

第50回 「不動産投資家調査®」(2024年4月現在)の調査結果

第50回「不動産投資家調査®」(2024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

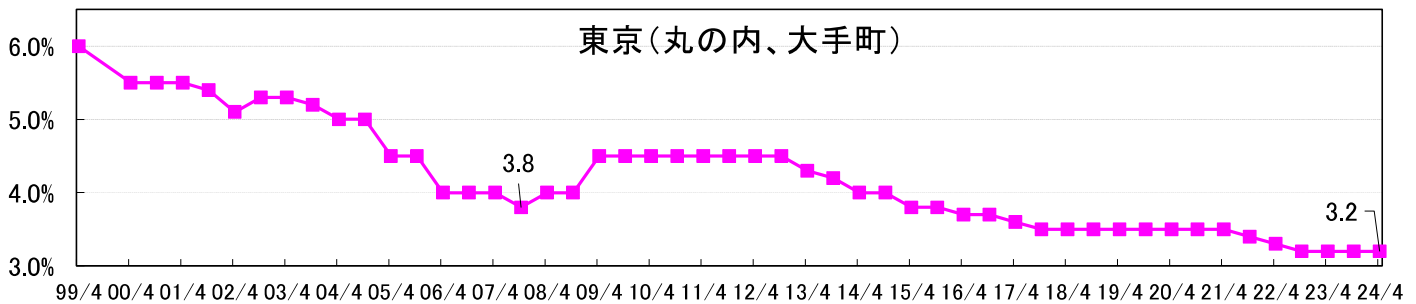
- ・期待利回りの動向は、各アセットで「低下」と「横ばい」が混在する結果となった。
- ・オフィスは、「東京・丸の内、大手町」の期待利回りは3.2%で3期連続の横ばいとなり、その他の東京のオフィスエリアも全て横ばいとなったが、地方都市で期待利回りが0.1%低下する地区と横ばいの地区が混在する結果となった。
- ・住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプとファミリータイプの期待利回りはともに3.8%で横ばいとなった。また、地方都市では横ばいと低下が混在する結果となった。
- ・商業店舗は、「都心型高級専門店」は多くの調査地区で期待利回りが横ばいであったが、「郊外型ショッピングセンター」は多くの調査地区で低下し、「札幌」では0.3%低下した。
- ・物流施設(マルチテナント型、内陸部)は、「東京(多摩地区)」が4.1%の横ばいであったが、「千葉」、「名古屋」、「福岡」の3地区では0.1%低下する結果となった。
- ・ホテルは、観光需要等の回復から多くの調査地区で0.1%低下し、「東京」は4.3%でコロナ禍前の最低値(4.4%)を更新した。

■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95%で横ばいとなった。マイナス金利政策は解除されたものの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49回(2023年10月)	3.2%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
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%
前回差	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>

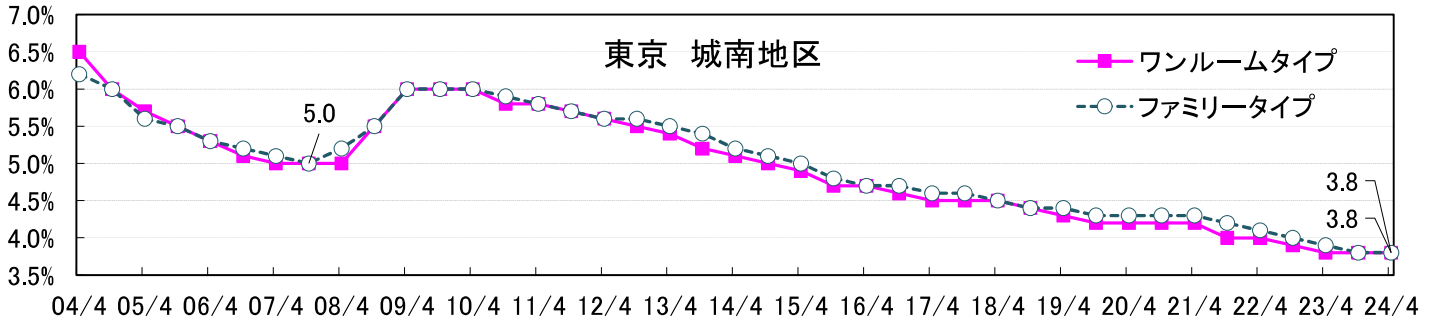
【期待利回り：主な政令指定都市】

	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49回(2023年10月)	5.0%	5.1%	4.4%	4.5%	4.8%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
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%
前回差	-0.1% <small>変</small>	-0.1% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	-0.1% <small>変</small>	-0.1% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</small>	0.0% <small>変</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49回 (2023年10月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.4%	4.8%	5.2%	4.6%
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%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

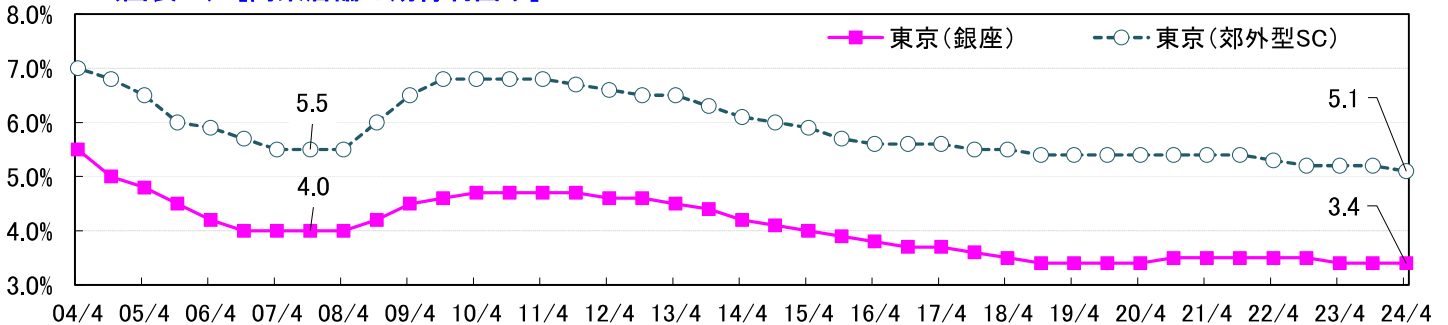
【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回 (2023年10月)	3.8%	5.0%	5.1%	4.4%	4.6%	4.8%	4.4%	4.9%	5.2%	4.6%
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%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%

3. 商業店舗の期待利回り

「都心型高級専門店」は多くの調査地区で期待利回りは横ばいであったが、「郊外型ショッピングセンター」は多くの調査地区で低下し、「札幌」では0.3%低下した。

(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49回 (2023年10月)	3.4%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.4%	5.0%	5.4%	4.7%
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%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

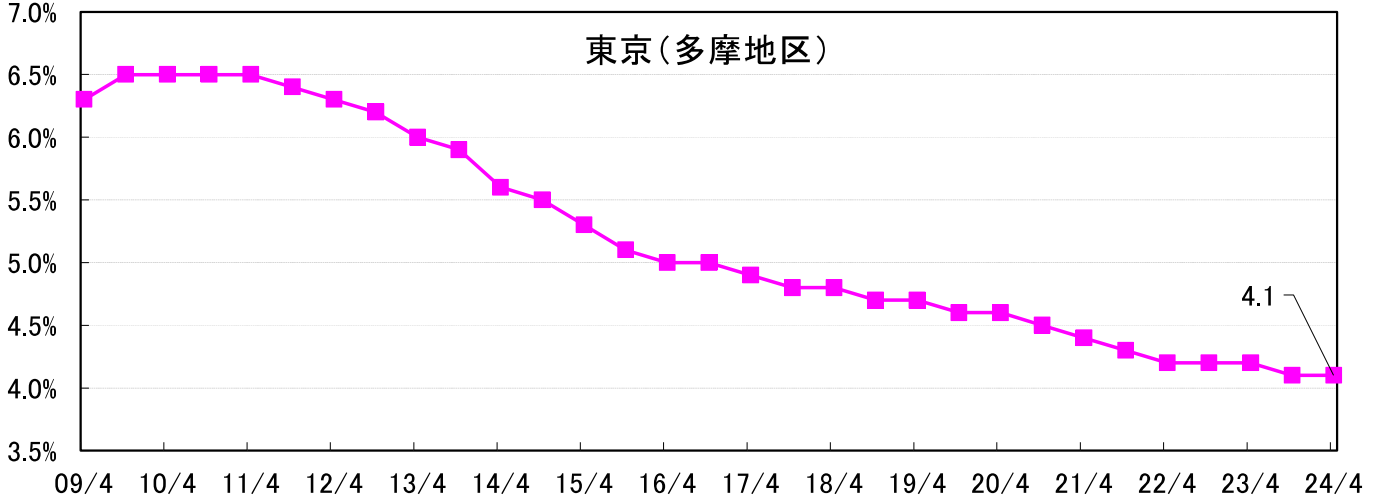
【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回 (2023年10月)	5.2%	6.3%	6.3%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.3%	5.9%
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%
前回差	-0.1%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-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、内陸部）は、「東京（多摩地区）」が4.1%の横ばいであったが、「千葉」「名古屋」「福岡」の3地区では0.1%低下する結果となった。

【図表4】[物流施設・倉庫（マルチテナント型 内陸部）の期待利回り]



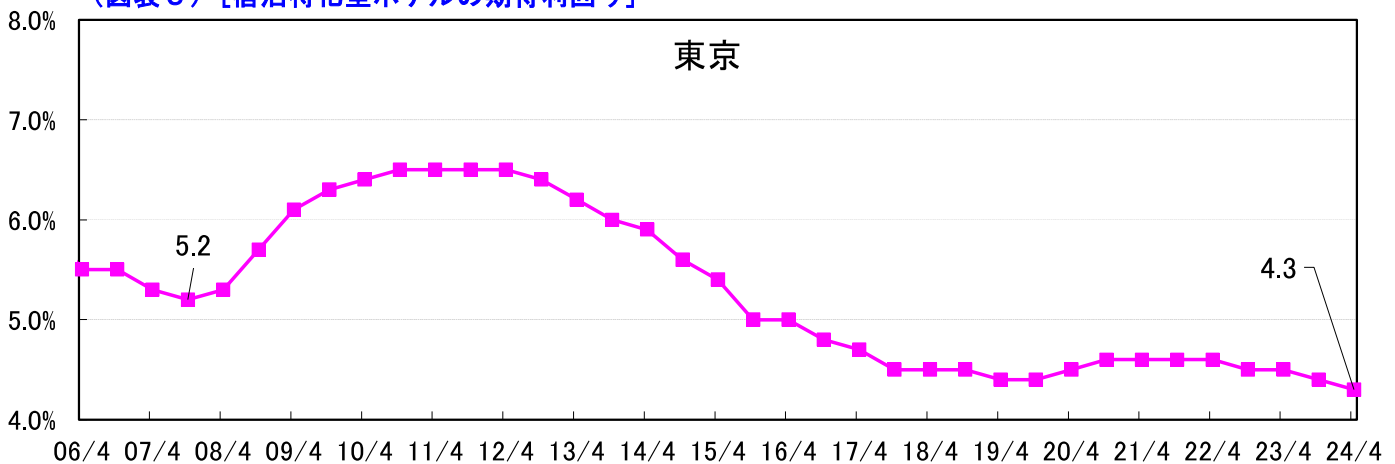
【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 内陸部）】

	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49回（2023年10月）	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.6%
第50回（2024年04月）	4.1%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
前回差	0.0% _±	-0.1% _±	-0.1% _±	0.0% _±	-0.1% _±

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%低下し、「東京」は4.3%でコロナ禍前の最低値（4.4%）を更新した。

【図表5】[宿泊特化型ホテルの期待利回り]



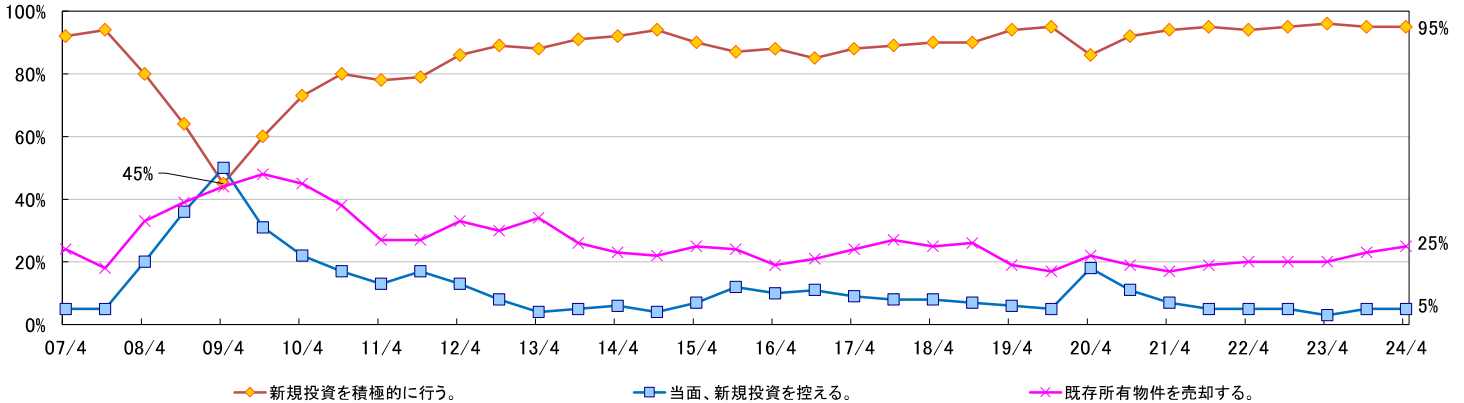
【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第49回（2023年10月）	4.4%	5.2%	5.5%	5.1%	4.8%	4.8%	5.0%	5.2%
第50回（2024年04月）	4.3%	5.1%	5.4%	5.0%	4.8%	4.8%	4.9%	5.2%
前回差	-0.1% _±	-0.1% _±	-0.1% _±	-0.1% _±	0.0% _±	0.0% _±	-0.1% _±	0.0% _±

6. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

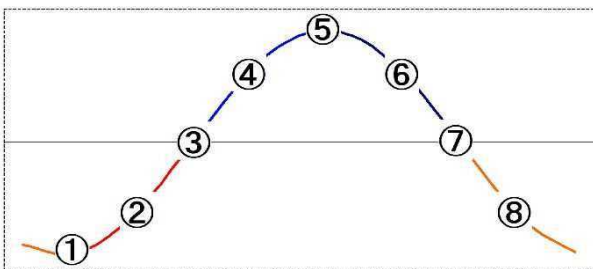
「新規投資を積極的に行う。」との回答が95%、「当面、新規投資を控える。」との回答が5%で、ともに横ばいとなった。マイナス金利政策は解除されたものの緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されている。

【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。



- ①: 底である。
- ②: 底を脱し、回復局面に転じた。
- ③: 回復が続いている。
- ④: 拡大が続き、ピークに近づいている。
- ⑤: ピークである。
- ⑥: ピークを過ぎ、減退局面に転じた。
- ⑦: 減退が続いている。
- ⑧: 減退が続き、底に近づいている。

【マーケットサイクル (市況感)】

		第47回	第48回	第49回	第50回
		22/10	23/4	23/10	24/4
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	⑤	⑤	⑥	⑤

第50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 179 社 (前回調査 178 社)
- 調査時点 : 2024年4月1日 (前回調査 2023年10月1日、第1回調査 1999年4月1日)
- 回答社数 : 146 社 (前回調査 147 社) ※回答率 81.6%
- 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 (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、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。

2024 年 5 月 29 日

一般財団法人 日本不動産研究所

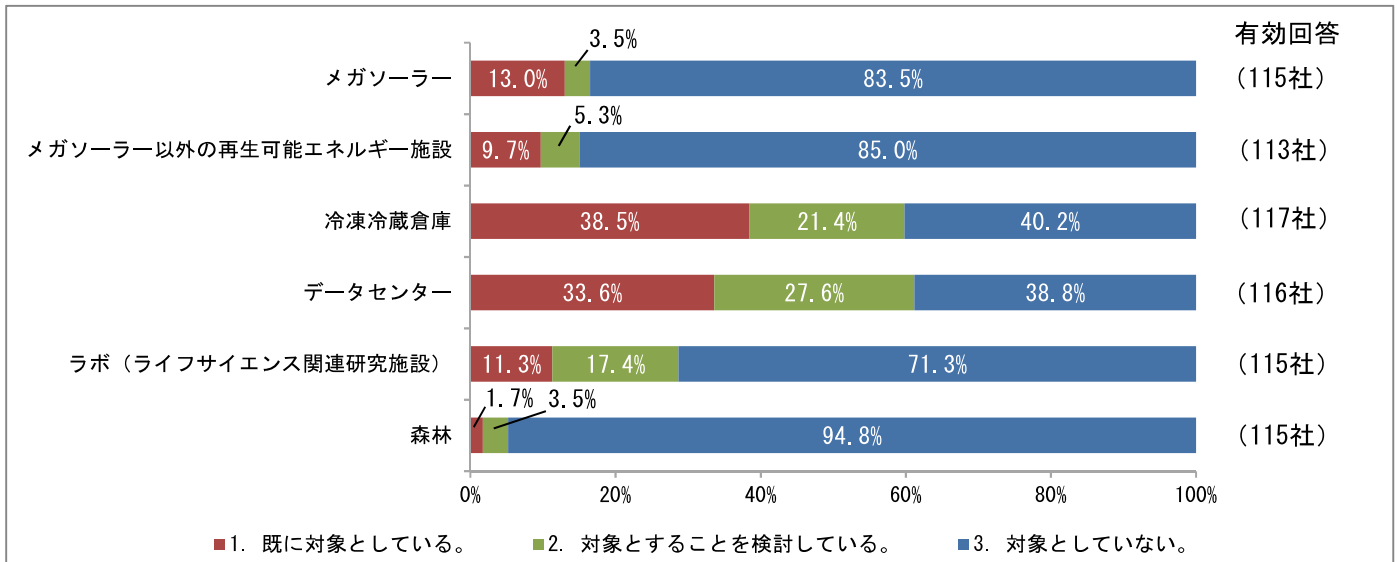
第 50 回 不動産投資家調査® 特別アンケート (I)

投資対象アセットの多様化と投資家の意識

特別アンケート (I) の調査結果

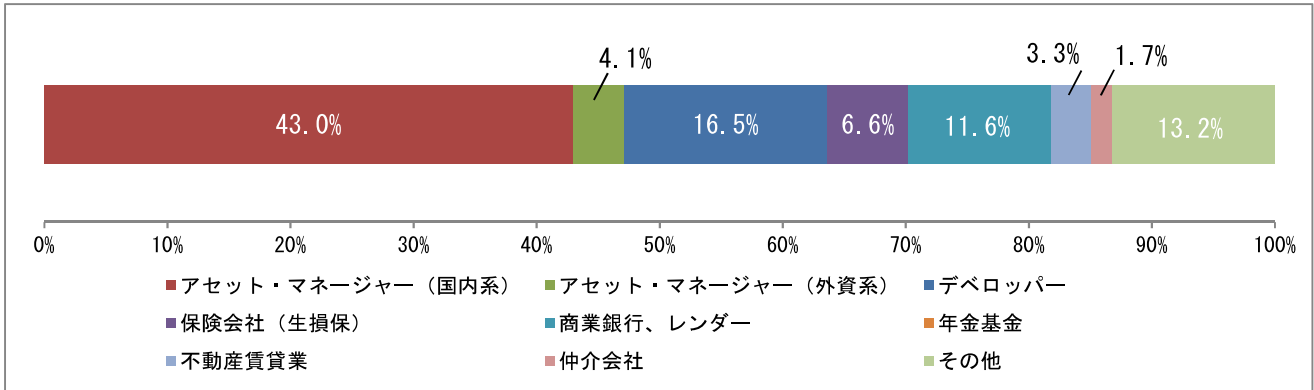
- ・今回の調査では近年投資対象として注目されている各種アセットについて、不動産投資家が投融資の対象としてどのように考えるか、アンケートを実施した。なお、冷凍冷蔵倉庫及びデータセンターを投資対象とする回答は検討中を含めていずれも 60%程度となったが、それ以外のアセットを投融資対象としている不動産投資家は少ない結果となった (下図参照)。
- ・投融資の対象としている理由としては、「市場の成長期待があるため」とする回答が冷凍冷蔵倉庫、データセンター、ラボでは最も多かったが、メガソーラーでは「収益の安定性が優れているため」が最も多い回答となった。なお、森林については「ESG 投資の一環」「公益性への寄与等」という収益性以外の理由とする回答が 30.0%と同率で最も多かった (3 ページ B. (2) 参照)。
- ・不動産投資市場の今後の成長ファクターについては、「投資アセットの多様化」が最も多く、次いで「市場参加者の多様化」で、今後のリスク要因については、「金利の上昇」が 2 位以下を大きく引き離して最も多かった (6 ページ参照)。
- ・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は末尾に調査結果を掲載。

■投融資の対象としているか。 ※3 ページ B. (1) と同じ



A. 回答社の属性等について

(有効回答 121 社)



B. 近年注目されているアセットへの投融資について

近年注目されている以下のアセットへの投融資について、以下の問いにご回答下さい。(選択回答可)

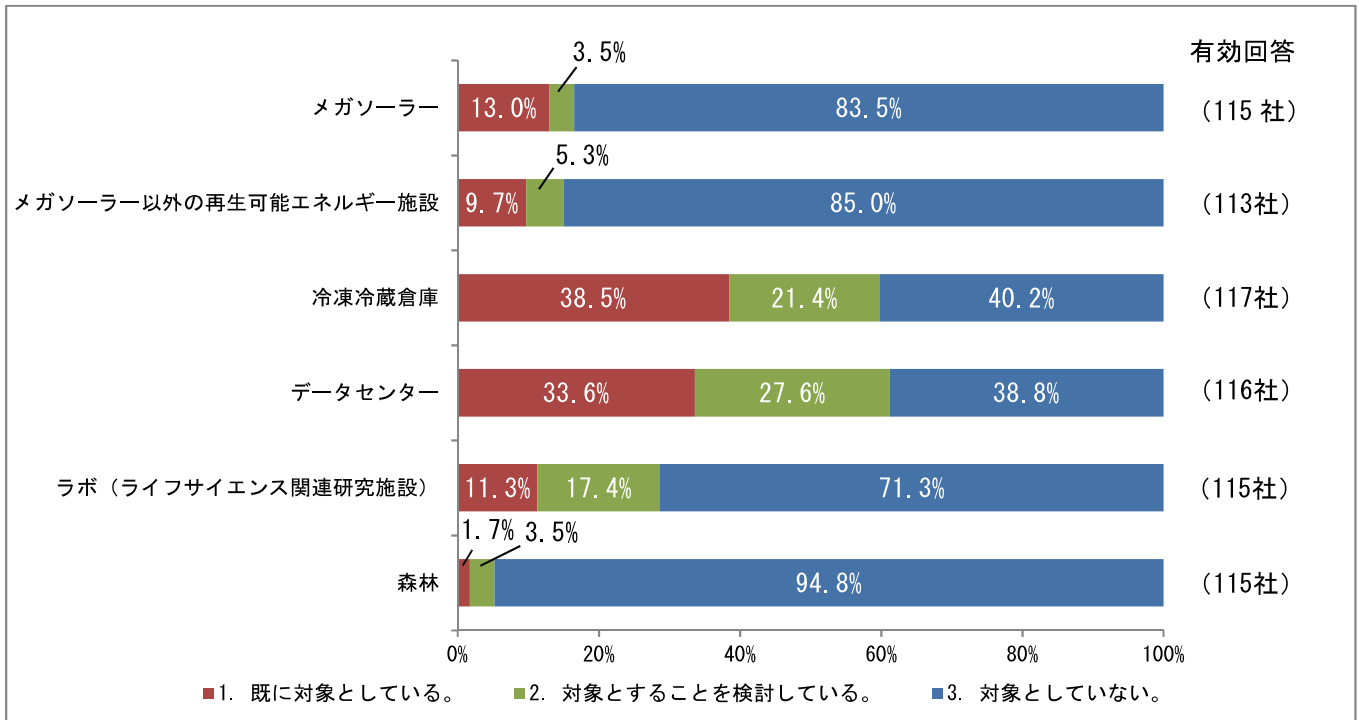
アセットの種類	
a	<p>メガソーラー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置場所: 国内 ・固定価格買取制度 (FIT) の適用を前提とする施設 ・パネル出力: 1~2MW ・土地権利: 地上権 ・出力制御に伴う収益変動リスクはキャッシュフローに反映済み
b	<p>メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置場所: 関東地方 ・風力発電、水力発電、バイオマス発電、地熱発電等
c	<p>冷凍冷蔵倉庫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地条件 湾岸部 (幹線道路、高速 I.C. へのアクセスが良好な地区) 東京 (江東地区) ・設備はすべてオーナー所有 ・シングルテナント型を前提 施設概要: 階層 2~3 階 延床面積: 10,000㎡程度 契約内容: オーダーリース。ただし、残存契約期間が 10 年以上で、テナントの信用力は標準的
d	<p>データセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備はすべてテナント所有 (コア & シェル) ・延床面積 30,000㎡程度 ・特別高圧受変電設備 (受電容量 40~60MW) ・1ラック 6~10kVA ・PUE (※1) 1.2~1.4 ・築 10 年以内
e	<p>ラボ (ライフサイエンス関連研究施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BSL (※2) 2 以上 ・給排水・排気ダクト・ガス等の設備あり ・マルチテナント型 ・延床面積 5,000~10,000㎡程度 ・築 10 年以内 ・動物実験 対応不可
f	<p>森林</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国内にある数百 ha のまとまった一団の森林 (実測され境界も確定済み) ・スギやヒノキなどの人工林が中心で良質の木材が比較的多い

※1 データセンターなどのエネルギー効率を表す指標。施設全体の消費電力を情報通信機器の消費電力で割って求める。

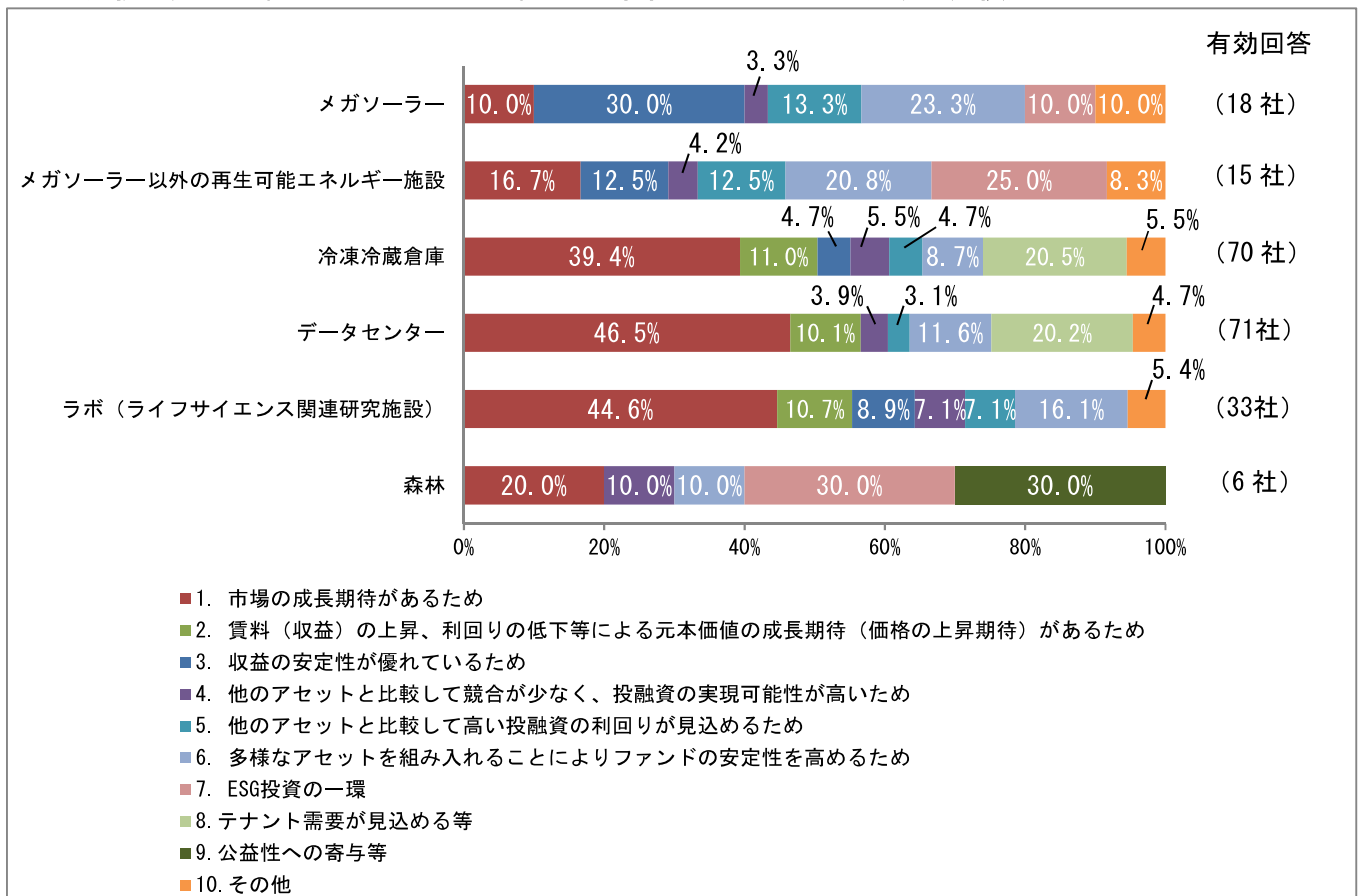
※2 バイオセーフティーレベル

*各アセットについて

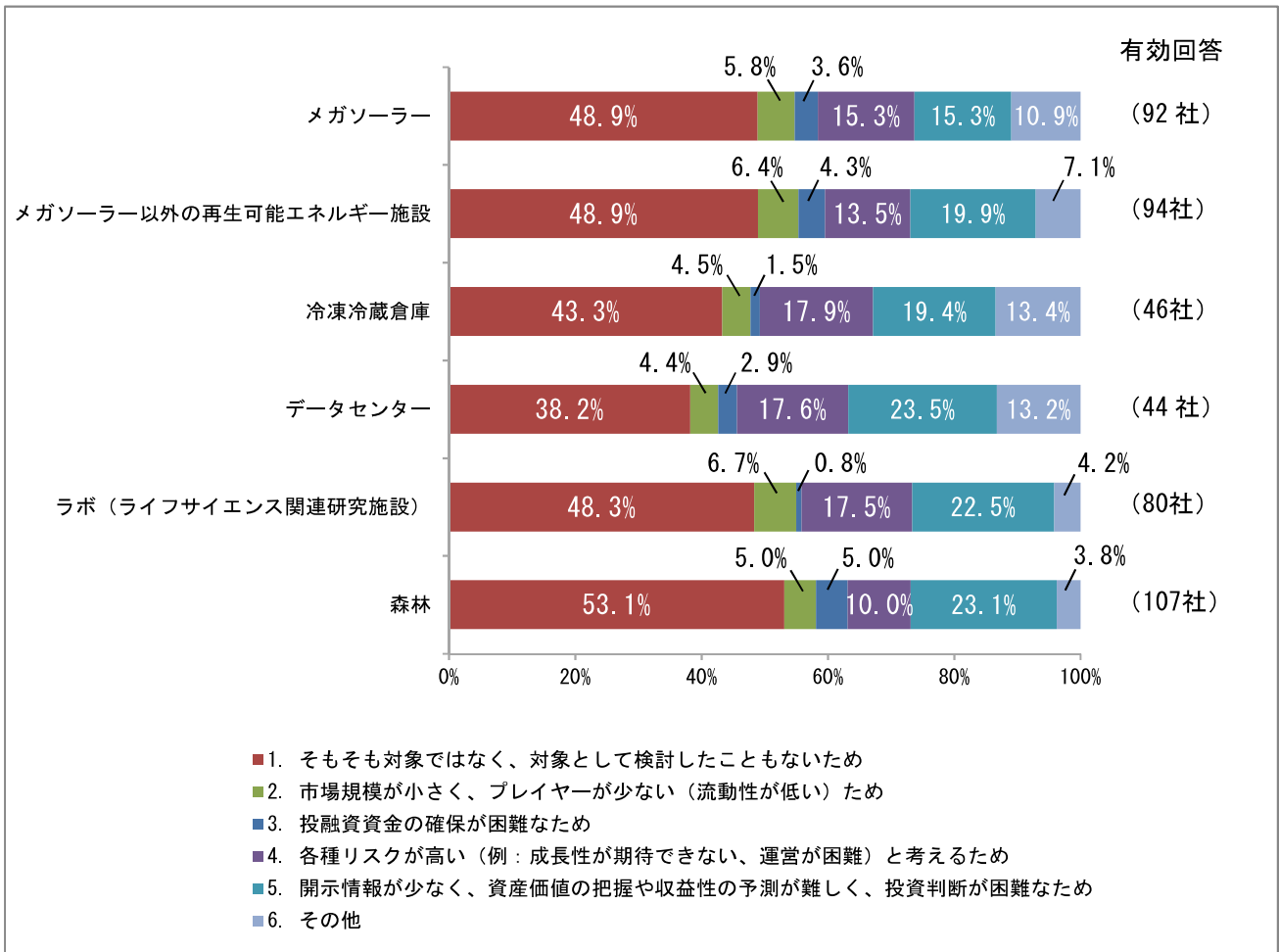
(1) 投融資の対象としているか。



(2) 投融資の対象としている又は対象として検討している理由 (2項目選択)



(3) 投融資の対象としていない理由 (2項目選択)

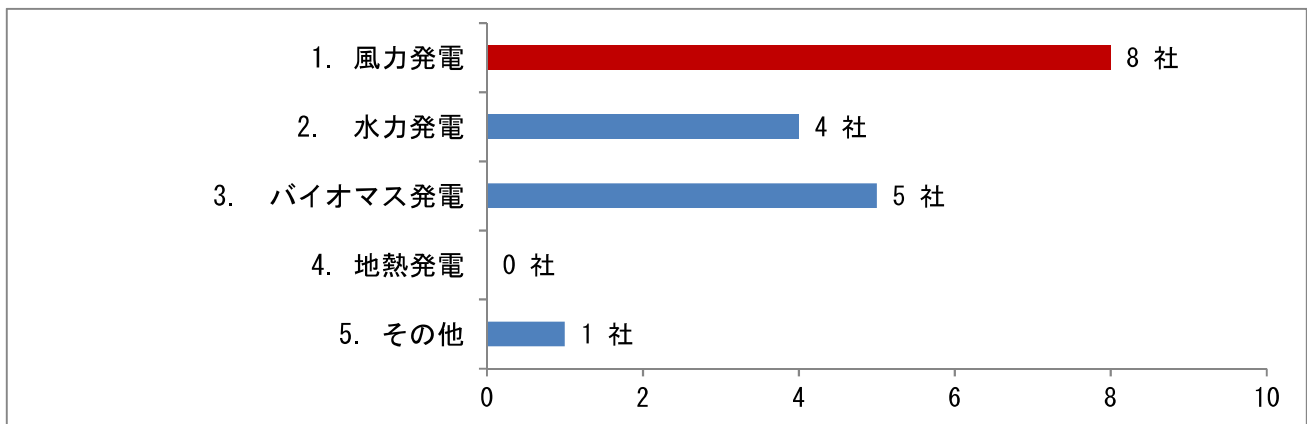


* そのほか各アセットによる各質問の集計結果

b. メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設

・メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設のうち、投融資の対象としている施設をご回答ください。(2項目選択)

(有効回答 11社)



・ c. 冷凍冷蔵倉庫・ d. データセンター・ e. ラボ (ライフサイエンス関連研究施設) の期待利回りについて

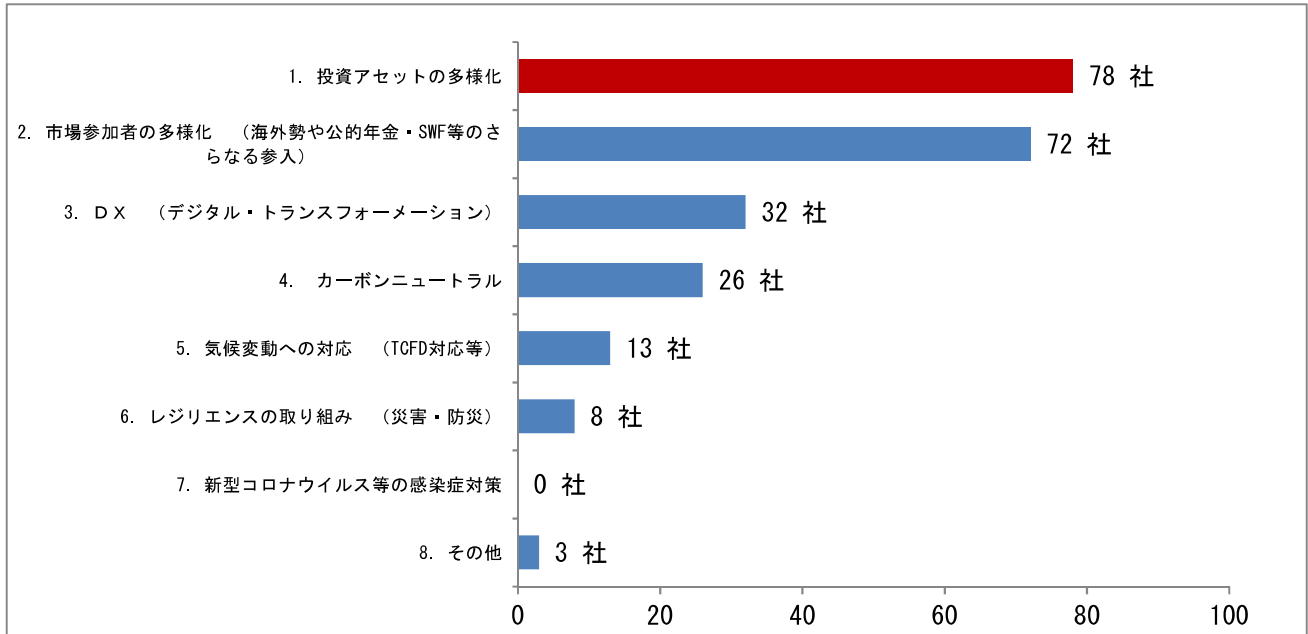
		中央値	有効回答
冷凍冷蔵倉庫		4.5	43社
データセンター	東京湾岸部 (江東区・品川区)	4.0	36社
	首都圏内陸部(印西エリア、多摩 ニュータウン・唐木田エリア)	4.5	39社
	近畿圏(大阪府内)	4.5	36社
ラボ (ライフサイエンス 関連研究施設)	首都圏(神奈川エリア)	4.3	17社
	近畿圏 (大阪・京都・神戸エリア)	4.8	17社

※「a. メガソーラー：期待収益率（プロジェクトIRR）」、「b. メガソーラー以外の再生可能エネルギー施設（設置場所：関東地方）：期待収益率（プロジェクトIRR）」、「f. 森林：期待利回り」の設問については、回答数が非常に少なく有効な集計が出来なかった。

C. 不動産投資市場の今後について

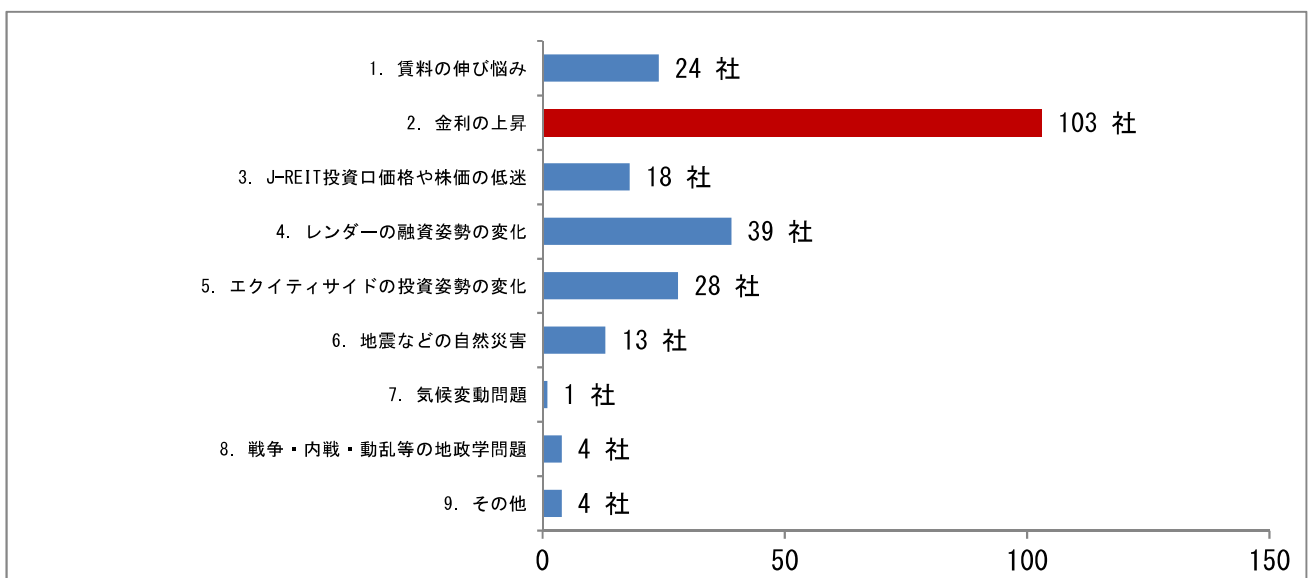
(1) 不動産投資市場の今後の成長ファクターについてお答えください。(2項目選択)

(有効回答 119社)



(2) 不動産投資市場の今後のリスク要因(但し、新型コロナウイルス感染症は除く)についてお答えください。(2項目選択)

(有効回答 119社)



(3) 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ご回答ください。

(有効回答 115 社)

		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
オフィス	1. ポジティブ	3.7%	3.7%	5.7%	5.7%	6.7%
	2. ややポジティブ	16.7%	17.8%	19.0%	17.1%	18.1%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	50.9%	47.7%	59.0%	61.9%	60.0%
	4. ややネガティブ	28.7%	29.0%	15.2%	15.2%	15.2%
	5. ネガティブ	0.0%	1.9%	1.0%	0.0%	0.0%
レジデンシャル	1. ポジティブ	35.0%	34.3%	27.0%	24.0%	24.0%
	2. ややポジティブ	35.0%	36.3%	41.0%	37.0%	37.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	29.1%	28.4%	31.0%	37.0%	37.0%
	4. ややネガティブ	1.0%	1.0%	1.0%	2.0%	2.0%
	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	7.1%	7.1%	5.2%	5.2%	5.2%
	2. ややポジティブ	32.3%	32.7%	21.9%	19.8%	19.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	53.5%	54.1%	65.6%	67.7%	68.8%
	4. ややネガティブ	7.1%	6.1%	7.3%	7.3%	6.3%
	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	1.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	2. ややポジティブ	16.7%	17.9%	12.9%	11.8%	11.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	57.3%	57.9%	64.5%	65.6%	65.6%
	4. ややネガティブ	20.8%	18.9%	18.3%	18.3%	18.3%
	5. ネガティブ	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%	4.3%
ビジネスホテル	1. ポジティブ	15.3%	13.4%	6.3%	7.4%	7.4%
	2. ややポジティブ	45.9%	46.4%	31.6%	23.2%	23.2%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	31.6%	34.0%	55.8%	62.1%	62.1%
	4. ややネガティブ	7.1%	6.2%	6.3%	7.4%	7.4%
	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	16.7%	14.7%	9.7%	10.8%	10.8%
	2. ややポジティブ	51.0%	51.6%	37.6%	29.0%	25.8%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	26.0%	28.4%	48.4%	55.9%	59.1%
	4. ややネガティブ	5.2%	4.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	5. ネガティブ	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
物流施設	1. ポジティブ	7.8%	6.9%	5.0%	5.0%	6.0%
	2. ややポジティブ	31.1%	31.4%	34.0%	29.0%	26.0%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	44.7%	49.0%	54.0%	59.0%	61.0%
	4. ややネガティブ	15.5%	12.7%	7.0%	7.0%	7.0%
	5. ネガティブ	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ヘルスケア	1. ポジティブ	5.2%	5.2%	3.2%	4.3%	4.3%
	2. ややポジティブ	20.6%	20.8%	24.7%	21.5%	22.6%
	3. ポジティブでもネガティブでもない	61.9%	60.4%	61.3%	66.7%	65.6%
	4. ややネガティブ	10.3%	11.5%	8.6%	5.4%	5.4%
	5. ネガティブ	2.1%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%

第 50 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 50 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 179 社
- 調査時点 : 2024 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 121 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 (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、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。

2024 年 5 月 29 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 50 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

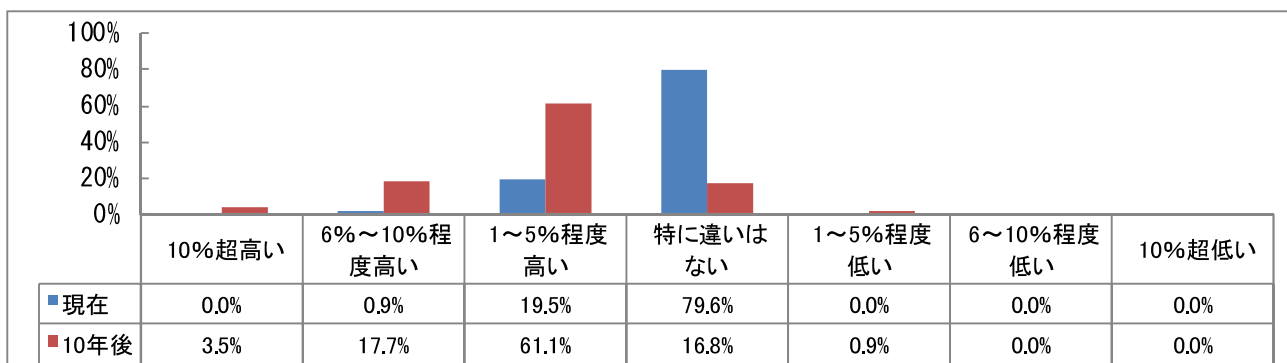
(*) ESG 投資 : 従来の財務情報だけでなく、環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance) 要素も考慮した投資のことで、世界各国の年金基金や機関投資家等の中で注目されている。

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 (詳細は 6 ページの間 14 参照)。
- ・ESG に配慮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」(79.6%) とする回答が最も多かったが、10 年後は「1~5%程度高い」(61.1%) とする回答が最も多かった (詳細は下記グラフおよび 7 ページの間 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」(78.9%) 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)」(38.6%) とする回答が最も多かった (詳細は 7 ページの間 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」とする回答が最も多く、ついで「浸水対策などの不動産レジリエンス向上への施策」、「再生可能エネルギーの利用、グリーン電力証明書等の購入」がいずれも 50% を超える結果となった (詳細は 8 ページの間 18 参照)。
- ・近年頻発する自然災害を受けて、投融资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)」(55.4%)、地震・津波 (41.1%) の 2 項目が大きく注目されている結果となった (詳細は 8 ページの間 19 参照)。

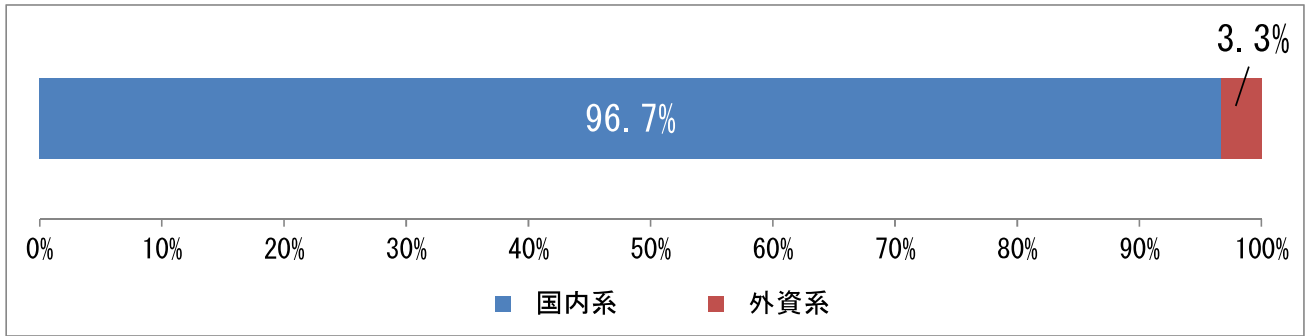
■ ESG 投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度の違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と 10 年後に分けてご回答ください。

(有効回答 113 社) ※7 ページ(15)と同じ



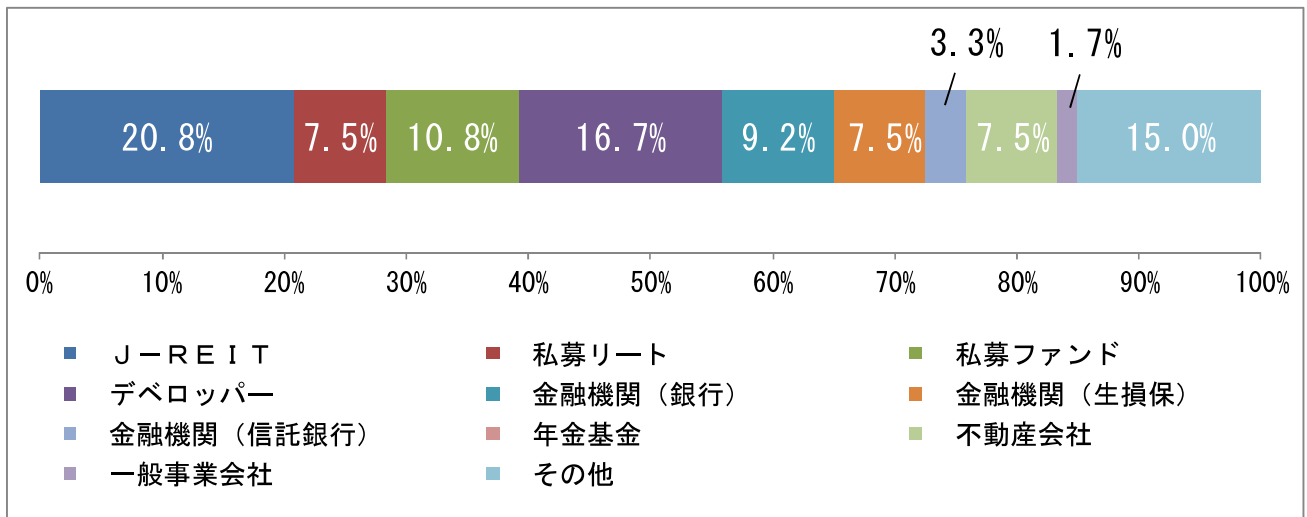
(1) - a 回答社の属性等について

(有効回答 120 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。

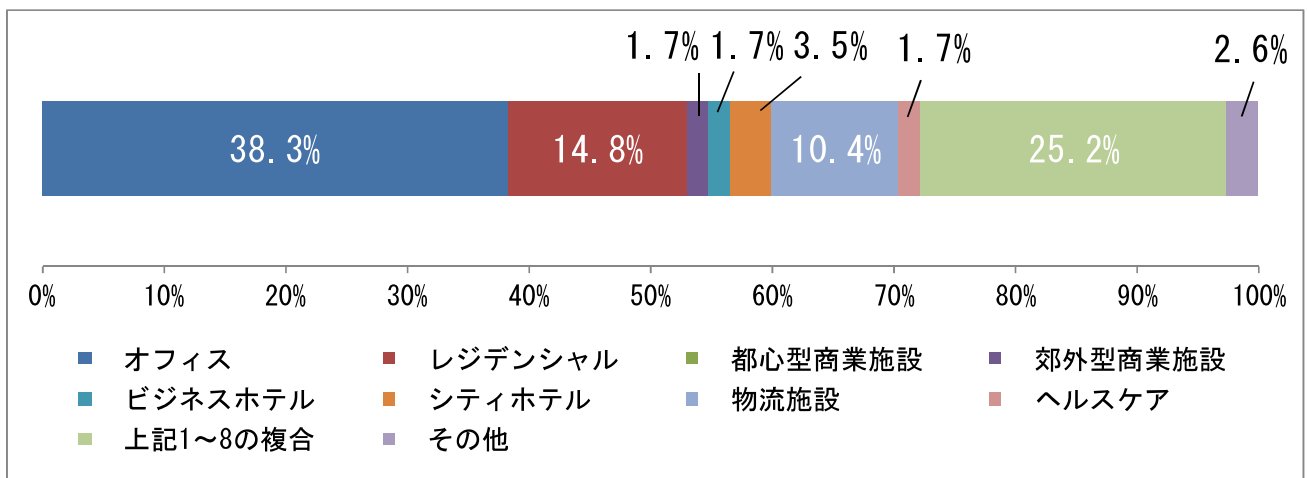
(有効回答 120 社)



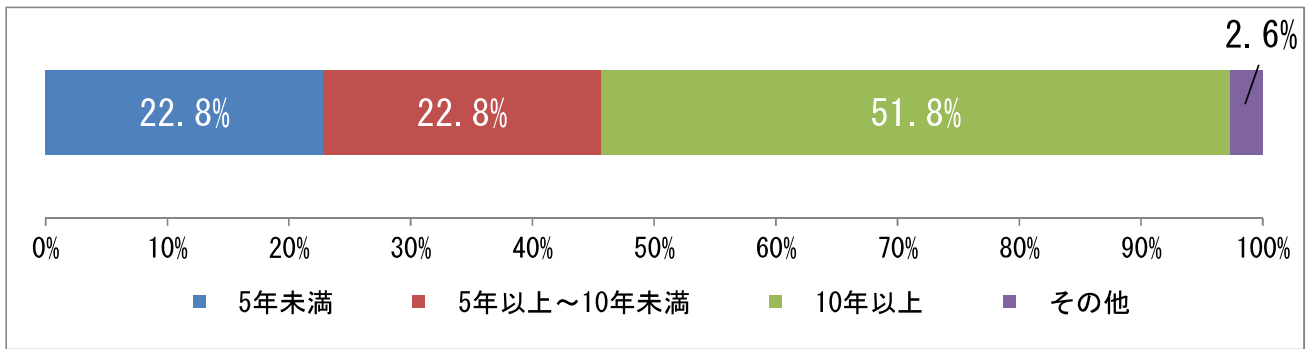
(2) 投融资対象として最も中心となるアセットタイプを1つ選択してください。

(複合型・総合型の場合は「上記1~8の複合」を選択)

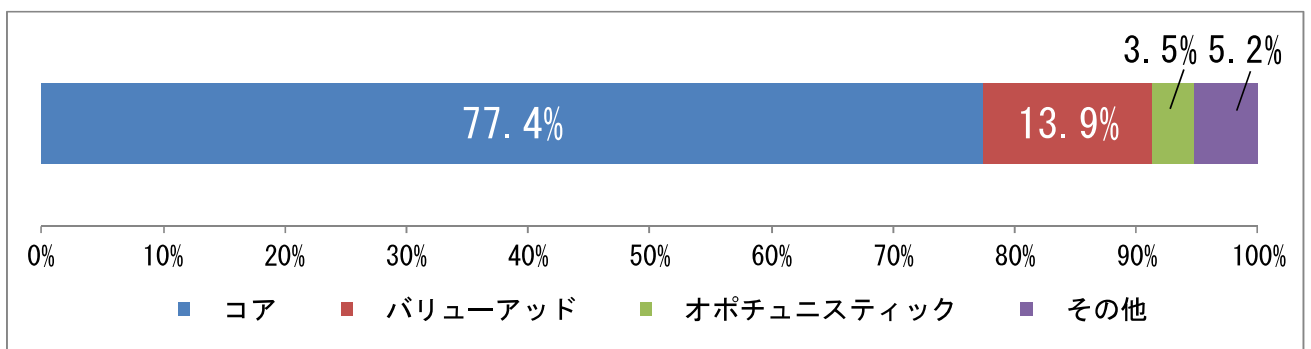
(有効回答 115 社)



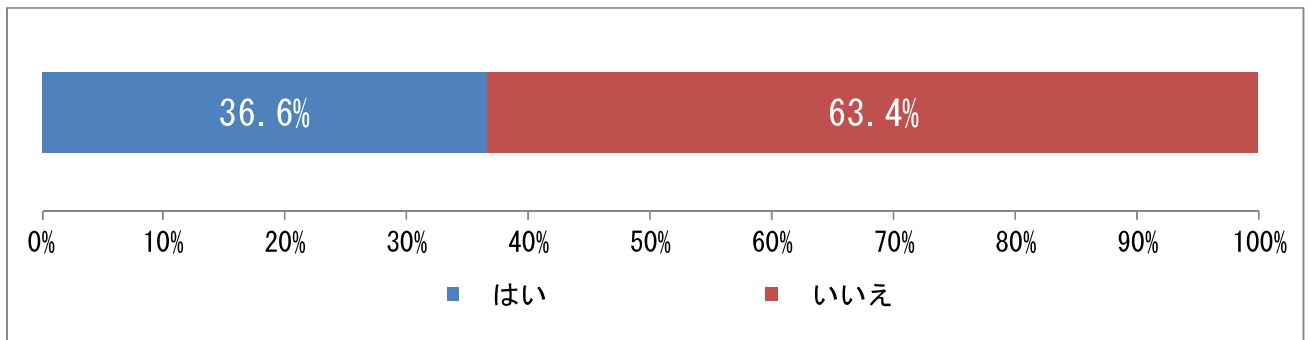
(3) 投融資の期間について最も適切なものを1つ選択してください。 (有効回答 114 社)



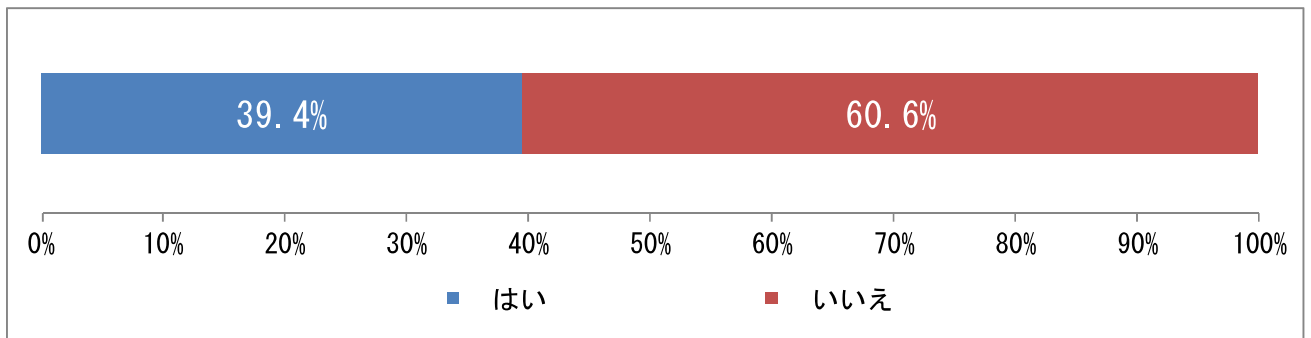
(4) 投融資のスタンスについて最も適切なものを1つ選択してください。 (有効回答 115 社)



(5) 国連の責任投資原則 (PRI) への署名機関ですか。 (有効回答 112 社)



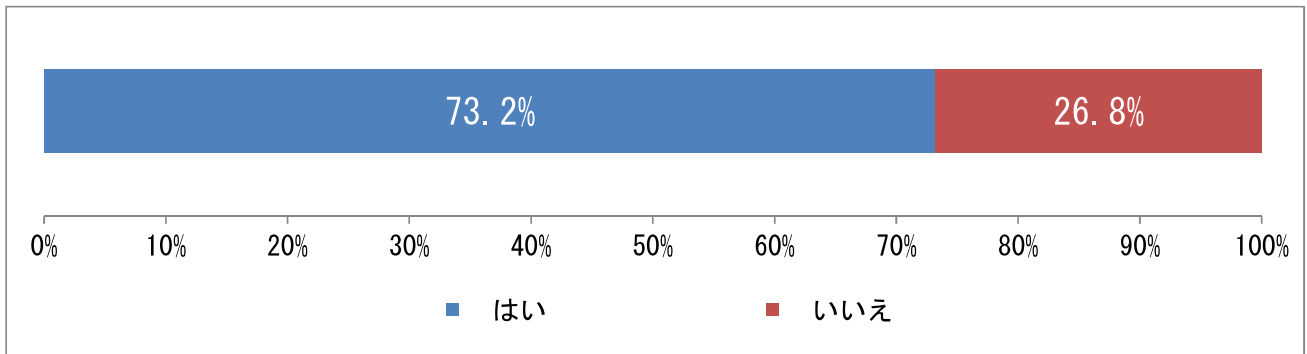
(6) 2023年度(昨年度)のGRESB(*)調査に参加しましたか。 (有効回答 109 社)



(*) GRESB : グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

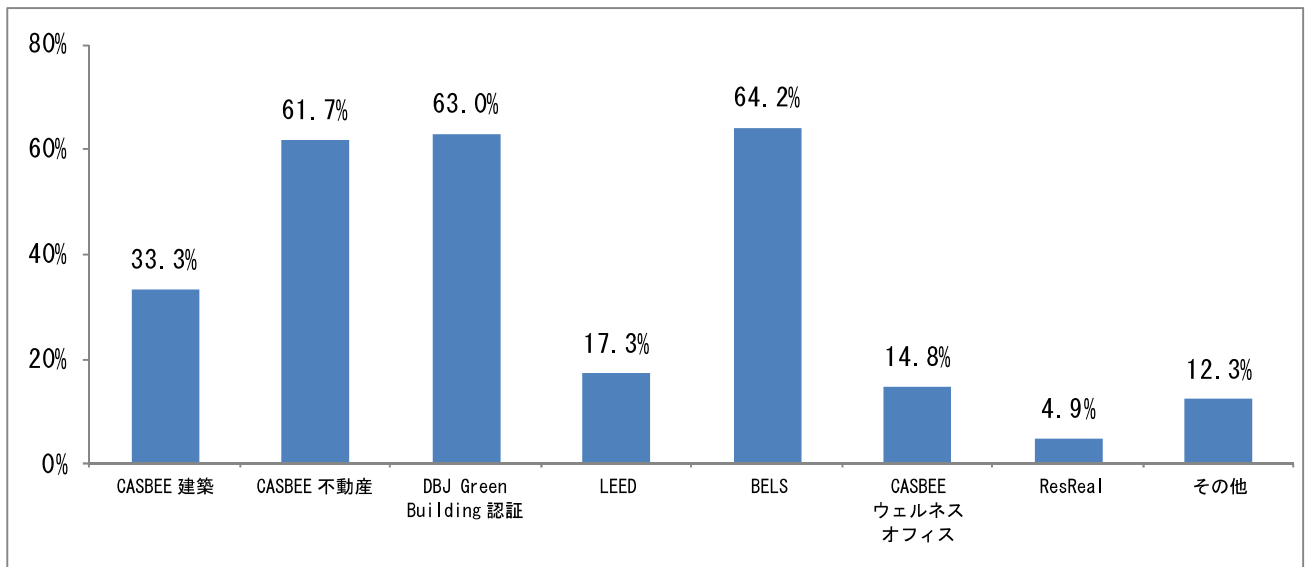
(7) 過去2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得したことがありますか。

(有効回答 112 社)



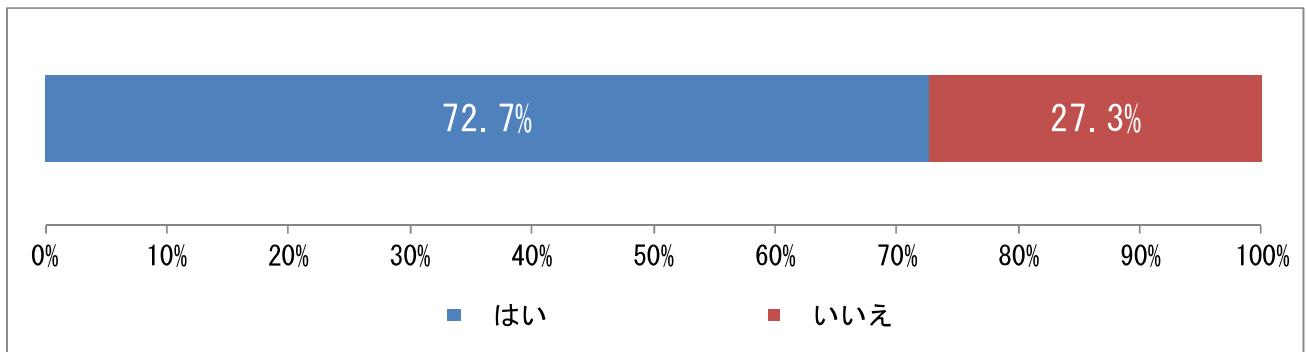
(8) 上記(7)で「はい」とした回答者への質問です。

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 81 社)



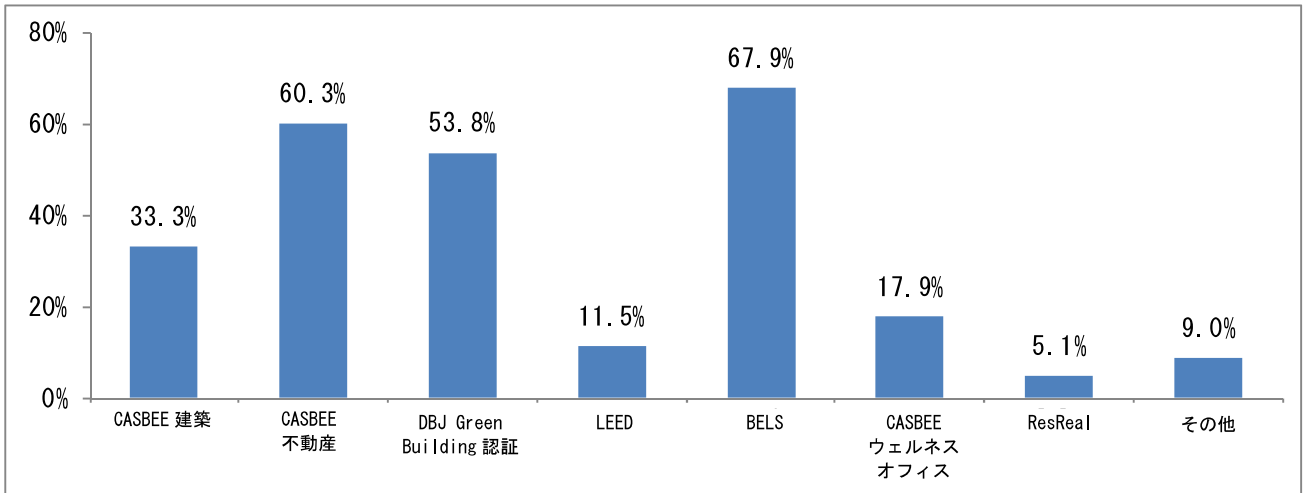
(9) 今後2年以内に建物の環境性能等に関する第三者認証制度を取得する予定がありますか。

(有効回答 110 社)

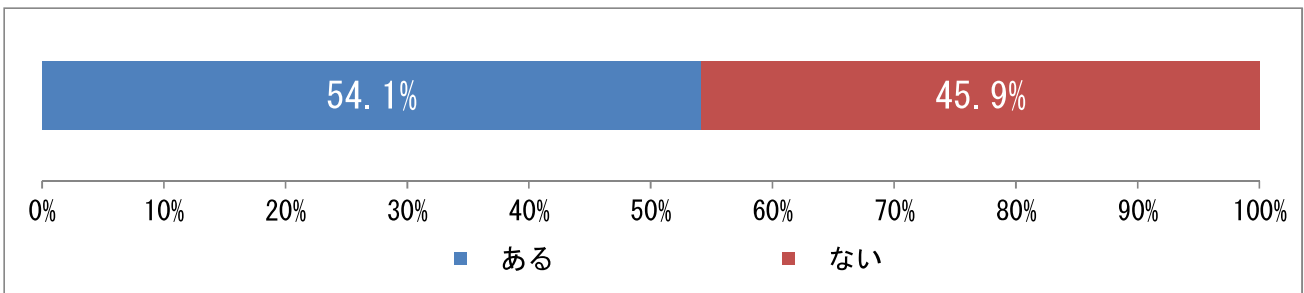


(10) 上記(9)で「はい」とした回答者への質問です。

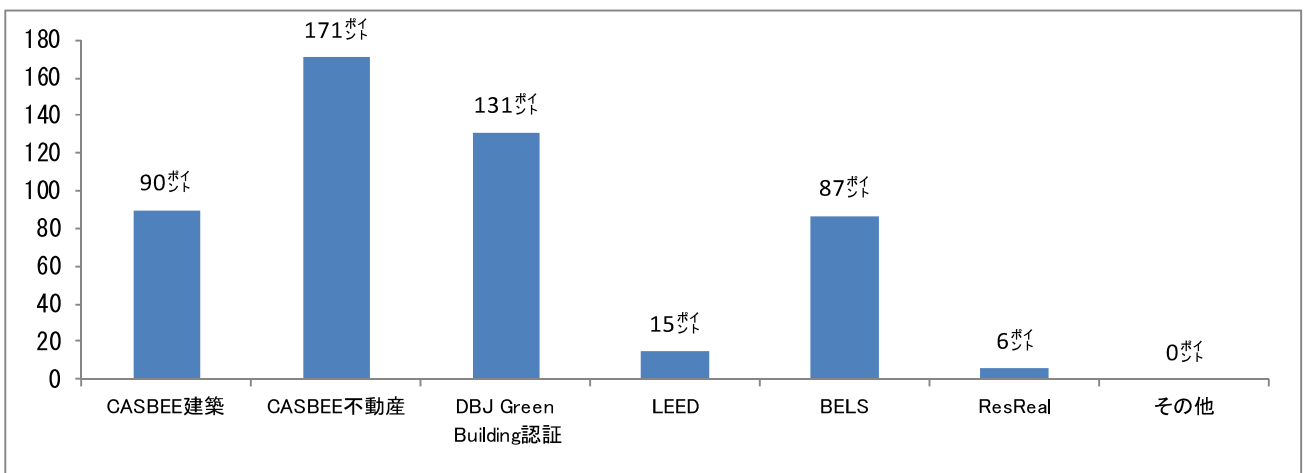
以下の中から取得する予定があるものを選択してください。(複数選択可) (有効回答 78 社)



(11) 投融资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 109 社)

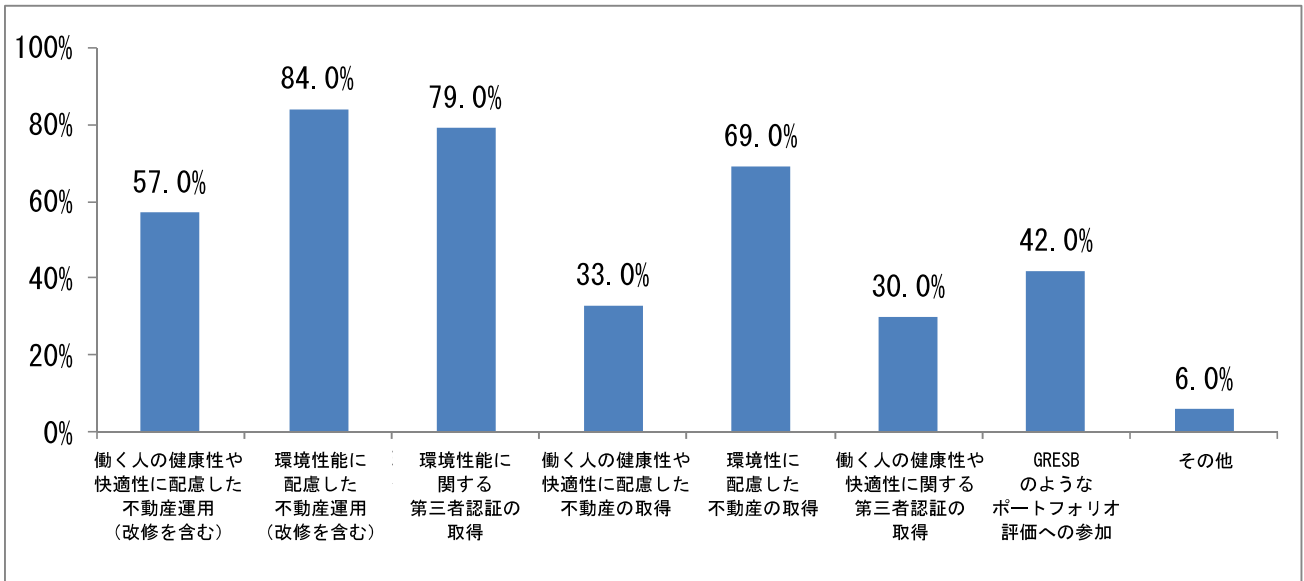


(12) 上記で「ある」と答えた方は、以下の中から最も参考にしたものを選び、上位3位までを3つ選択してください。(有効回答 59 社)

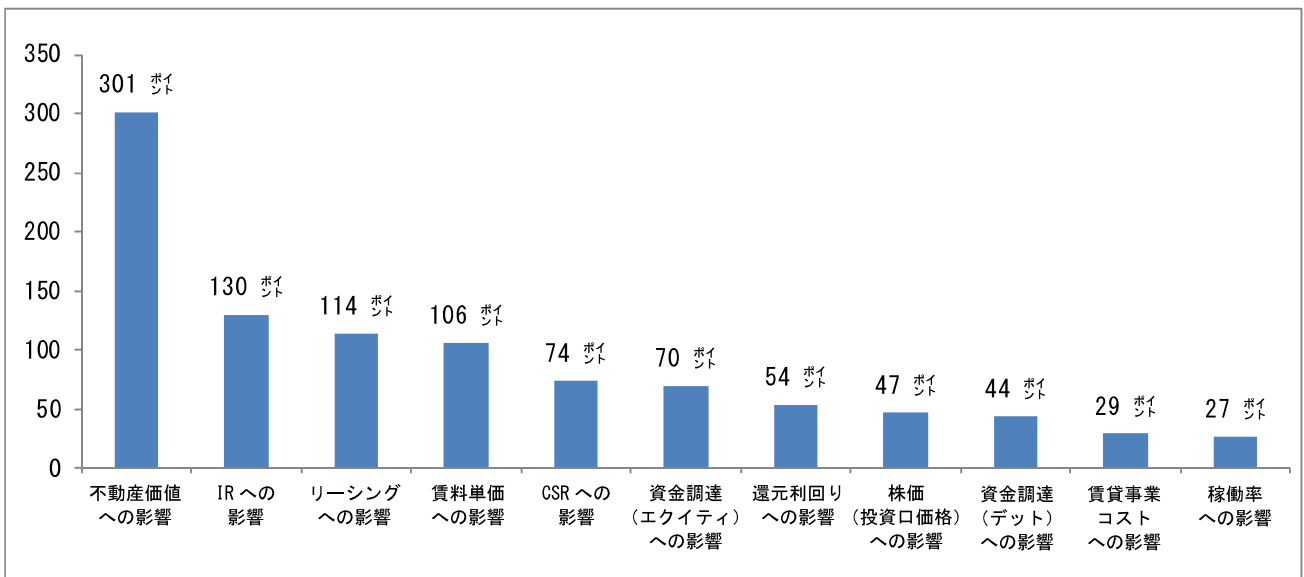


(※) 質問は1~3位までのランキング方式で実施(複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し、総合得点を集計(1位:5ポイント、2位:3ポイント、3位:1ポイント)

(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100社)

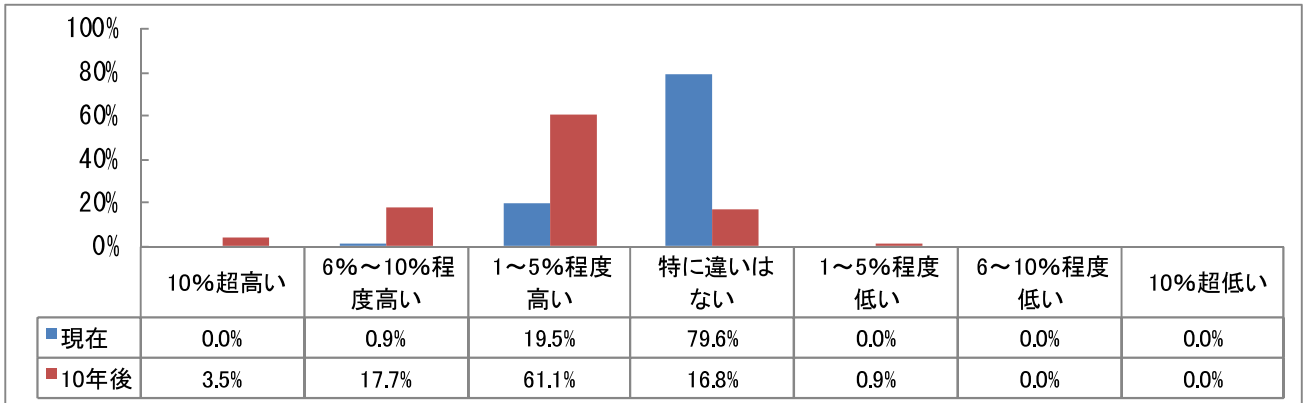


(14) ESG投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待しますか。以下の中から当てはまるものを3つ選択してください。(上位3位まで) (*) (有効回答113社)



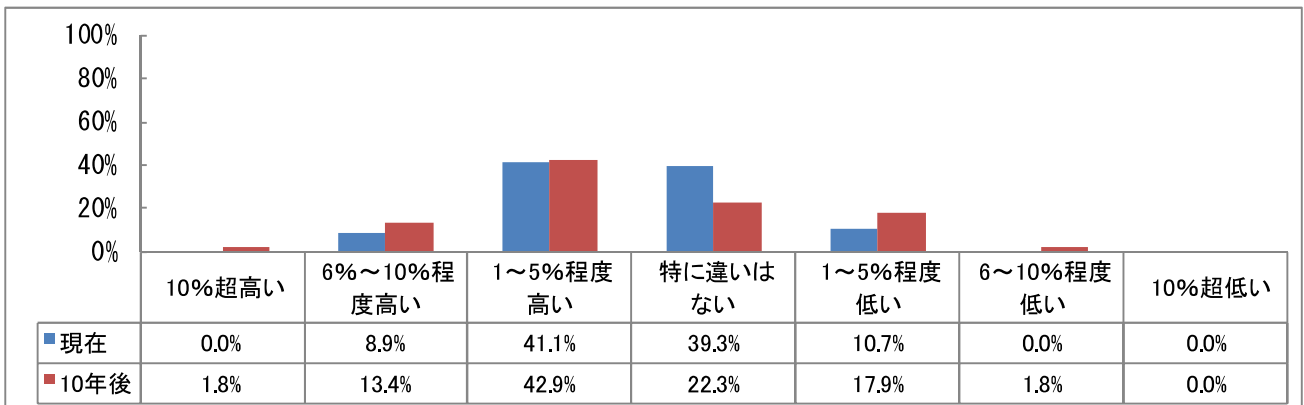
(※) 質問は1~3位までのランキング方式で実施(複数選択可)。各ランキングに以下のとおり配点し総合得点を集計(1位:5ポイント、2位:3ポイント、3位:1ポイント)

(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113社)



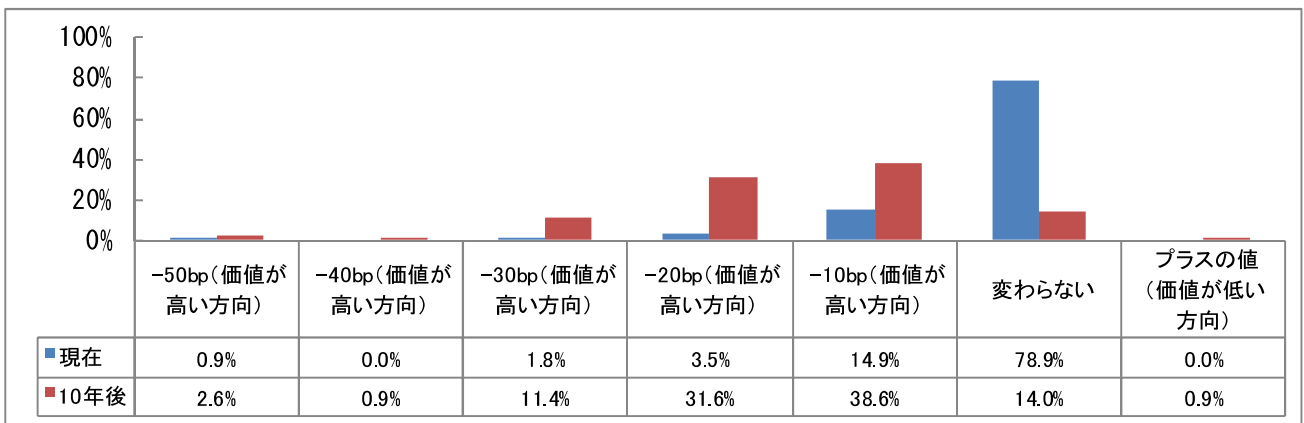
(16) ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて賃貸事業コストはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。

(有効回答112社)

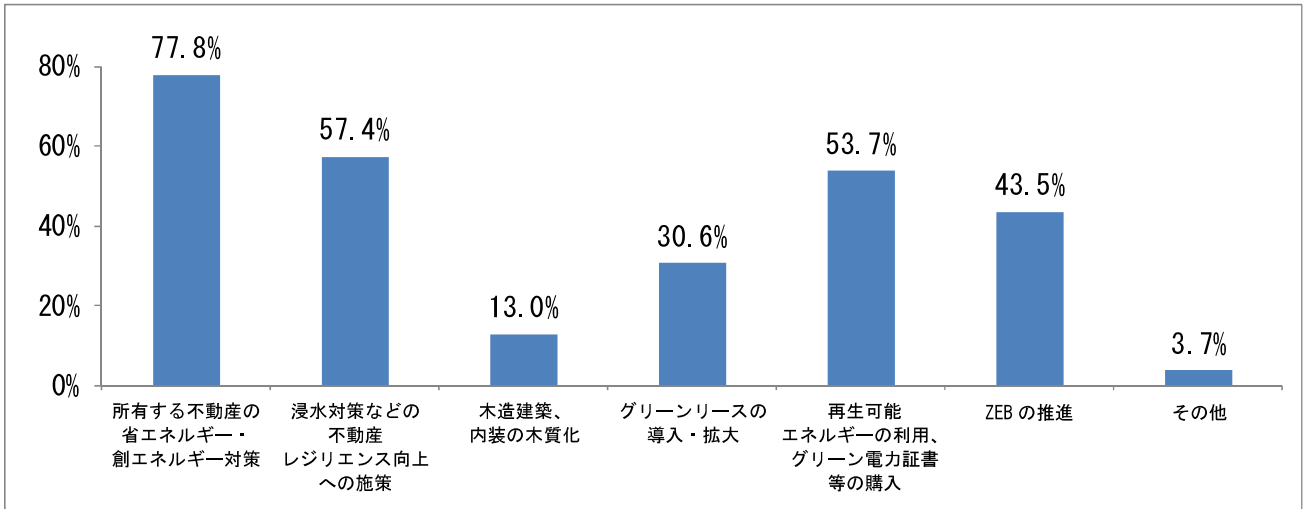


(17) ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて、期待利回りはどの程度違いがありますか。もしくはあると思いますか。現在と10年後に分けてご回答ください。なお、回答にあたっては御社が投融資する場合を前提にご回答ください。(これでもよいと思うものを選択してください)

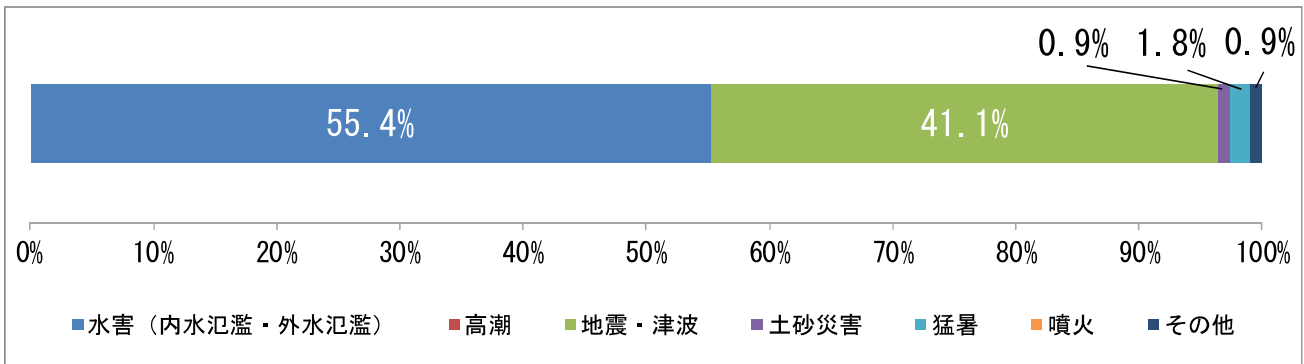
(有効回答114社)



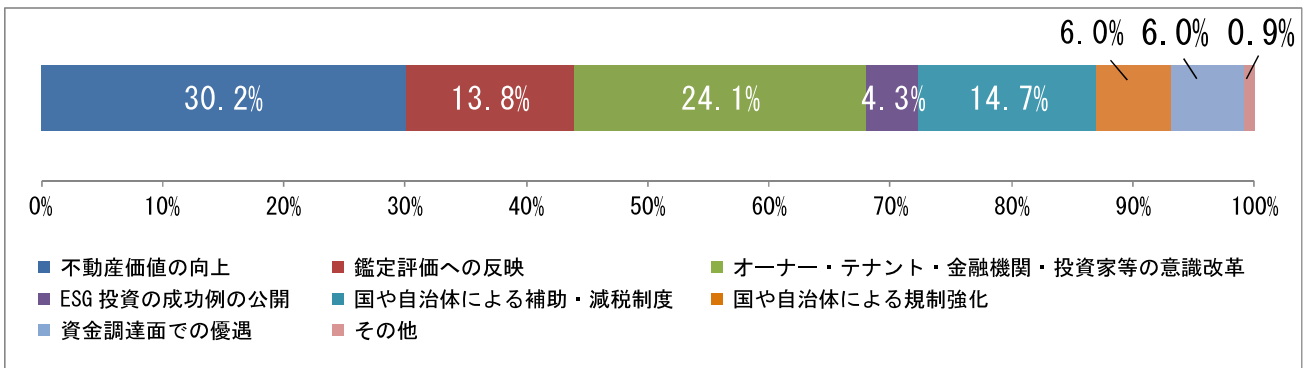
(18) 自然災害の頻発、脱炭素化社会の実現やTCFD提言など、ここ最近での事象を受けて、より重視するようになった項目を選択してください。(複数選択可) (有効回答108社)



(19) ここ数年の頻発する自然災害を受けて、投融资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112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116社)



第 50 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 50 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 179 社
- 調査時点 : 2024 年 4 月 1 日
- 回答社数 : 120 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 (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。

一部の設問の回答集計に誤りがあったため、2024 年 5 月 29 日付公表資料を訂正のうえ、差し替えを行いました。
なお、訂正箇所とその正誤については、以下のとおりとなります。

対象頁	対象設問	誤	正
2	(1) - a	有効回答 119 社	有効回答 120 社
		国内系 96.6% (グラフ)	国内系 96.7% (グラフ)
		外資系 3.4% (グラフ)	外資系 3.3% (グラフ)
3	(3)	有効回答 117 社	有効回答 114 社
		5 年未満 22.2% (グラフ)	5 年未満 22.8% (グラフ)
		5 年以上~10 年未満 22.2% (グラフ)	5 年以上~10 年未満 22.8% (グラフ)
4	(7)	有効回答 111 社	有効回答 112 社
		はい 73.9% (グラフ)	はい 73.2% (グラフ)
		いいえ 27.0% (グラフ)	いいえ 26.8% (グラフ)
5	(11)	有効回答 108 社	有効回答 109 社
		ある 54.6% (グラフ)	ある 54.1% (グラフ)
		ない 46.3% (グラフ)	ない 45.9% (グラフ)