

### 第23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：菰田正信 三井不動産株式会社代表取締役会長）は、第23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年度より毎年度実施しているものである。本年度は、年金51、一般機関投資家62の計113件の回答を得た（調査期間 2023年11月7日～2024年1月11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

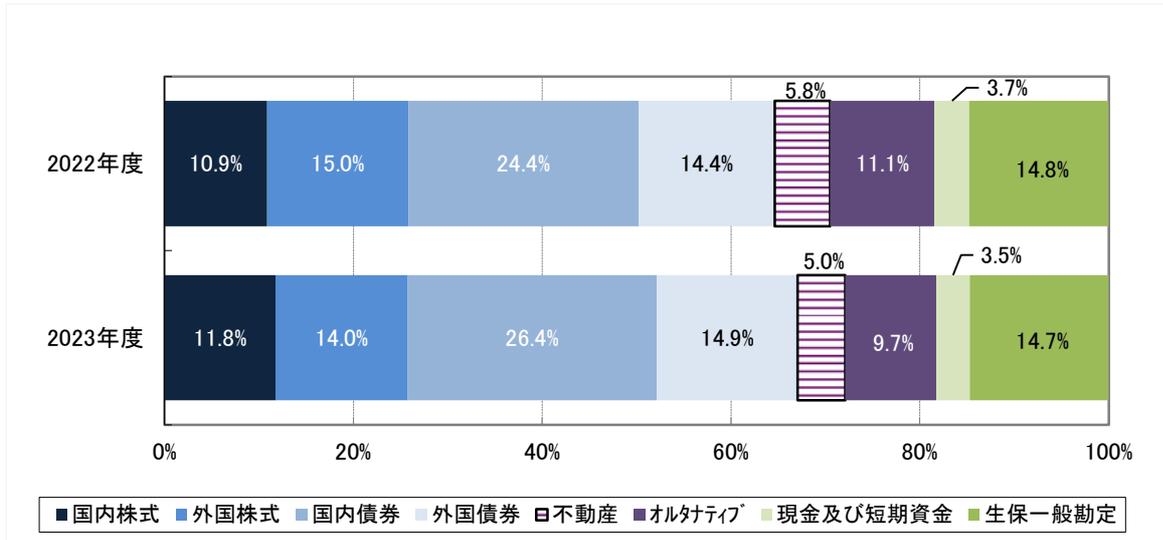
- 「運用資産の資産配分における「不動産」の割合」（実際の資産配分：単純平均）は、年金では約5%、一般機関投資家では約3%となり、昨年度及び今年度双方に回答した投資家の集計ベースでは、年金では減少、一般機関投資家では増加となった。
- 「不動産投資への全般的な課題」については、年金では、「ベンチマークとなる不動産投資インデックス」が第1位（昨年度第1位）、「個別の不動産投資情報開示の向上」が第2位（昨年度第4位）、「不動産投資関連情報の標準化」が第3位（昨年度第2位）となった。  
一般機関投資家では、「不動産に精通した運用担当者（投資家サイド）の育成」が第1位（昨年度第1位）、「不動産投資関連情報の標準化」が第2位（昨年度第2位）、「不動産評価の信頼性の向上」が第3位（昨年度第4位）となった。
- 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65%）、一般機関投資家では85%（同94%）へと減少したものの、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「国内私募リート」46%が最も大きく、「海外不動産プライベートファンド等」36%が続いた。一般機関投資家では、「国内私募リート」63%、「上場Jリート」61%が大きく、「不動産を裏付けとする債券」36%が続いた。

## 主な調査結果(続き)

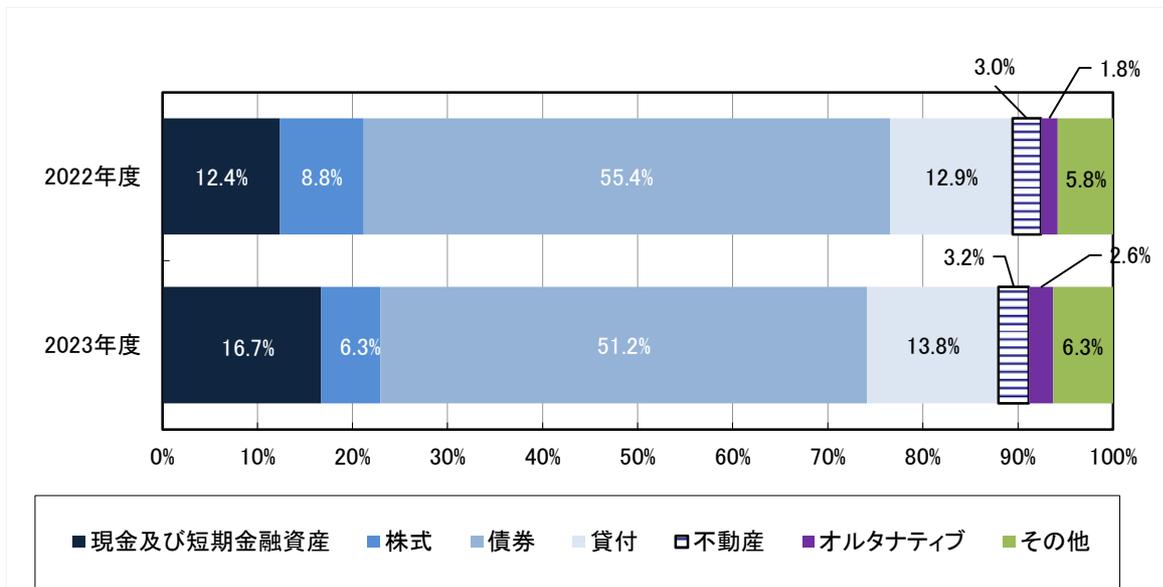
- 不動産のESG投資について実施の有無を聞いたところ、実施していると回答した割合は、年金では8.7%、一般機関投資家では36.4%であった。  
投資を実施している理由としては、「長期的な運用パフォーマンスが向上すると考えるため」が年金では75.0%、一般機関投資家では70.0%であった。
- 投資を実施していない理由としては、「ESG投資の認知が広がっておらず、説明責任を果たせないため」は、年金で47.6%、一般機関投資家では28.6%であった。「長期的な運用パフォーマンスが向上しない又は悪化すると考えるため」は、年金では26.2%、一般機関投資家では25.7%であった。
- インフラファンド投資(海外含む)については、年金で31.9%、一般機関投資家では20.8%が「投資済」であり、年金、一般機関投資家ともに昨年度を下回っているものの、高い水準で推移している。

【関連図表】

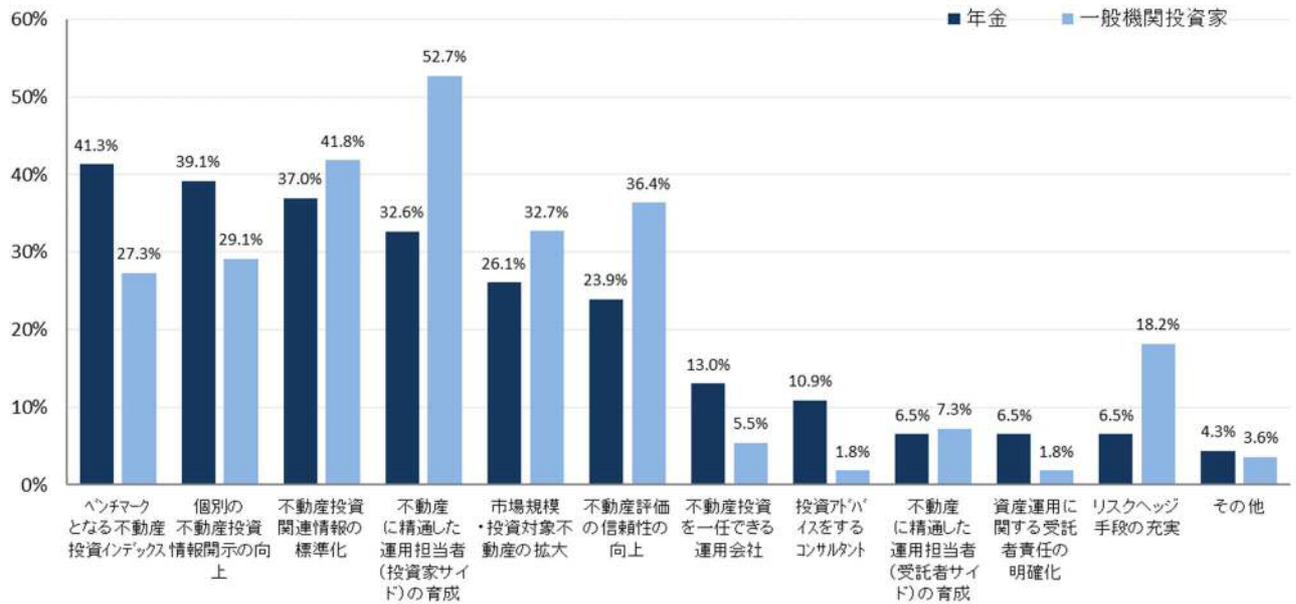
< 「不動産」への資産配分の状況（年金） >



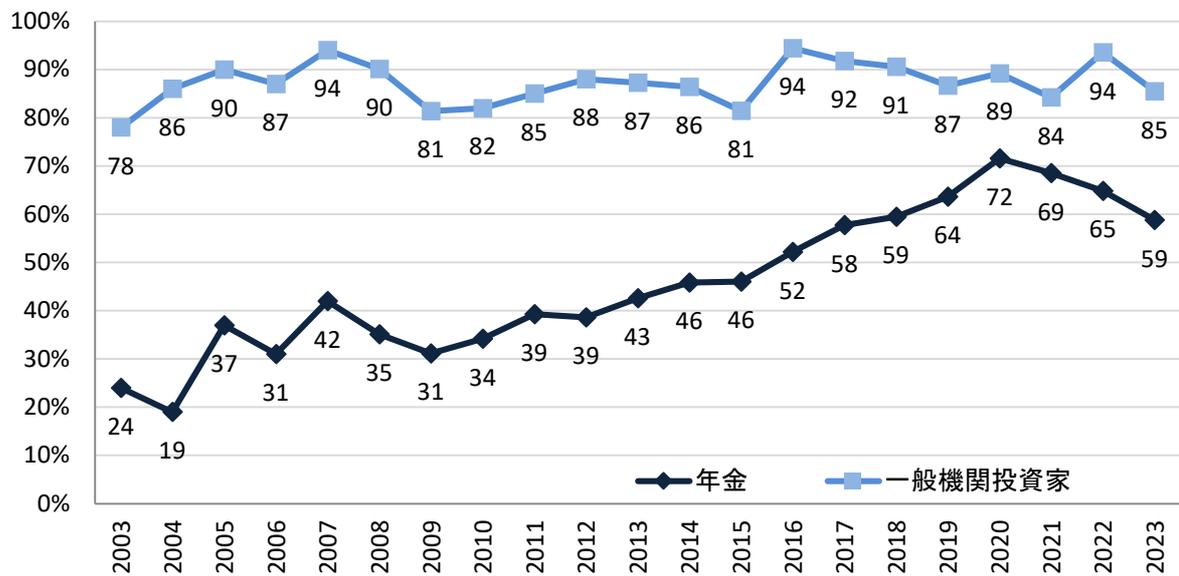
< 「不動産」への資産配分の状況（一般機関投資家） >



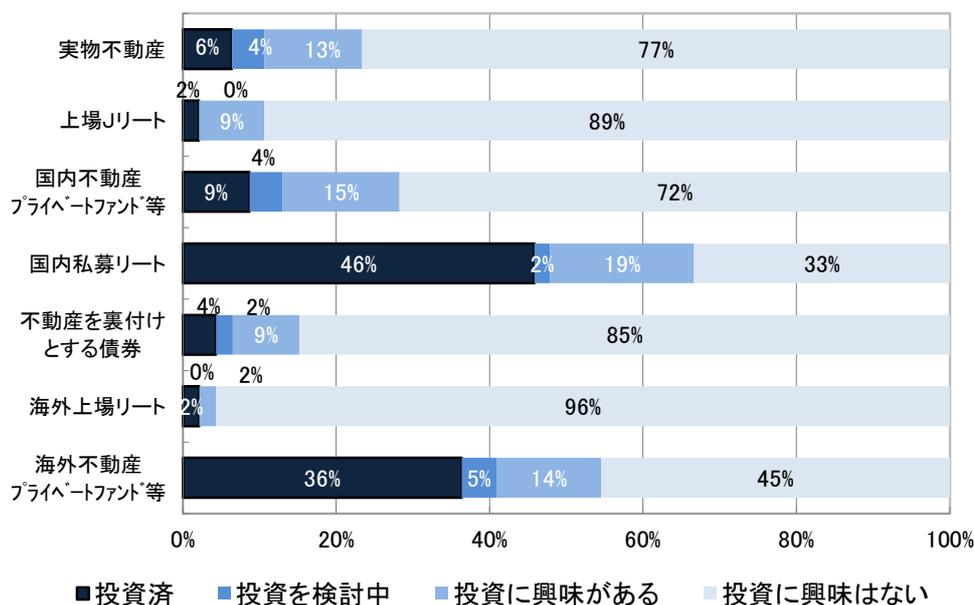
### <不動産投資への全般的な課題認識>



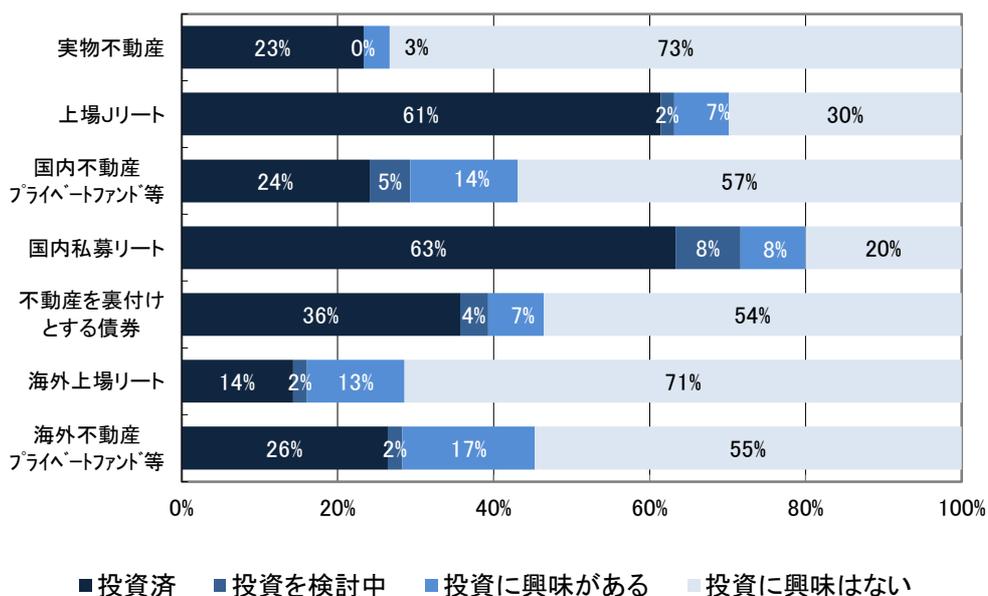
### <実物不動産あるいはいずれかの不動産証券化商品への投資を行っている比率>



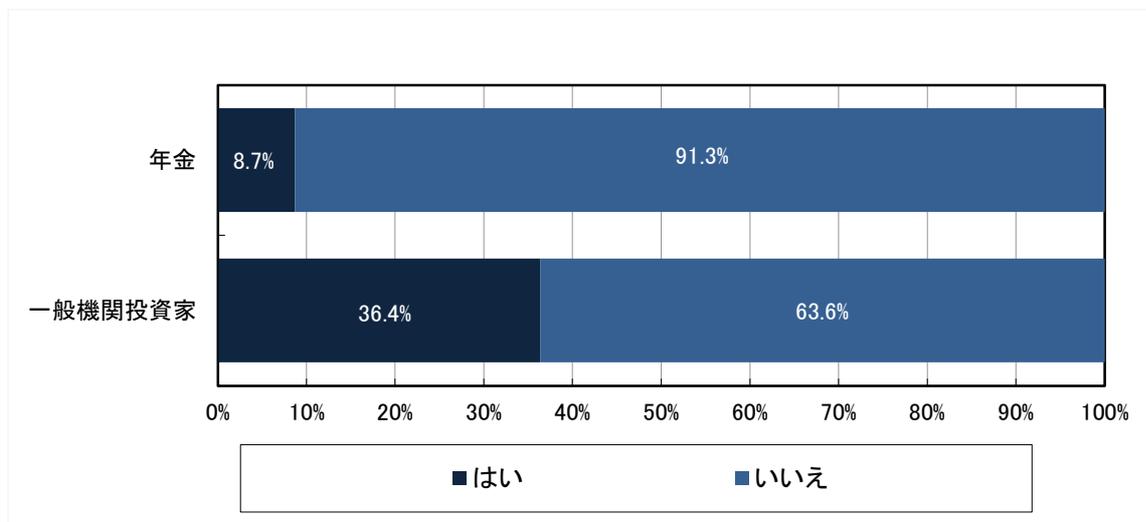
<投資対象別投資の有無（年金）>



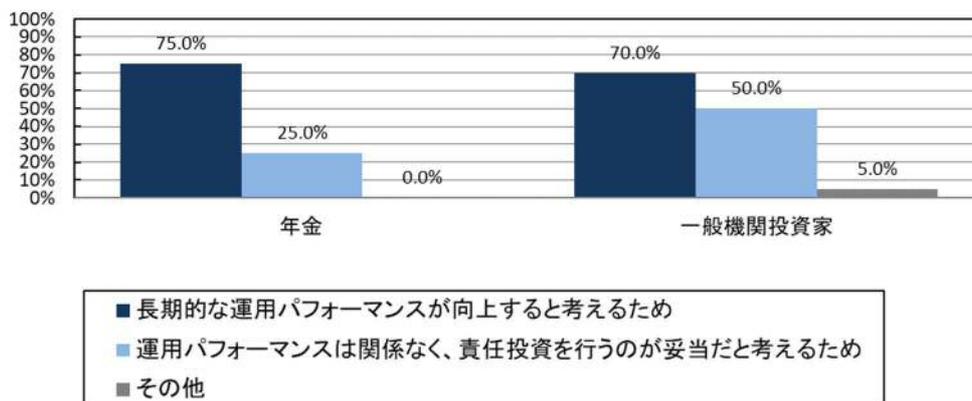
<投資対象別投資の有無（一般機関投資家）>



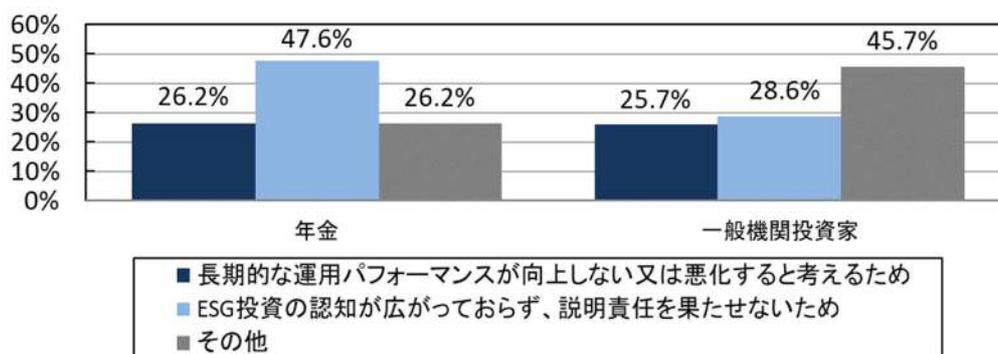
<不動産（ファンド）への ESG 投資の実施状況>



<不動産（ファンド）への ESG 投資を実施している理由（複数回答）>



<不動産（ファンド）への ESG 投資を実施していない理由（複数回答）>



## <インフラファンドへの投資済割合>



#### ◆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お示しし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 23 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 23 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) 今後の市場見通し（動向指数）
- (2) 資産配分状況～「不動産」への資産配分
- (3) 不動産投資への全般的な課題認識
- (4) 不動産投資状況（不動産投資比率、投資対象別投資の有無）
- (5) 投資対象ごとの投資目的
- (6) 投資を検討する際に重視する項目
- (7) 投資対象として関心のあるプロパティタイプ
- (8) 期待投資収益率
- (9) 不動産投資に関する課題
- (10) 不動産（不動産ファンド含む）の ESG 投資について
- (11) インフラファンド投資

---

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 業務ディビジョン（リート・投資家担当）

東京都港区西新橋一丁目 8 番 1 号 REVZO 虎ノ門 2 階

Mail : [toushika@ares.or.jp](mailto:toushika@ares.or.jp)

以上