

第20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20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53、一般機関投資家65の計118件の回答を得た。

（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72%（前年度調査64%）へと引き続き増加した（8年連続の増加）。
一般機関投資家では、89%（同87%）と増加し、高い水準を維持している。
- ▶ 「投資済」とする投資対象は、年金では「私募リート」45%が大きく、「海外不動産プライベートファンド」35%、「国内不動産プライベートファンド」18%、「Jリート」12%が続いた。
一般機関投資家では、「Jリート」66%が大きく、「私募リート」60%、「不動産を裏付けとする債券」44%が続いた。
- ▶ 「投資済」の回答割合の前年度からの増加は、年金、一般機関投資家ともに「私募リート」（年金10ポイント増、一般機関投資家8ポイント増）が最も大きく、一般機関投資家では「海外不動産プライベートファンド」（7ポイント増）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、年金において増加が顕著）。

＜「海外不動産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）	→35.4%（2020年度調査）	（29.7ポイント増）
一般機関投資家	11.3%（2014年度調査）	→24.6%（2020年度調査）	（13.3ポイント増）

主な調査結果（続き）

➤ 「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、「ベンチマークとなる不動産投資インデックス」が第1位（前年度第1位）、「不動産に精通した運用担当者（投資家サイド）の育成」（前年度第5位）が第2位、「個別の不動産投資関連情報開示の向上」（前年度第1位）が第3位となった。

一般機関投資家では、「不動産に精通した運用担当者（投資家サイド）の育成」が第1位（前年度第2位）、「市場規模・投資対象不動産の拡大」が第2位（前年度第3位）、「不動産投資関連情報の標準化」が第3位（前年度第1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27.5%、一般機関投資家では25.0%が「投資済」であり、いずれも、前年度を下回っているものの、高い水準で推移している。

➤ 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43.1%（同42.5%）、一般機関投資家では58.7%（同42.9%）と増加した。

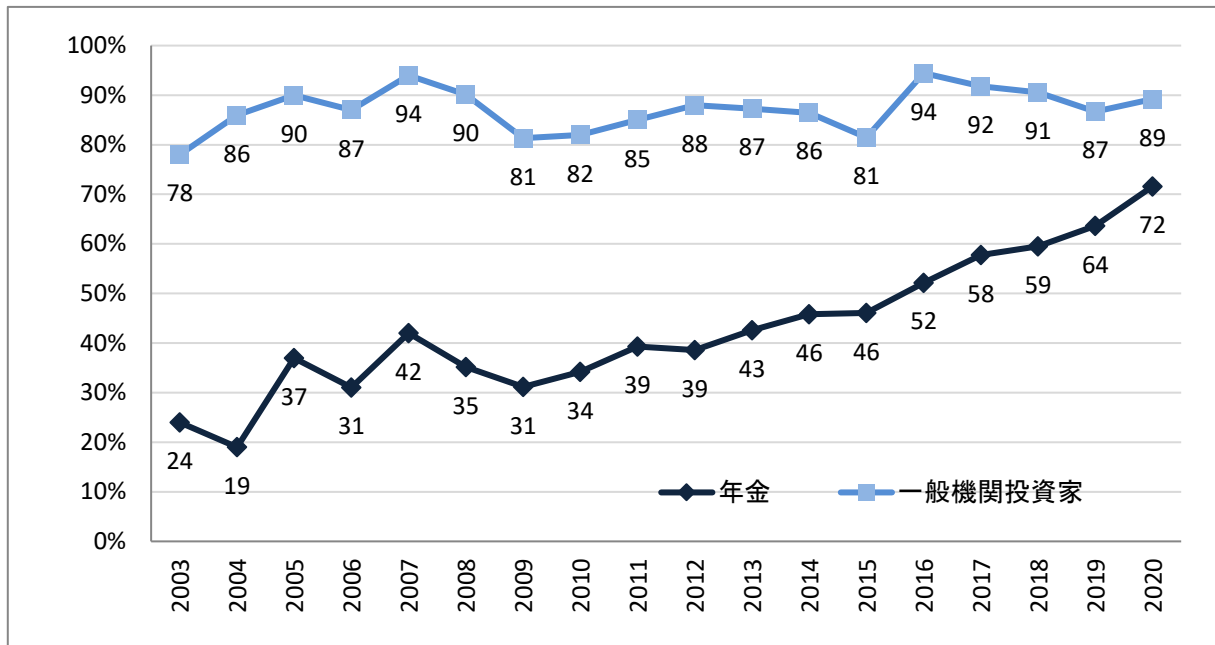
興味がある理由としては、「長期的な運用パフォーマンスが向上すると考えるため」が年金及び機関投資家の双方で最も多く、年金では95.5%、一般機関投資家では70.3%となった（前回調査、年金74.2%、一般機関投資家45.8%）。

「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」は、年金投資家及び機関投資家の双方で2番目に多く、年金では18.2%、一般機関投資家では40.5%となった（前回調査、年金：38.7%、一般機関投資家50.0%）。

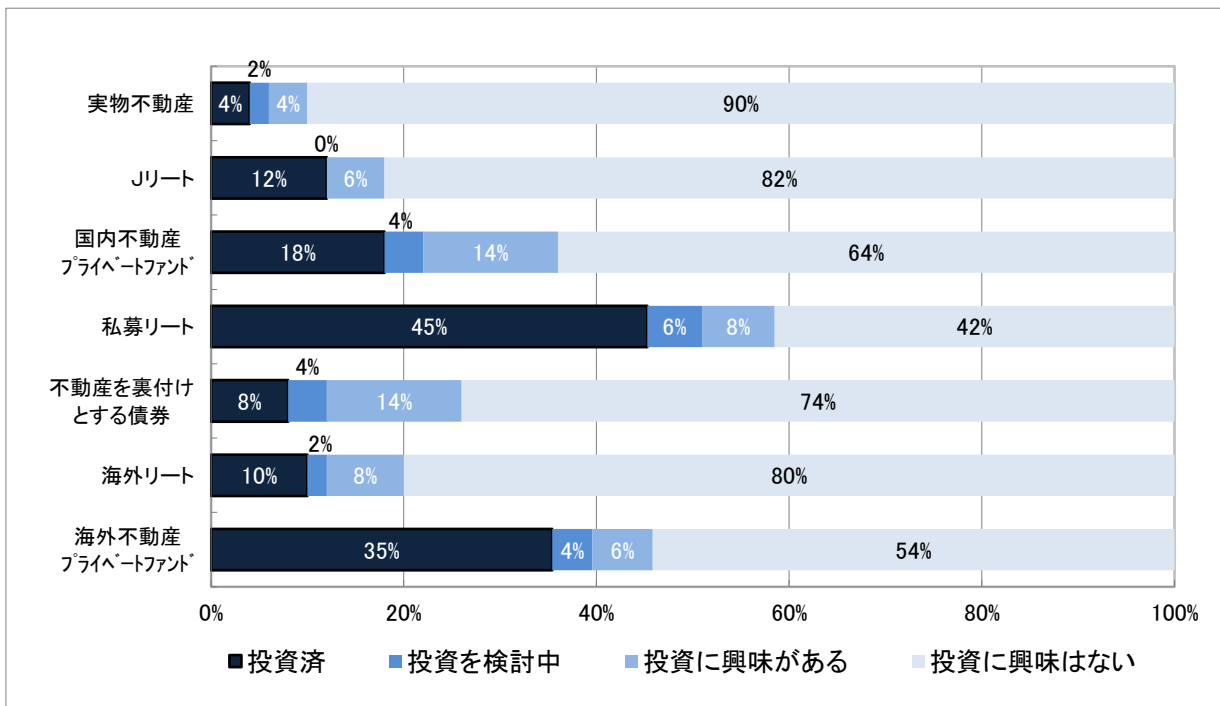
興味がない理由としては、年金では「ESG投資の認知が広がっておらず、説明責任を果たせないため」が38.5%（前回調査、51.3%）と最も多く、一般機関投資家では「長期的な運用パフォーマンスが向上しない又は悪化すると考えるため」が48.0%（前回調査、54.8%）と最も多かった。

【関連図表】

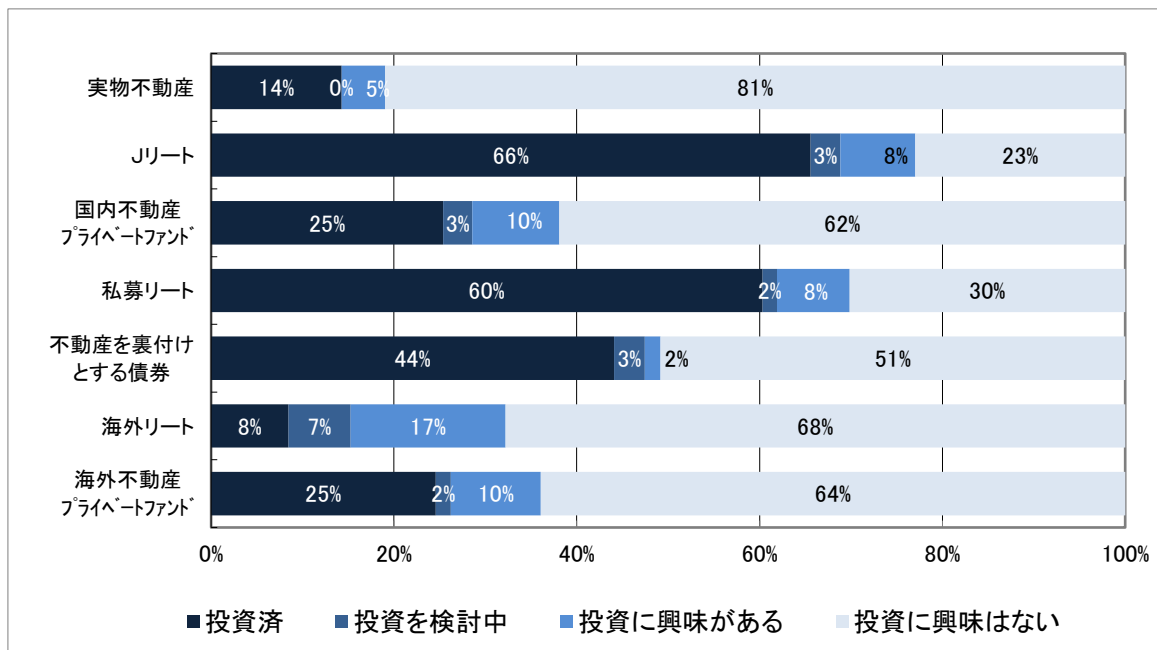
＜実物不動産あるいはいずれかの不動産証券化商品への投資を行っている比率＞



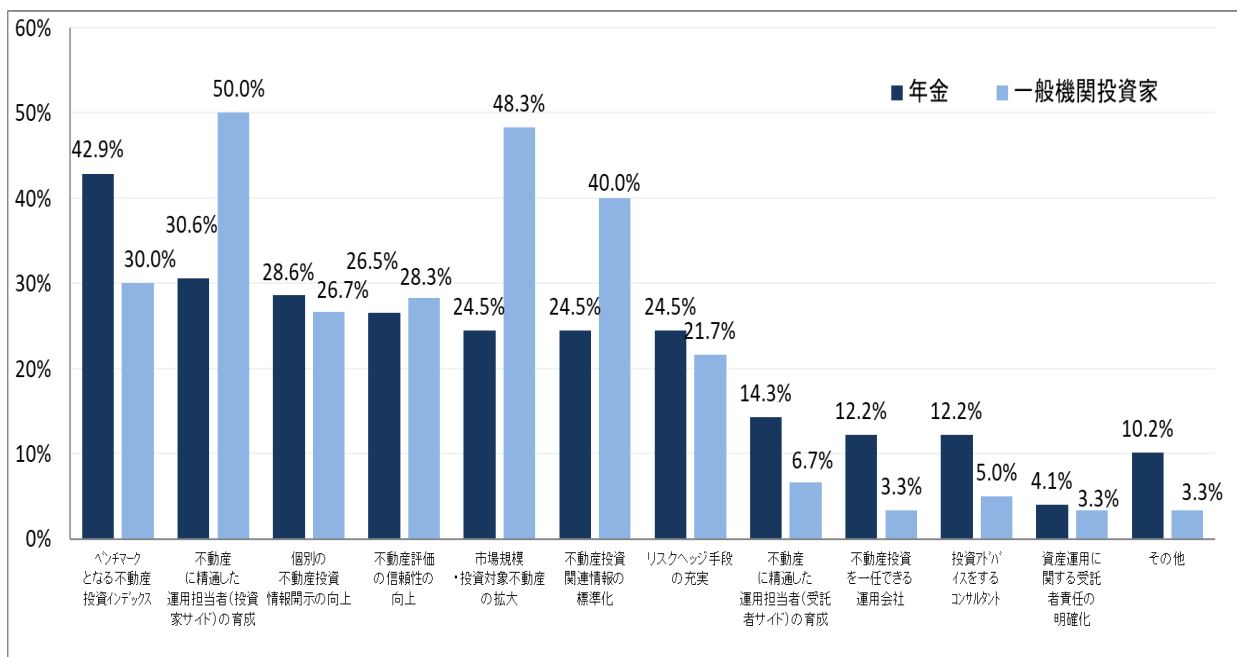
＜投資対象別投資の有無（年金）＞



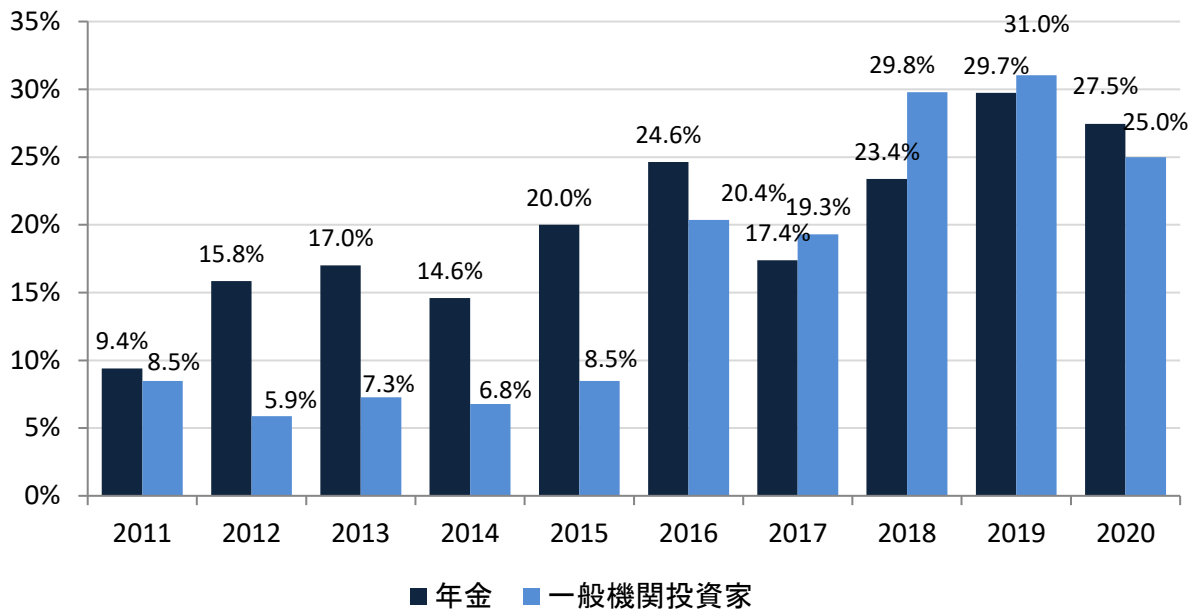
<投資対象別投資の有無（一般機関投資家）>



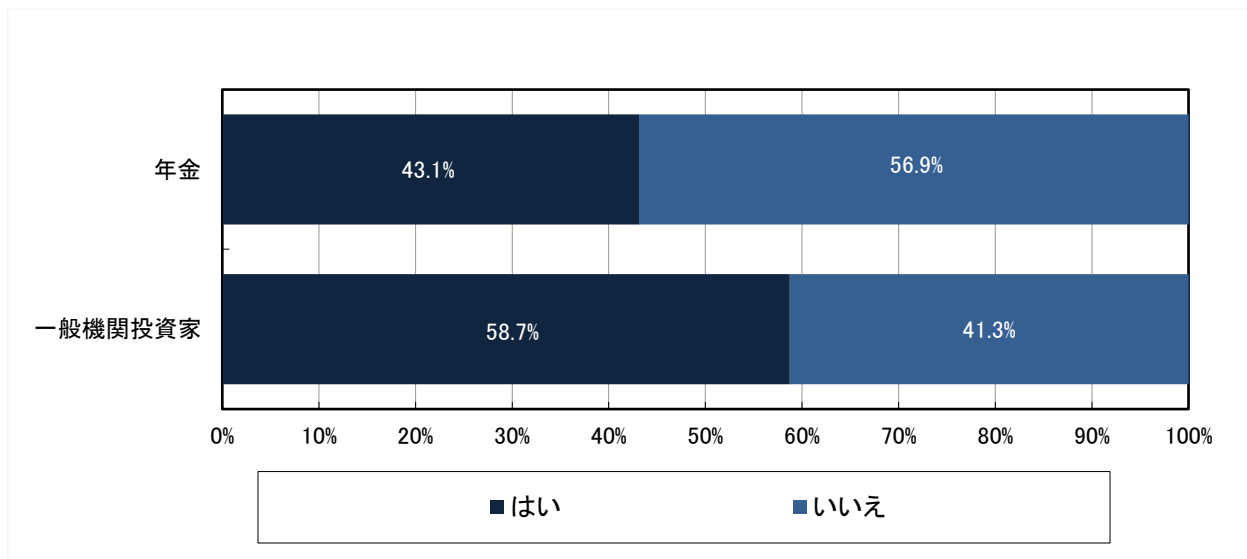
<不動産投資を行うために必要なこと>



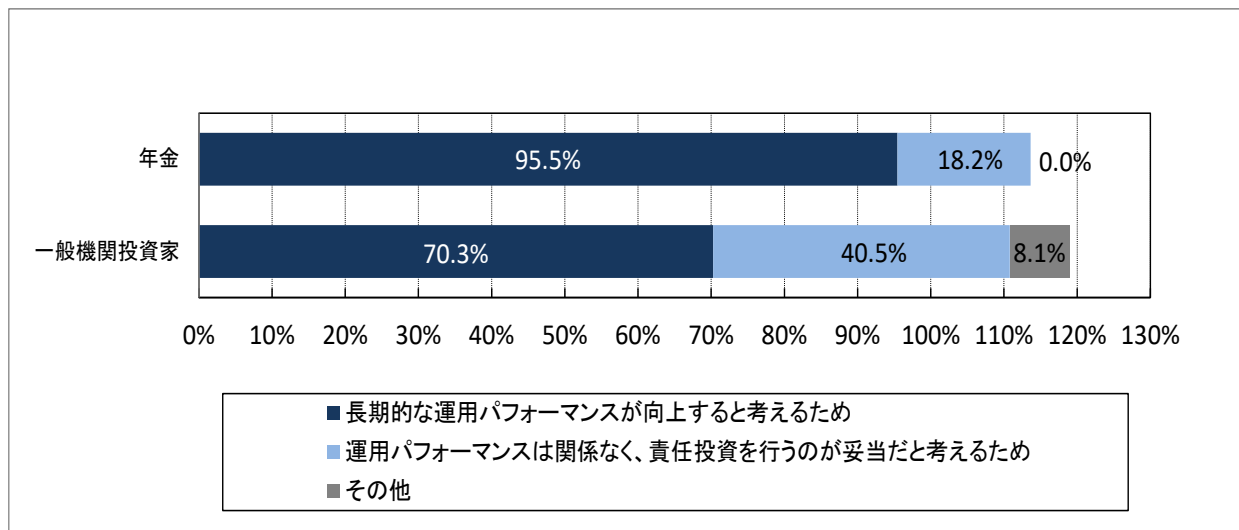
<インフラファンドへの投資済割合>



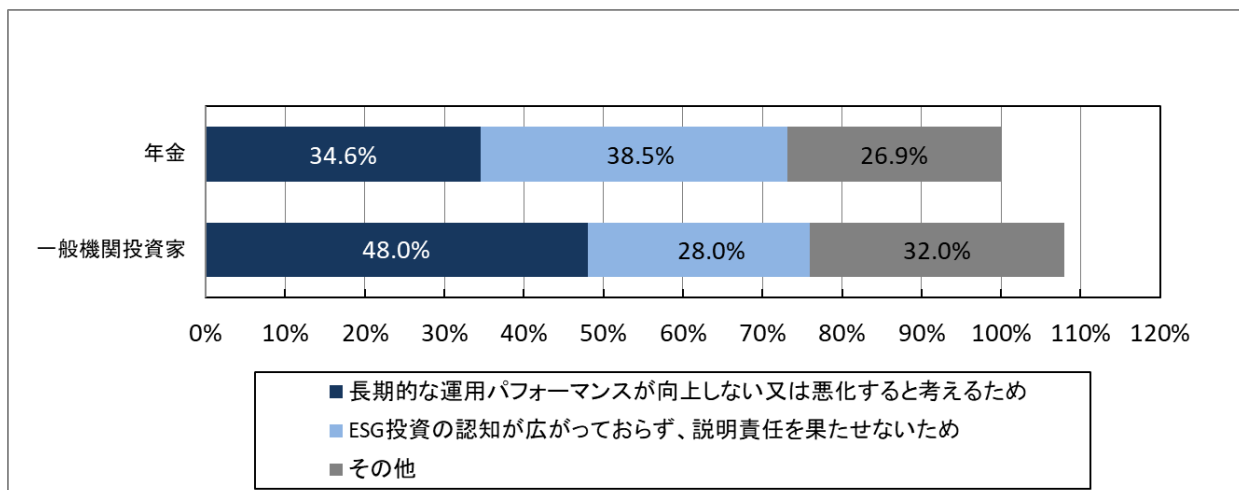
<不動産の ESG 投資への興味>



<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）>



<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）>



◆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に関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 20 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 20 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 市場基盤ディビジョン（企画研修担当）

東京都港区西新橋一丁目 8 番 1 号 REVZO 虎ノ門 2 階

TEL : 03 (3500) 5601 FAX : 03 (3500) 5607

以上