

第19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：杉山博孝 三菱地所株式会社取締役会長）は、第19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2001年度より毎年実施しているものである。本年度は、年金77、一般機関投資家60の計137件の回答を得た（調査期間 2019年10月1日～11月12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64%へと昨年度調査時の59%から引き続き増加した（7年連続の増加）。一般機関投資家では、87%へと昨年度の91%から減少したが、高い水準を維持した。
- 「投資済」とする投資対象は、年金では「私募リート」35%が大きく、「海外不動産プライベートファンド」32%、「国内不動産プライベートファンド」17%、「Jリート」12%が続いた。一般機関投資家では、「Jリート」70%が大きく、「私募リート」52%、「不動産を裏付けとする債券」44%が続いた。
- 「投資済」の回答割合の昨年度からの増加は、年金では「海外不動産プライベートファンド」（9ポイント増）が最も大きく、一般機関投資家では「Jリート」（8ポイント増）が最も大きかった。
- 「海外プライベートファンド」について「投資済」と回答した割合は、年金と一般機関投資家の双方において、2014年度調査と比べて増加した（特に、年金における増加が顕著）。

＜「海外プライベートファンド」について「投資済」と回答した割合の変化＞

年金	5.7%（2014年度調査）	→31.6%（2019年度調査）	（25.9ポイント増）
一般機関投資家	11.3%（2014年度調査）	→17.9%（2019年度調査）	（6.6ポイント増）

主な調査結果（続き）

➤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4%、一般機関投資家では約2%となり、年金、一般機関投資家ともに、昨年度比で増加した。

➤「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」、「不動産評価の信頼性の向上」、「ベンチマークとなる不動産投資インデックス」が同順位で第1位となった。

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、「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、「市場規模・投資対象不動産の拡大」が第3位となった。

➤インフラファンド投資（海外含む）については、「投資済」の割合が、年金で29.7%、一般機関投資家で31.0%となり、いずれも昨年度を上回るとともに、調査開始以来最大となった。

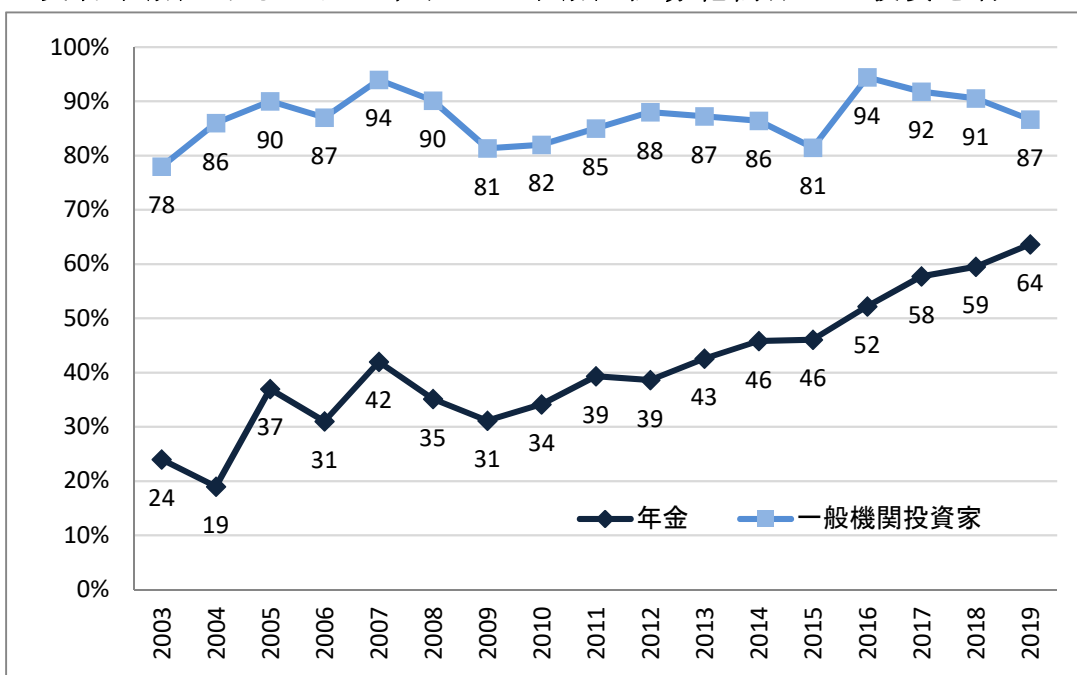
➤不動産のESG投資について、興味の有無を聞いたところ、興味がないと回答した割合が、年金では57.5%（昨年度67.5%）、一般機関投資家では57.1%（同51.0%）となり、いずれも昨年度に引き続き、興味がある割合を上回った。

興味がない理由としては、年金では「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」との回答（51.3%）が最も多く、一般機関投資家では「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」との回答（54.8%）が最も多かった。

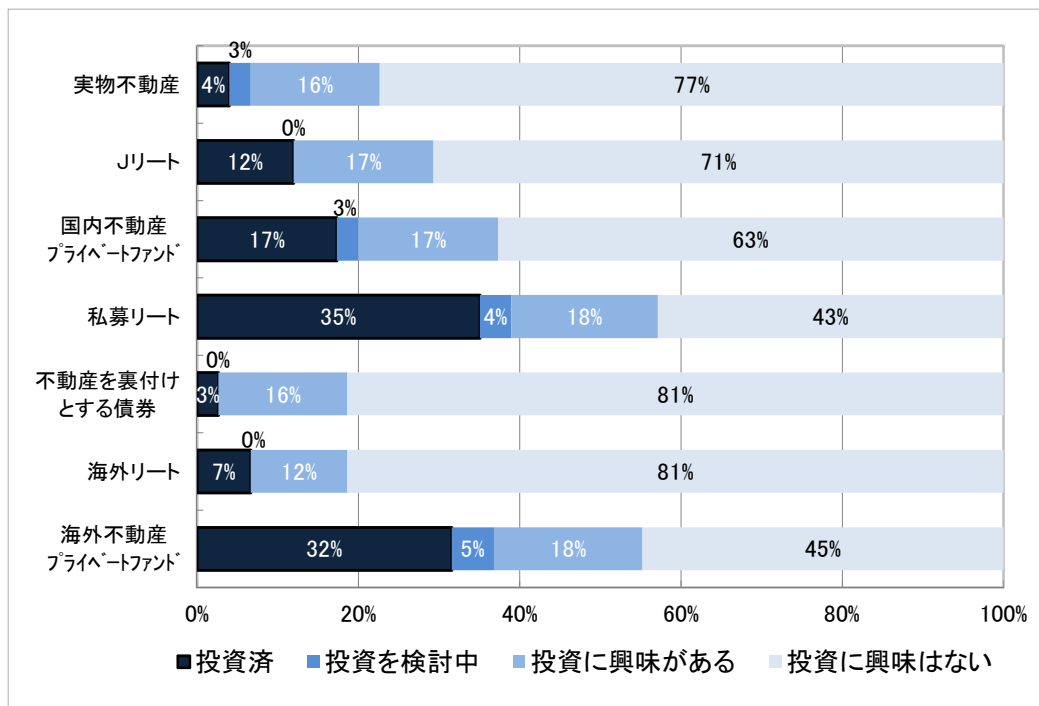
一方、興味がある理由としては、年金では「長期的な運用パフォーマンスが向上すると考えるため」との回答（74.2%）が最も多く、一般機関投資家では「運用パフォーマンスは関係なく、責任投資を行うのが妥当だと考えるため」との回答（50.0%）が最も多かった。

【関連図表】

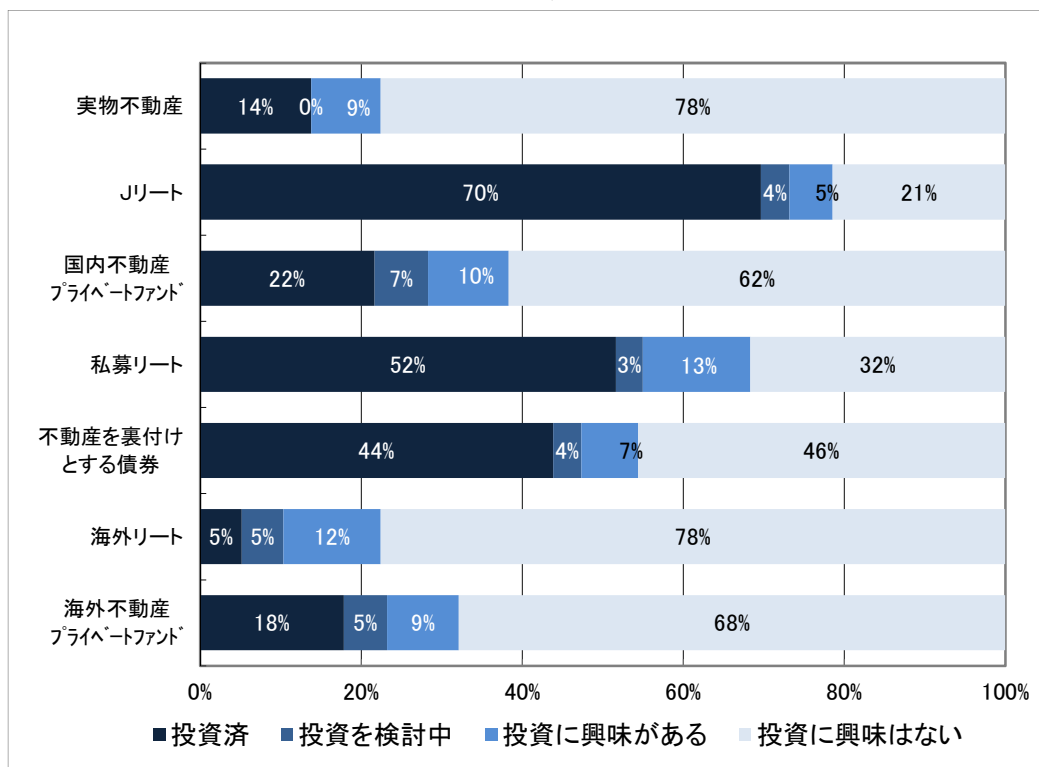
<実物不動産あるいはいずれかの不動産証券化商品への投資を行っている比率>



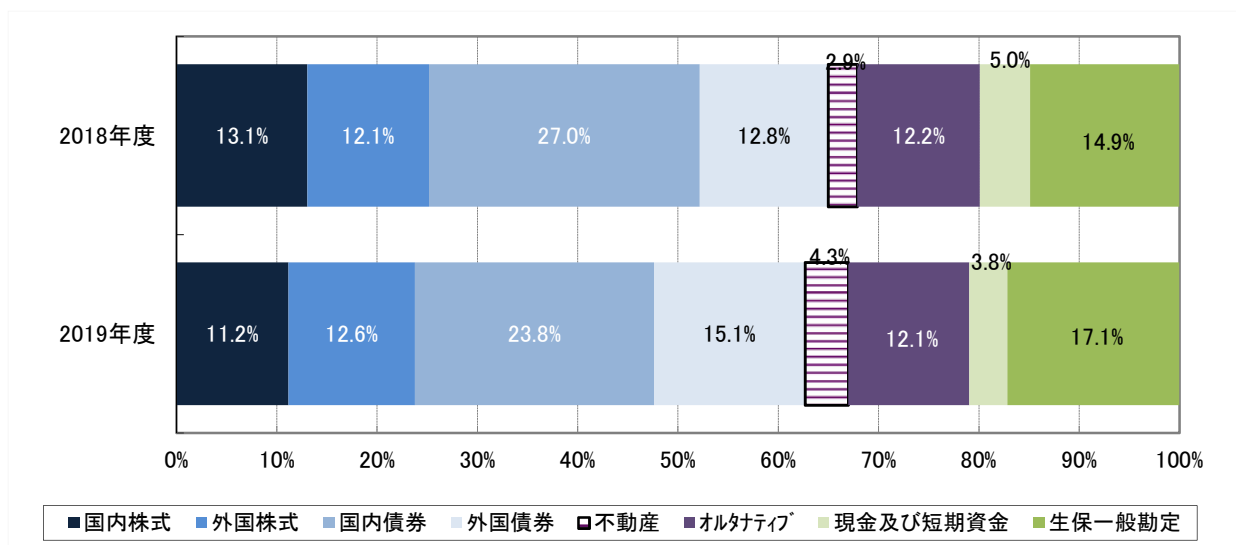
<投資対象別投資の有無（年金）>



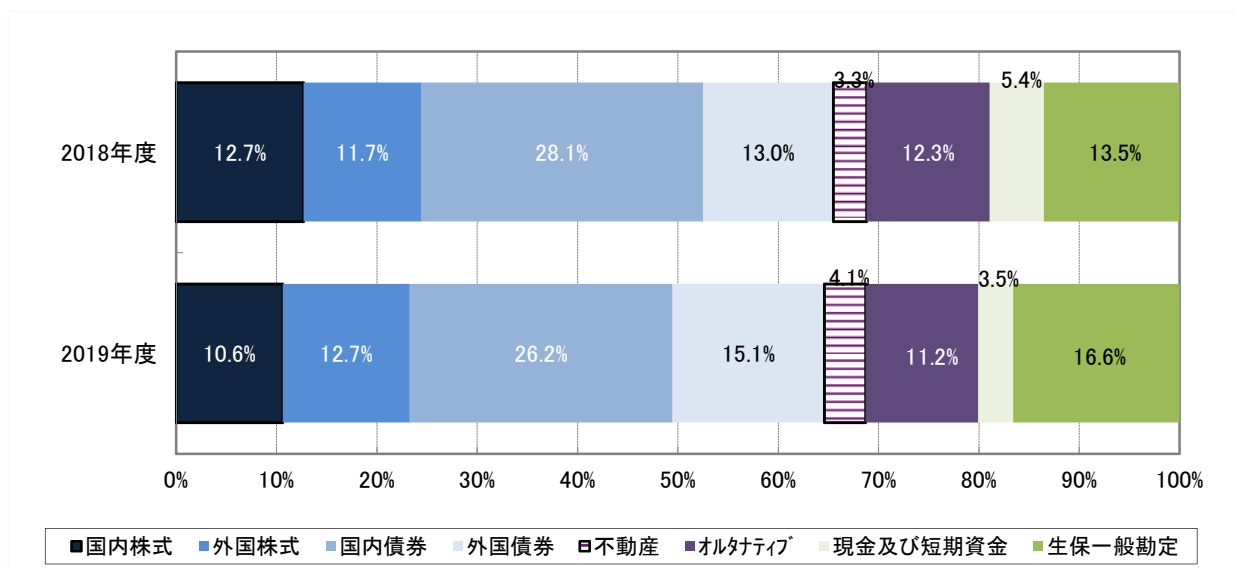
<投資対象別投資の有無（一般機関投資家）>



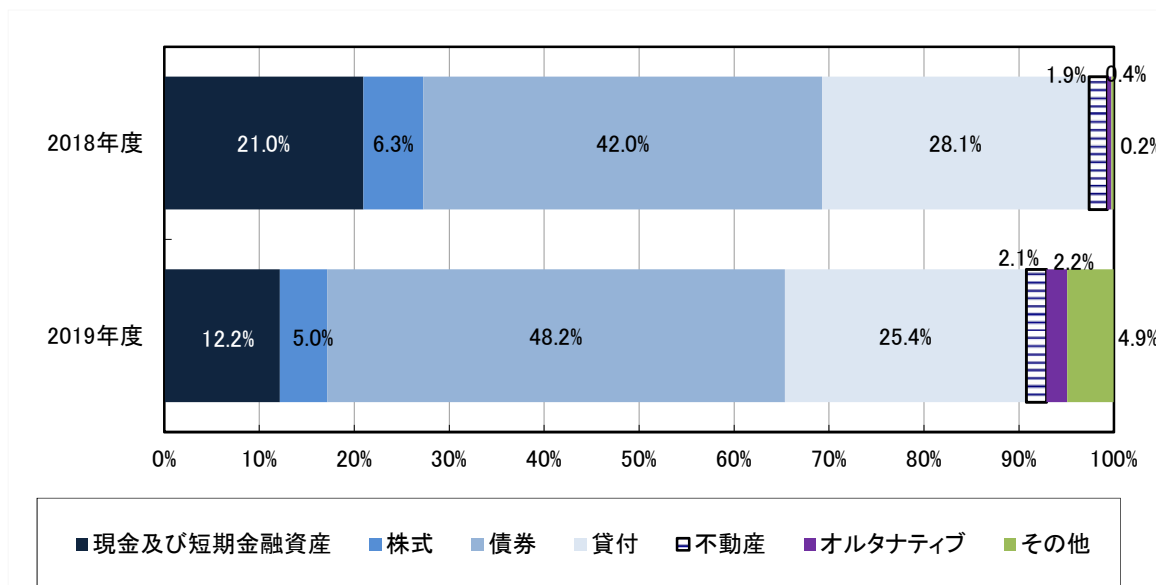
<実際の資産配分状況（年金）全回答ベース>



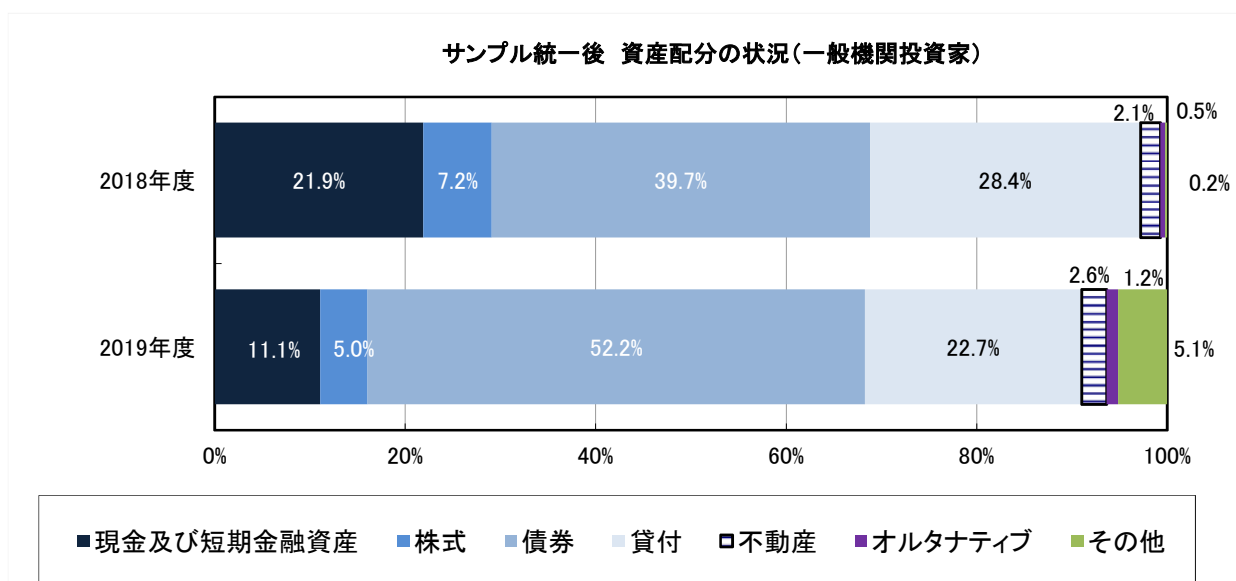
<実際の資産配分状況（年金） 昨年度・今年度双方に回答した投資家ベース>



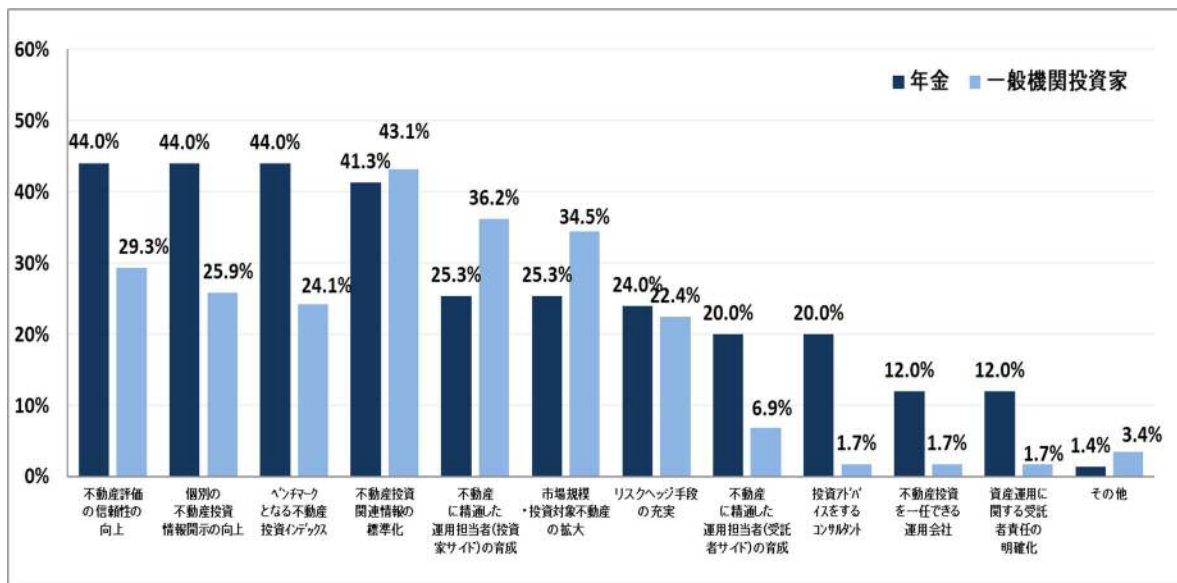
<実際の資産配分状況（一般機関投資家）全回答ベース>



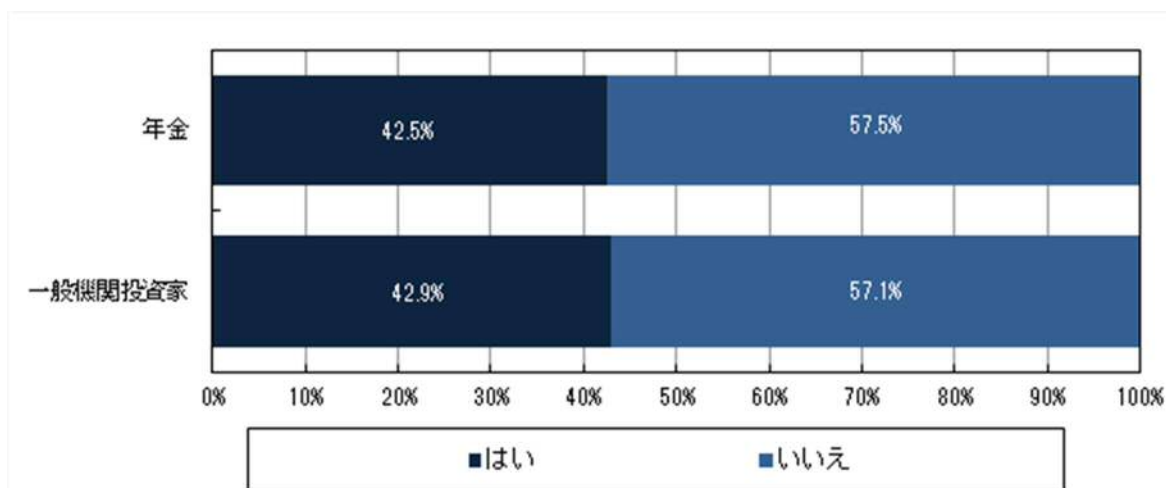
<実際の資産配分状況（一般機関投資家） 昨年度・今年度双方に回答した投資家ベース>



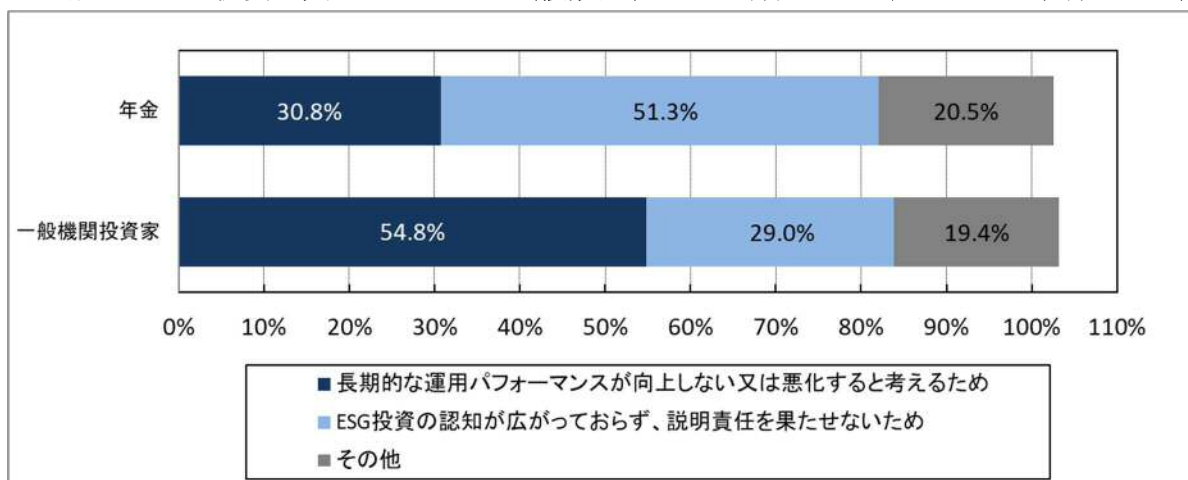
<不動産投資を行うために必要なこと>



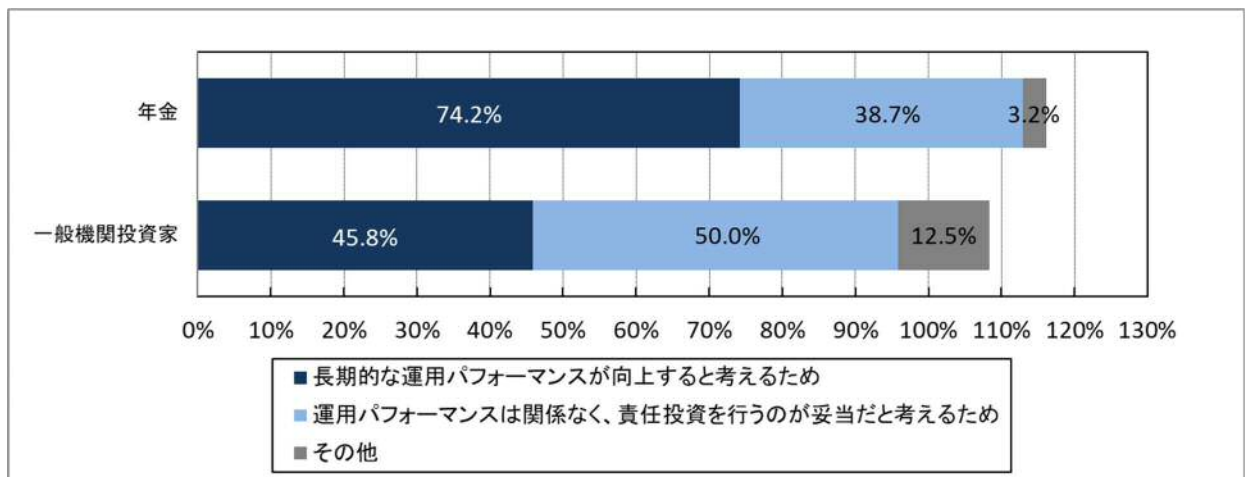
<不動産の ESG 投資への興味>



<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%を超える場合がある) >



<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%を超える場合がある）>



◆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 19 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 19 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

（特別調査）

- (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。

以上

<お問い合わせ先>

一般社団法人不動産証券化協会

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

e-mail:ares@ares.or.jp