

2024年11月27日

一般財団法人 日本不動産研究所

## 第51回 「不動産投資家調査®」(2024年10月現在)の調査結果

第51回「不動産投資家調査®」(2024年10月現在)の調査結果の概要を公表いたします。

### 調査結果

#### ■投資用不動産の利回りの動向

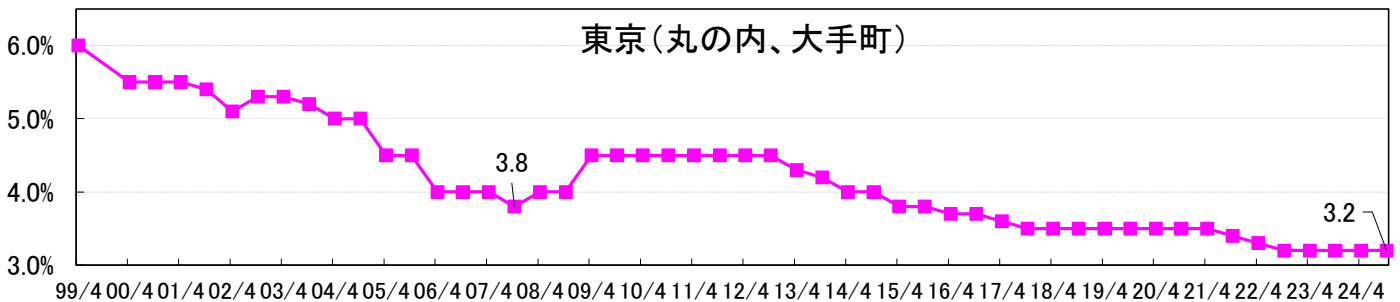
- ・期待利回りの動向は、各アセットで「低下」と「横ばい」が混在しつつもアセットによりその比率が異なる結果となった。
- ・オフィスは、「東京・丸の内、大手町」の期待利回りは3.2%で4期連続の横ばいとなり、その他の東京のオフィスエリアと地方都市においてもほぼ横ばいの結果となった。
- ・住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプとファミリータイプの期待利回りはともに3.8%で横ばいとなった。また、地方都市では横ばいと低下が混在する結果となった。
- ・商業店舗は、「都心型高級専門店」は横ばいと低下が混在し、「銀座」は0.1%低下し3.3%となり調査開始以来最も低い水準を更新した。「郊外型ショッピングセンター」は「大阪」と「福岡」以外の調査地区では横ばいの結果となった。
- ・物流施設(マルチテナント型)は多くの調査地区で横ばいとなったが、湾岸部の「大阪(大阪港)」と内陸部の東京(多摩地区)が0.1%低下した。なお、「東京(多摩地区)」は4.0%と内陸部としては調査開始以来最も低い水準を更新した。
- ・ホテルは、多くの調査地区で0.1%低下し、「東京」は4.2%で調査開始以来最も低い水準を2期連続で更新した。

#### ■不動産への新規投資意欲など

- ・今後については、「新規投資を積極的に行う。」という回答が94%で1%低下したが、「当面、新規投資を控える。」という回答も3%低下し2%となった。緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されている。

### 1. Aクラスビル(オフィスビル)の期待利回り

(図表1) [Aクラスビル(オフィスビル)の期待利回り]



#### 【期待利回り：東京都】

	丸の内、大手町	日本橋	虎ノ門	赤坂	六本木	港南	西新宿	渋谷	池袋
第50回(2024年04月)	3.2%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
第51回(2024年10月)	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
前回差	0.0% <small>±</small>	-0.1% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>

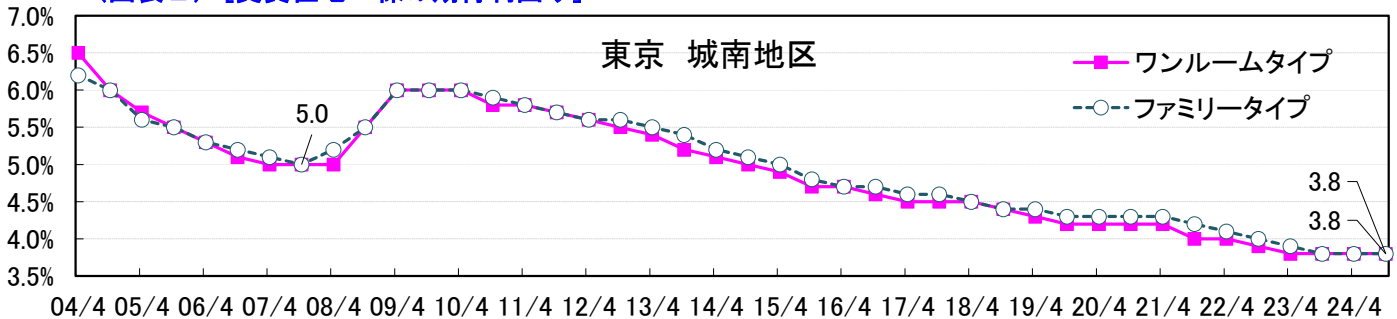
#### 【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第50回(2024年04月)	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
第51回(2024年10月)	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
前回差	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>	0.0% <small>±</small>

## 2. 賃貸住宅一棟の期待利回り

住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプとファミリータイプの期待利回りはともに3.8%で横ばいとなった。また、地方都市ではワンルームタイプで横ばいと低下が混在し、ファミリータイプでは「名古屋」以外は横ばいの結果となった。

【図表2】[賃貸住宅一棟の期待利回り]



【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第50回 (2024年04月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.3%	4.7%	5.1%	4.5%
第51回 (2024年10月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%

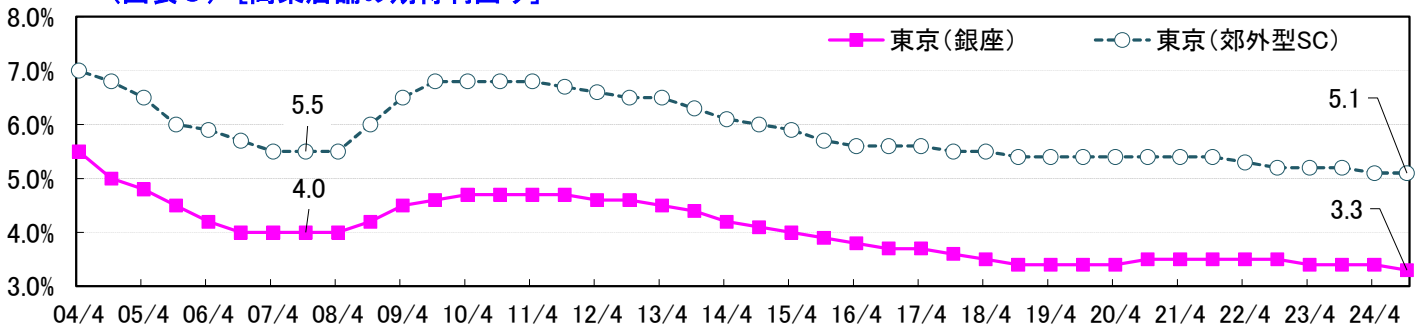
【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第50回 (2024年04月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.6%	4.7%	4.3%	4.8%	5.2%	4.5%
第51回 (2024年10月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.3%	4.8%	5.2%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

## 3. 商業店舗の期待利回り

「都心型高級専門店」は横ばいと低下が混在し、「銀座」は0.1%低下し3.3%となり調査開始以来最も低い水準を更新した。「郊外型ショッピングセンター」は「大阪」と「福岡」以外の調査地区では横ばいの結果となった。

【図表3】[商業店舗の期待利回り]



【期待利回り：都心型高級専門店】

	東京 銀座	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第50回 (2024年04月)	3.4%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.4%	5.0%	5.4%	4.6%
第51回 (2024年10月)	3.3%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.3%	5.0%	5.3%	4.6%
前回差	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%

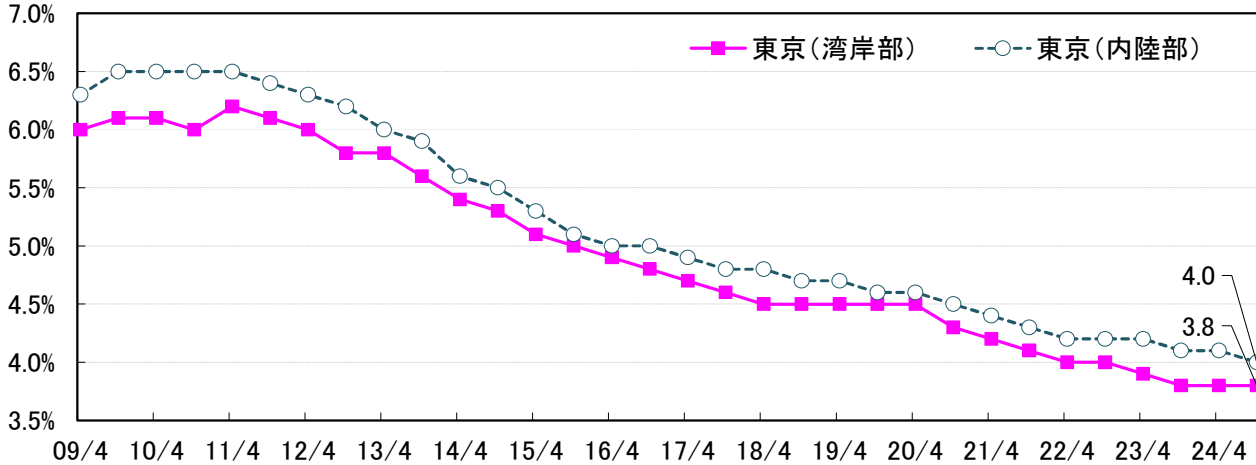
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第50回 (2024年04月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.4%	5.9%	6.2%	5.8%
第51回 (2024年10月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.3%	5.9%	6.2%	5.7%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%

4. 物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り

物流施設（マルチテナント型）は多くの調査地区で横ばいとなったが、湾岸部の「大阪（大阪港）」と内陸部の東京（多摩地区）が0.1ポイント低下した。なお、「東京（多摩地区）」は4.0%と内陸部としては調査開始以来最も低い水準を更新した。

【図表4】[物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り]



【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）】

	東京（江東区）	名古屋（名古屋港）	大阪（大阪港）	福岡（博多港）
第50回（2024年04月）	3.8%	4.4%	4.3%	4.5%
第51回（2024年10月）	3.8%	4.4%	4.2%	4.5%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント

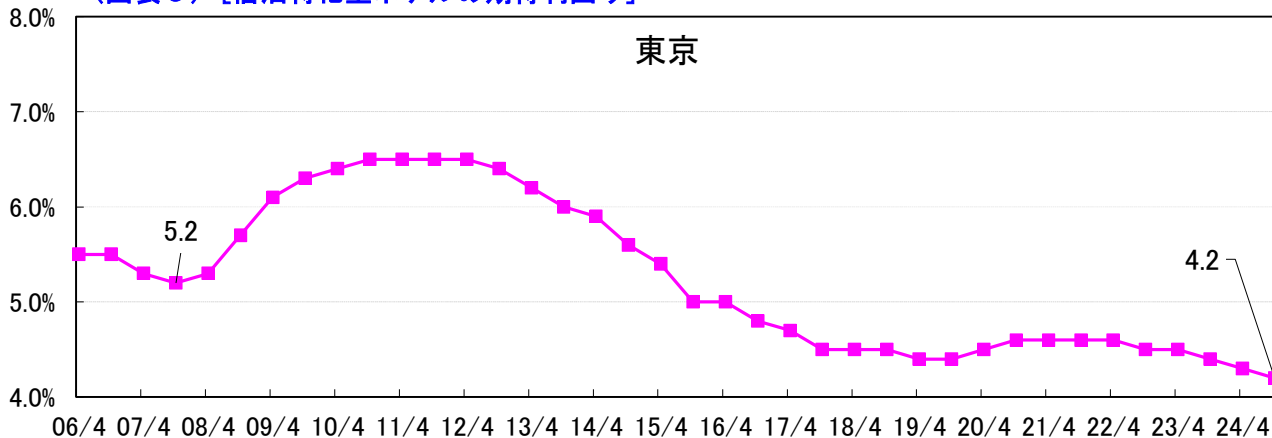
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 内陸部）】

	東京（多摩地区）	千葉（成田地区）	名古屋（名古屋市北部）	大阪（東大阪周辺）	福岡（福岡IC周辺）
第50回（2024年04月）	4.1%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
第51回（2024年10月）	4.0%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
前回差	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

5. 宿泊特化型ホテルの期待利回り

多くの調査地区で0.1ポイント低下し、「東京」は4.2%で調査開始以来最も低い水準を2期連続で更新した。

【図表5】[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



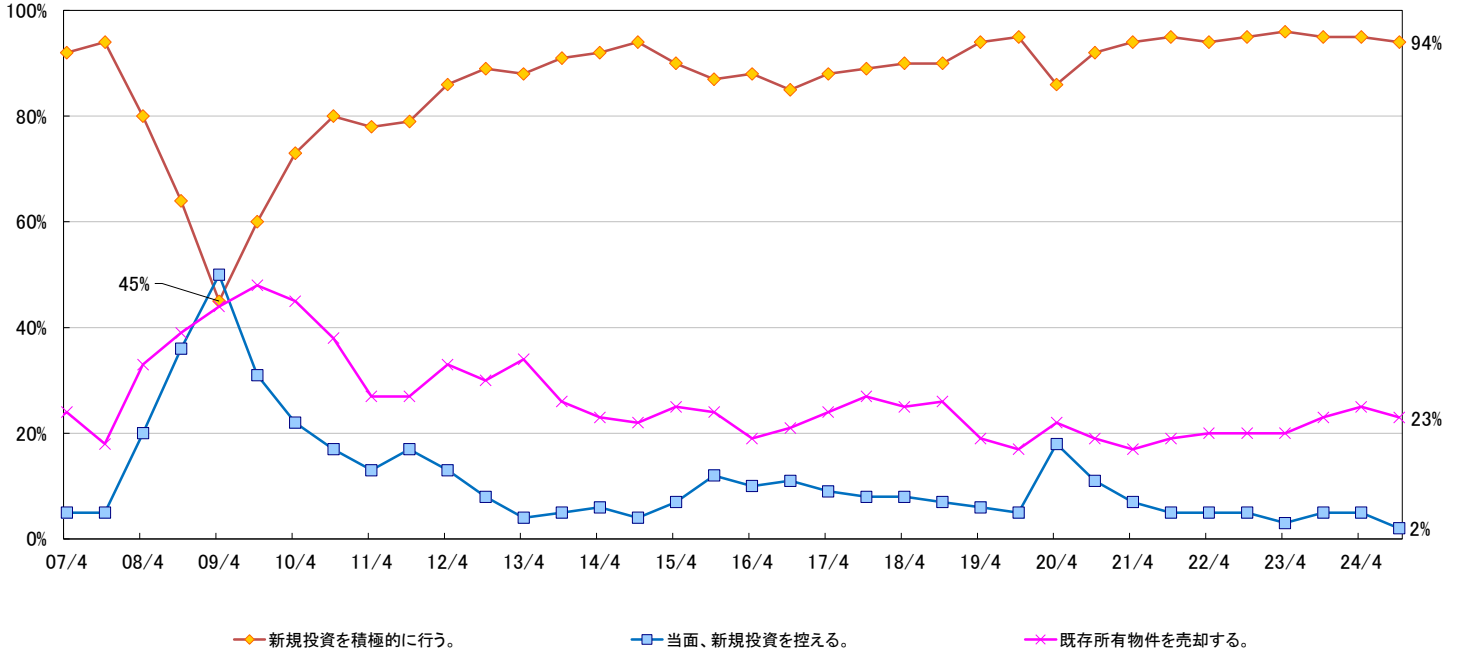
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第50回（2024年04月）	4.3%	5.1%	5.4%	5.0%	4.8%	4.8%	4.9%	5.2%
第51回（2024年10月）	4.2%	5.0%	5.3%	5.0%	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%
前回差	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント

**6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方**

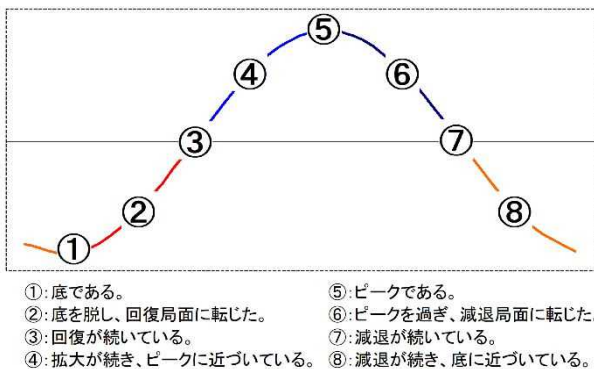
「新規投資を積極的に行う。」という回答が94%で1ポイント低下したが、「当面、新規投資を控える。」という回答も2%となり3ポイント低下した。緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されている。

(図表6) [今後1年間の不動産投資に対する考え方] ※複数回答あり。



**7. マーケットサイクル (市況感)**

マーケットサイクル (市況感) に対する調査について、東京は、現在「⑤」、半年後「⑤」とする回答が最も多かった。大阪についても現在「⑤」、半年後「⑤」とする回答が最も多かった。



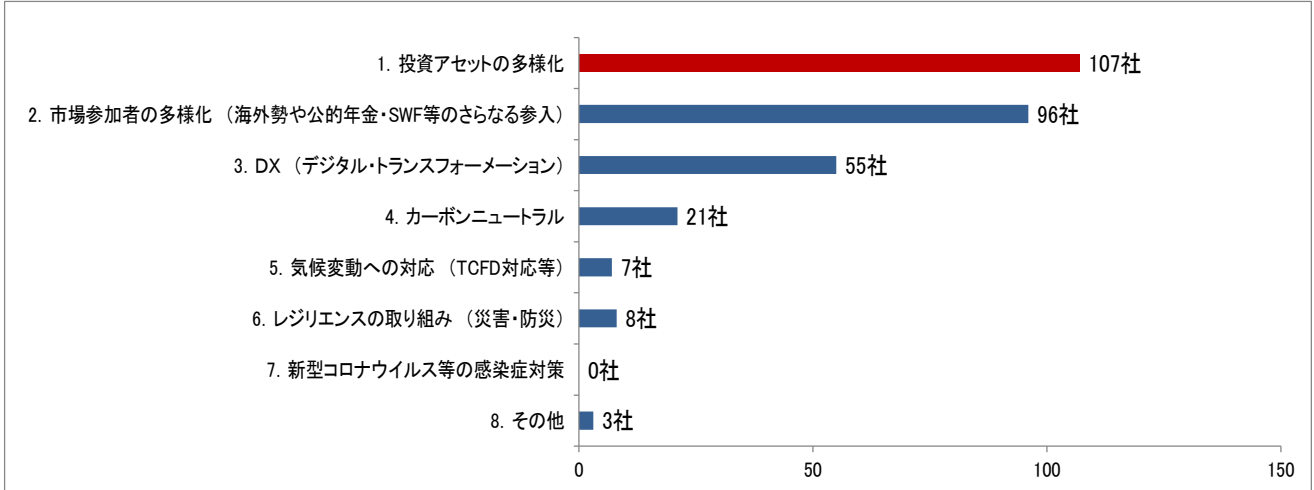
(図表7) マーケットサイクル (市況感)

		第48回 23/4	第49回 23/10	第50回 24/4	第51回 24/10
東京 (丸の内・大手町)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑤	⑤	⑤	⑤
大阪 (御堂筋沿い)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑤	⑥	⑤	⑤

**8. 不動産投資市場の今後の成長ファクターについて (2項目選択)**

不動産投資市場の今後の成長ファクターについて、最も多かった回答が「投資アセットの多様化」で 107 社、次いで「市場参加者の多様化 (海外勢や公的年金・SWF 等のさらなる参入)」が 96 社と多かった。

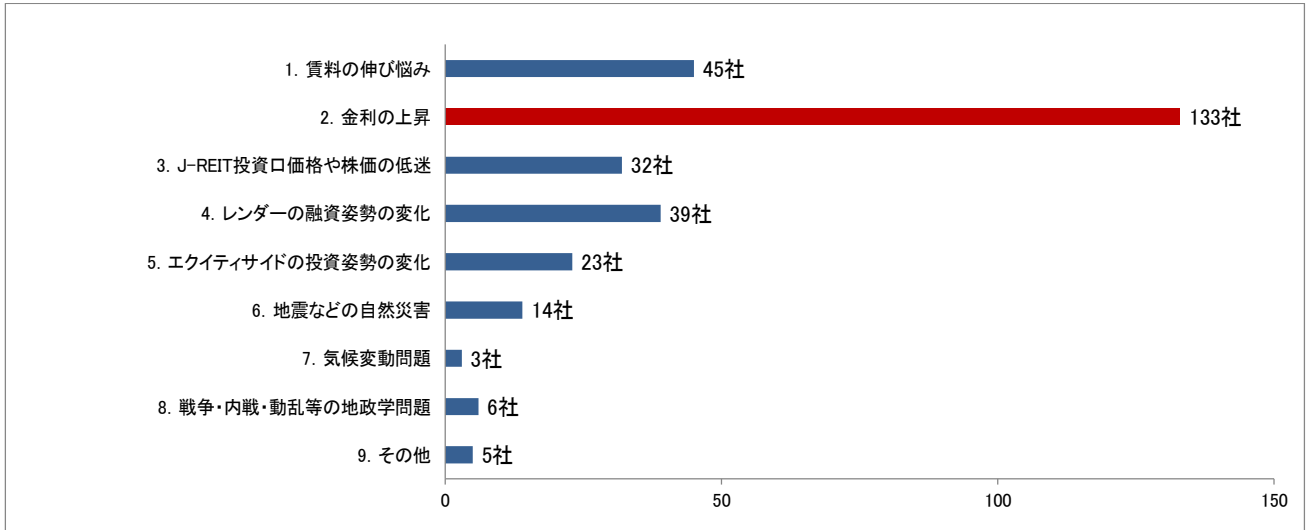
(図表 8) [不動産投資市場の今後の成長ファクターについて]



**9. 不動産投資市場の今後のリスク要因について (2項目選択)**

不動産投資市場の今後のリスク要因について、最も多かった回答が「金利の上昇」で 133 社、次いで「賃料の伸び悩み」が 45 社と多かった。

(図表 9) [不動産投資市場の今後のリスク要因について]



10. アセット毎の不動産投資市場に係る今後の見通しについて

不動産投資市場に係る今後の見通しについては以下のとおりである。

(回答割合)

		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
オフィス	1. ポジティブ	14.5%	15.4%	15.7%	15.7%	15.7%
	2. ややポジティブ	22.1%	27.7%	24.4%	25.2%	22.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	47.3%	40.0%	51.2%	51.2%	51.2%
	4. ややネガティブ	15.3%	16.2%	7.9%	7.1%	9.4%
	5. ネガティブ	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
レジデンシャル	1. ポジティブ	41.9%	39.0%	32.5%	29.2%	29.2%
	2. ややポジティブ	36.3%	38.2%	35.8%	33.3%	32.5%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	21.8%	22.0%	30.8%	35.8%	36.7%
	4. ややネガティブ	0.0%	0.8%	0.8%	1.7%	1.7%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
都心型商業施設	1. ポジティブ	14.6%	13.9%	11.8%	12.6%	12.6%
	2. ややポジティブ	30.1%	31.1%	26.9%	23.5%	22.7%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	52.0%	50.8%	59.7%	62.2%	63.0%
	4. ややネガティブ	3.3%	4.1%	1.7%	1.7%	1.7%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外型商業施設	1. ポジティブ	4.1%	4.1%	3.4%	2.5%	2.5%
	2. ややポジティブ	15.6%	14.0%	11.0%	10.2%	11.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	61.5%	61.2%	66.9%	67.8%	66.1%
	4. ややネガティブ	18.0%	19.8%	17.8%	18.6%	19.5%
	5. ネガティブ	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	27.7%	23.9%	17.5%	15.8%	15.8%
	2. ややポジティブ	47.9%	47.9%	40.4%	33.3%	33.3%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	16.8%	19.7%	35.1%	43.9%	43.0%
	4. ややネガティブ	7.6%	8.5%	7.0%	7.0%	7.9%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
シティホテル	1. ポジティブ	30.3%	28.8%	21.7%	20.0%	20.9%
	2. ややポジティブ	47.1%	43.2%	36.5%	30.4%	29.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	19.3%	24.6%	37.4%	45.2%	42.6%
	4. ややネガティブ	3.4%	3.4%	4.3%	4.3%	7.0%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設	1. ポジティブ	11.0%	9.5%	6.6%	4.9%	5.7%
	2. ややポジティブ	26.8%	28.6%	34.4%	36.9%	36.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	48.8%	47.6%	46.7%	48.4%	47.5%
	4. ややネガティブ	13.4%	14.3%	12.3%	9.8%	10.7%
	5. ネガティブ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	6.8%	6.8%	6.2%	7.1%	7.1%
	2. ややポジティブ	16.9%	16.2%	15.9%	18.6%	18.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	62.7%	61.5%	64.6%	60.2%	61.9%
	4. ややネガティブ	11.9%	13.7%	10.6%	11.5%	9.7%
	5. ネガティブ	1.7%	1.7%	2.7%	2.7%	2.7%

### 第 51 回「不動産投資家調査®」の概要

- 調査方法 : アンケート調査 (原則として電子メール)
- 調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業 (デベロッパー)、保険会社 (生損保)、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸など 183 社 (前回調査 179 社)
- 調査時点 : 2024 年 10 月 1 日 (前回調査 2024 年 4 月 1 日、第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日)
- 回答社数 : 157 社 (前回調査 146 社) ※回答率 85.8%
- 利用上の留意点 : 集計結果の代表値として、中央値を採用している。

#### 〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部 : 岩指、石塚、秋山 <https://www.reinet.or.jp/>

- 「不動産投資家調査」は、日本不動産研究所の登録商標です。
- 本資料の記載内容 (図表、文章を含む一切の情報) の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
- 本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があります。
- 図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が 100% とならない場合があります。

2024 年 11 月 27 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 51 回 不動産投資家調査® 特別アンケート

金利ある世界と不動産投資市場

特別アンケートの調査結果

・ 今回の調査では日本銀行による一連の金融政策の変更※により到来した「金利ある世界」において、不動産投資市場にどのような影響があると不動産投資家が考えているか、アンケートを実施した。なお、一連の金融政策の変更による不動産投資市場に対する影響は「影響はなく、変化は生じていない。」とする回答が 67.8%と最も多く、次いで「やや萎縮し、市場は停滞の方向へ移行しつつある。」とする回答が 29.4%となった（下図参照）。

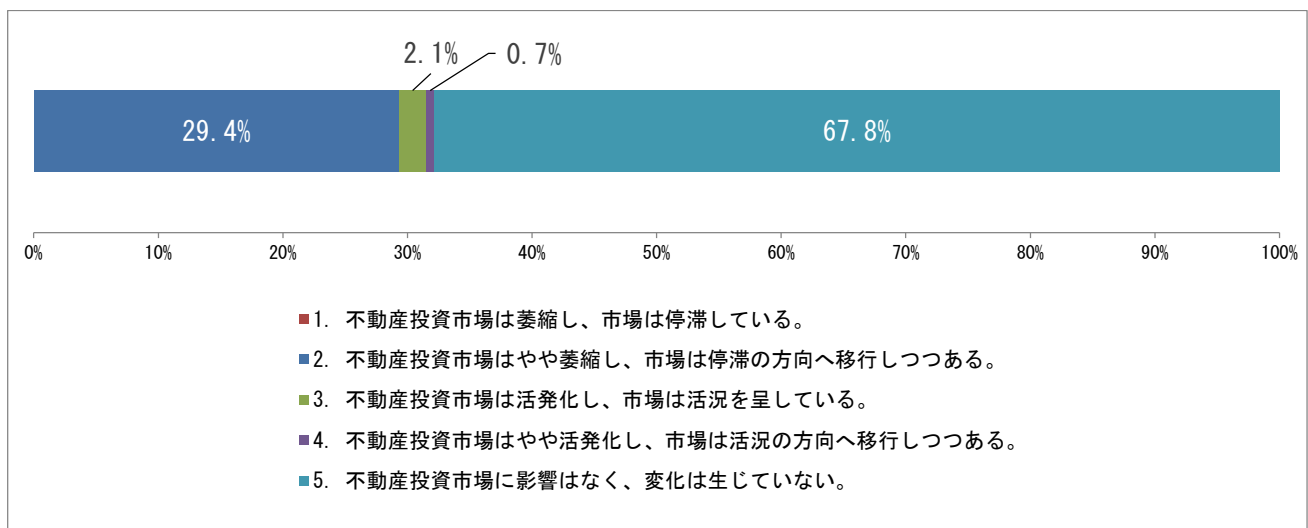
・ 影響がない理由としては、「投資物件の取引に変化はない。」(38.5%)、「不動産投融資に係る社会全般の雰囲気に変化はない。」(32.3%) と不動産投融資に対する影響が感じられない回答が合わせて約 70%を占める結果となった（3 ページ B. (4) 参照）。

・ また、2027 年 3 月末の長期金利水準の予想については「1%~2%以下の水準」が 72.7%と最も多く（5 ページ C. (1) 参照）、その場合における不動産投資市場への影響として「一時的に停滞するものの、その後は回復に向かうだろう。」(41.7%)、「大きな変化は現れないか、又はより活性化するだろう。」(22.3%) とする回答が合わせて 64%と大きな長期金利の上昇と不動産投資市場の影響は見られないと考える回答が多かった（5 ページ C. (2) 参照）。

※一連の金融政策の変更：日本銀行による 3 月のマイナス金利政策の撤廃を含む金融政策の枠組みの見直し及び 7 月 31 日の金融政策決定会合において政策金利を 0.25%に引き上げ、長期国債の毎月の買入額を約 2 年で半減することを柱とした金融市場調整方針変更のこと。

■ 一連の金融政策の変更によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

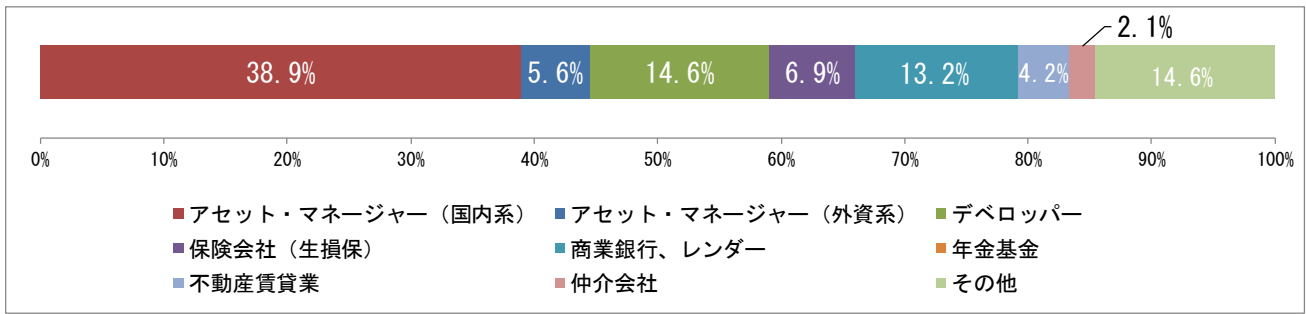
(有効回答 143 社) ※ 2 ページ B. (1) と同じ





### A. 回答社の属性等について

(有効回答 144 社)



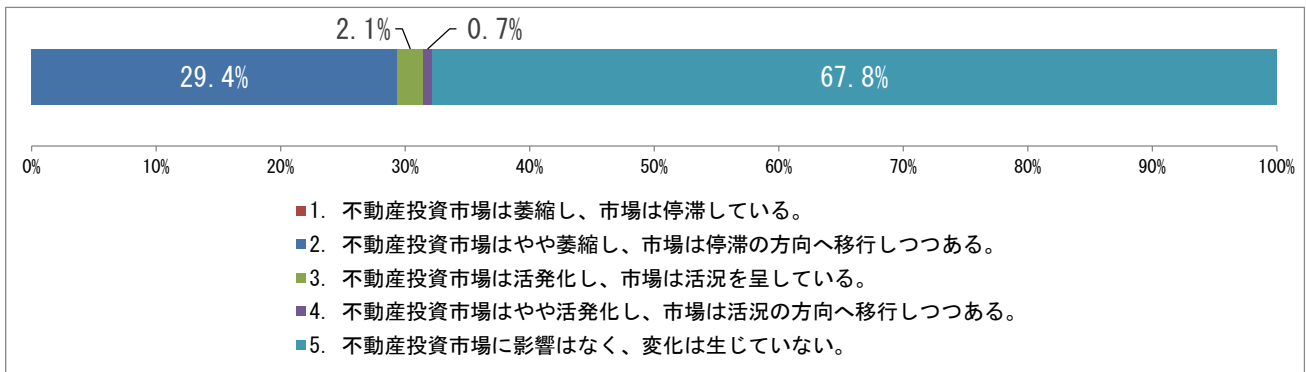
### B. 金利ある世界と不動産投資市場

一連の金融政策の変更の不動産投資市場等への影響についてお尋ねします。

#### B. (1) 全ての回答者への質問です。

一連の金融政策の変更によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

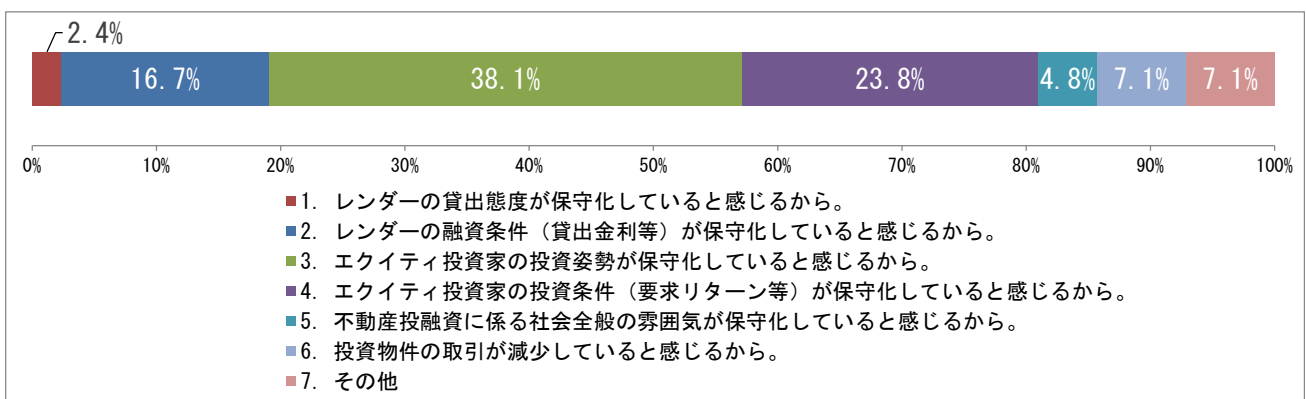
(有効回答 143 社)



#### B. (2) 前記B. (1) で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

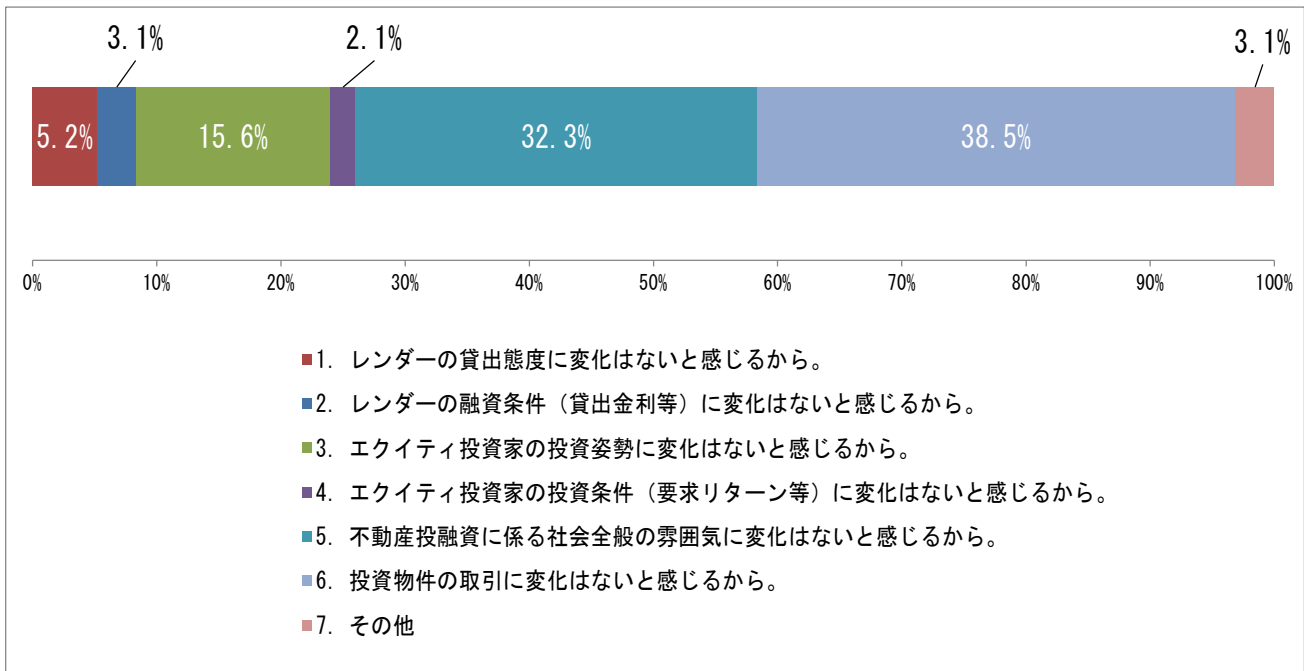
(有効回答 42 社)



**B. (4) 前記B. (1) で、「5.」と回答した方への質問です。**

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

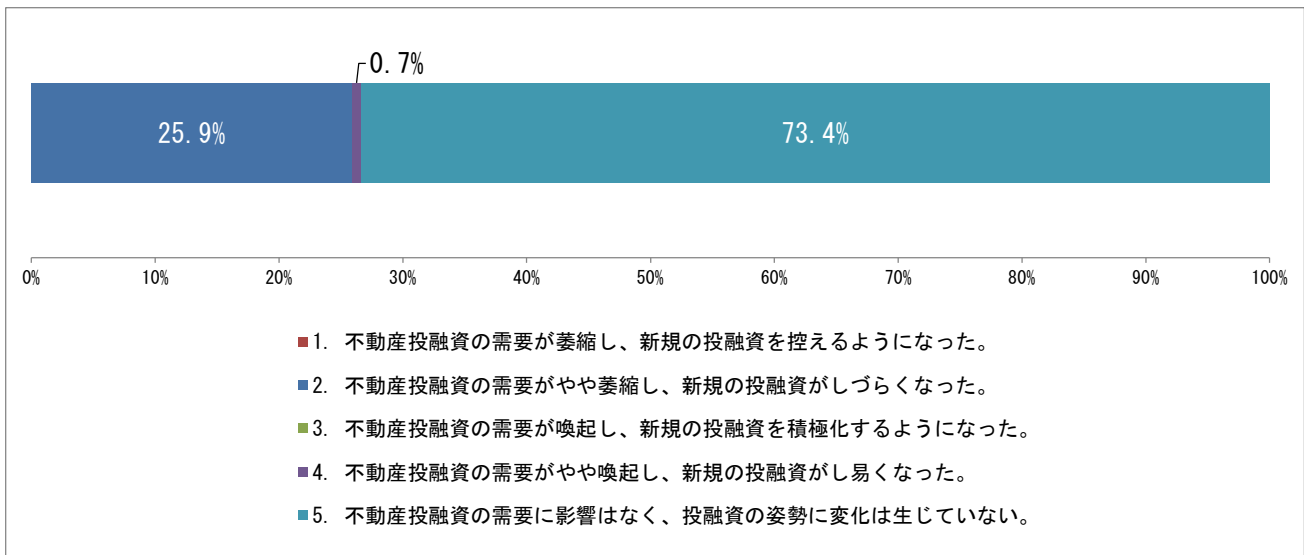
(有効回答 96 社)



**B. (5) 全ての回答者への質問です。**

一連の金融政策の変更によって、御社の不動産投融資の姿勢にどのような変化が生じましたか。

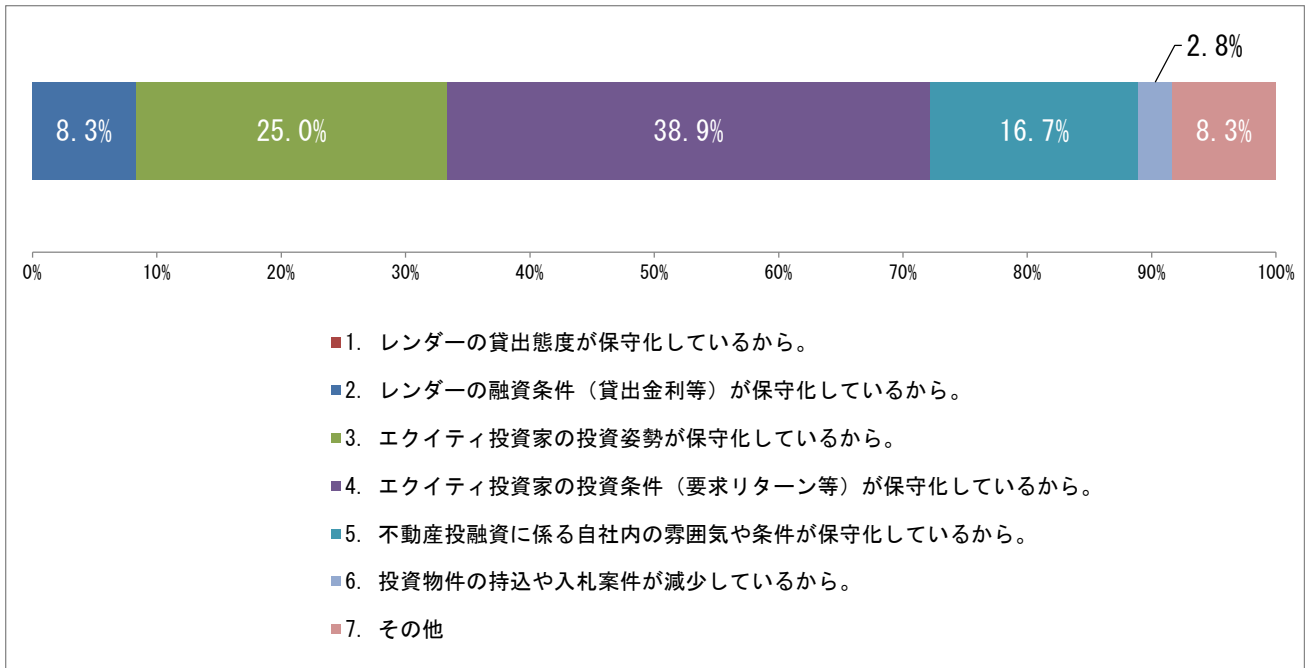
(有効回答 139 社)



B. (6) 前記B. (5) で、「1.」若しくは「2.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

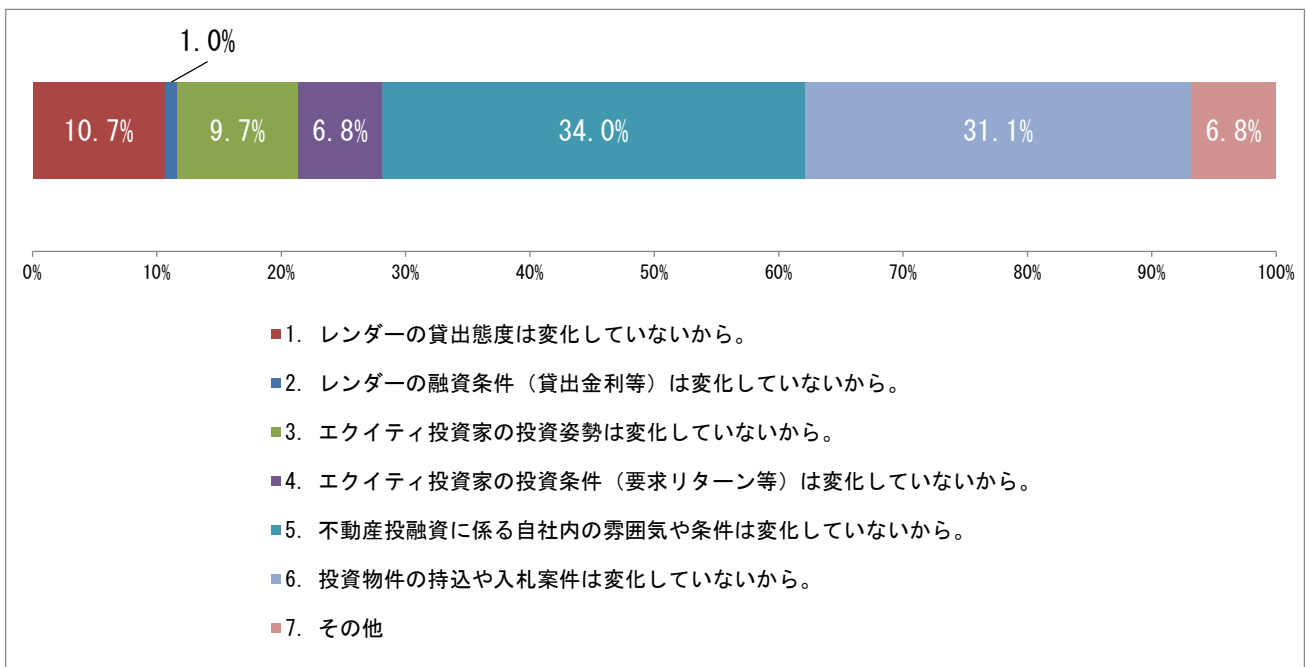
(有効回答 36 社)



B. (8) 前記B. (5) で、「5.」と回答した方への質問です。

なぜそのように思いますか。最もあてはまる理由をご回答ください。

(有効回答 103 社)

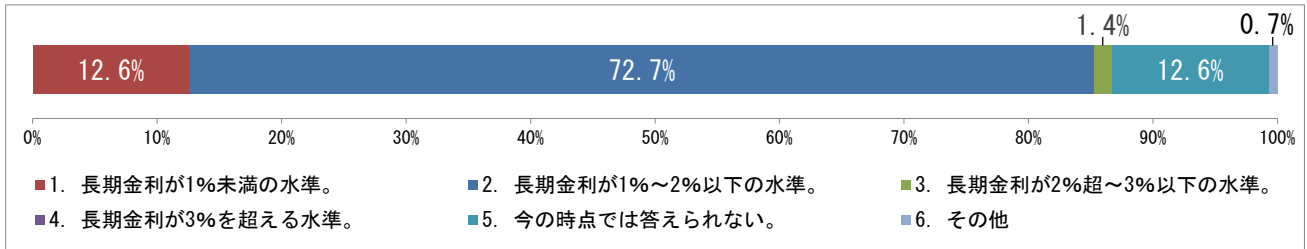


※B. (3) 及びB. (7) の設問はそれぞれB. (1)、B. (5) で「3.」若しくは「4.」と回答した方への設問であるが、回答数が非常に少なく有効な集計ができなかったため、記載していない。

### C. 長期金利の見通しと不動産投資市場

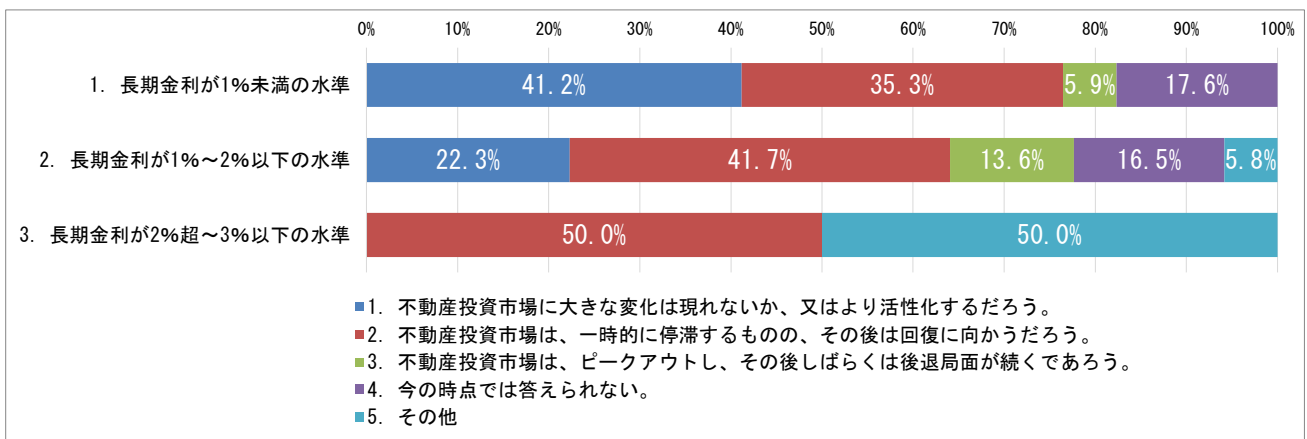
#### C. (1) 全ての回答者への質問です。

日銀は「経済・物価情報の展望」(展望レポート)で、2026年度までの経済・物価の見通しを公表していますが、見通し期間の終期(2026年度末(2027年3月末))における長期金利の水準をどのように予想していますか。  
(有効回答 143社)



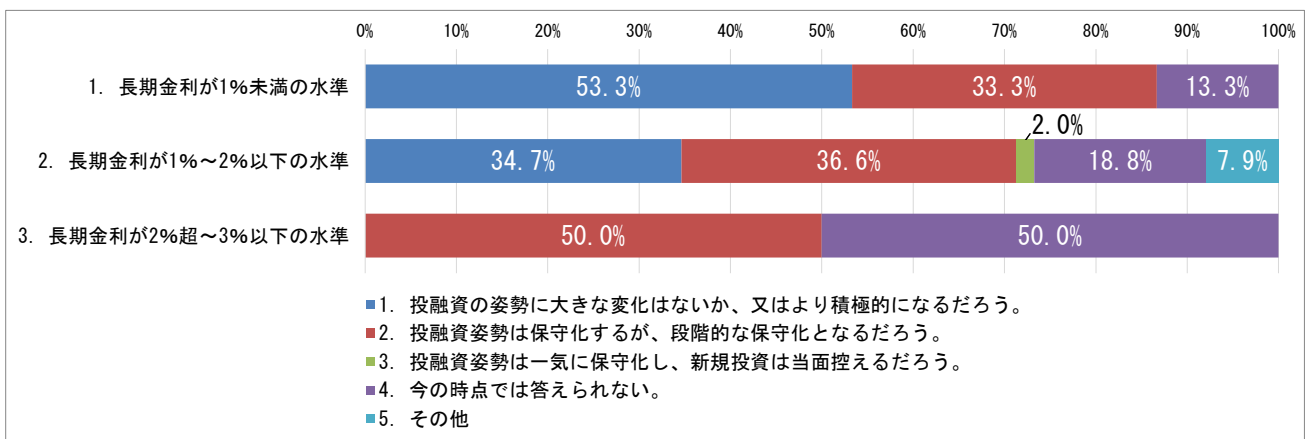
#### C. (2) 全ての回答者への質問です。

前記C. (1)で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、不動産投資市場にどのような変化が生じるとお考えですか。  
(有効回答: 「1.」17社、「2.」103社、「3.」2社)



#### C. (3) 全ての回答者への質問です。

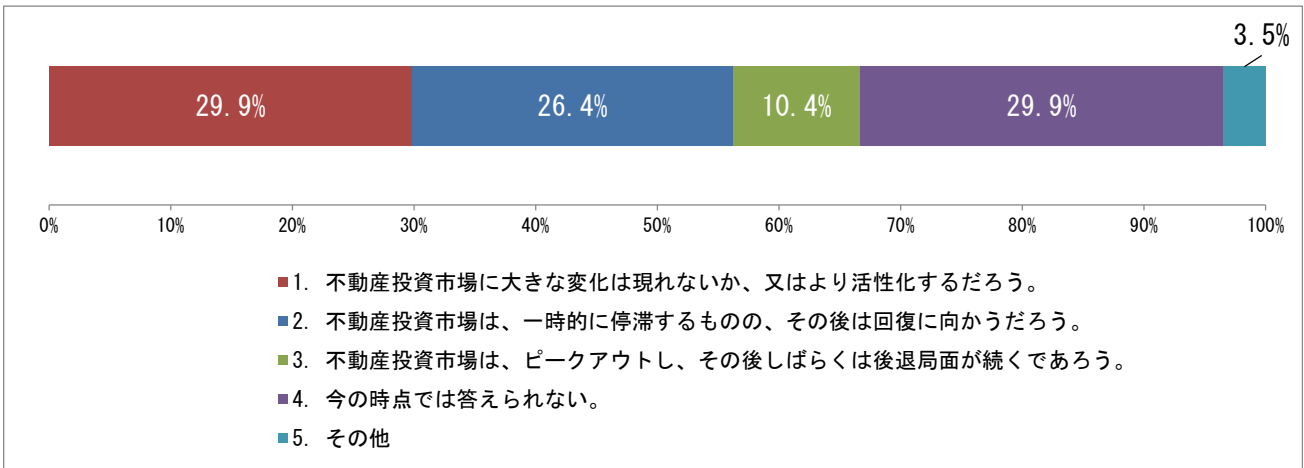
前記C. (1)で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、御社の不動産投融资姿勢にどのような変化が生じるとお考えですか。  
(有効回答: 「1.」15社、「2.」101社、「3.」2社)



## D. 日米金利差縮小の影響

D. (1) 全ての回答者への質問です。

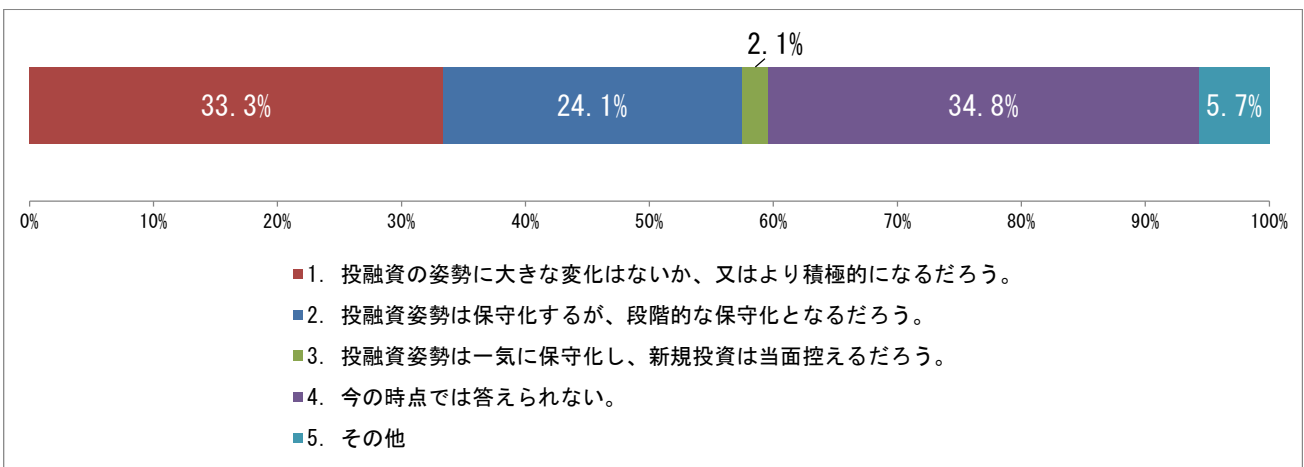
日米の金利差縮小により、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。(有効回答 144 社)



D. (2) 全ての回答者への質問です。

日米金利差の縮小により、御社の不動産投融资姿勢にどのような変化が生じると思いますか。

(有効回答 141 社)



第 51 回 不動産投資家調査® 特別アンケートの概要

- 調査方法 : 「第 51 回不動産投資家調査®」の特別アンケートとして実施
- 調査対象 : アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、  
保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、年金基金、不動産賃貸など 183 社
- 調査時点 : 2024 年 10 月 1 日
- 回答社数 : 144 社

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：岩指、石塚、秋山 <https://www.reinet.or.jp/>

- 「不動産投資家調査」は、日本不動産研究所の登録商標です。
- 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。  
また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
- 本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見直し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。
- 図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が 100%とならない場合があります。