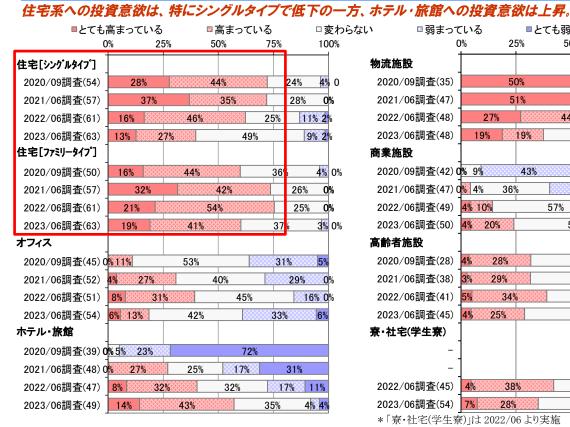
<「良い」回答理由>

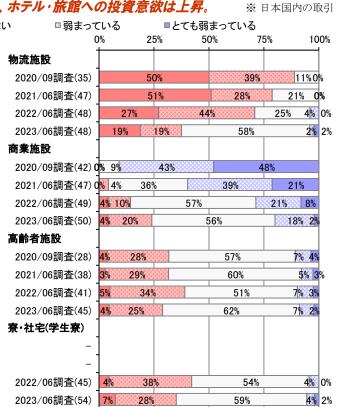
・金利水準に大きな変動がない事と賃料の上昇基調は続い ており取得するための環境は整っていると言えるため。

<「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 来ているが、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か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。

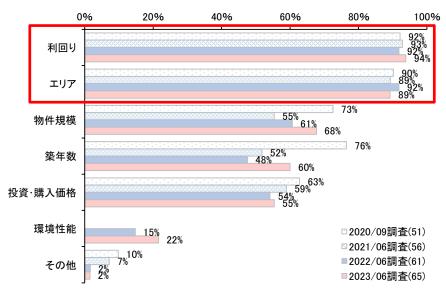




*「寮・社宅(学生寮)」は 2022/06 より実施

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

2023/06調査(66) 0%8%

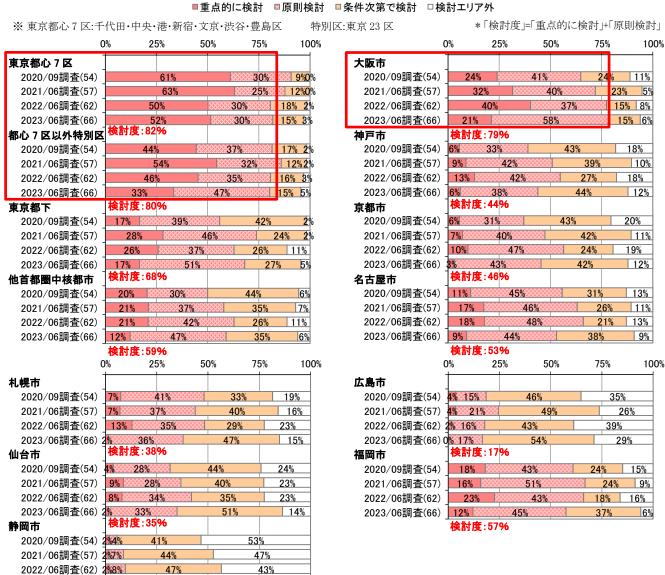
48%

検討度:8%

44%

Q4 不動産投資・開発するエリアの重点度をお選び下さい。

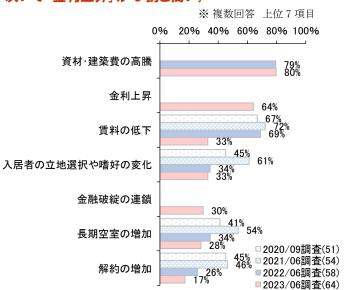
東京都心や他 23 区、大阪市の「重点検討」「原則検討」は8割で他のエリアと比べると引続き高い。

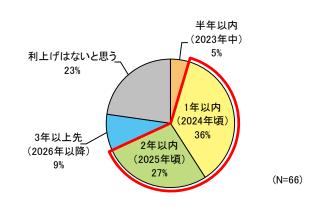


Q5 今後懸念している事をお選び下さい。

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。

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



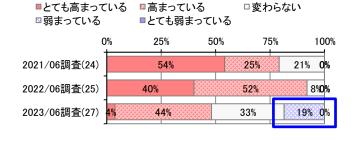


*「資材・建築費の高騰」は 2022/06、 「金利上昇」「金融破綻の連鎖」は 2023/06 より実施

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

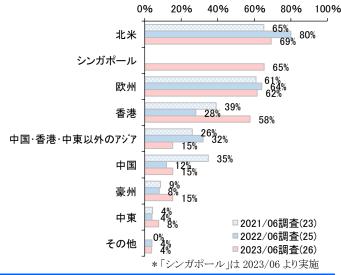


- ・全般的に欧米系投資家の投資意欲が 22 年夏頃よりやや減退。 但し、国内やアジアパシフィックの投資家は堅調。
- ・外資が高い価格で売りに回っている。
- ・海外投資家はノンリコースローンの金利上昇を懸念している。

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・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?

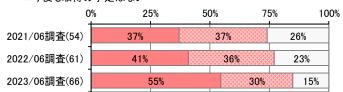
「ESG 投資」について意識度は 7 割と高く、認証実績も向上。

*「意識度」=「とても意識している」+「意識している」 《ESG 投資意識度》 ■とても意識している 図意識している □どちらともいえない □意識していない ■全く意識していない 25% 50% 75% 100% 2021/06調査(56) 11% 0% 23% 45% 21% 2022/06調査(61) 46% 8% 3% 22% 21% 2023/06調査(63) 14% 55% 27% 2% 2%

《環境認証制度取得実績》

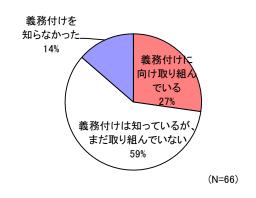
■取得した事がある ■取得した事はないが今後取得の検討をしている □今後も取得の予定はない

意識度:69%



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】

株式会社長谷エライブネット

- •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



※ 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)

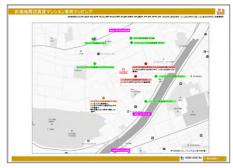
長谷エライブネットでは、賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データ、入居者データを基に した各種カスタマイズデータ・オーダーメニュー提供により、様々なステークホルダー様の要望に貢献して参ります。

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。

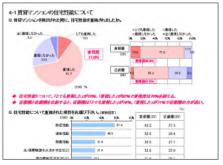
◆エリア周辺の賃貸マンション市場動向

◆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。

【本件に関するお問合せ】

株式会社長谷エライブネット 市場調査部 太田 TEL. 03-5419-9176 E-mail. info_hlnmarket@haseko.co.jp