

大和の不動産キャップレート予測

2025.11
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

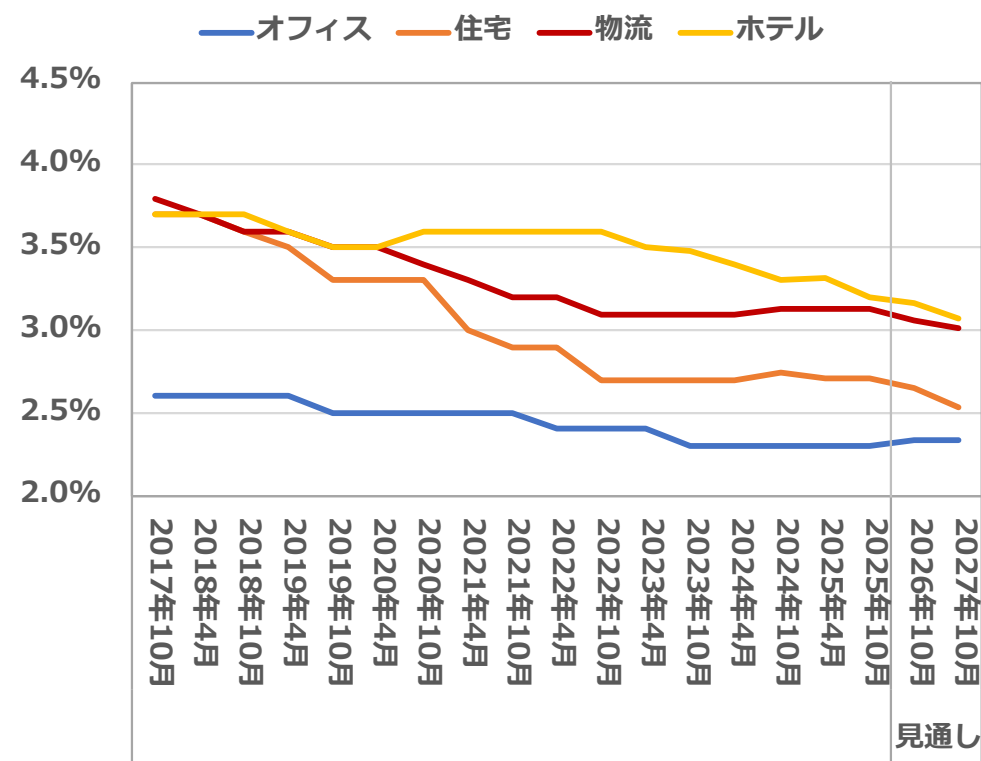
大和不動産鑑定株式会社リサーチ&マーケティング部では、キャップレートの将来予測モデルを開発し、年2回発表している。

オフィス、住宅、物流、ホテルの4アセットについて、各アセットの市況データ・GDP・国債利回りなどのデータを用い、独自の推計モデルにより1年後と2年後の基準利回り（最も投資リスクが低いエリアキャップレート）について、楽観・標準・悲観の3シナリオの予測を行った。

最近の国債利回り動向や景気見通しの変化、各アセットの賃貸市況の動向などから、利回りの見通しはアセットごとに相違がみられ、標準シナリオにおける利回りは現時点と比較し以下の予測となった。

オフィスは1年後3bpアップ・2年後3bpアップ、
住宅は1年後5bpダウン・2年後17bpダウン、
物流は1年後4bpダウン・2年後9bpダウン、
ホテルは1年4bpダウン・2年後13bpダウン

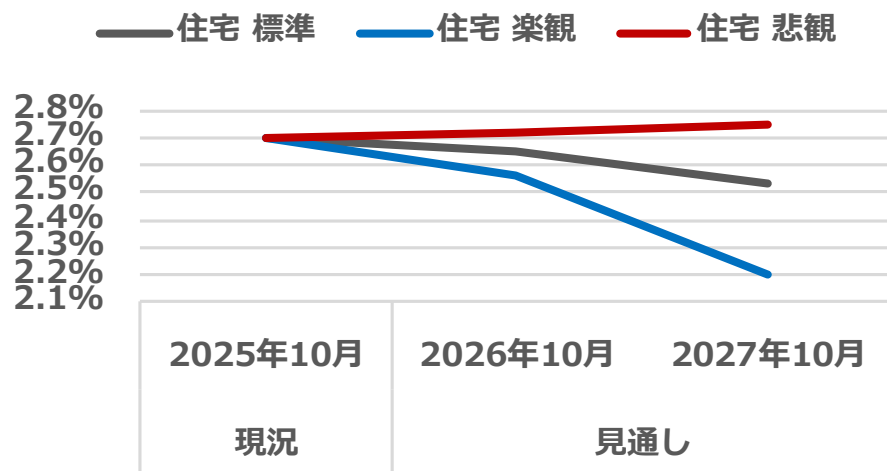
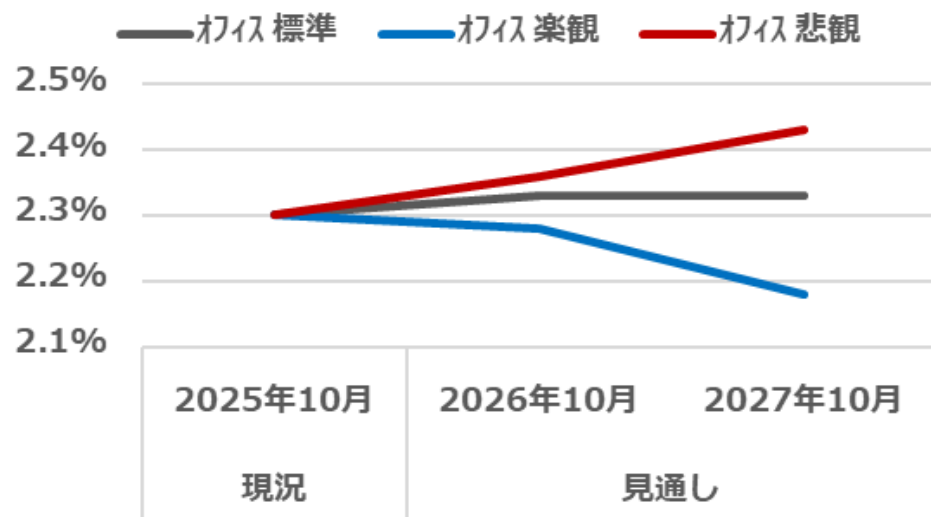
なお、この予測はリサーチ&マーケティング部が推計したもので、実際に大和不動産鑑定株式会社が鑑定実務で採用する還元利回りと一致するものではない。



アセット	現時点	1年後	2年後
オフィス	2.30%	2.33%	2.33%
住宅	2.70%	2.65%	2.53%
物流	3.10%	3.06%	3.01%
ホテル	3.20%	3.16%	3.07%

大和の不動産キャップレート予測

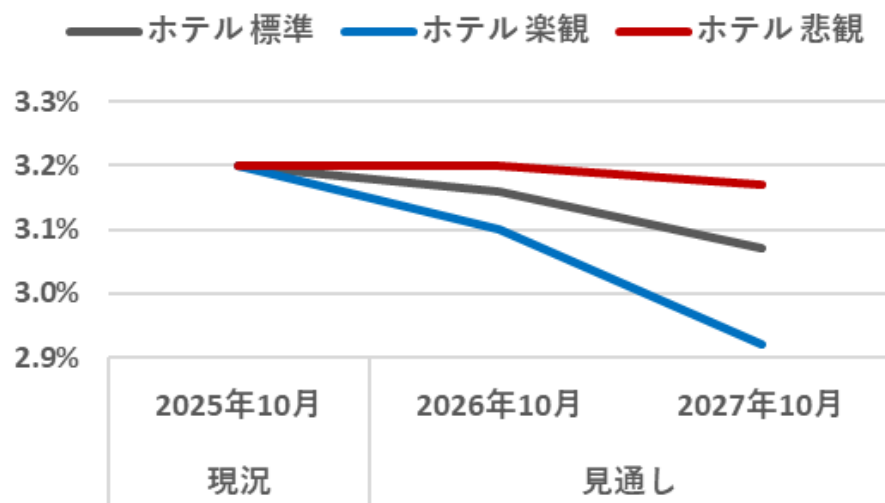
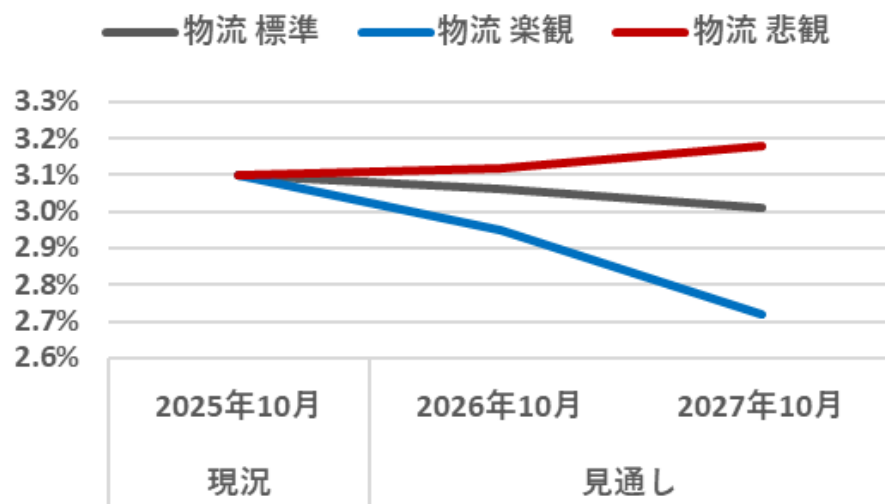
2025.11
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部



アセット	現時点	1年後		2年後	
オフィス	2.30%	悲観 標準 楽観	2.36% 2.33% 2.28%	悲観 標準 楽観	2.43% 2.33% 2.18%
住宅	2.70%	悲観 標準 楽観	2.72% 2.65% 2.56%	悲観 標準 楽観	2.75% 2.53% 2.20%

大和の不動産キャップレート予測

2025.11
大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部



アセット	現時点	1年後	2年後
物流	3.10%	悲観 3.12% 標準 3.06% 楽観 2.95%	悲観 3.18% 標準 3.01% 楽観 2.72%
ホテル	3.20%	悲観 3.20% 標準 3.16% 楽観 3.10%	悲観 3.17% 標準 3.07% 楽観 2.92%