

2025 年 5 月 28 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 52 回 「不動産投資家調査®」(2025 年 4 月現在) の調査結果

第 52 回「不動産投資家調査®」(2025 年 4 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

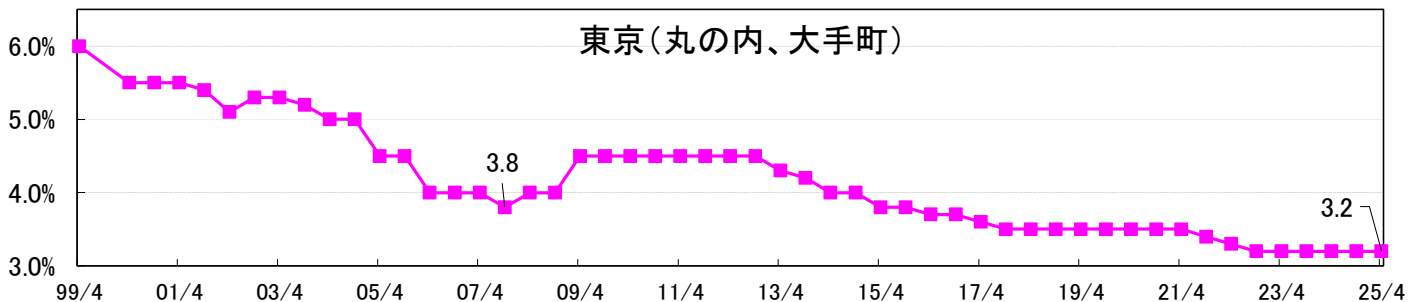
- ・期待利回りの動向は、各アセットで「低下」と「横ばい」が混在し、「横ばい」の地域が多く見られる結果となった。
- ・オフィスは、「東京・丸の内、大手町」の期待利回りは 3.2% で 5 期連続の横ばいとなり、その他の東京のオフィスエリアと地方都市においてもほぼ横ばいの結果となった。
- ・住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプの期待利回りは 3.7% で 4 期ぶりの低下となりファミリータイプの期待利回りを下回った。また、地方都市ではワンルームタイプはほぼ横ばいであったが、ファミリータイプでは横ばいと低下が混在する結果となった。
- ・商業店舗は、「都心型高級専門店」は横ばいと低下が混在したが、「銀座」は 3.3% の横ばいであった。「郊外型ショッピングセンター」は全ての調査地区で横ばいの結果となった。
- ・物流施設(マルチテナント型)は湾岸部の「東京(江東区)」は 3.8% で 3 期連続の横ばい、内陸部の「東京(多摩地区)」では 4.0% で横ばいとなり、全ての調査地区で横ばいとなった。
- ・ホテルは、「東京」は 4.2% で横ばいとなったが、「京都」「大阪」「福岡」「那覇」の 4 地区では 0.1 ポイントの低下となった。

■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% で横ばいとなり、「当面、新規投資を控える。」という回答は 3 ポイント上昇し 2 期ぶりに 5% となった。また、「既存所有物件を売却する。」という回答は 6 ポイント上昇し 29% となったが、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51回 (2024年10月)	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
第52回 (2025年04月)	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
前回差	0.0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	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

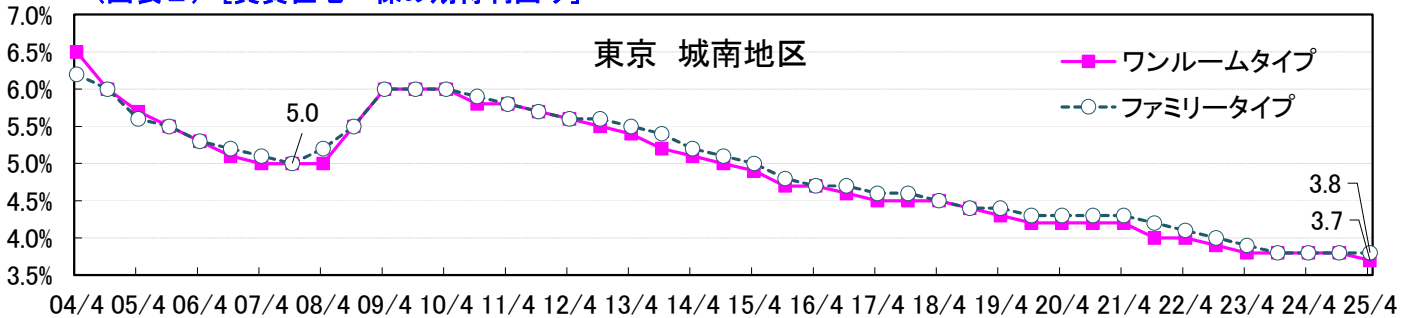
【期待利回り：主な政令指定都市】

	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51回 (2024年10月)	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
第52回 (2025年04月)	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.1%	4.0%	5.2%	4.5%
前回差	0.0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	-0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

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の期待利回りは3.7%で4期ぶりの低下となりファミリータイプの期待利回りを下回った。また、地方都市ではワンルームタイプはほぼ横ばいとなったが、ファミリータイプでは横ばいと低下が混在する結果となった。

(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%
第52回 (2025年04月)	3.7%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%	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	0.0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

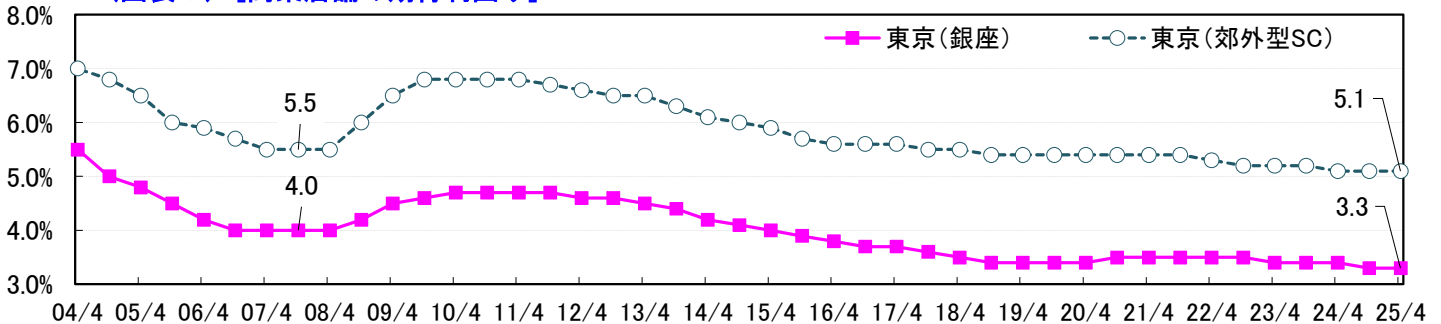
【期待利回り：ファミリータイプ】

	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%
第52回 (2025年04月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.1%	4.5%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	0.0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

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たが、「銀座」は3.3%の横ばいであった。「郊外型ショッピングセンター」は全ての調査地区で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51回 (2024年10月)	3.3%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.3%	5.0%	5.3%	4.6%
第52回 (2025年04月)	3.3%	5.3%	5.3%	4.6%	4.7%	4.3%	4.9%	5.3%	4.6%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	-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	0.0ポイント	0.0ポイント

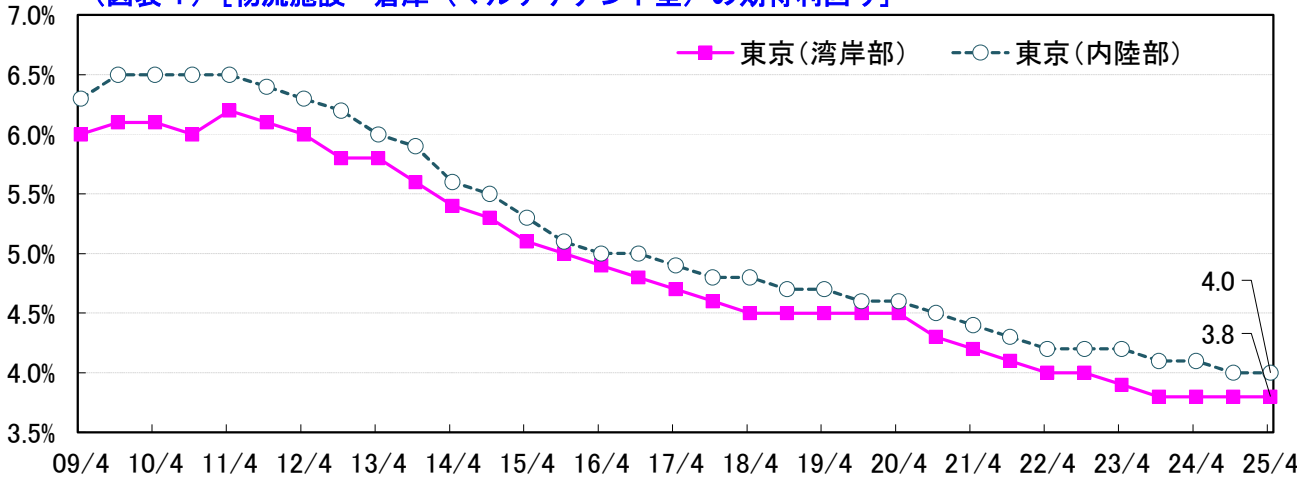
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第51回 (2024年10月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.3%	5.9%	6.2%	5.7%
第52回 (2025年04月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.3%	5.9%	6.2%	5.7%
前回差	0.0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	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

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）は湾岸部の「東京（江東区）」は3.8%で3期連続の横ばい、内陸部の「東京（多摩地区）」では4.0%で横ばいとなり、全ての調査地区で横ばいとなった。

（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51回（2024年10月）	3.8%	4.4%	4.2%	4.5%
第52回（2025年04月）	3.8%	4.4%	4.2%	4.5%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント

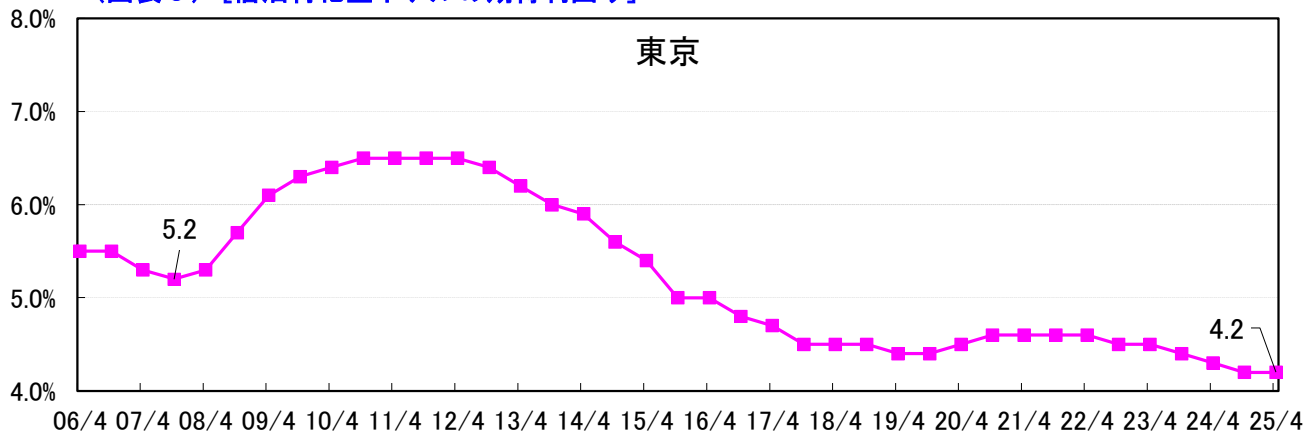
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 内陸部）】

	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10周辺）
第51回（2024年10月）	4.0%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
第52回（2025年04月）	4.0%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
前回差	0.0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

「横ばい」と「低下」が混在し、「東京」は4.2%で横ばいとなったが、「京都」「大阪」「福岡」「那覇」の4地区では0.1ポイントの低下となった。

（図表5）[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



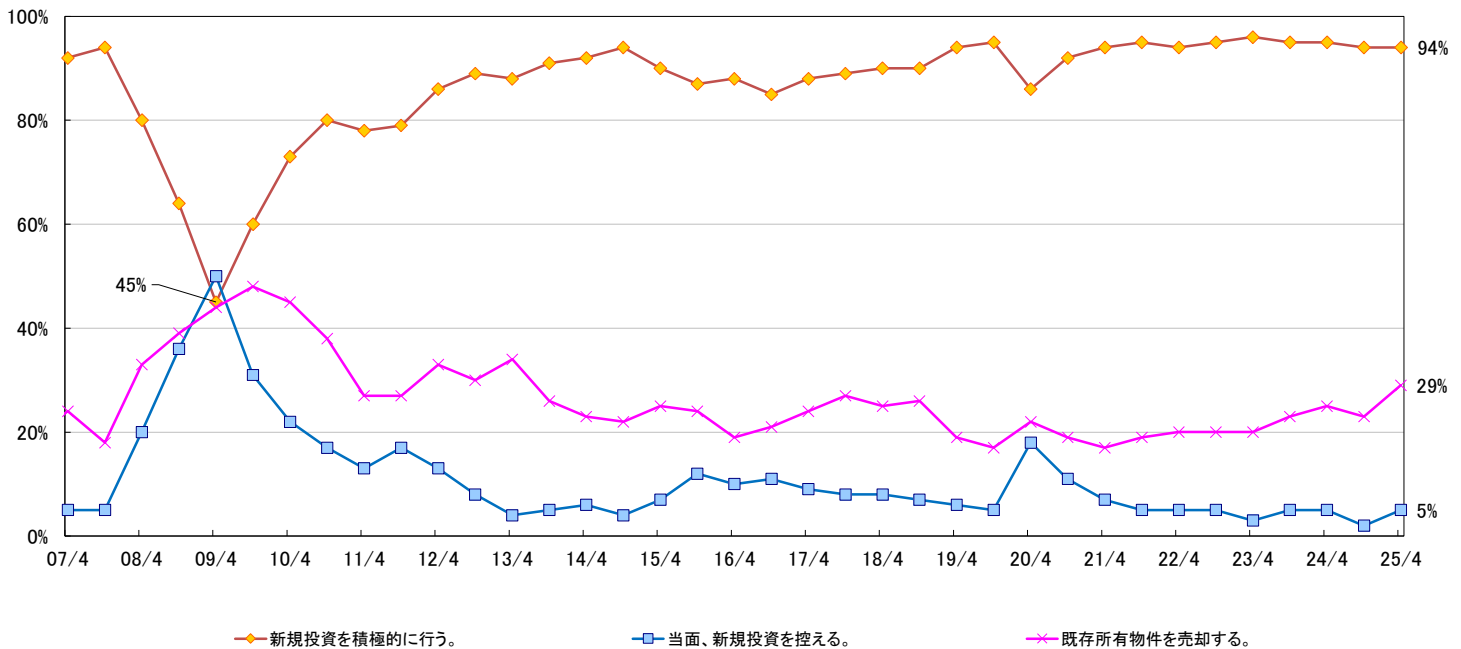
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第51回（2024年10月）	4.2%	5.0%	5.3%	5.0%	4.7%	4.7%	4.9%	5.1%
第52回（2025年04月）	4.2%	5.0%	5.3%	5.0%	4.6%	4.6%	4.8%	5.0%
前回差	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント	-0.1ポイント	-0.1ポイント	-0.1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

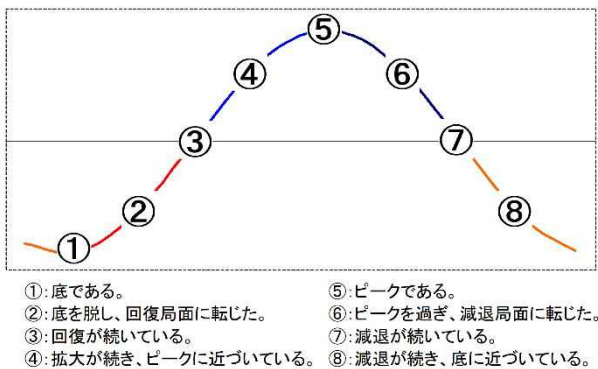
「新規投資を積極的に行う。」という回答が94%で横ばいとなり、「当面、新規投資を控える。」という回答は3割上昇し2期ぶりに5%となった。また、「既存所有物件を売却する。」という回答は6割上昇し29%となったが、緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されている。

(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。

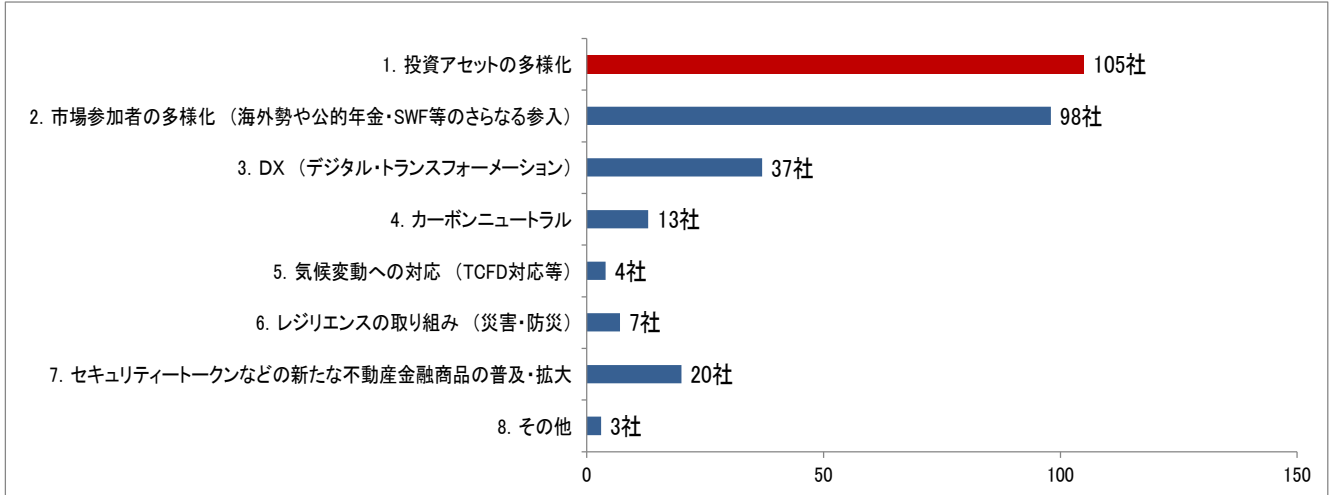


(図表7) マーケットサイクル（市況感）

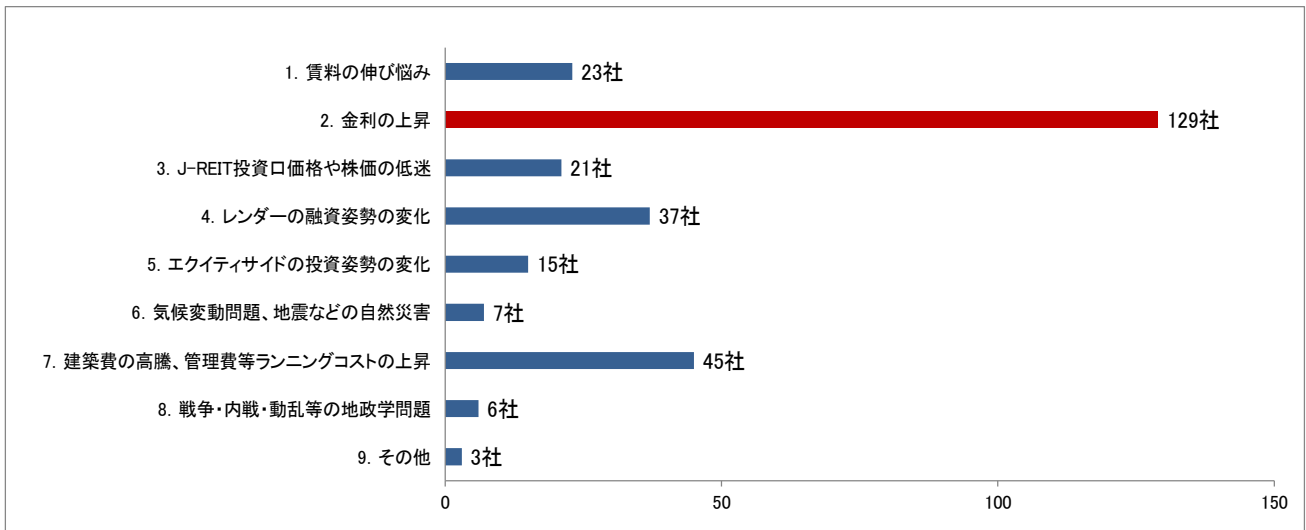
		第49回 23/10	第50回 24/4	第51回 24/10	第52回 25/4
東京 (丸の内・大手町)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑤	⑤	⑤	⑤
大阪 (御堂筋沿い)	現在	⑤	⑤	⑤	⑤
	半年後	⑥	⑤	⑤	⑤

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 105 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 98 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 129 社、次いで「建築費の高騰、管理費等ランニングコストの上昇」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. 「最近（回答時点）の状況」及び今後の見通しについて

「最近（回答時点）の状況」及び今後の見通しについては以下のとおりである。

(回答割合)

		最近の状況	1年後の状況	2年後の状況	3年後の状況	4年後の状況
オフィス	1. ポジティブ	18.4%	18.5%	17.1%	17.9%	18.0%
	2. ややポジティブ	33.6%	33.9%	30.1%	28.5%	28.7%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	44.0%	41.9%	47.2%	46.3%	45.1%
	4. ややネガティブ	4.0%	4.8%	4.9%	6.5%	7.4%
	5. ネガティブ	0.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
レジデンシャル	1. ポジティブ	43.3%	38.7%	33.1%	30.5%	30.8%
	2. ややポジティブ	40.0%	43.7%	39.0%	33.1%	31.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	15.0%	16.0%	26.3%	34.7%	35.9%
	4. ややネガティブ	0.8%	0.8%	0.8%	1.7%	1.7%
	5. ネガティブ	0.8%	0.8%	0.8%	0.0%	0.0%
都心型商業施設	1. ポジティブ	15.8%	14.3%	11.9%	12.7%	12.8%
	2. ややポジティブ	35.0%	35.3%	31.4%	28.8%	27.4%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	44.2%	45.4%	52.5%	54.2%	55.6%
	4. ややネガティブ	5.0%	5.0%	4.2%	4.2%	4.3%
	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	5.0%	5.0%	5.1%	4.2%	3.4%
	2. ややポジティブ	12.5%	12.6%	6.8%	8.5%	9.4%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	63.3%	59.7%	66.1%	64.4%	64.1%
	4. ややネガティブ	18.3%	21.8%	21.2%	22.0%	22.2%
	5. ネガティブ	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.9%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	34.7%	29.1%	24.1%	21.6%	21.7%
	2. ややポジティブ	47.5%	47.0%	40.5%	29.3%	26.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	13.6%	18.8%	31.9%	45.7%	47.8%
	4. ややネガティブ	3.4%	4.3%	2.6%	2.6%	3.5%
	5. ネガティブ	0.8%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
シティホテル	1. ポジティブ	38.8%	36.5%	29.8%	24.6%	24.8%
	2. ややポジティブ	47.4%	43.5%	37.7%	34.2%	29.2%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	12.1%	18.3%	31.6%	40.4%	43.4%
	4. ややネガティブ	1.7%	1.7%	0.9%	0.9%	2.7%
	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	8.1%	6.6%	5.8%	6.7%	7.6%
	2. ややポジティブ	23.6%	26.2%	30.0%	29.2%	31.9%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	49.6%	51.6%	54.2%	54.2%	50.4%
	4. ややネガティブ	18.7%	15.6%	10.0%	10.0%	10.1%
	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	5.3%	6.2%	6.3%	4.5%	4.5%
	2. ややポジティブ	14.9%	13.3%	10.7%	13.4%	12.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	56.1%	56.6%	61.6%	61.6%	64.0%
	4. ややネガティブ	17.5%	17.7%	15.2%	14.3%	13.5%
	5. ネガティブ	6.1%	6.2%	6.3%	6.3%	5.4%

第 52 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 175 社 (前回調査 183 社)
- 調査時点 : 2025 年 4 月 1 日 (前回調査 2024 年 10 月 1 日、第 1 回調査 1999 年 4 月 1 日)
- 回答社数 : 151 社 (前回調査 157 社) ※回答率 86.3%
- 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 <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。また、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。

2025年5月28日

一般財団法人 日本不動産研究所

第52回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I)

金利上昇下の不動産投資市場

特別アンケート (I) 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※により到来した「金利上昇下の不動産投資市場」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。」とする回答が前回から1.4ポイント減少し66.4%で最も多く、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3.5ポイント増加し32.9%となった（下図参照）。

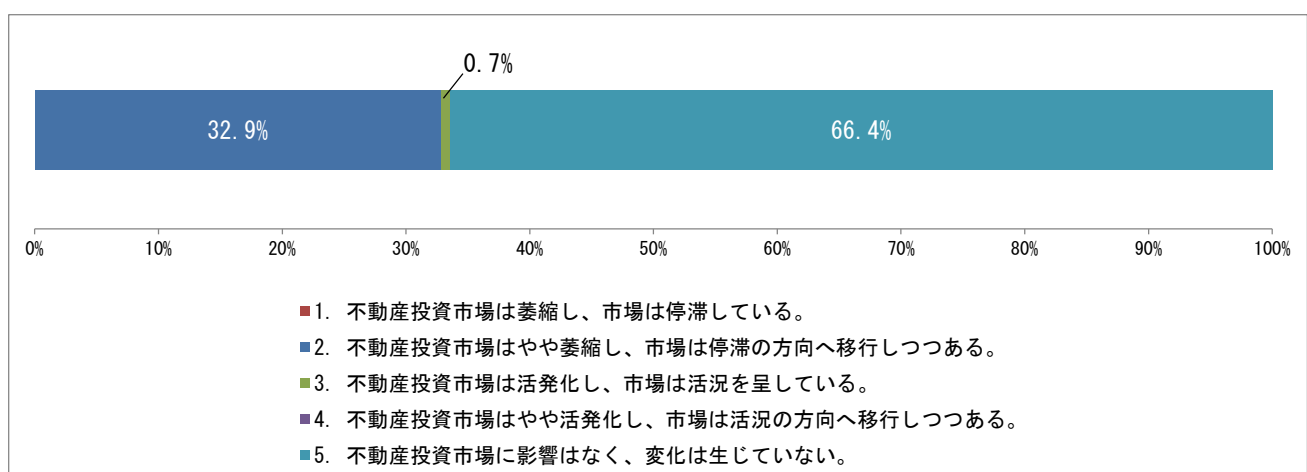
・影響がない理由としては、「投資物件の取引に変化はない。」とする回答が前回から5.5ポイント増加し44.0%、さらに「不動産投融資に係る社会全般の雰囲気に変化はない。」とする回答は7.0ポイント減少し25.3%となり、不動産投融資に対する影響が感じられない回答が合わせて約70%を占める結果となった（3ページB.(4)参照）。

・また、2027年3月末の長期金利水準の予想については「1.5%～2%以下の水準」が50.0%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。」（27.5%）が最も多かったが、次点の「今の時点では答えられない。」（26.1%）とする回答との差は1.4ポイントの結果となった（5ページC.(2)参照）。

※一連の金融政策：昨年日本銀行による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、本年1月の金融政策決定会合においては政策金利を17年ぶりの水準となる0.5%程度に引き上げるとともに、「展望レポート」で示した経済・物価の見通しが実現するとすれば、それに応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになるとの考え。

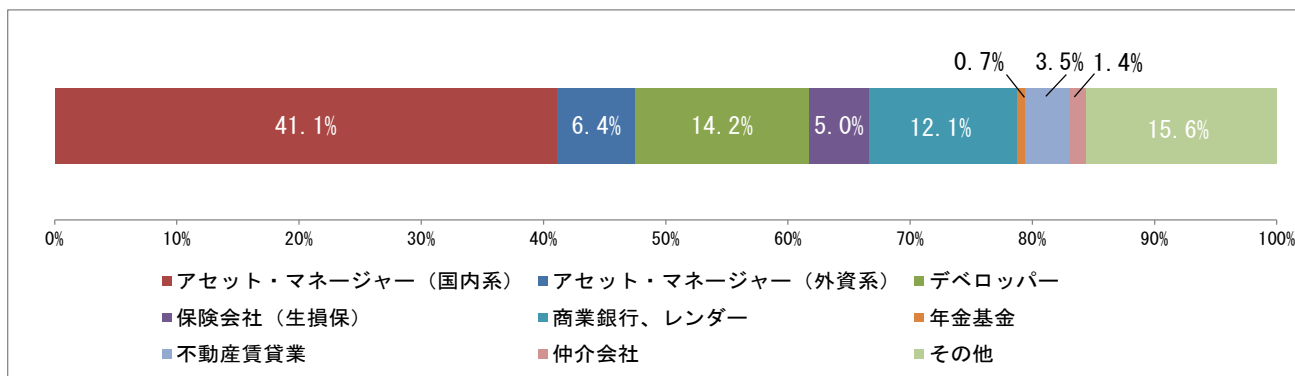
■ 一連の金融政策によって、不動産投資市場にどのような影響があったと思いますか。

(有効回答140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 141 社）



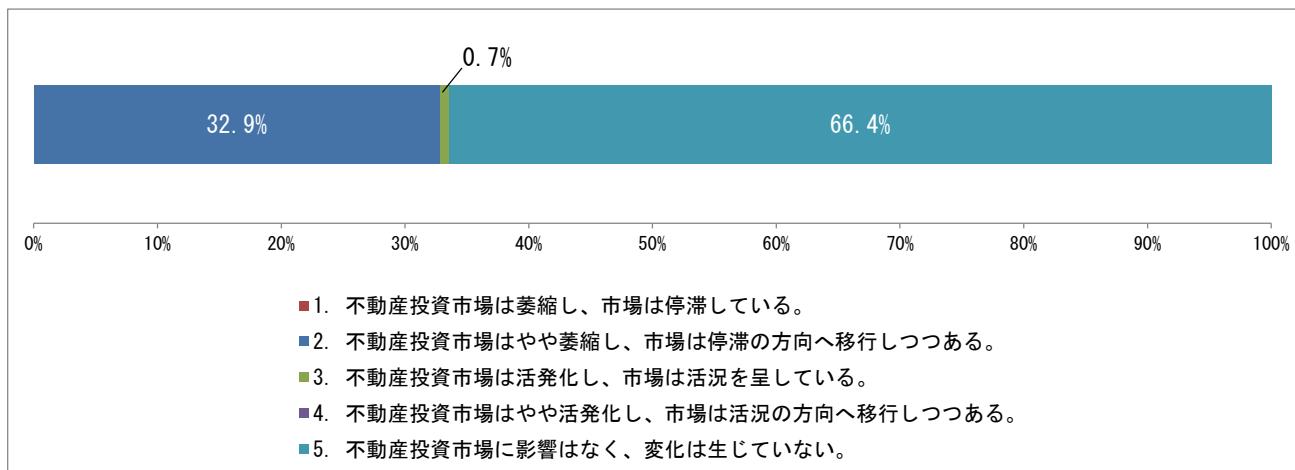
B. 金利上昇下の不動産投資市場

一連の金融政策の不動産投資市場等への影響についてお尋ねします。

（1）全ての回答者への質問です。

一連の金融政策によって、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。

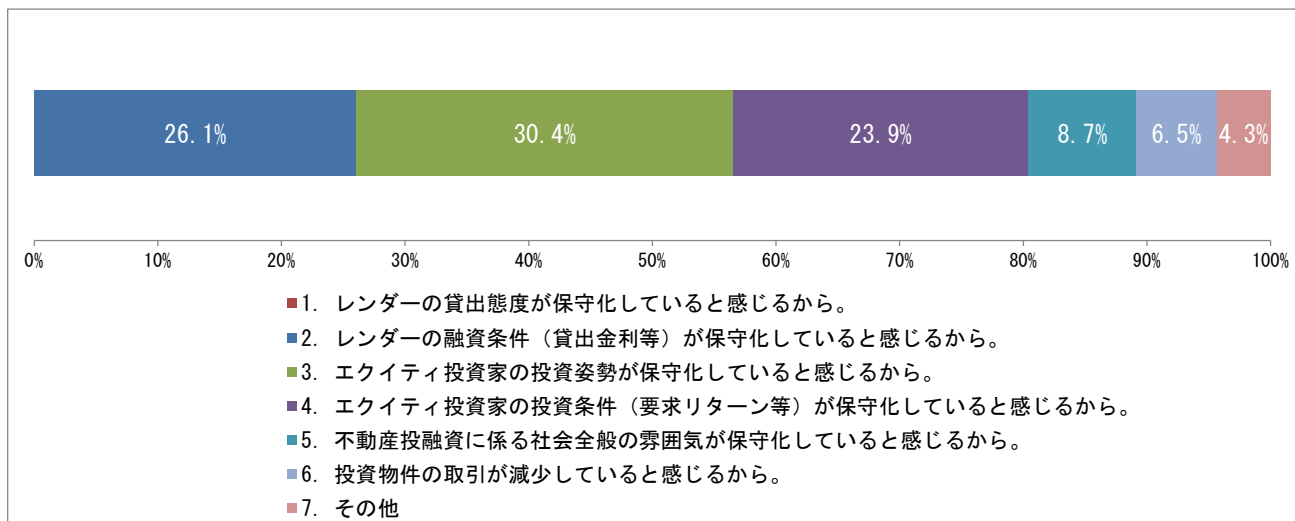
（有効回答 140 社）



（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。

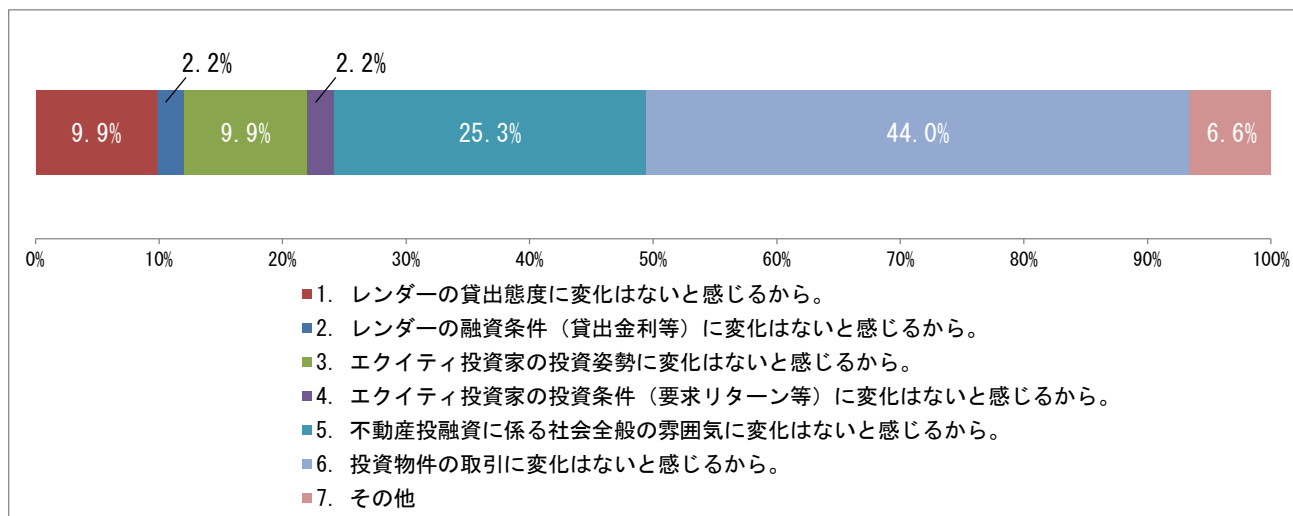
（有効回答 46 社）



（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。

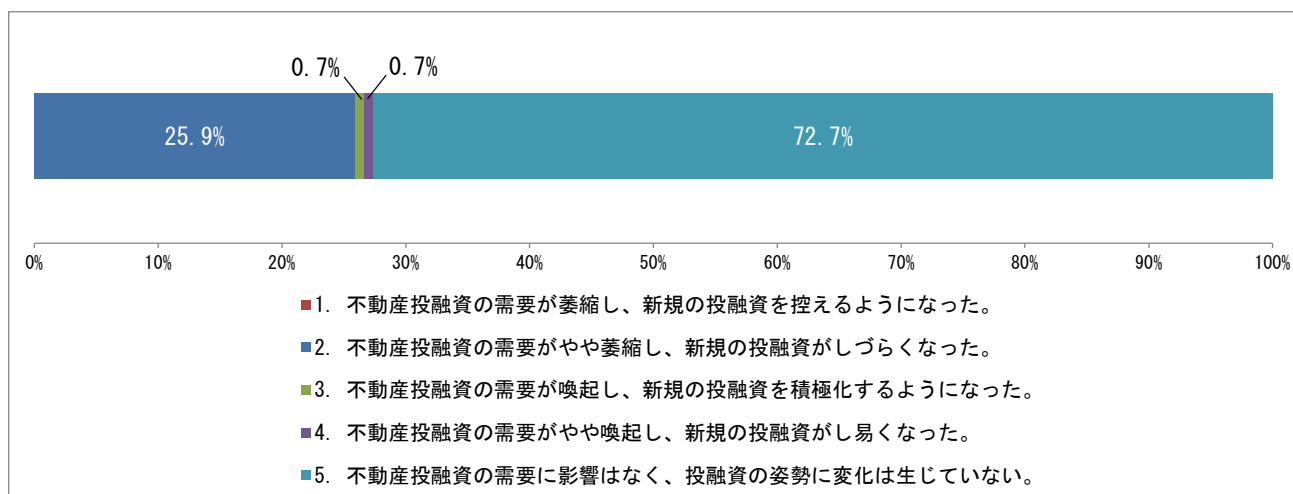
（有効回答 91 社）



（５） 全ての回答者への質問です。

一連の金融政策によって、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。

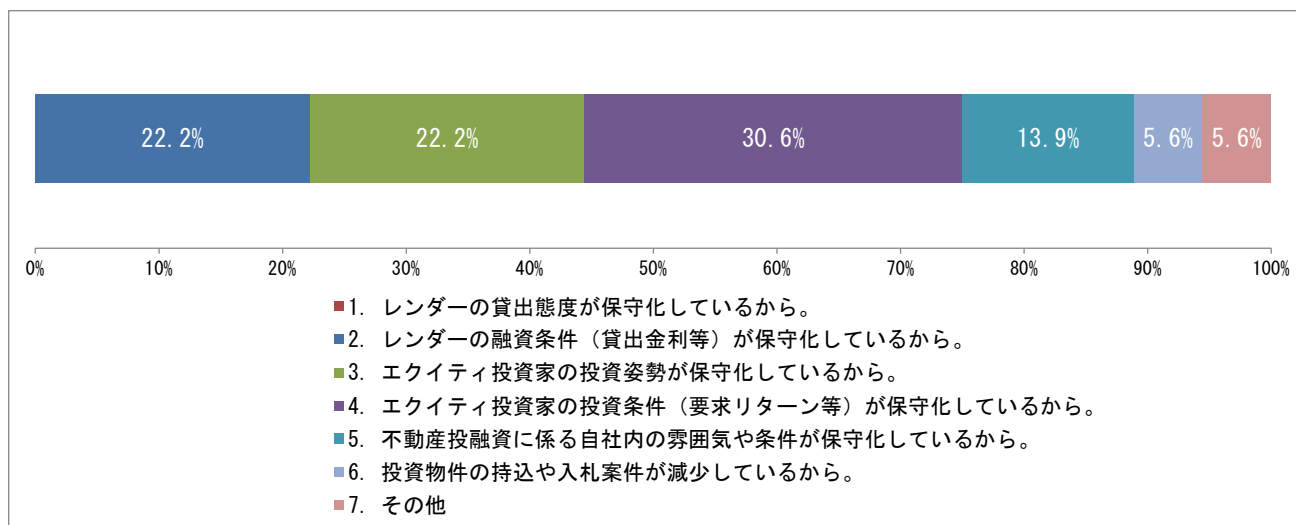
（有効回答 139 社）



（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。

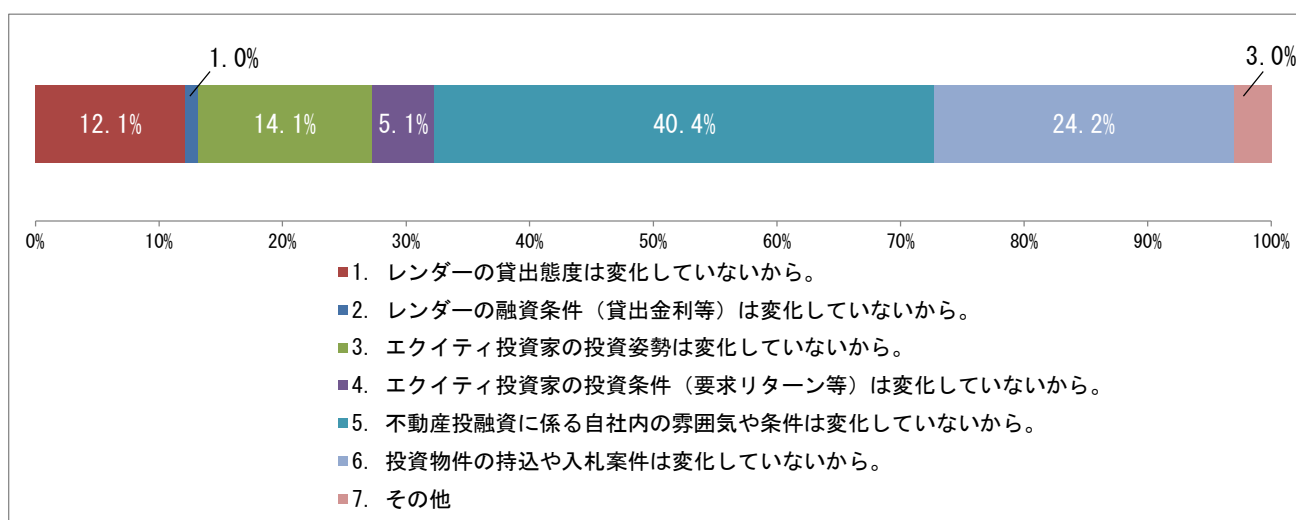
（有効回答 36 社）



（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 99 社）

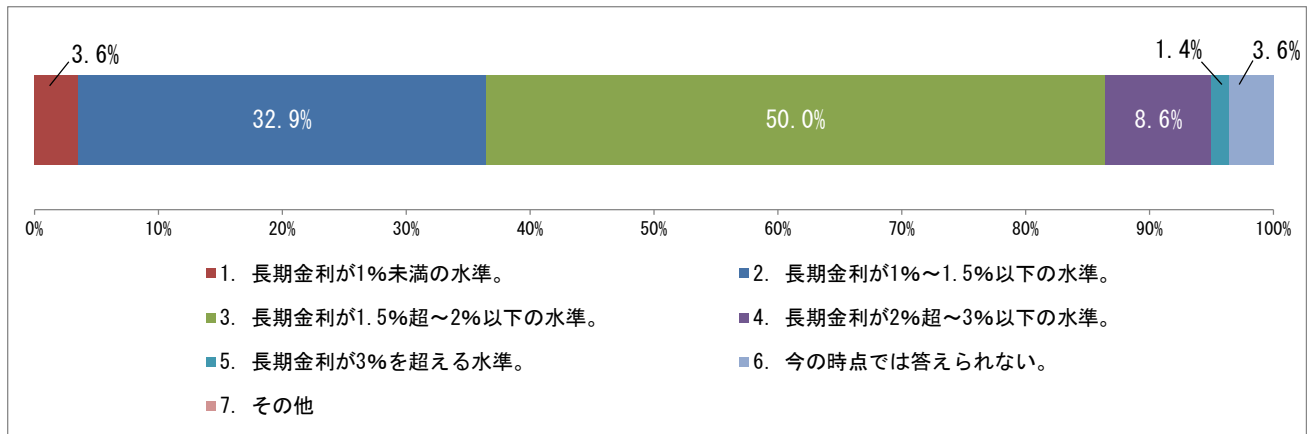


※B.（3）及びB.（7）の設問はそれぞれB.（1）、B.（5）で「3.」若しくは「4.」と回答した方への設問であるが、回答数が非常に少なく有効な集計ができなかったため、記載していない。

C. 長期金利の見通しと不動産投資市場

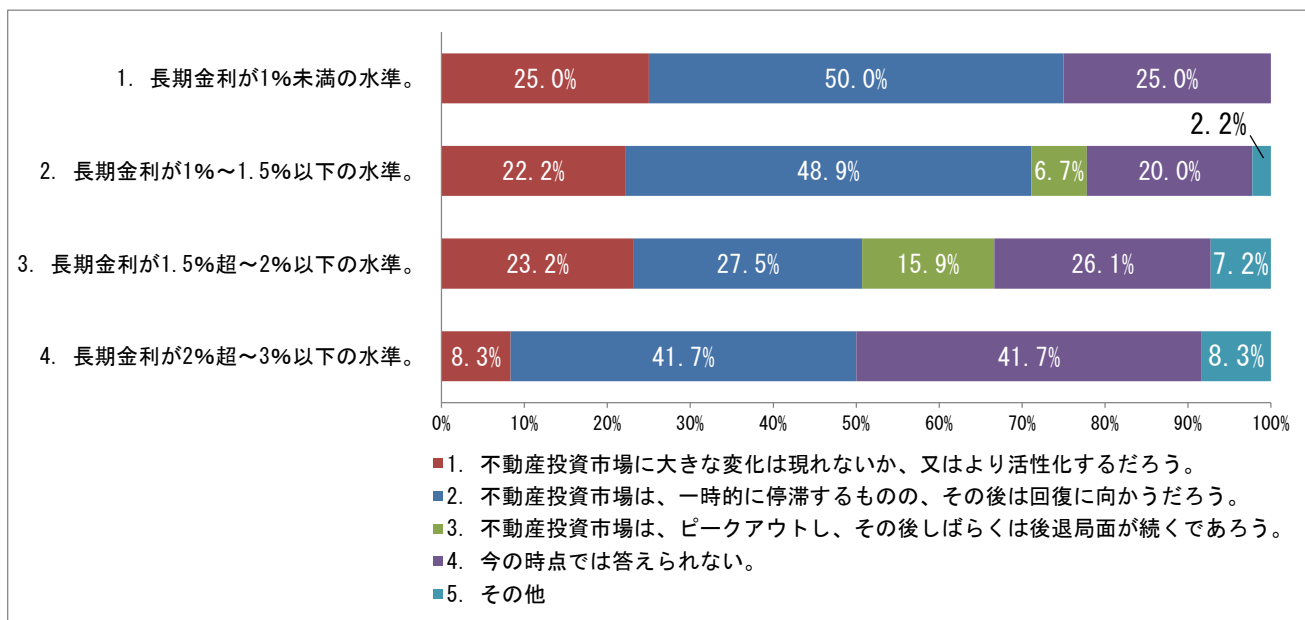
(1) 全ての回答者への質問です。

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 140 社)



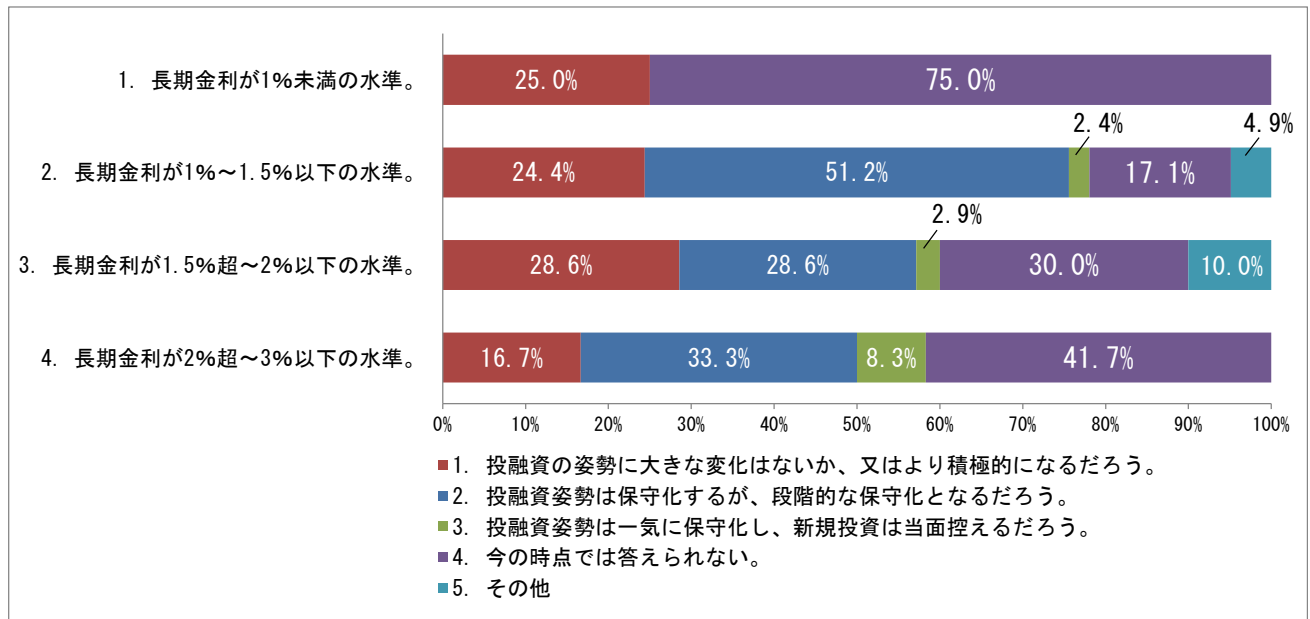
(2) 全ての回答者への質問です。

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考えますか。
(有効回答: 「1.」4社、「2.」45社、「3.」69社、「4.」12社)



(3) 全ての回答者への質問です。

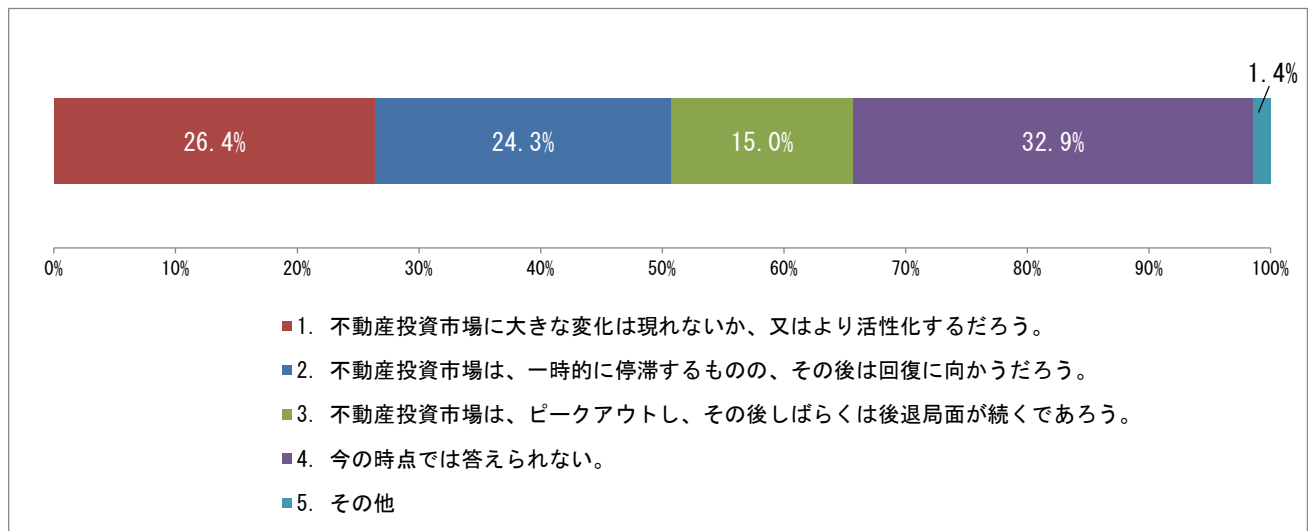
前記C.(1)で回答した選択肢の金利水準が実現するとすれば、御社の不動産投融資姿勢にどのような変化が生じると思いますか。
(有効回答:「1.」4社、「2.」41社、「3.」70社「4.」12社)



D. 日米金利差縮小の影響

(1) 全ての回答者への質問です。

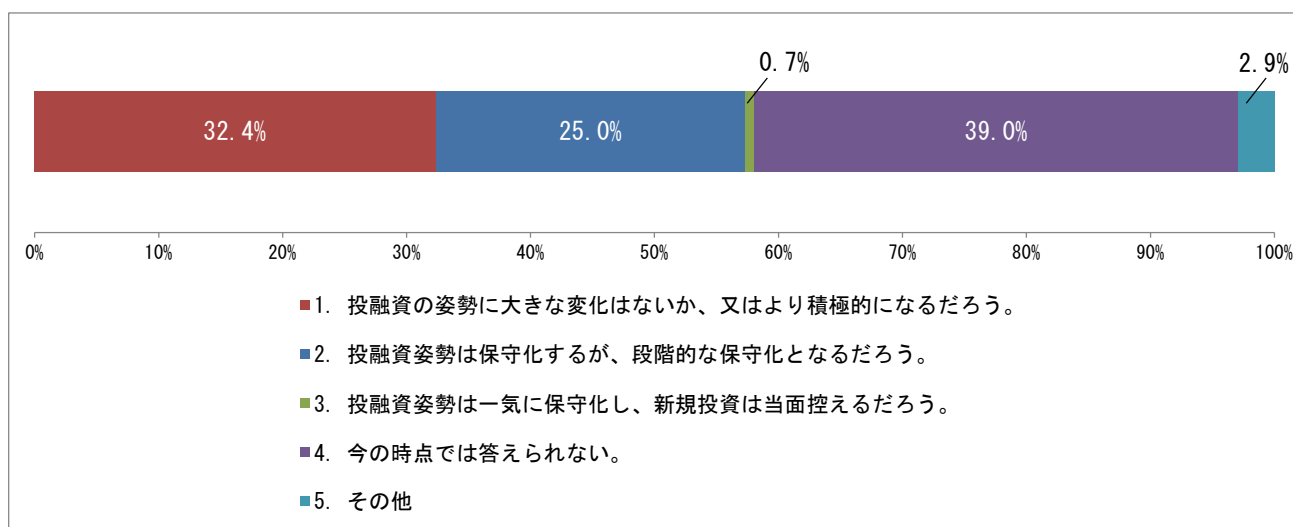
日米の金利差縮小により、不動産投資市場にどのような変化が生じると思いますか。(有効回答 140 社)



(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 136 社)



第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I) の概要

- 調査方法 : 「第 52 回不動産投資家調査®」の特別アンケート (I) 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 175 社
- 調査時点 : 2025 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 141 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 <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、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。

2025 年 5 月 28 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート (Ⅱ)

不動産の ESG 投資(*) について

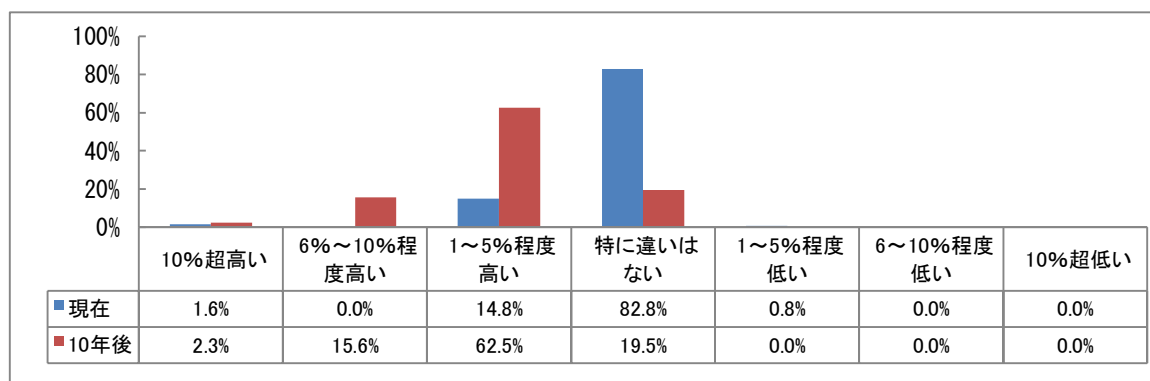
(*) ESG 投資 : 従来の財務情報だけでなく、環境 (Environment) ・ 社会 (Social) ・ 企業統治 (Governance) 要素も考慮した投資のことで、世界各国の年金基金や機関投資家等の間で注目されている。

特別アンケート (Ⅱ) の調査結果

- ・ 不動産投資家が ESG 投資に対して期待する内容は「不動産価値への影響」とする回答が最も多く、将来的な収益性の向上を期待する声が多かった (6 ページ問 14 参照)。
- ・ ESG に適した不動産とそうでない不動産の賃料収入について、現在は「特に違いはない」(82.8%) とする回答が最も多かったが、10 年後は「1~5%程度高い」(62.5%) とする回答が最も多かった (下図及び 7 ページ問 15 参照)。
- ・ ESG 投資に適した不動産とそうでない不動産の期待利回りについて、現在は「変わらない」(80.2%) とする回答が最も多かったが、10 年後は「-10bp (価値が高い方向)」(45.8%) とする回答が最も多かった (7 ページ問 17 参照)。
- ・ 自然災害の頻発、脱炭素化社会の実現や TCFD 提言などを受けて、より重視するようになった項目としては「所有する不動産の省エネルギー・創エネルギー対策」(71.9%) とする回答が最も多く、次いで「浸水対策などの不動産レジリエンス向上への施策」(59.4%)、「再生可能エネルギーの利用、グリーン電力証書等の購入」(48.4%) という結果となった (8 ページ問 18 参照)。
- ・ 近年頻発する自然災害を受けて、投融資の際に着目する自然災害リスクについては、「水害 (内水氾濫・外水氾濫)」(60.3%)、「地震・津波」(35.1%) の 2 項目が大きく注目されている結果となった (8 ページ問 19 参照)。

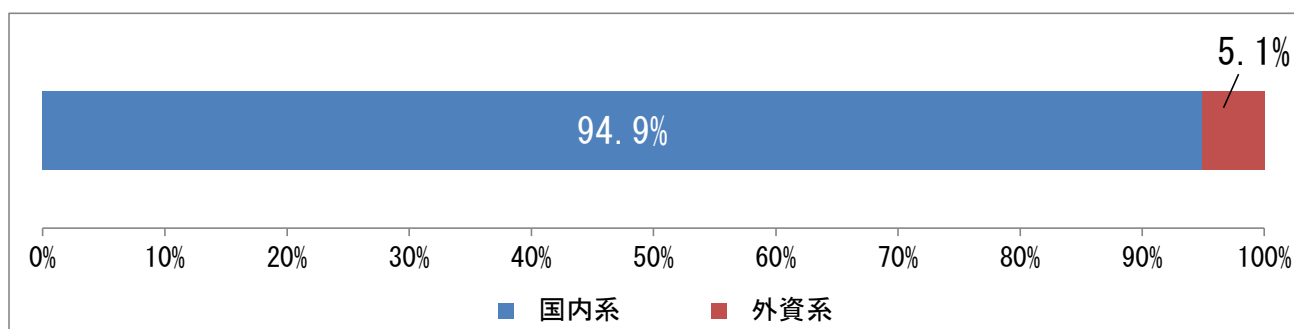
■ ESG 投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。

(有効回答 128 社) ※7 ページ(15) と同じ



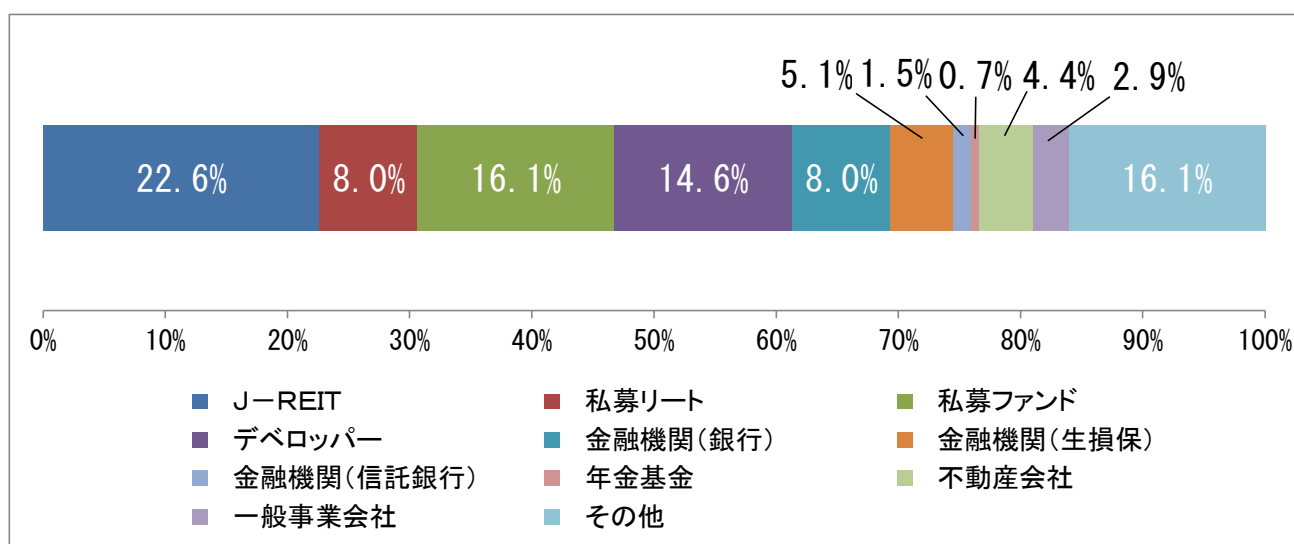
(1) - a 回答社の属性等について

(有効回答 137 社)



(1) - b 属性について、以下の中から最も当てはまるものを1つ、選択してください。

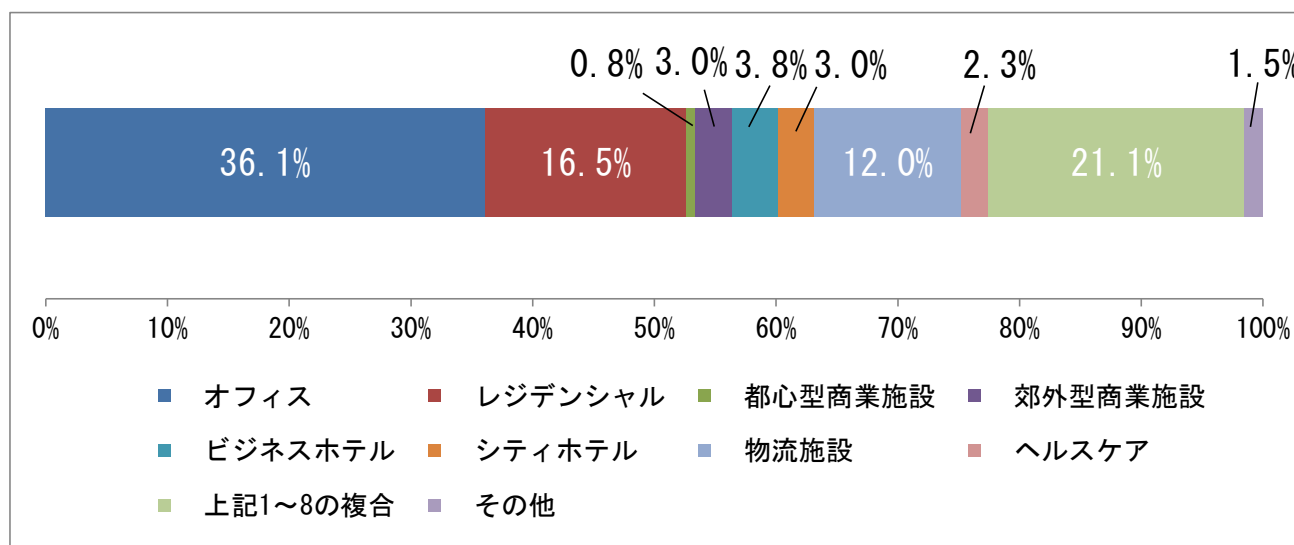
(有効回答 137 社)



(2) 投融資対象として最も中心となるアセットタイプを1つ選択してください。

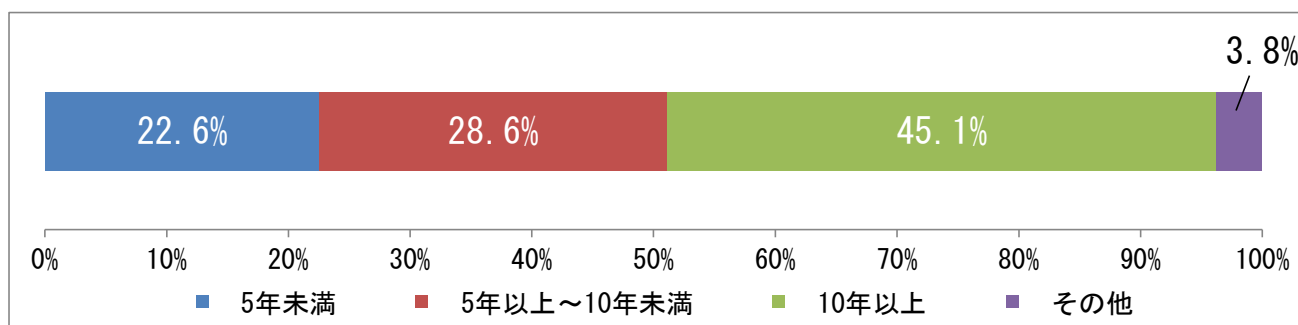
(複合型・総合型の場合は「上記1~8の複合」を選択)

(有効回答 133 社)



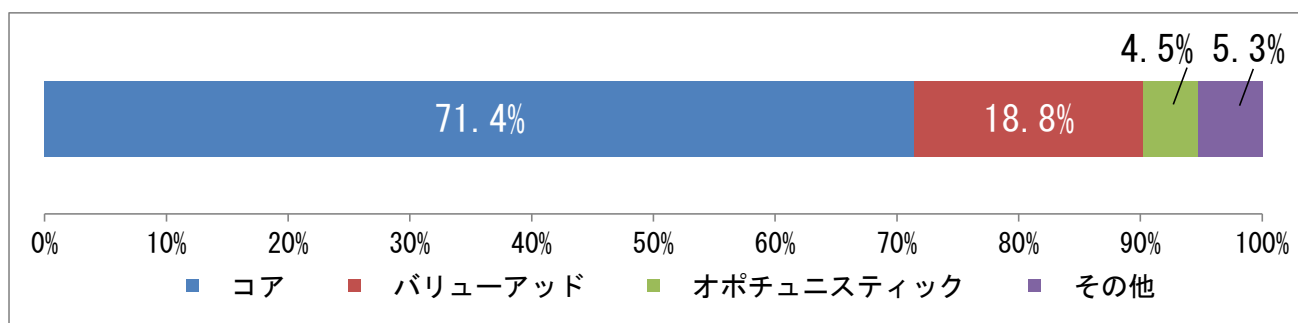
(3) 投融資の期間について最も適切なものを1つ選択してください。

(有効回答 133 社)



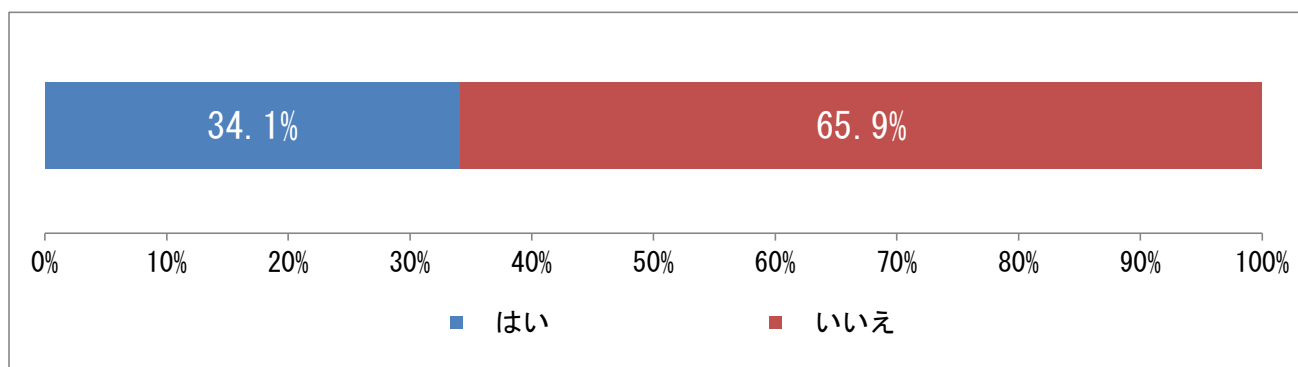
(4) 投融資のスタンスについて最も適切なものを1つ選択してください。

(有効回答 133 社)



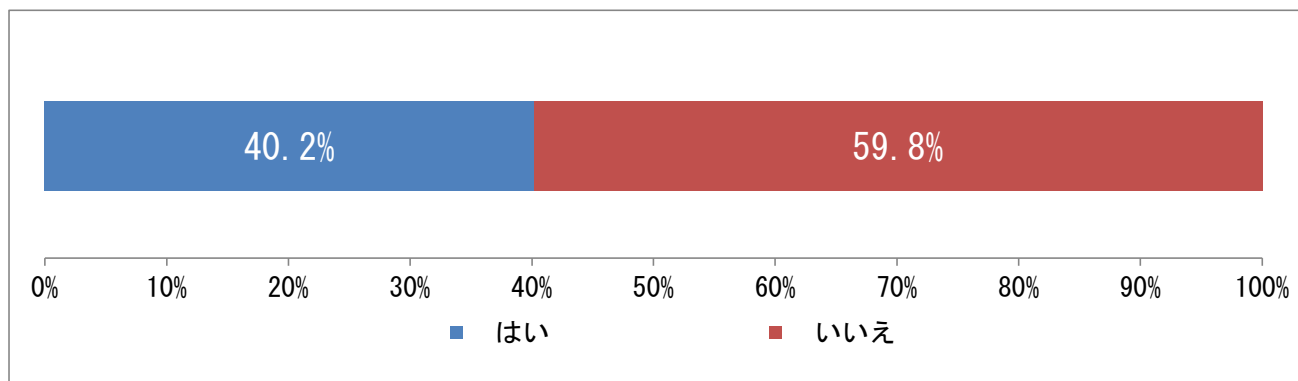
(5) 国連の責任投資原則 (PRI) への署名機関ですか。

(有効回答 126 社)



(6) 2024 年度 (昨年度) の GRESB (*) 調査に参加しましたか。

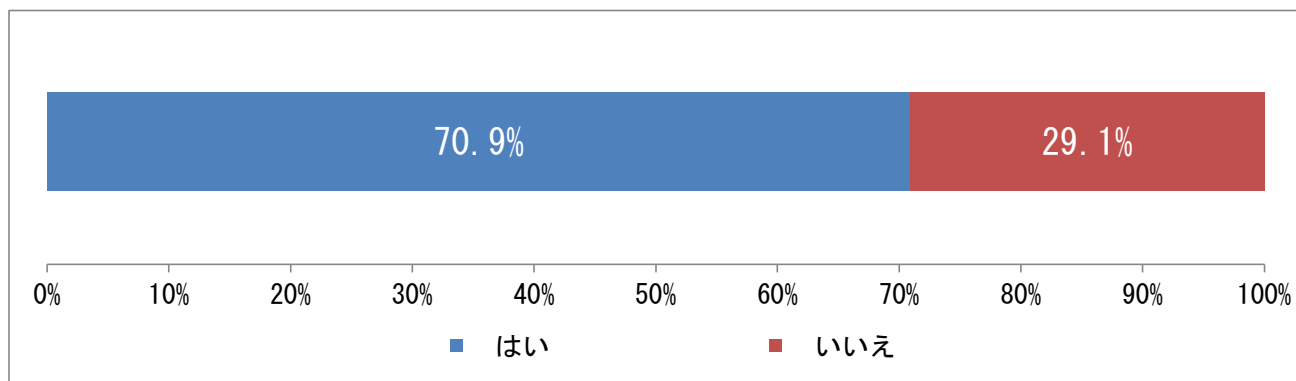
(有効回答 122 社)



(*) GRESB : グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

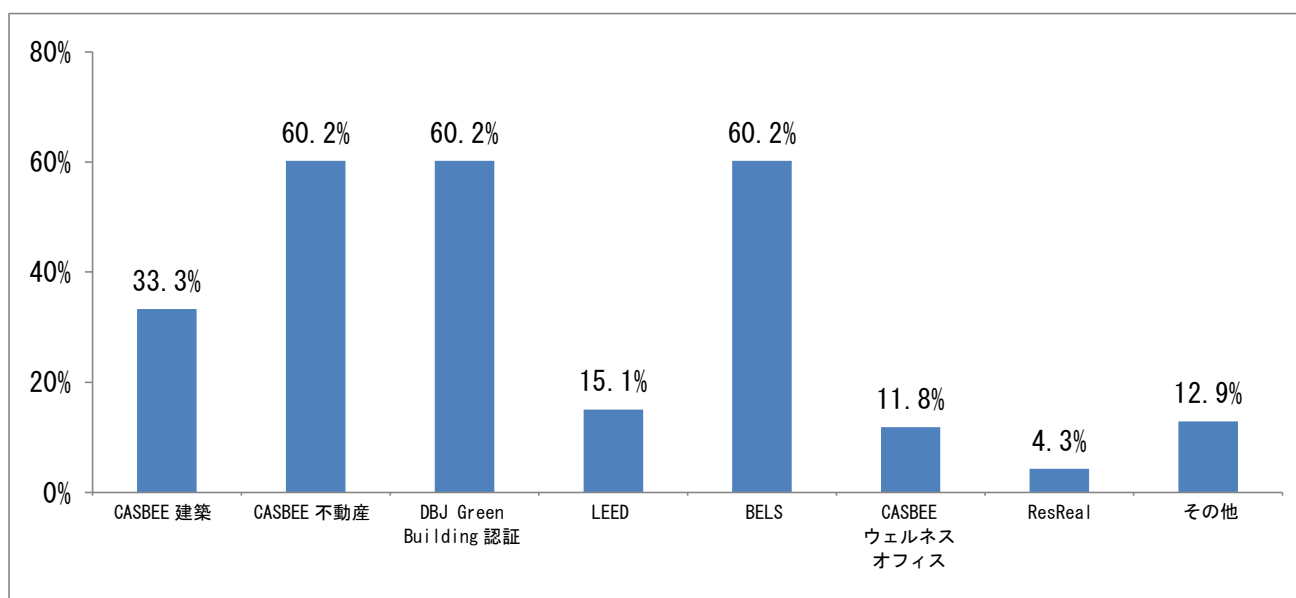
（7）過去2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得したことがありますか。

（有効回答 134 社）



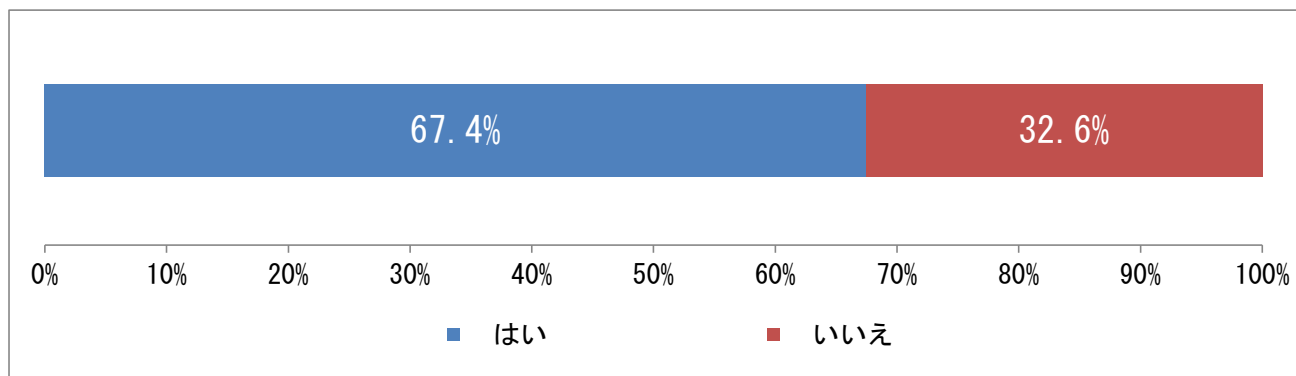
（8）上記（7）で「はい」とした回答者への質問です。

以下の中から取得したことがあるものを選択してください。（複数選択可）（有効回答 93 社）



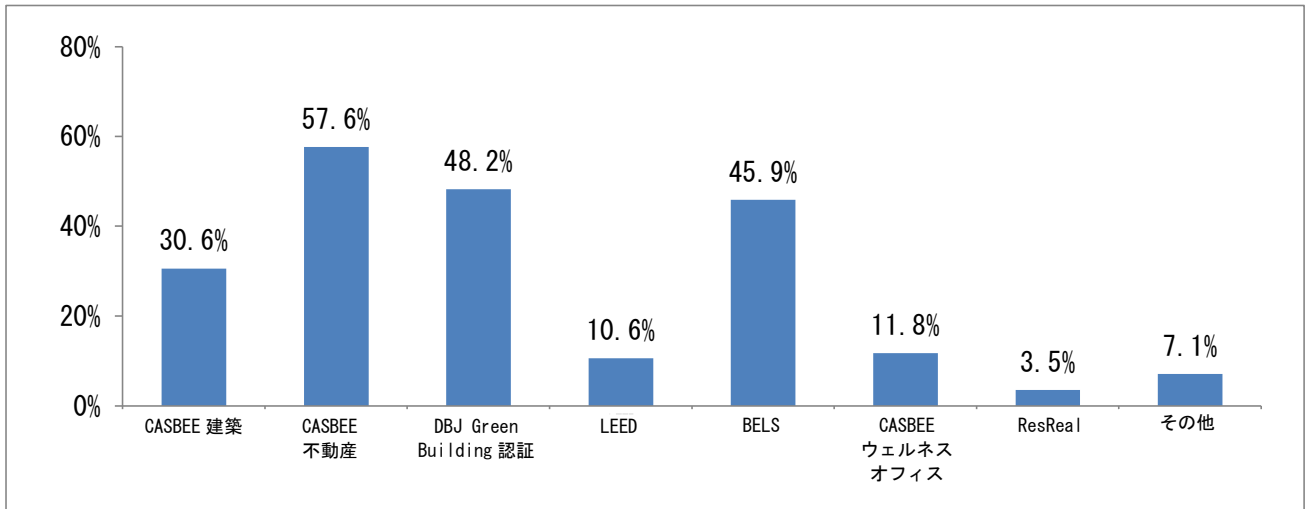
（9）今後2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得する予定がありますか。

（有効回答 129 社）



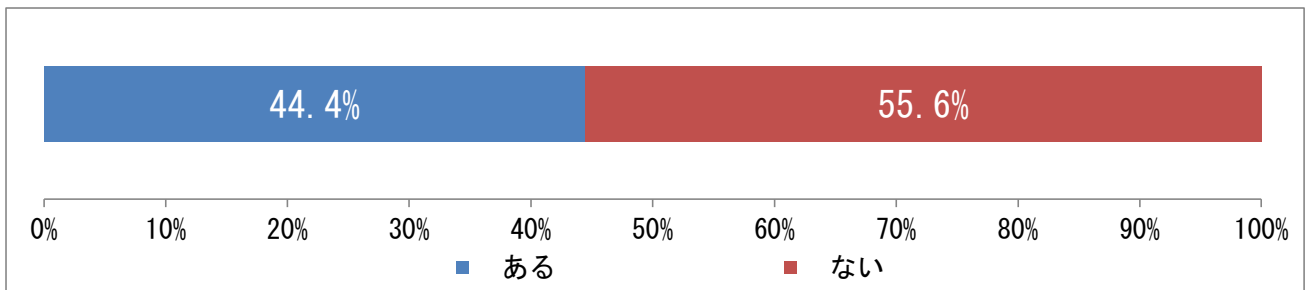
(10) 上記(9)で「はい」とした回答者への質問です。

以下の中から取得する予定があるものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 85 社)



(11) 投融資判断の際に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を参考にしましたことがありますか。

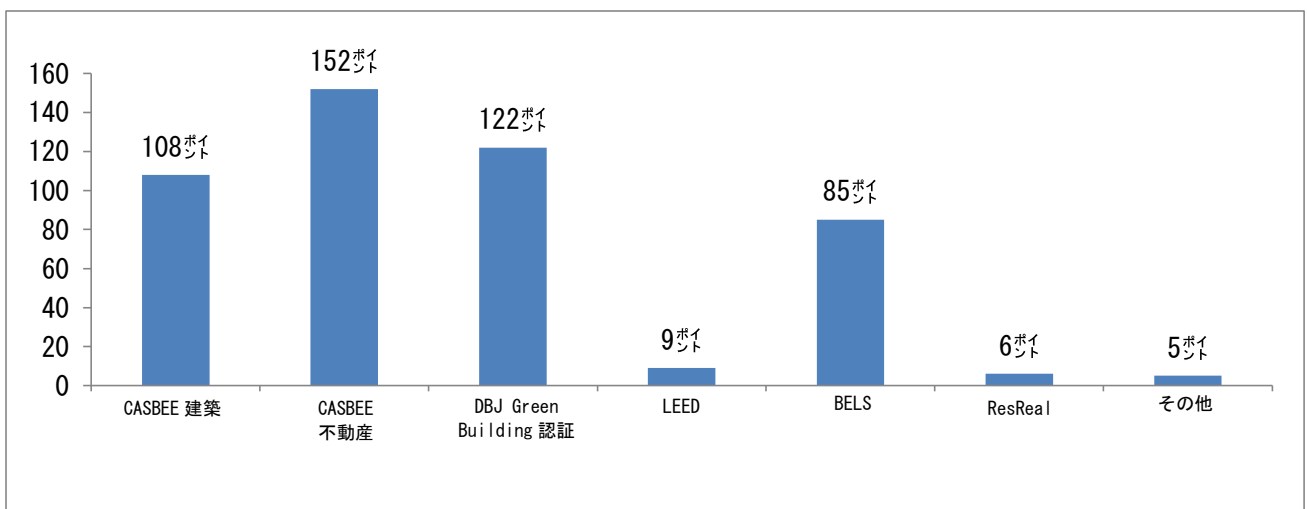
(有効回答 126 社)



(12) 上記で「ある」と答えた方は、以下の中から最も参考にしたものを3つ選択してください。

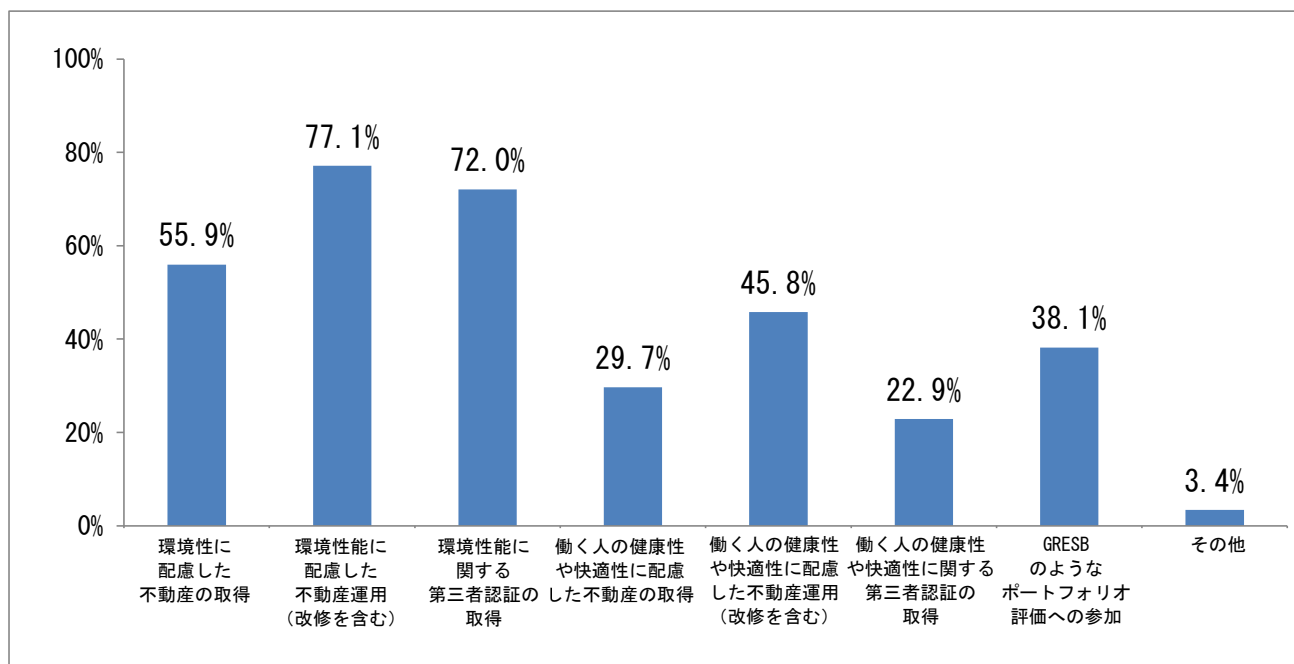
(上位3位まで) (*)

(有効回答 56 社)

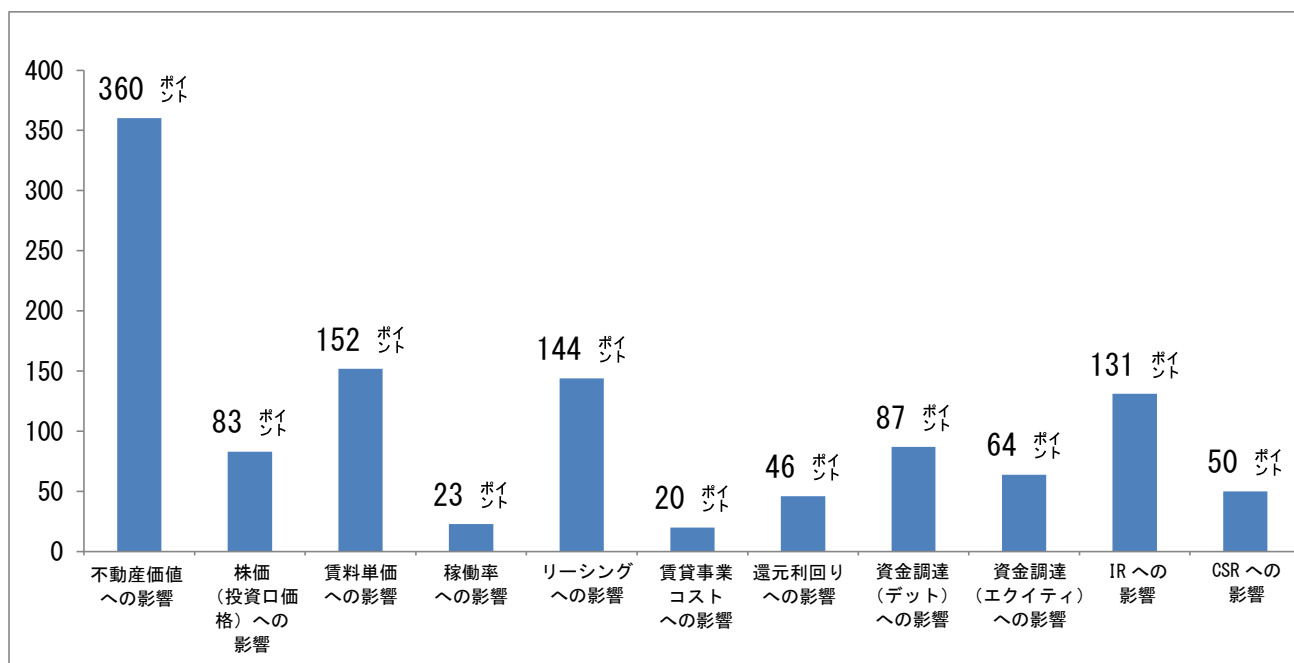


(※) 質問は1~3位までのランキング方式で実施(複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し
総合得点を集計(1位:5ポイント、2位:3ポイント、3位:1ポイント)

(13) 不動産の ESG 投資において御社が具体的に実践していることは以下のうちどれに該当しますか。該当するものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 118 社)

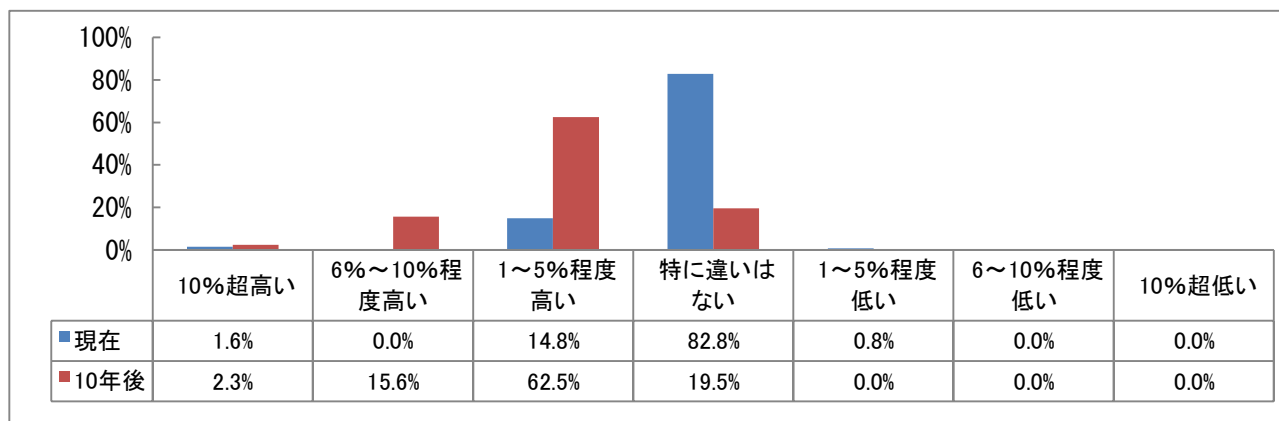


(14) ESG 投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待しますか。以下の中から当てはまるものを 3 つ選択してください。(上位 3 位まで) (*) (有効回答 131 社)



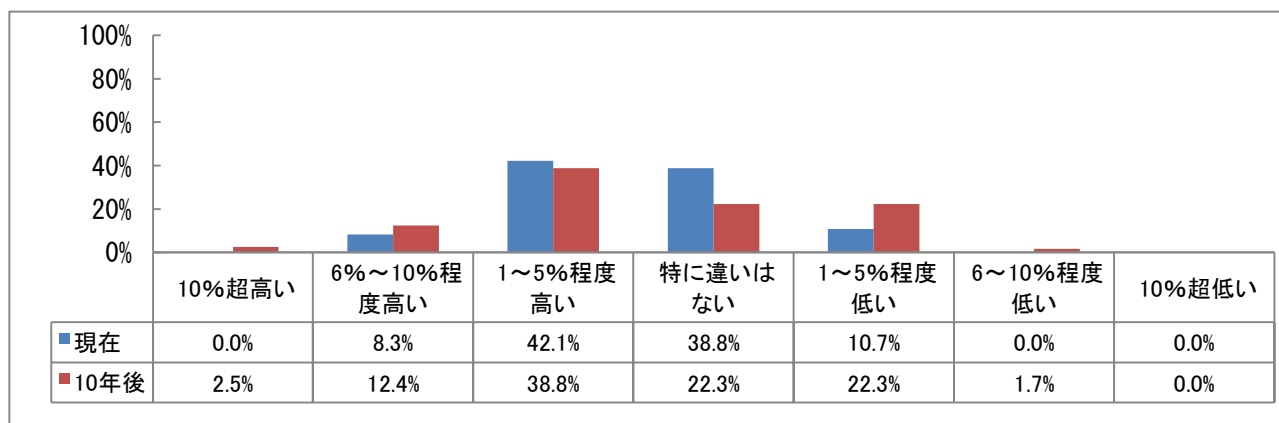
(※) 質問は 1~3 位までのランキング方式で実施 (複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し総合得点を集計 (1 位 : 5 ポイント、2 位 : 3 ポイント、3 位 : 1 ポイント)

(15) ESG投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。(有効回答 128 社)



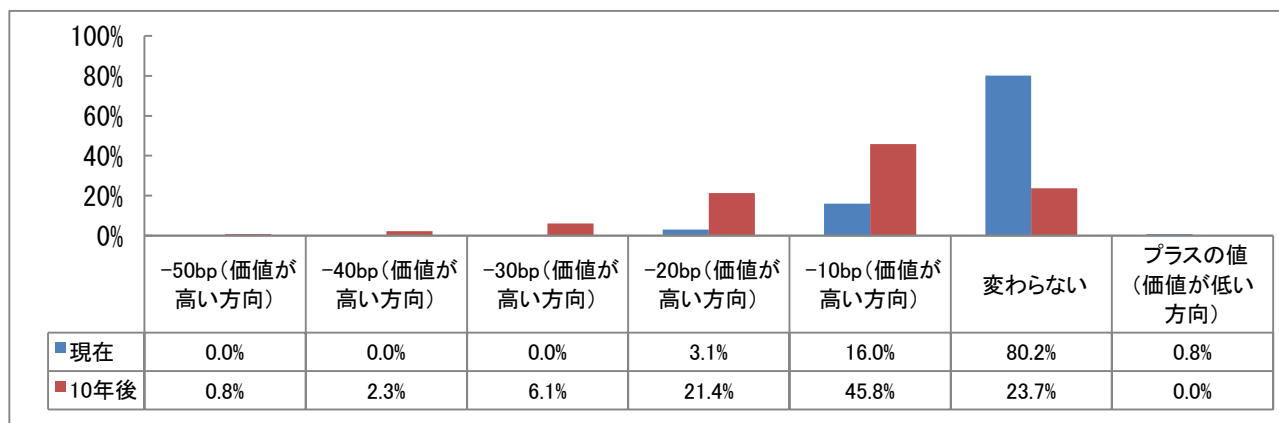
(16) ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて賃貸事業コストはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。

(有効回答 121 社)

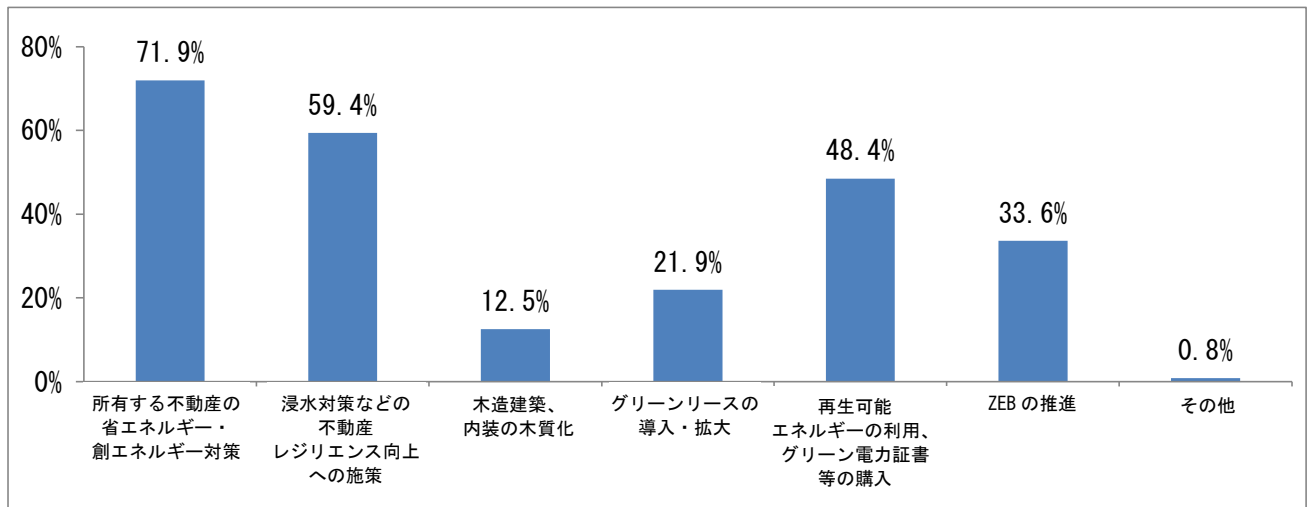


(17) ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて、期待利回りはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。なお、回答にあたっては御社が投融資する場合を前提にご回答ください。(これでもよいと思うものを選択してください)

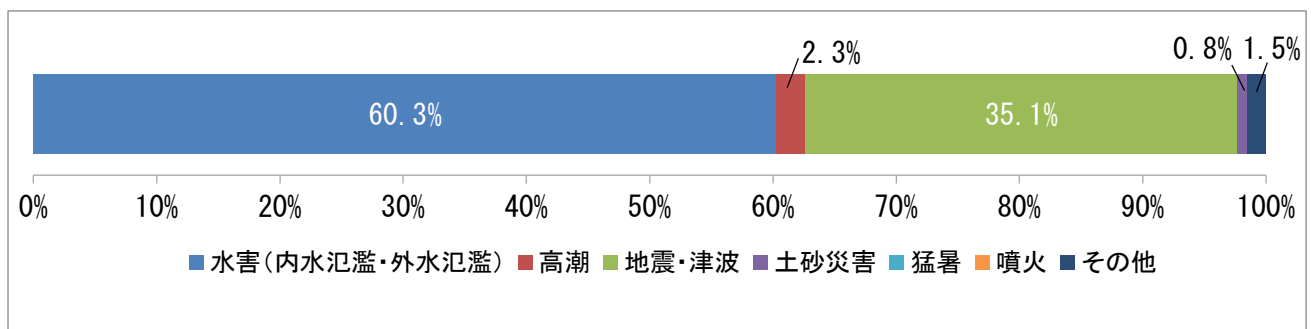
(有効回答 131 社)



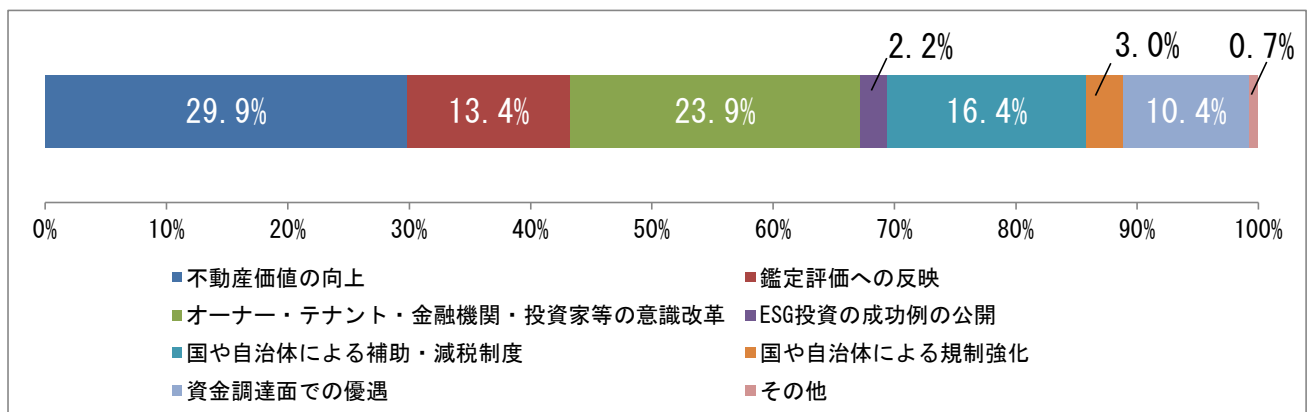
(18) 自然災害の頻発、脱炭素化社会の実現やTCFD提言など、ここ最近での事象を受けて、より重視するようになった項目を選択してください。(複数選択可) (有効回答 128 社)



(19) ここ数年の頻発する自然災害を受けて、投融資の際に特に着目する自然災害リスクは次のうちどれが該当しますか。 (有効回答 131 社)



(20) 不動産のESG投資がさらに普及するためにはどのようなことが必要だと思いますか。以下の中から当てはまると思われるものを一つ選択した上で、具体的なご意見を記載してください。 (有効回答 134 社)



第 52 回 不動産投資家調査® 特別アンケート(Ⅱ)の概要

- 調査方法 : 「第 52 回不動産投資家調査®」の特別アンケート (Ⅱ) 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 175 社
- 調査時点 : 2025 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 137 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 (TEL : 03-3503-5335) <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、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。