

2025年度下期 私募ファンド調査

2026年3月

三菱UFJ信託銀行株式会社

不動産コンサルティング部

三菱UFJ信託銀行 人をつなぐ。未来をつなぐ。

世界が進むチカラになる。



エグゼクティブサマリー

- 今回の調査(2026年1月時点)では、不動産アセットマネジメント会社(以下、AM会社)34社にご協力いただきました。以下は今回の調査の総括です。

資金調達環境

- レンダーの融資姿勢については、**ポジティブな回答割合の高位が維持**された。(変化なし(良いまま)、やや改善、改善の合計値が前回87.1%→今回85.3%)
- エクイティ投資家の投資意欲については、コア戦略にて国内投資家で「**強い**」・「**やや強い**」の**回答割合の上昇**が見られている。海外投資家では同戦略で「**弱い**・**やや弱い**」の**回答割合の上昇**が見られたものの、バリューアド戦略ではとりわけ**米国投資家、アジアパシフィック投資家で高い投資意欲**が確認されている。

不動産投資市場

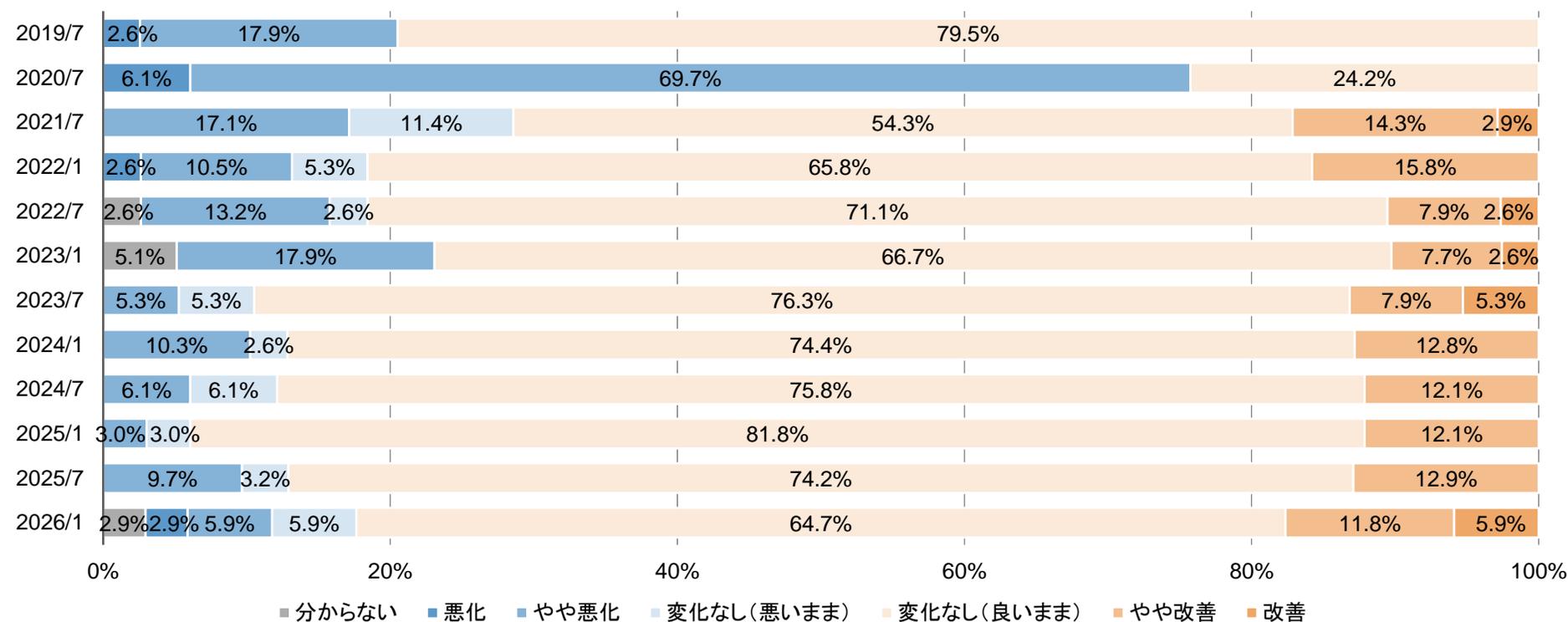
- 今後1年間の不動産投資市場に影響を及ぼす外的要因としては、「国内金融政策」、「国内経済」、「金融市場環境」が上位3回答となった。
- 今後1年間の不動産投資市場に起こる変化としては、「都心部への投資集中」、「キャップレートの上昇」等が上位回答となった。
金利上昇を見込むなか、ターゲットを絞ったエリア選定、保守的な利回り認識が垣間見える。
- 不動産価格については、「**オフィス**」、「**住宅**」は**50%以上の回答者から上昇**が予想されている。
足許の好調な運営パフォーマンスが背景にあると思われる。金利上昇下、賃料上昇が期待されるアセットタイプに人気が集まる。

1. レンダーの融資姿勢

- ・ レンダーの融資姿勢については、**ポジティブな回答割合の高位が維持された。**
(変化なし(良いまま)、やや改善、改善の合計値が前回87.1%→今回85.3%)

Q 過去1年間で、新規借入れ時におけるレンダーの融資姿勢に変化はございますか。

レンダーの融資姿勢 新規借入 (%)

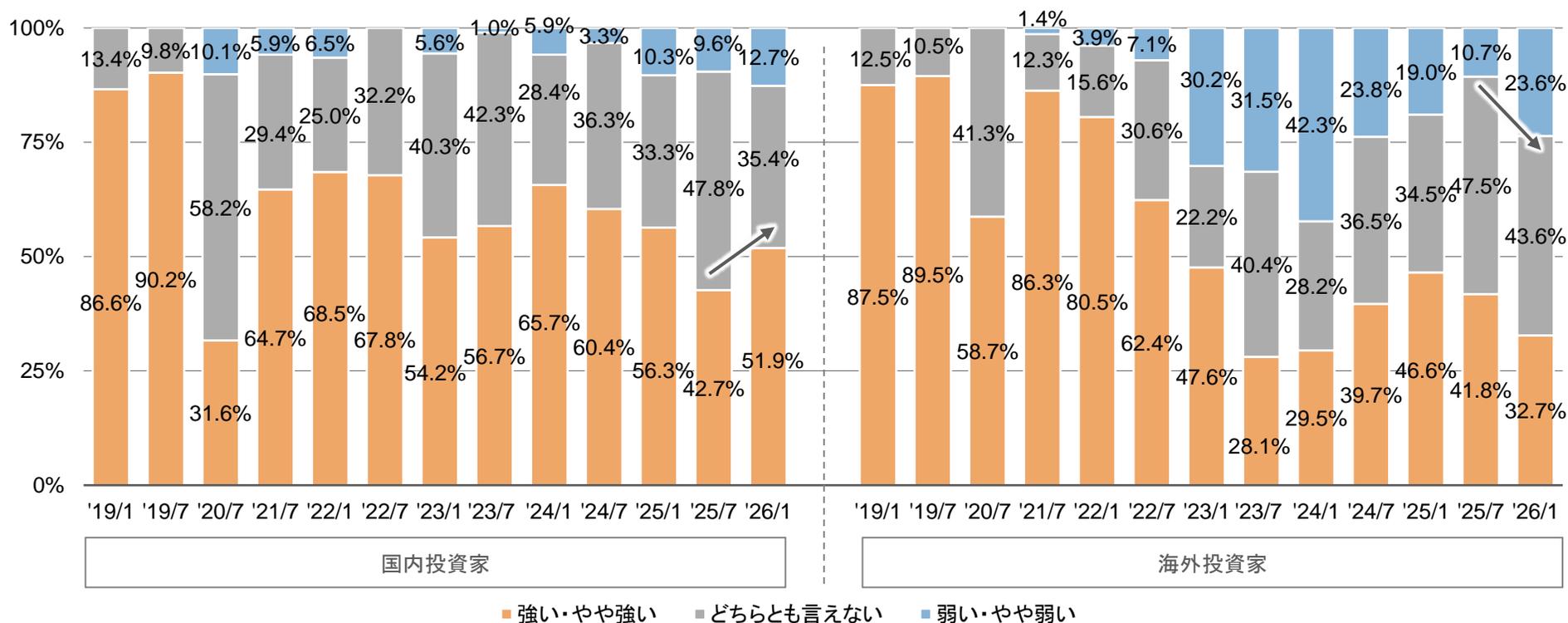


2-1. エクイティ投資家の投資意欲 コア投資

- ・エクイティ投資家の投資意欲(コア投資)については、海外投資家で「弱い・やや弱い」の回答割合の上昇が見られた。一方、国内投資家で「強い」・「やや強い」の回答割合の上昇が見られている。

Q 各地域・属性のエクイティ投資家の日本の不動産に対する投資意欲について教えてください。

エクイティ投資家の投資意欲 コア戦略 (%)



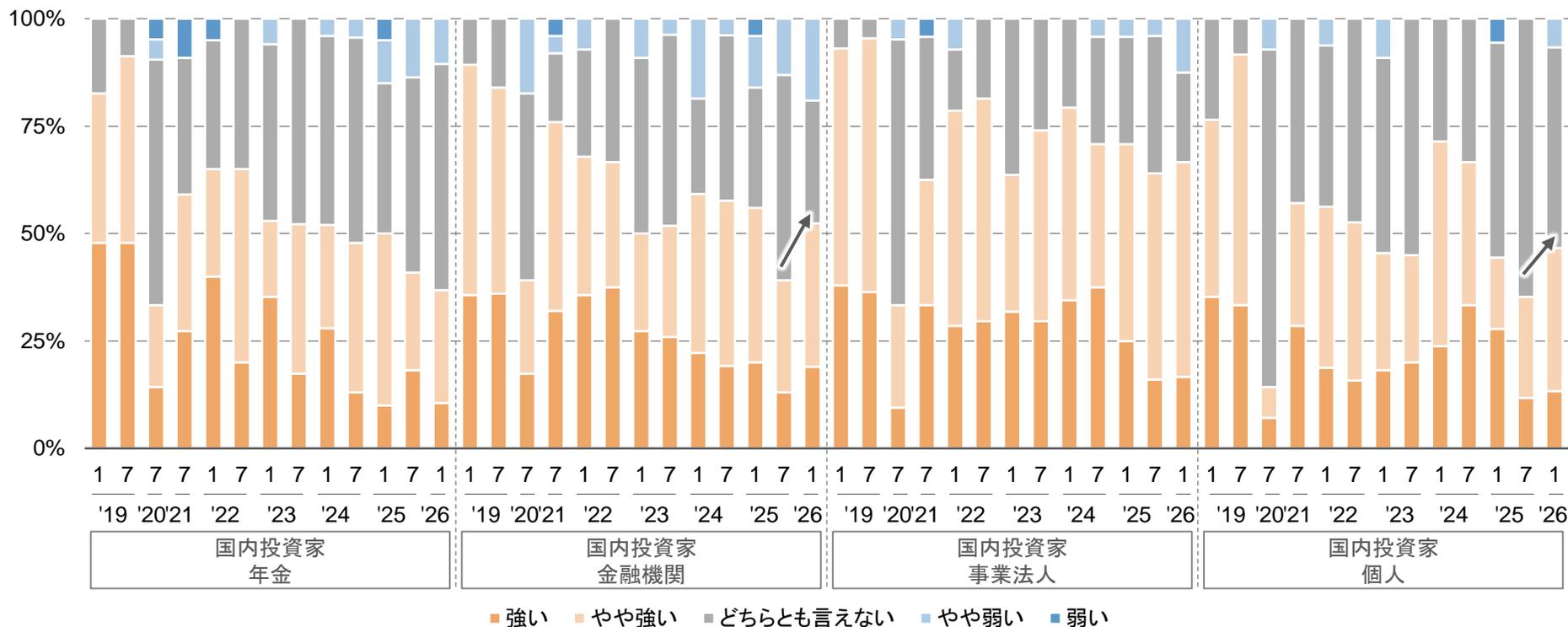
(注) 運用戦略はコア戦略を想定
国内投資家は年金、金融機関、事業法人、個人の票数の合計、海外投資家は米国、欧州、中東、アジア・パシフィック投資家の票数の合計より算出

2-2. エクイティ投資家の投資意欲 コア投資(属性別の詳細)

- 国内投資家では、**金融機関・個人**で「強い」・「やや強い」の回答割合の若干の上昇が見られている。
相対的には、**事業法人**で「強い」・「やや強い」の回答割合が高い。

Q 各地域・属性のエクイティ投資家の日本の不動産に対する投資意欲について教えてください。

エクイティ投資家の投資意欲 コア投資 (%)

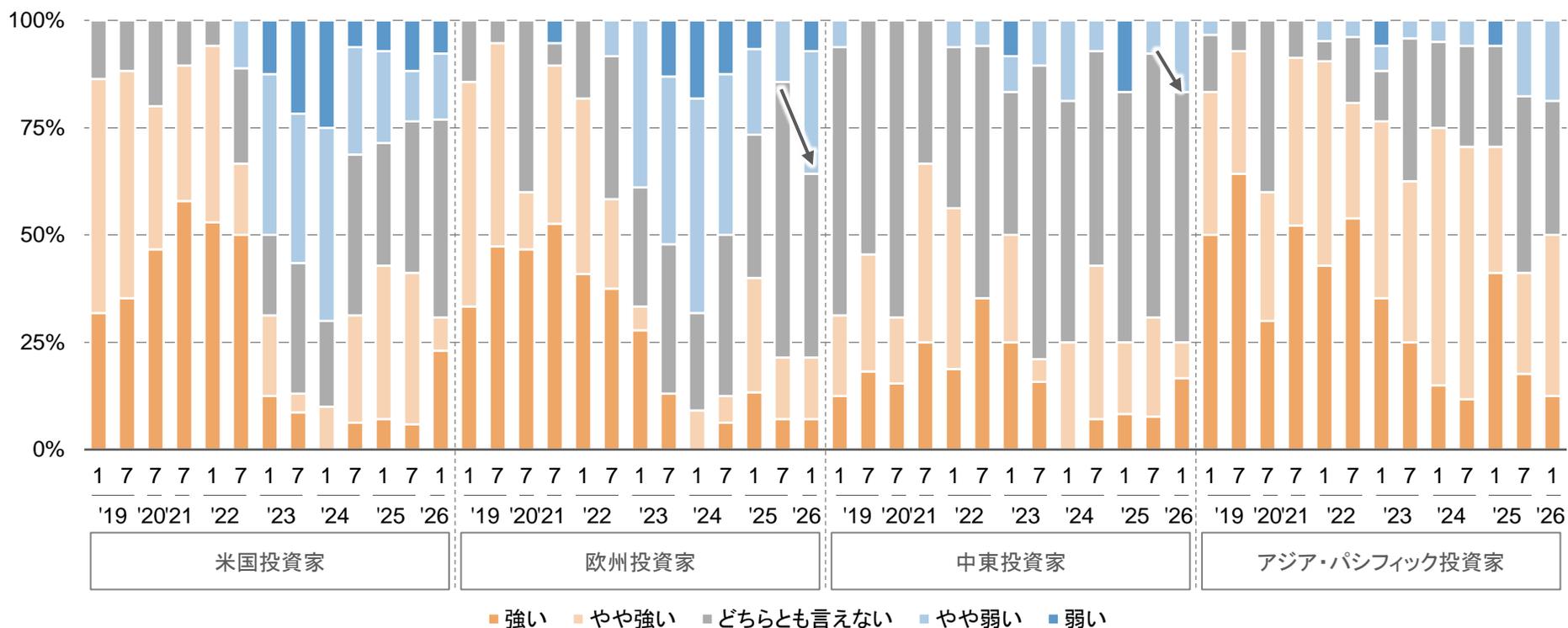


2-3. エクイティ投資家の投資意欲 コア投資(属性別の詳細)

- ・ 欧州投資家、中東投資家では、「弱い」・「やや弱い」の回答割合の上昇が目立つ。

Q 各地域・属性のエクイティ投資家の日本の不動産に対する投資意欲について教えてください。

エクイティ投資家の投資意欲 コア投資 (%)

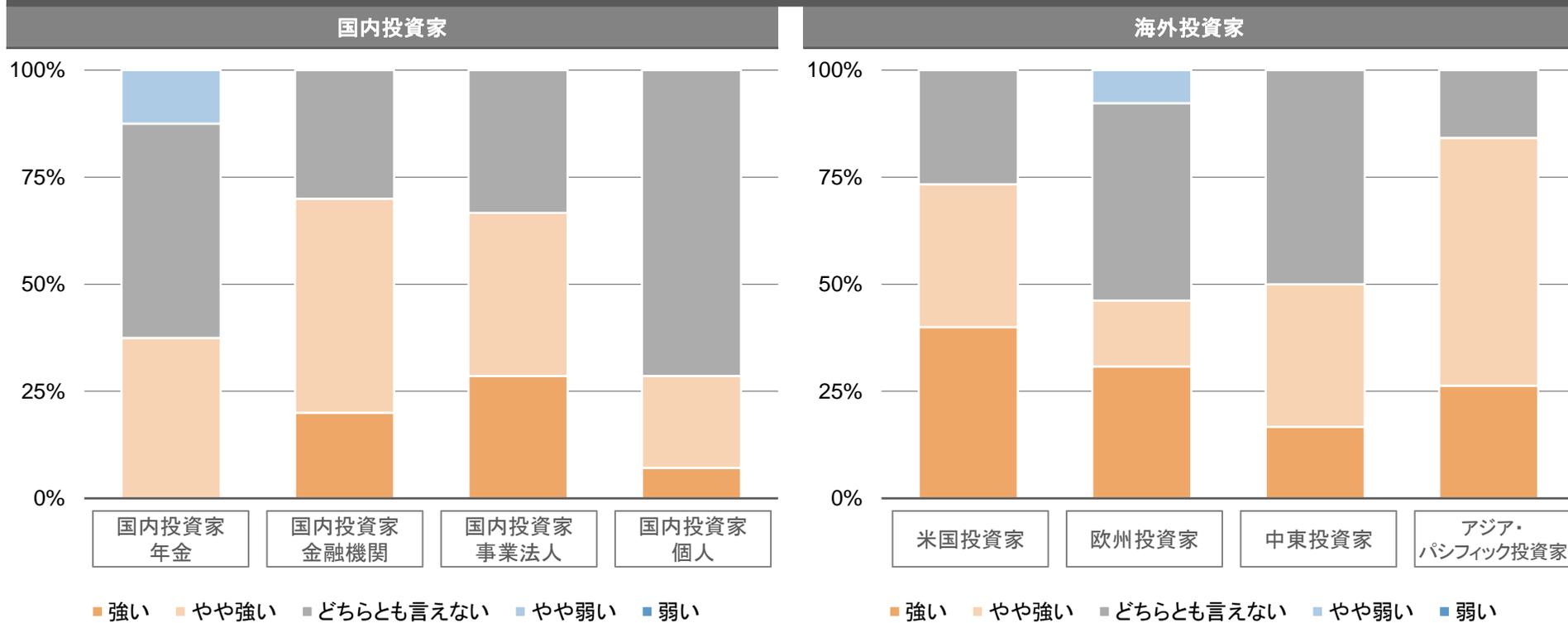


2-4. エクイティ投資家の投資意欲 バリューストック投資(属性別の詳細)

- 国内投資家では、**金融機関・事業法人の「強い」・「やや強い」の回答割合が相対的に高位である。**
- 海外投資家では、**米国投資家・アジアパシフィック投資家の「強い」・「やや強い」の回答割合が相対的に高位である。**

Q 各地域・属性のエクイティ投資家の日本の不動産に対する投資意欲について教えてください。

エクイティ投資家の投資意欲 バリューストック投資 2026年1月時点 (%)

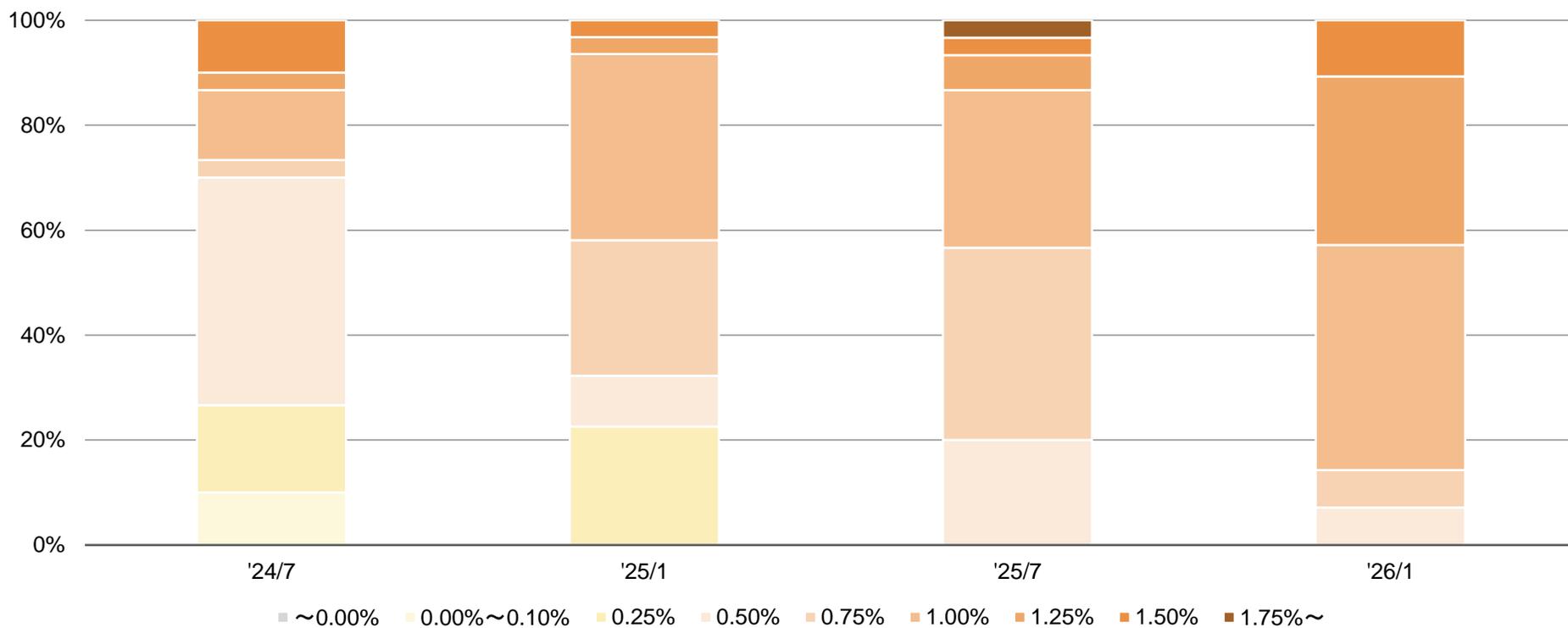


3. 想定する政策金利

- 1年後に想定する政策金利(無担保コールレート)について、最も割合の高い回答は「1.00%」となった。
- 「1.00%」以上の回答割合は85.7%に上っており、市場参加者の間で政策金利の引き上げを織り込んでいるようだ。

Q ▶ 貴社のファンドの運用の投資前提において、1年後の政策金利(無担保コールレート)はいくらでしょうか。

1年後の政策金利(無担保コールレート)
(%)

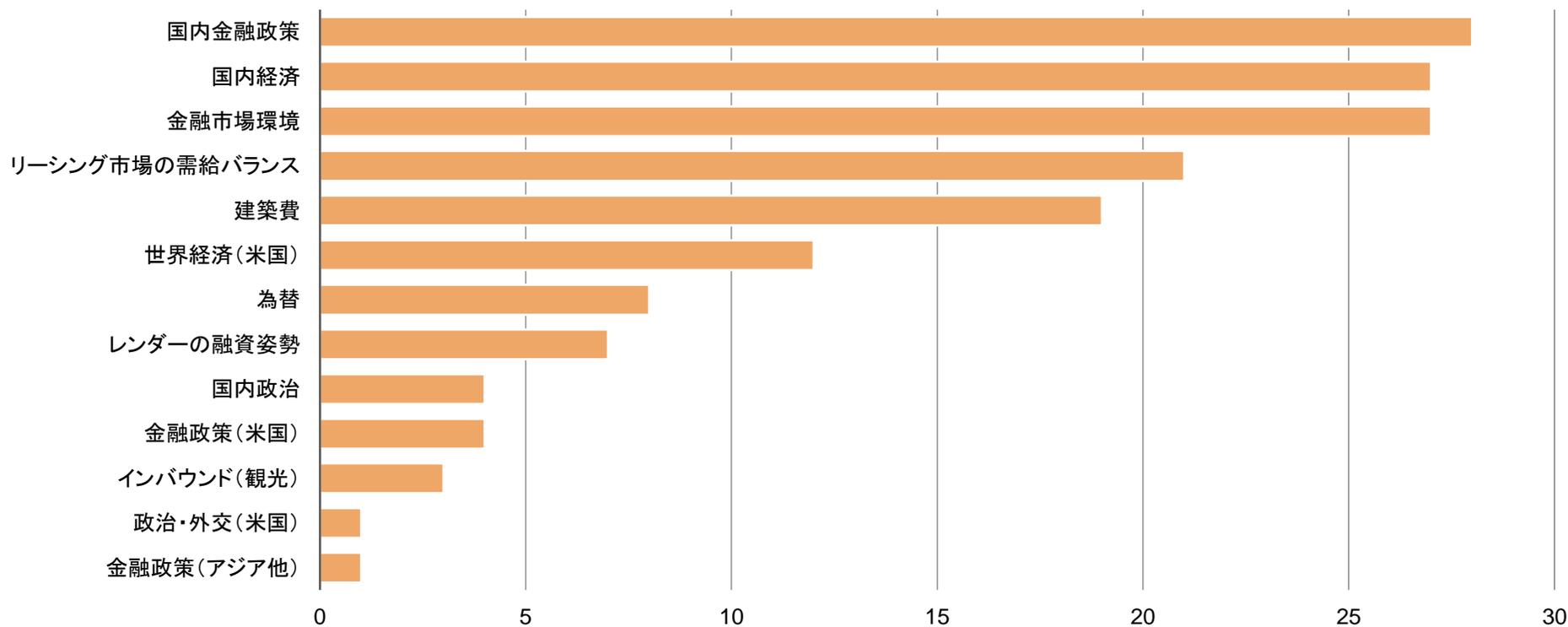


4. 今後1年間の不動産投資マーケットに影響を及ぼす外的要因

- ・「国内金融政策」、「国内経済」、「金融市場環境」が上位3回答となった。
- ・その他、「リーシング市場の需給バランス」、「建築費」も15pts以上を獲得した。

Q 今後1年間の日本の不動産投資マーケットに影響を及ぼす外的要因は何ですか。最も起こり得ると思われるものから順に3つ選択してください。

今後1年間の不動産投資マーケットに影響を及ぼす外的要因
(pts)



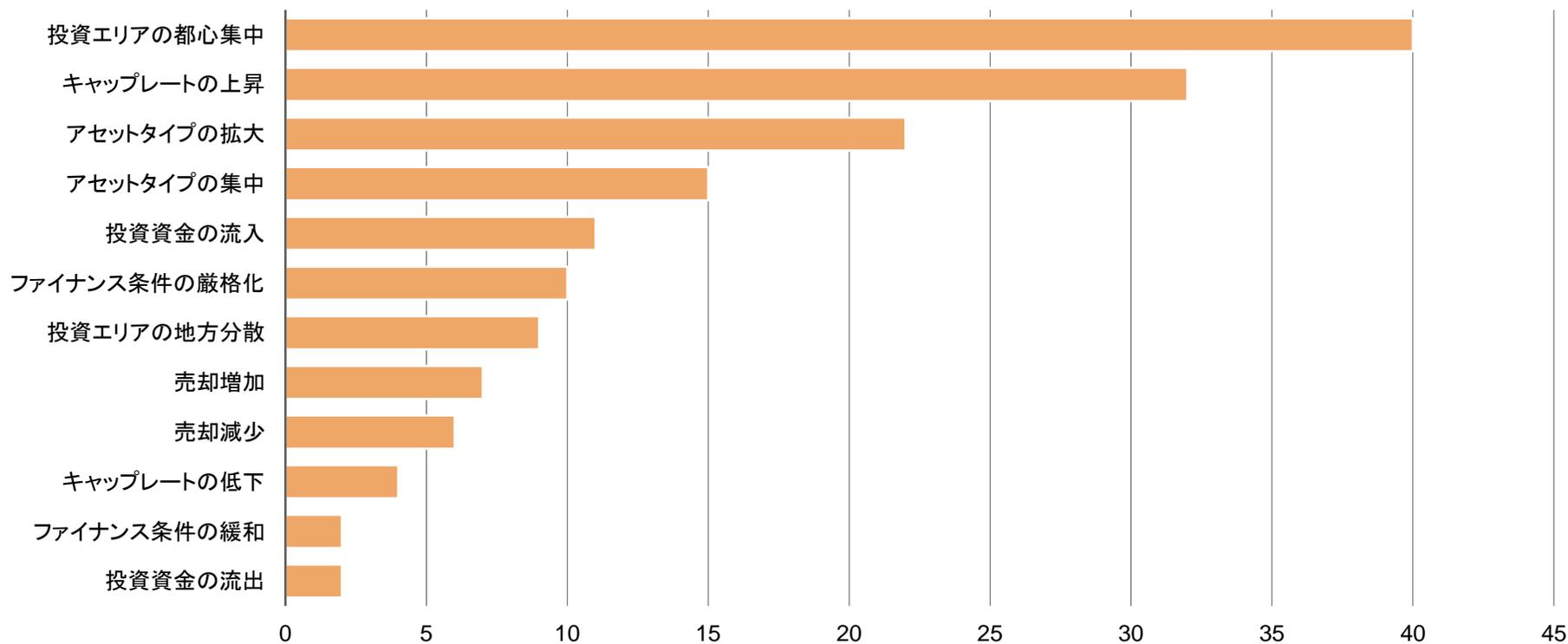
(注) 1位:3pts 2位:2pts 3位:1ptとして計算し、合計値を集計。2026年1月の合計ptsは162pts

5. 今後1年間の不動産投資マーケットに起こる変化

- ・「都心部への投資集中」、「キャップレートの上昇」等が上位回答となった。
金利上昇を見込むなか、ターゲットを絞ったエリア選定、保守的な利回り認識が垣間見える。

Q 今後1年間の日本の不動産投資マーケットはどのように変化していくと思われますか。最も起こり得るとされるものから順に3つ選択してください。

今後1年間の不動産投資マーケットに起こる変化
(pts)



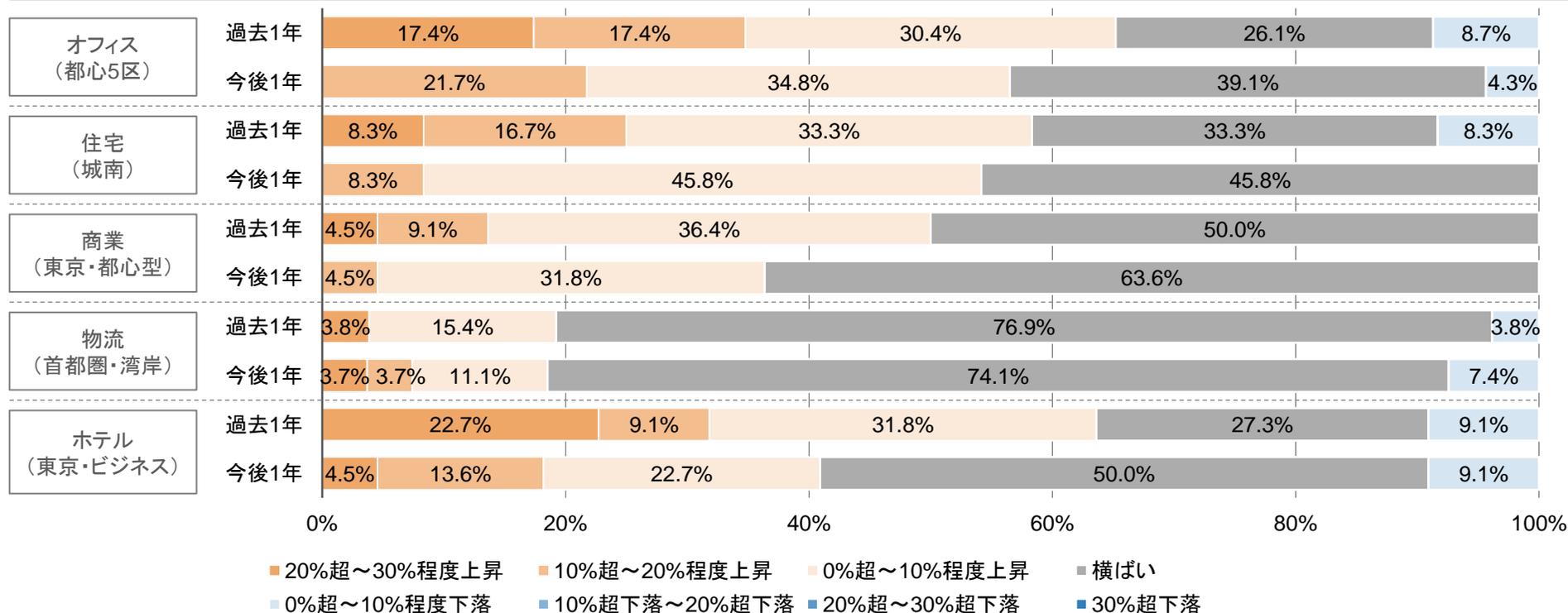
(注) 1位:3pts 2位:2pts 3位:1ptとして計算し、合計値を集計。2026年1月の合計ptsは160pts

6. 不動産価格 過去1年間と今後1年間

- ・「オフィス」、「住宅」は50%以上の回答者から価格上昇が予想されている。
 足許の好調な運営パフォーマンスが背景にあると思われる。金利上昇下、賃料上昇が期待されるアセットタイプに人気が集まる。

Q 過去1年間での価格の変動率、今後1年間での価格の変動率予想について、用途ごとにお答えください。

不動産価格 過去1年間と今後1年間 (%)

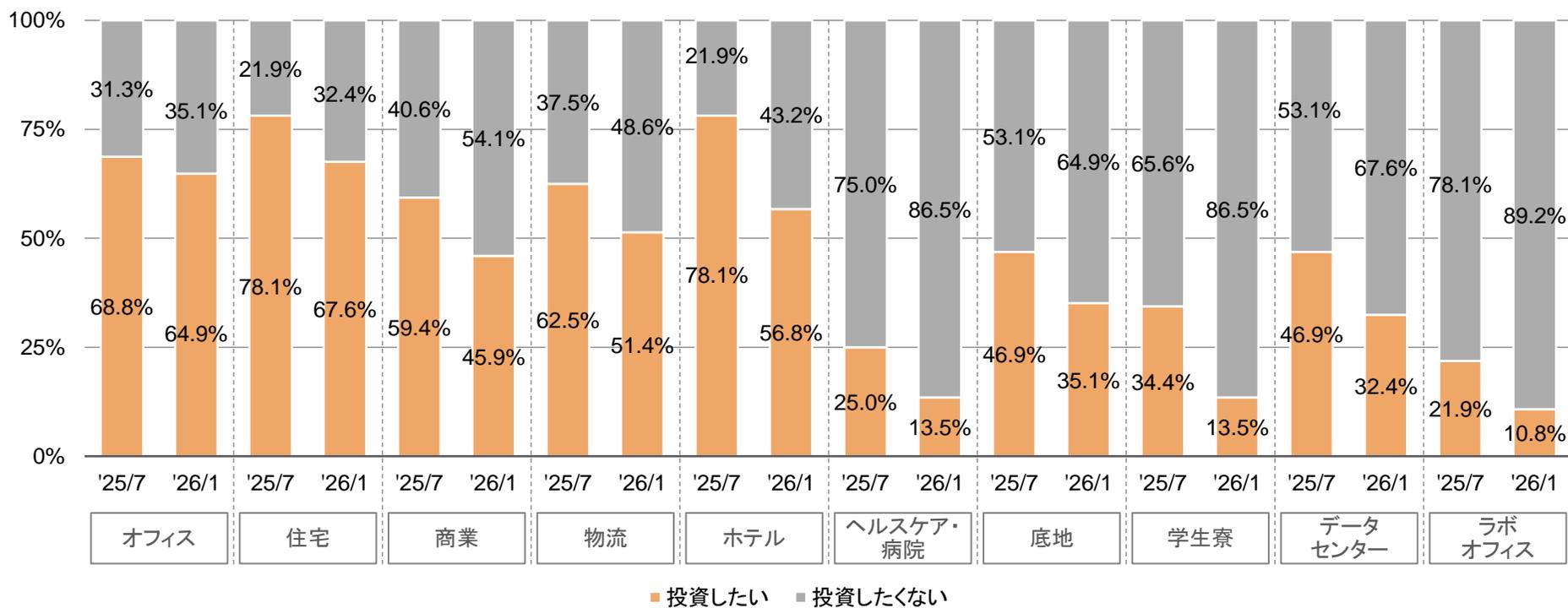


7. 投資対象としたい物件 アセットタイプ

- 「住宅」、「オフィス」で6割超と相対的に高い水準となっている。
背景には賃料上昇への期待等があると思われる。
- 「ホテル」では低下が見られる。

Q 今後、特に投資対象としたいタイプ・エリアにをご選択下さい。

投資対象の選好 投資対象の変化 (%)

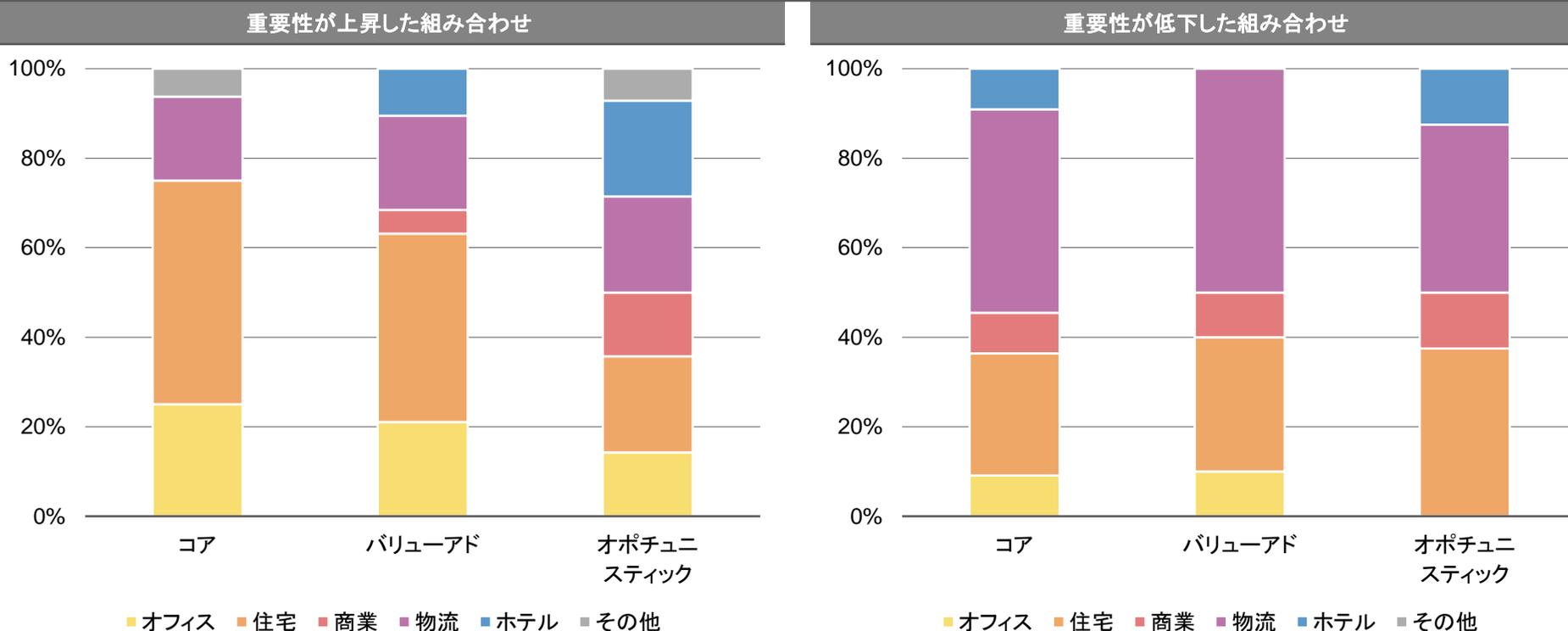


8. 重要性が上昇・低下した戦略とアセットタイプの組み合わせ

- ・ コア戦略、バリューアド戦略で特に重要性が上昇したアセットタイプは「住宅」、低下したアセットタイプは「物流」だった。

Q 日本銀行は2024年3月にゼロ金利政策を解除、その後の引き上げを経て2025年12月末時点で政策金利(無担保コールレート)は0.75%となりました。日本銀行の金融政策転換を受け、貴社にて重要性が上昇・低下した戦略とアセットタイプの組み合わせをお答え下さい(複数回答)。

重要性が上昇・低下した戦略とアセットタイプの組み合わせ 戦略毎のアセットタイプ回答占率 (%)



ディスクレームー

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したのですが、弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

本資料に関するお問い合わせ先

三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部
船窪 080 - 6844 - 3835