

第18回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」集計結果について

一般社団法人不動産証券化協会（会長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役会長）は、第18回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の集計結果をまとめた。

本アンケート調査は、年金基金（原則、総資産額140億円以上）および生保・損保・信託銀行・銀行等の機関投資家（以下それぞれ「年金」、「一般機関投資家」と表記）を対象に、資産運用における不動産（不動産証券化商品を含む。以下同じ）への投資の実態と課題を把握することを目的として平成13年度より毎年実施しているものである。本年度は、年金79、一般機関投資家53の計132件の回答を得た（調査期間 平成30年9月19日～11月7日）。

（注）各年度の調査では、回答者の構成が異なっており、その差異が結果に影響を与えている可能性があります。

主な調査結果

- 実物不動産あるいは不動産証券化商品への投資を行っている投資家の比率は、基金数（機関数）ベースで、年金では59%（昨年度調査58%）へと引き続き増加した（6年連続の増加）。一般機関投資家では、91%（同92%）へと微減したが、昨年度調査に引き続き、90%を超える水準となった。
- 「投資済」とする投資対象は、年金では「私募リート」39%が大きく、「海外不動産プライベートファンド」23%、「国内不動産プライベートファンド」13%、「Jリート」10%が続いた。一般機関投資家では、「Jリート」62%が大きく、「私募リート」51%、「不動産を裏付けとする債券」42%が続いた。
- 「投資済」の回答割合の昨年度からの増加は、年金及び一般機関投資家の双方において、「海外不動産プライベートファンド」が最も大きかった（年金：11ポイント増、一般機関投資家：4ポイント増）。
- 運用資産の資産配分における「不動産」の割合（実際の資産配分：単純平均）は、年金では約3%、一般機関投資家では約2%となり、昨年度及び今年度双方に回答した投資家の集計ベースでは、年金は昨年度並みとなり、一般機関投資家は昨年度比増加となった。
- 「不動産投資を行うために必要なこと」については、年金では、「個別の不動産投資関連情報開示の向上」が第1位（昨年度第2位）、「不動産評価の信頼性の向上」が第2位（昨年度第3位）、「ベンチマークとなる不動産投資インデックス」が第3位（昨年度第5位）となった。

主な調査結果（続き）

一般機関投資家では、「不動産投資関連情報の標準化」が第1位（昨年度第2位）、「不動産に精通した運用担当者（投資家サイド）の育成」が第2位（昨年度第1位）、「市場規模・投資対象不動産の拡大」が第3位（昨年度第7位）となった。

➤インフラファンド投資（海外含む）については、年金で23.4%、一般機関投資家では29.8%が「投資済」であり、いずれも、昨年度を上回る割合となった。一般機関投資家では、投資済みの割合が調査開始以来、最大となった。

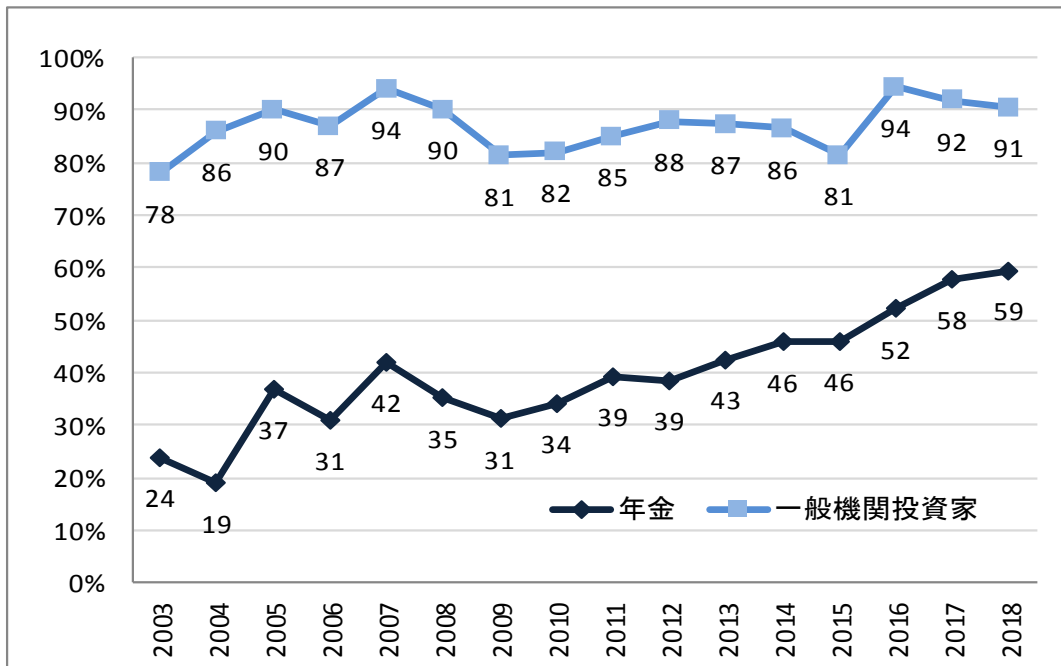
➤不動産のESG投資について、興味の有無を聞いたところ、興味があると回答した割合は、年金では32.5%（同16.7%）、一般機関投資家では49.0%（同32.1%）と増加したが、いずれも興味がないと回答した割合（年金：67.5%（同83.3%）、一般機関投資家：51.0%（同67.9%））を下回った。

興味がない理由としては、年金と一般機関投資家の双方において、「ESG投資の認知が広がっておらず、説明責任を果たせないため」と回答した割合が最も多く（年金：46.9%、一般機関投資家：43.5%）（同、年金：59.6%、一般機関投資家：45.5%）、「長期的な運用パフォーマンスが向上しない又は悪化すると考えるため」（年金：24.5%、一般機関投資家：30.4%）（同、年金：21.6%、一般機関投資家：30.3%）が続いた。

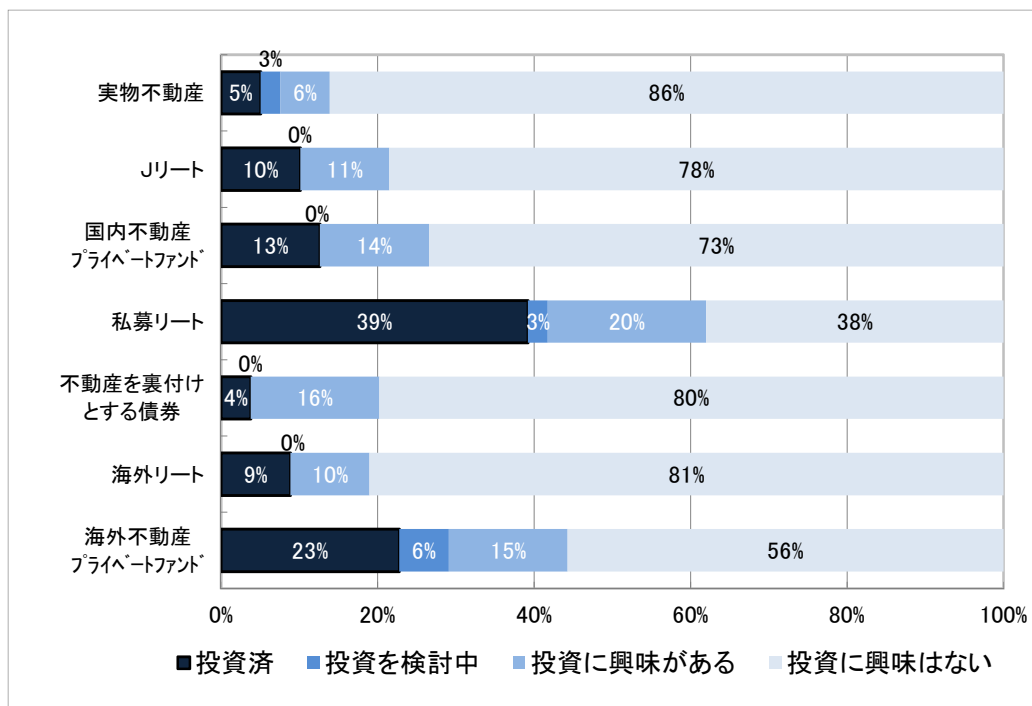
興味がある理由としては、年金と一般機関投資家の双方において、「中期的な運用パフォーマンスが向上すると考えるため」が最も多かった（年金：60.0%、一般機関投資家：52.2%）（昨年度調査、年金：63.6%、一般機関投資家：68.8%）。次いで回答割合が多かったのは「運用パフォーマンスは関係なく、責任投資を行うのが妥当だと考えるため」（年金：48.0%、一般機関投資家：47.8%）（同、年金：36.4%、一般機関投資家43.8%）であった。

【関連図表】

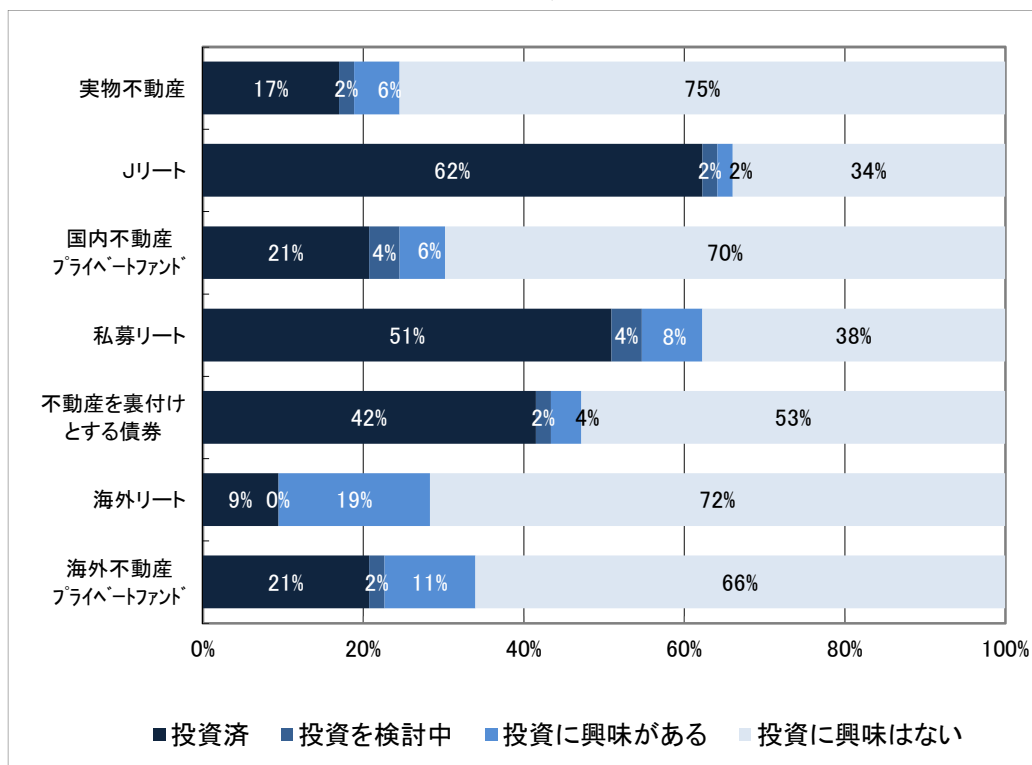
<実物不動産あるいはいずれかの不動産証券化商品への投資を行っている比率>



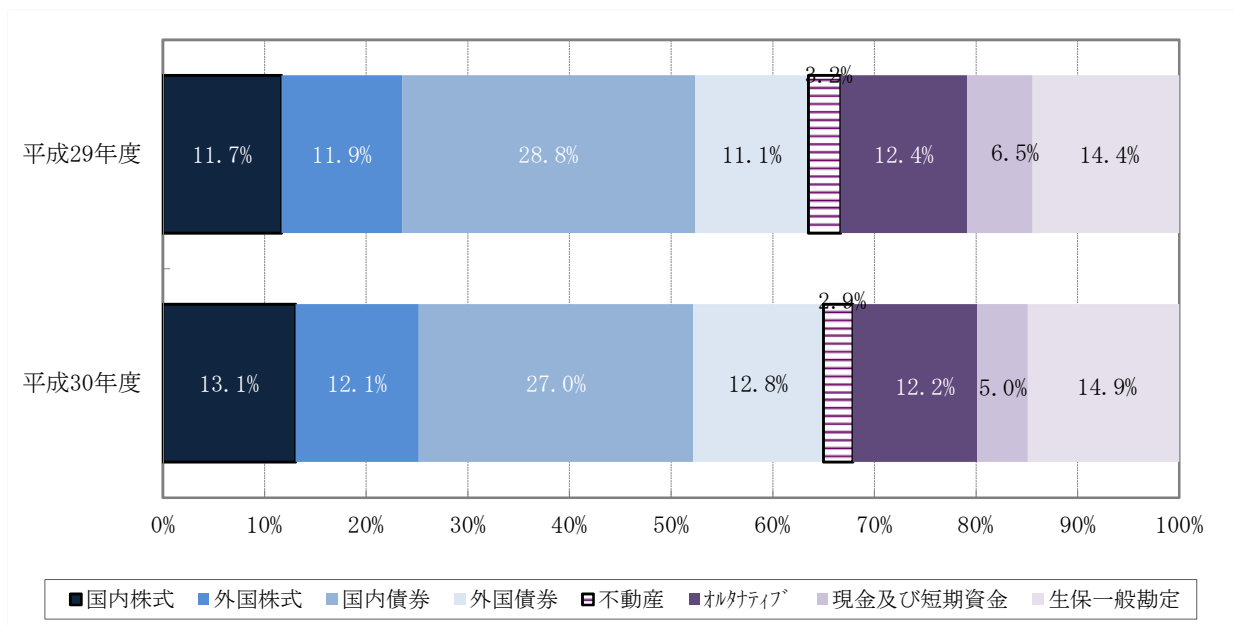
<投資対象別投資の有無（年金）>



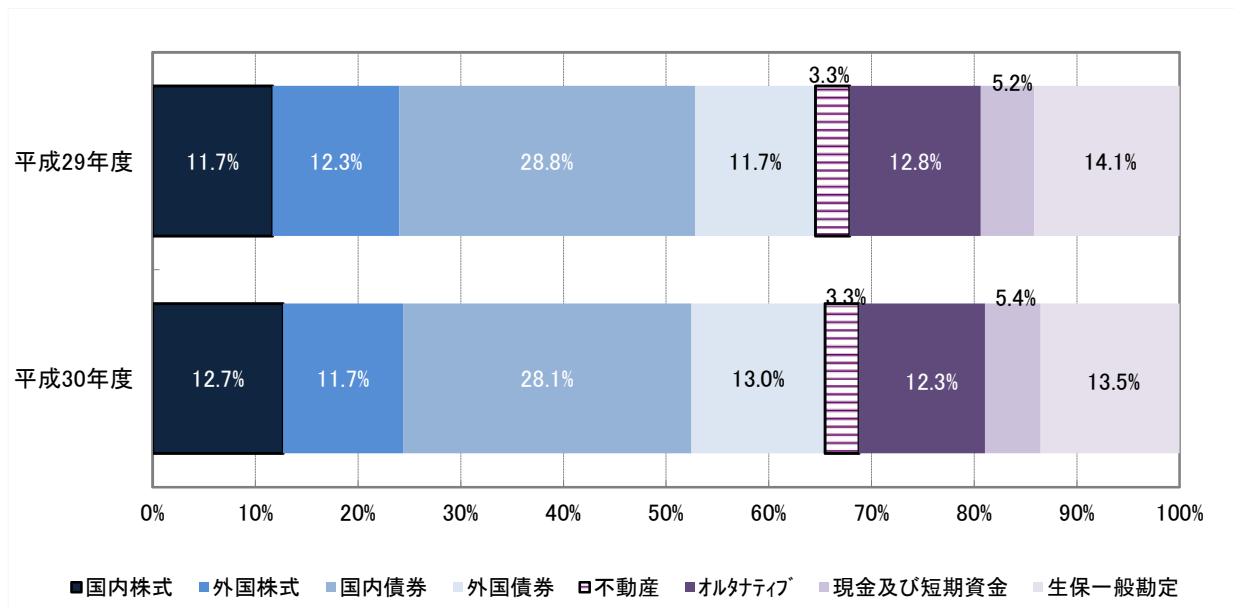
<投資対象別投資の有無（一般機関投資家）>



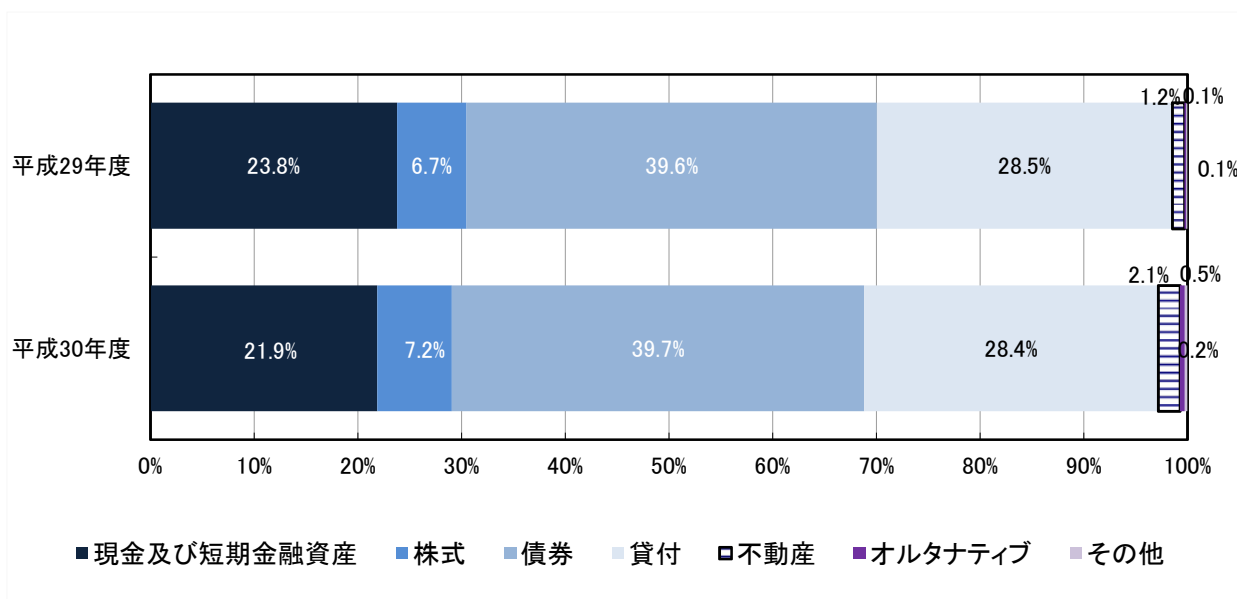
＜実際の資産配分状況（年金） 全回答ベース＞



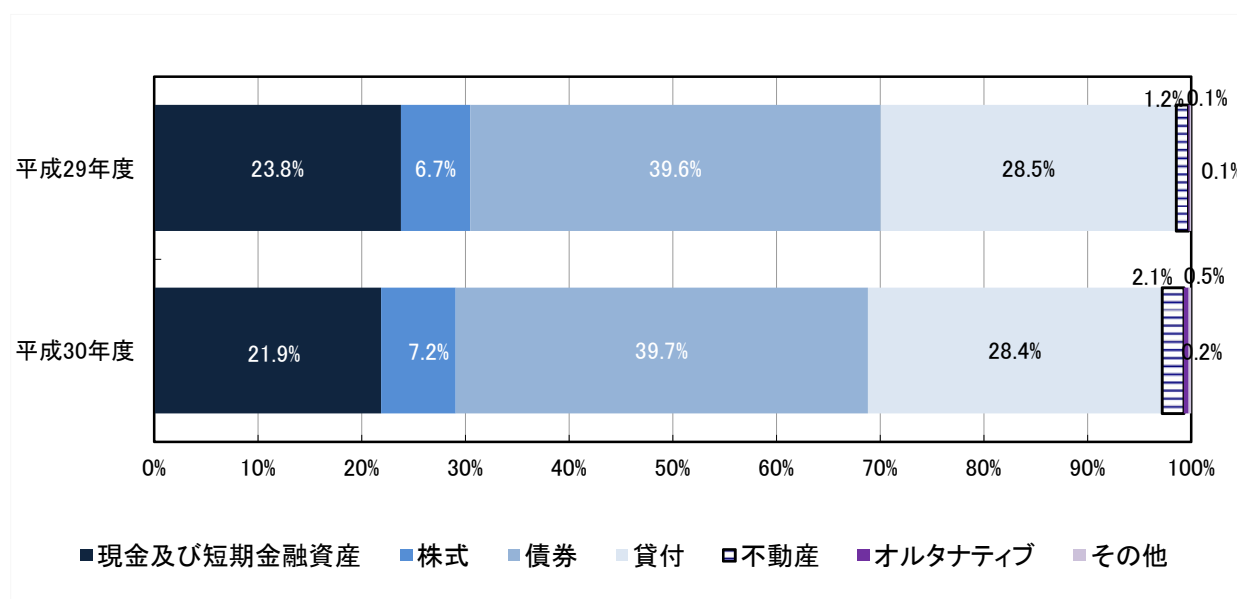
＜実際の資産配分状況（年金） 昨年度・今年度双方に回答した投資家ベース＞



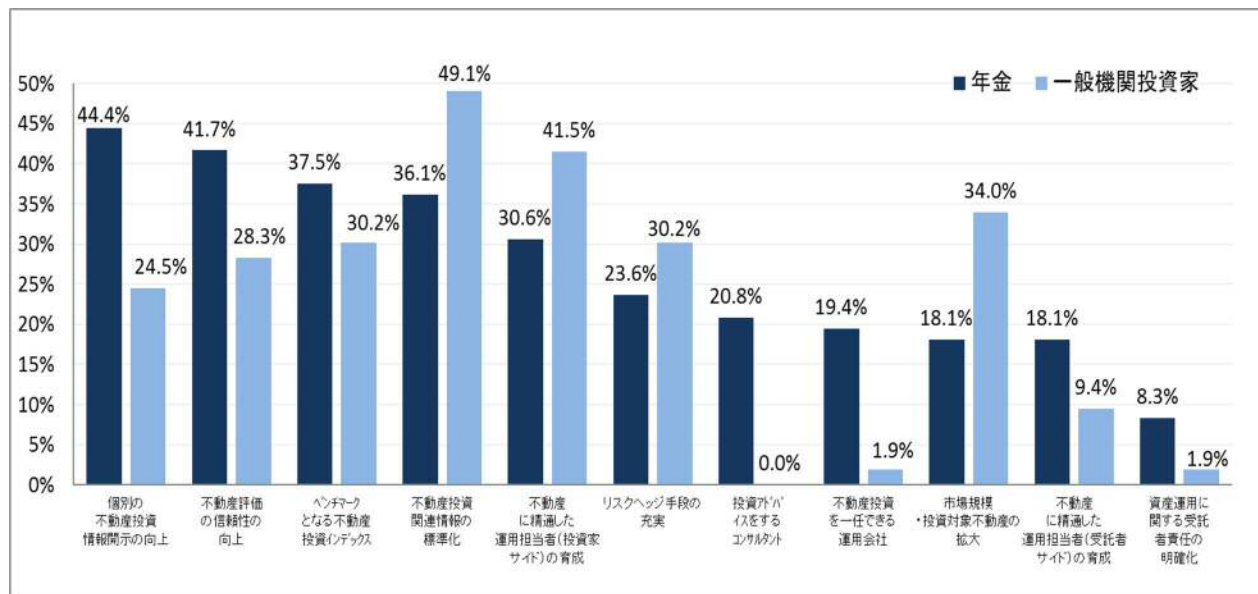
<実際の資産配分状況（一般機関投資家）全回答ベース>



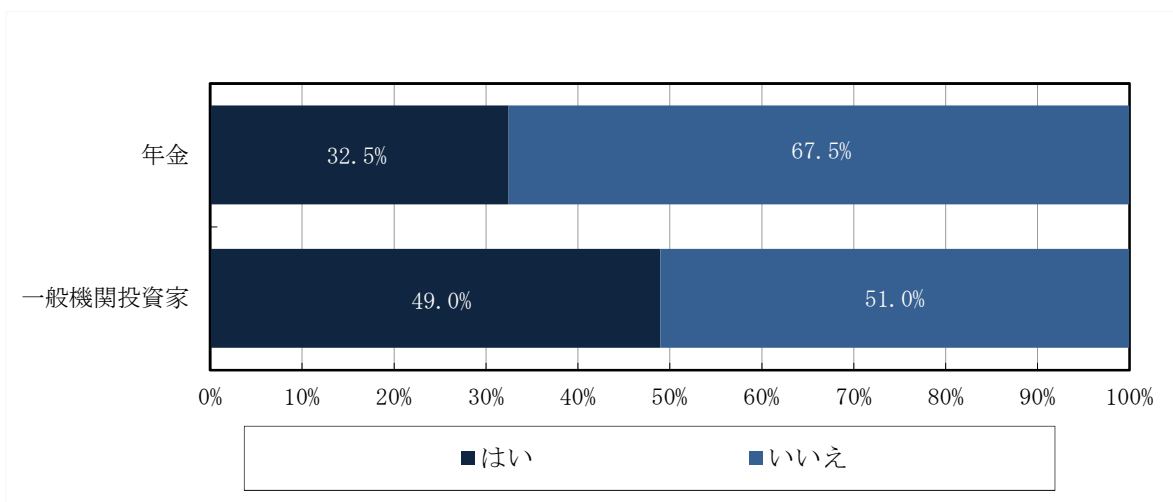
<実際の資産配分状況（一般機関投資家） 昨年度・今年度双方に回答した投資家ベース>



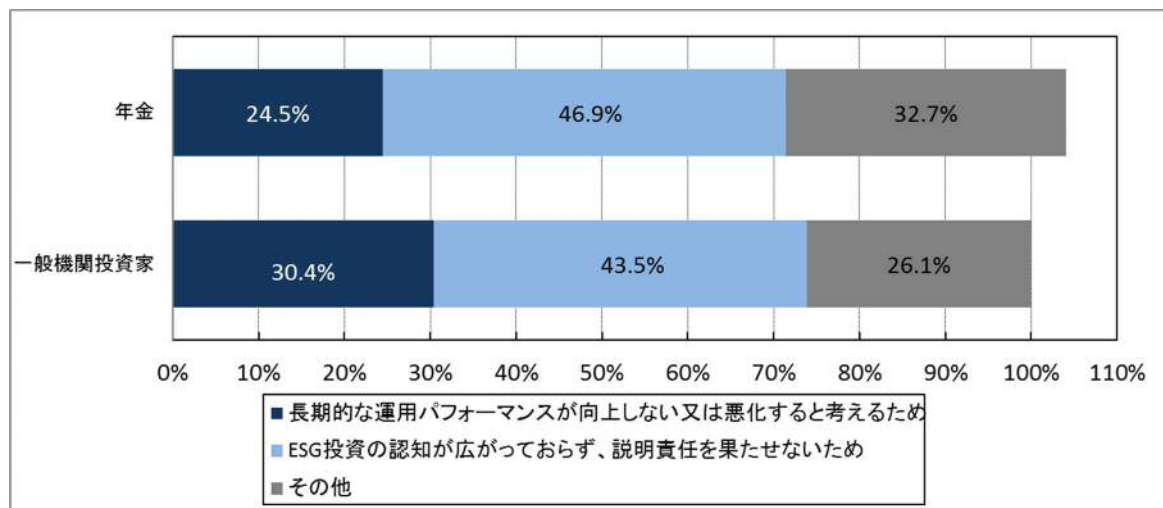
<不動産投資を行うために必要なこと>



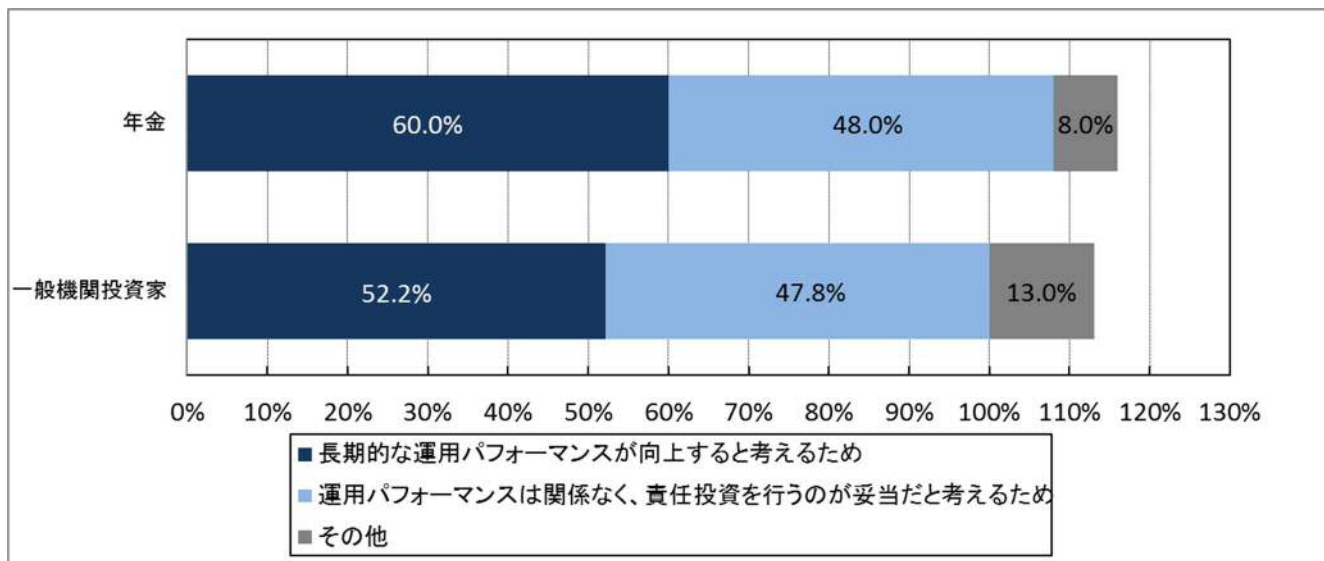
<不動産の ESG 投資への興味>



<不動産の ESG 投資に興味がない理由 (複数回答のため合計が 100%を越える場合がある) >



<不動産の ESG 投資に興味がある理由（複数回答のため合計が 100%を越える場合がある）>



◆本報告書の全体版（会員限定版）について

以上は、調査結果の一部をお示ししたものです。主な調査項目は以下の一覧の通りですが、詳細（全体版※）につきましては当協会会員のみの開示させて頂いておりますのでご了承ください（本アンケート調査にご回答いただいた機関投資家の皆様には、別途ご送付させていただきます予定です）。

※当協会ウェブサイト（下記 URL）

「第 18 回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」集計結果（会員限定版）」

<https://www.ares.or.jp/action/research/index03.html>

第 18 回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」主な調査項目

- (1) 不動産投資状況（不動産投資比率、投資対象別投資の有無）
- (2) 資産配分状況～「不動産」への資産配分
- (3) 投資対象ごとの投資目的
- (4) 投資を検討する際に重視する項目
- (5) 投資対象として関心のあるプロパティタイプ
- (6) 期待投資収益率
- (7) 不動産投資を行うために必要なこと
- (8) 今後の市場見通し（動向指数）
- (9) インフラファンド投資
- (10) アウトバウンド投資に対する関心
- (11) 不動産（不動産ファンド含む）の ESG 投資について
- (12) 不動産投資商品や資産運用会社の比較・検討について

機関投資家の方で、本調査の詳細についてご関心をお持ちの場合は、個別に対応いたしますので、下記までお問い合わせください。

<お問い合わせ先>

一般社団法人不動産証券化協会 企画広報部
東京都港区赤坂 1-1-14 野村不動産溜池ビル 3 階
TEL : 03-3505-8001 FAX : 03-3505-8007

以上