

第24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24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（実物不動産あるいは不動産証券化商品。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56、一般機関投資家62の計118件の回答を得た（調査票受付期間2024年10月下旬～2024年12月下旬頃）。

（※）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る。

主な調査結果

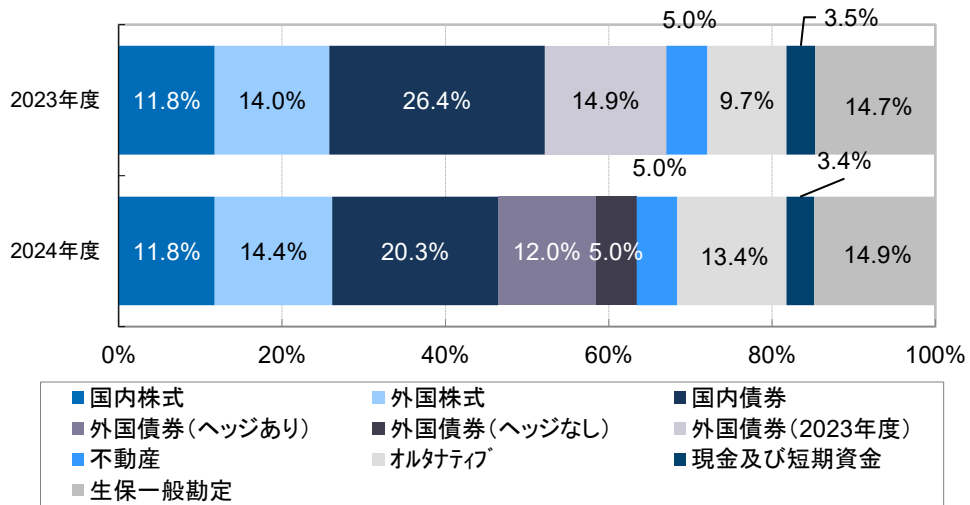
- 「運用資産の資産配分における「不動産」の割合」（2024年3月末時点の資産配分：単純平均）は、年金では5.0%（昨年度調査5.0%）、一般機関投資家では2.5%（同3.2%）となった。
- 「不動産投資への全般的な課題」については、年金では、「流動性が低い」が第1位で44.0%（今年度新設）、「ベンチマークとなる不動産投資インデックスが少ない」が第2位で40.0%（昨年度41.3%）、「テールリスクが大きい（災害等により不動産価値が大きく棄損しうる）」が第3位で32.0%（今年度新設）となった。
一般機関投資家では、「流動性が低い」が第1位で42.1%（今年度新設）、「期待収益率が低い（インカムゲインの観点）」が第2位で28.1%（今年度新設）、「個別の不動産情報開示の向上・開示の標準化」が第3位で26.3%（開示の向上は昨年度29.1%、開示の標準化は昨年度41.8%）、
「不動産評価の信頼性が十分ではない」が同率（昨年度36.4%）となった。
- 「不動産への投資を行っている投資家の割合」は、年金数（機関数）ベースで、年金では70.9%（昨年度調査58.8%）、一般機関投資家では94.9%（同85.5%）へと増加し、高い水準を維持している。
- 「投資済の投資対象」は、年金では「国内私募リート」53.1%が最も大きく、「海外不動産プライベートファンド等」41.7%が続いた。一般機関投資家では、「国内私募リート」73.2%が最も大きく、「上場Jリート」64.7%が続いた。

主な調査結果(続き)

- 「不動産の ESG 投資」について、「実施している」の割合は、年金では 3.8%、一般機関投資家では 34.6%であった。
一般機関投資家が ESG 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」「運用パフォーマンスとは関係なく責任投資を行うことが妥当」がそれぞれ 47.4%であった。
ESG 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」が、年金で 51.0%、一般機関投資家では 30.0%であった。
- 「インフラファンド投資(海外含む)への投資割合」は、年金で 50.0%、一般機関投資家で 38.0%であり、年金、一般機関投資家ともに昨年度を上回る高い水準で推移している。

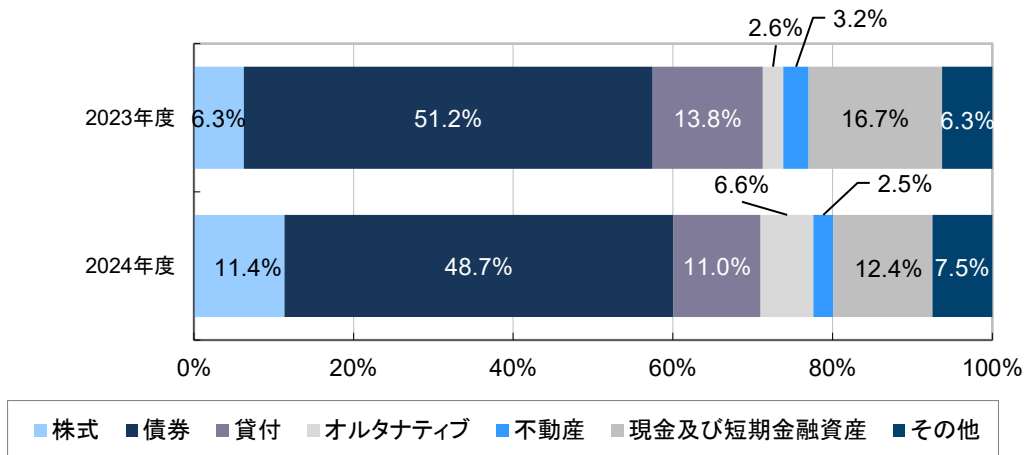
【関連図表】

<資産配分の状況（年金）>



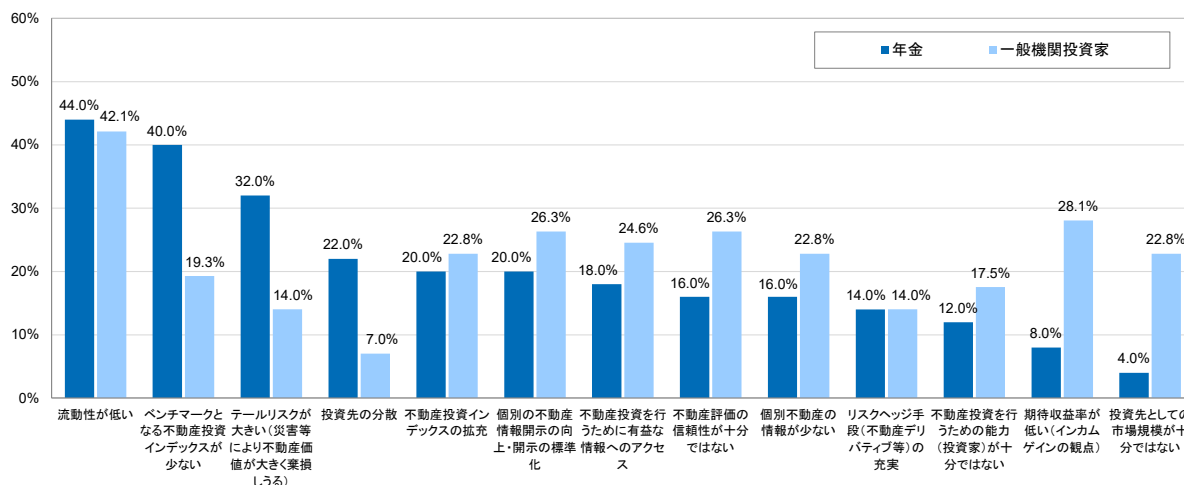
(※) 2024年度より「外国債券」を「外国債券（ヘッジあり）」及び「外国債券（ヘッジなし）」に変更。
 (※) 原則として、2023年度調査では2023年3月末時点、2024年度調査では2024年3月末時点の数値。

<資産配分の状況（一般機関投資家）>



(※) 原則として、2023年度調査では2023年3月末時点、2024年度調査では2024年3月末時点の数値。

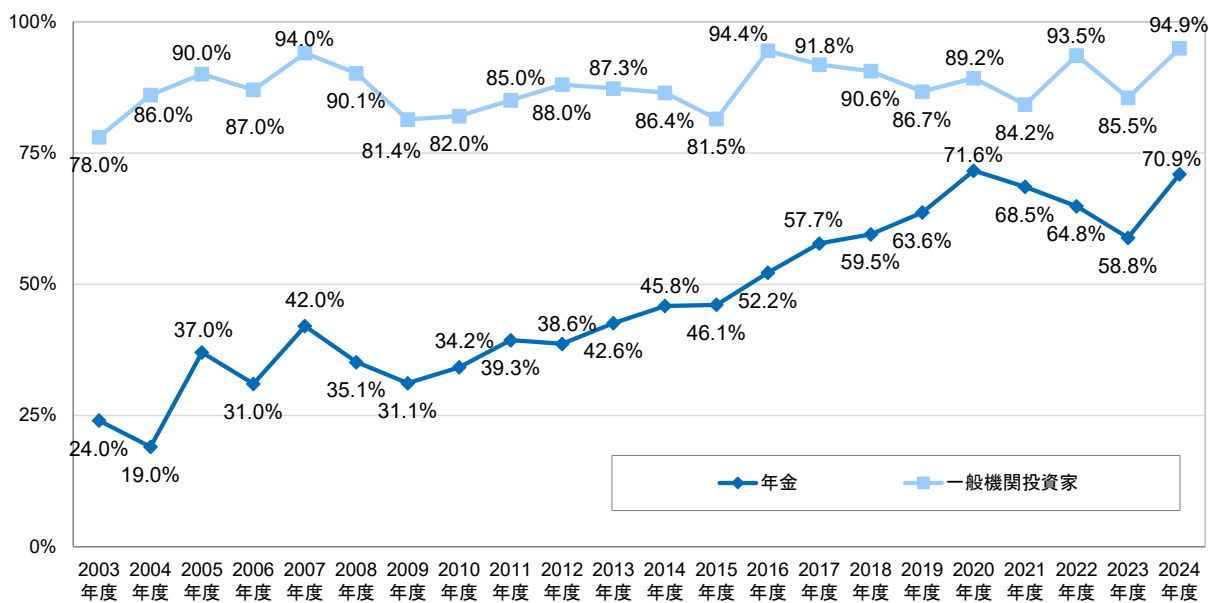
<不動産投資への全般的な課題認識（上位 10 位）>



(※) グラフの数値は、有効回答数に対する各回答者数の割合。以下同じ。

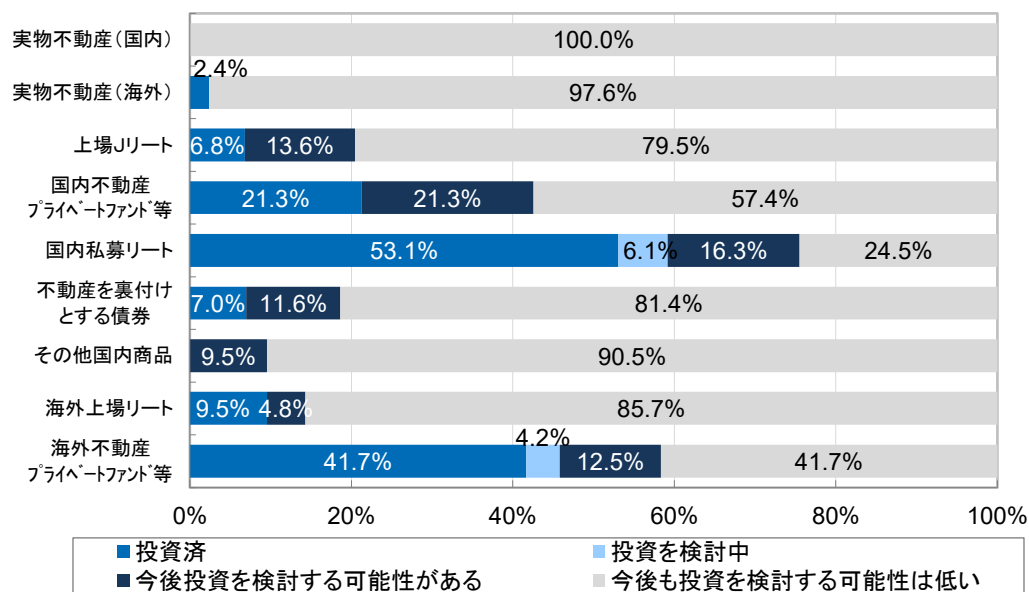
(※) 2024 年度より選択肢を変更。不動産投資への課題（24 の選択肢）の中から、年金・一般機関投資家それぞれの回答数上位 10 位を表示。

<「不動産」への投資を行っている割合>

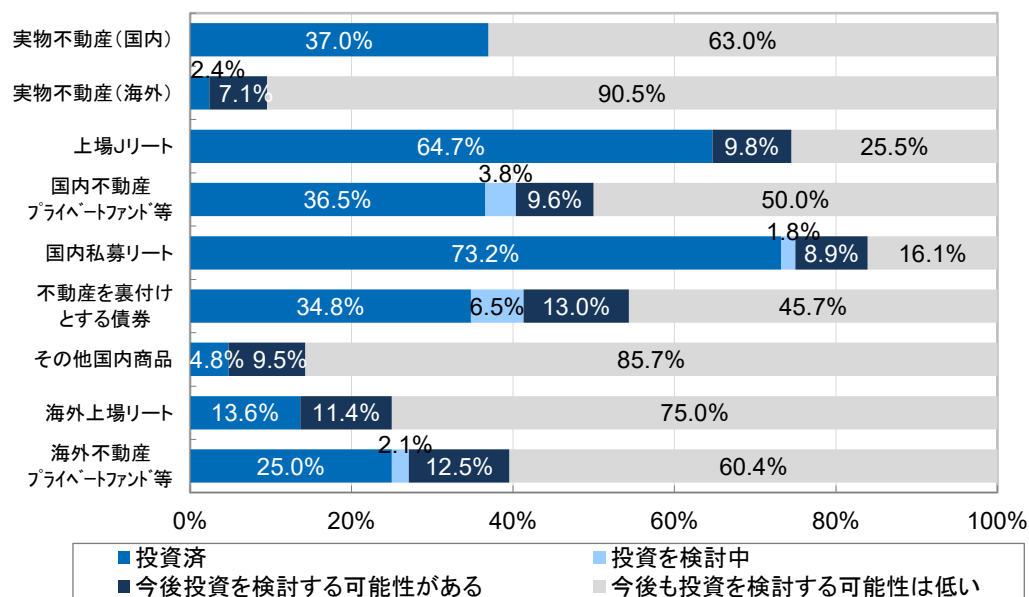


(※) 「不動産」は実物不動産あるいは不動産証券化商品をいう。

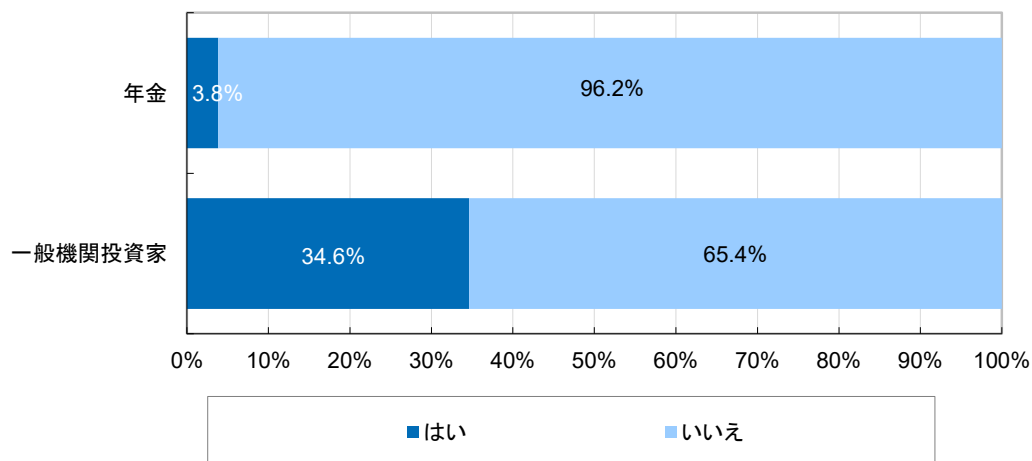
<投資対象別投資の有無（年金）>



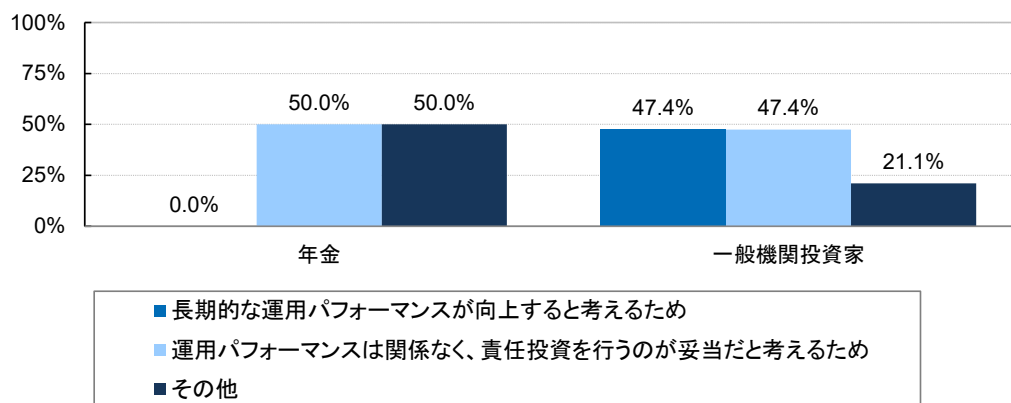
<投資対象別投資の有無（一般機関投資家）>



<不動産（ファンド）への ESG 投資の実施状況>

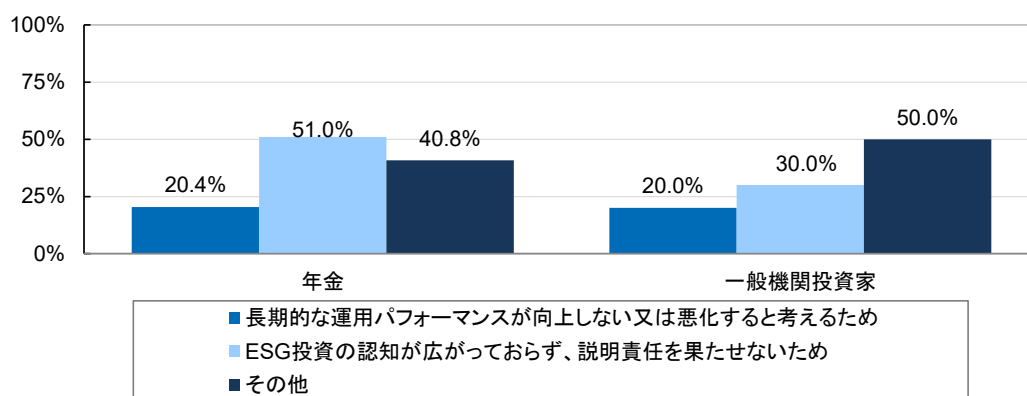


<不動産（ファンド）への ESG 投資を実施している理由（複数回答）>

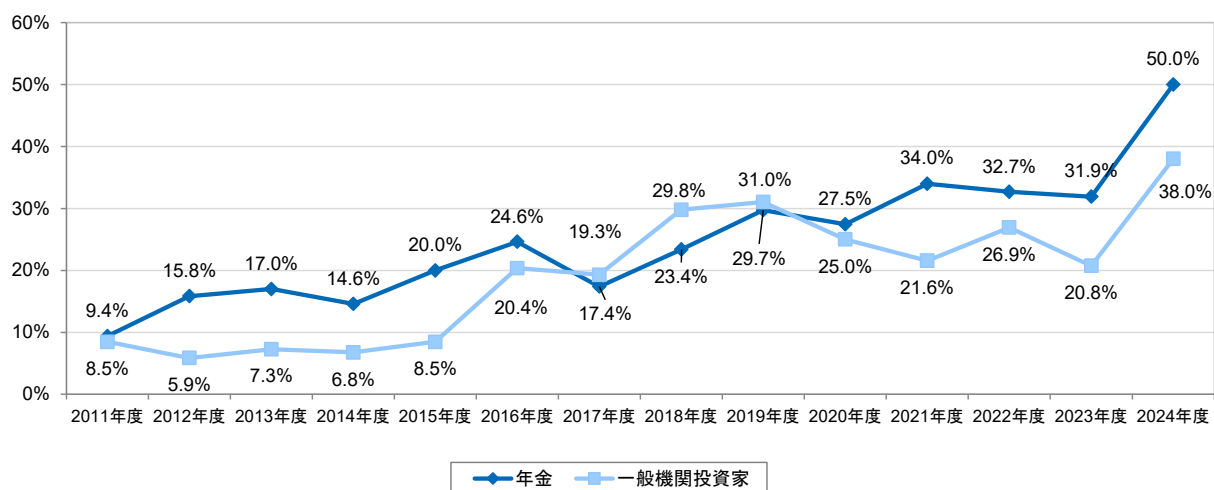


(※) 年金の本設問に対する回答数は 2 件のみである。

<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く予定です）。

※当協会ウェブサイト（下記 URL）

「第 24 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/>

第 24 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) 資産配分状況と全体的な運用取り組み方針
- (2) 今後の金融・資本市場ならびに不動産市場の見通し（動向指数）
- (3) 不動産投資への全般的な課題認識
- (4) 不動産への投資状況
- (5) 不動産への投資目的（投資対象別）
- (6) 不動産投資を検討する際に重視する項目（投資対象別）
- (7) 関心のある不動産のセクター（投資対象別）
- (8) 不動産の期待投資収益率（投資対象別）
- (9) 不動産（不動産ファンド含む）の ESG 投資
- (10) 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

以上

ARES 一般社団法人
不動産証券化協会

本資料の内容は、当協会が受領したアンケート回答書等に基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。
また、本資料の情報等の内容に誤りがあった場合でも、当協会は一切の責任を負いかねます。
本資料に記載された内容は予告なしに変更されることがあります。