ARES

NEWS RELEASE

A26-159
2026 年 11 月 26 日
一般社団法人不動産証券化協会

第 26 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 26 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、新たに大学法人・学校法人を調査対象に加えた。

本年度は、年金 67 件、一般機関投資 63 件、大学 33 件の計 163 件の回答を得た（調査票受付期間 2026 年 8 月上旬～2026 年 9 月末）。

（※）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。

（※）大学は、年金・一般機関投資家よりも項目数を抑えて実施しており、調査項目も一部異なる。

主な調査結果

◆年金・一般機関投資家

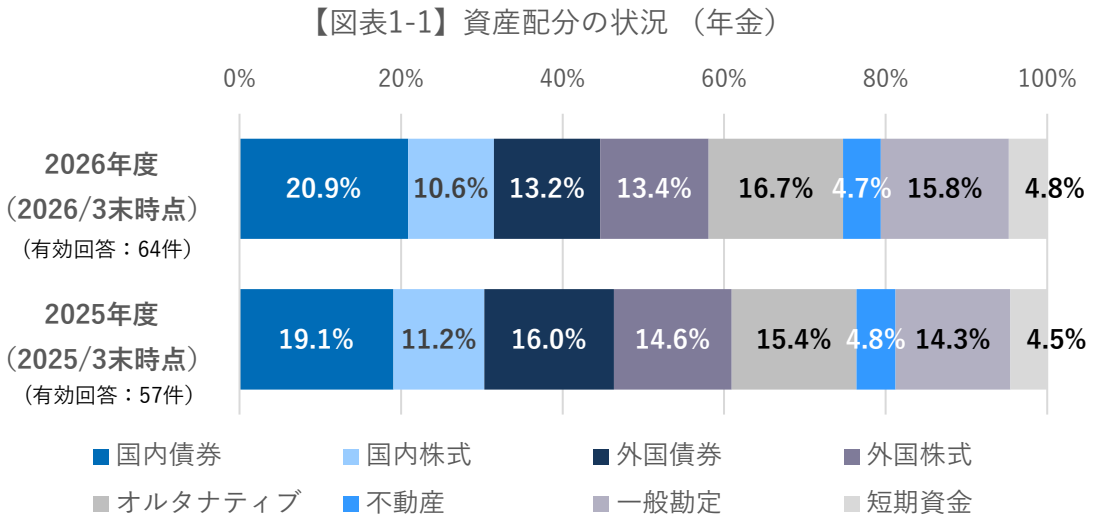
- 「運用資産の資産配分における「不動産」の割合」（2026 年 3 月末時点の資産配分：単純平均）は、**年金では 4.7%（昨年度調査 4.8%）、一般機関投資家では 3.0%（同 2.4%）**となった。
- 「不動産投資に必要なことや期待すること」について、**年金では、「不動産投資の期待リターン向上」が第 1 位で 56%、「投資先の分散」が第 2 位で 55%、「不動産評価の信頼性向上」が第 3 位で 34%**となった。なお昨年度は「不動産投資の期待リターン向上（67%）」、「投資先の分散（59%）」、「流動性を高めるための工夫（40%）」が上位であった。
  一般機関投資家では、「不動産投資の期待リターン向上」が第 1 位で 82%、「流動性を高めるための工夫」が第 2 位で 47%、「投資家の運用体制の強化・不動産に係る知見の向上」が第 3 位で 44%となった。なお昨年度は「不動産投資の期待リターン向上（73%）」、「流動性を高めるための工夫（49%）」、「投資先の分散（47%）」が上位であった。
- 「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 75%（昨年度調査 86%）、一般機関投資家では 84%（同 89%）と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（61%）」が最も多く**、「海外不動産プライベートファンド等(27%)」が続いた。**一般機関投資家では、「国内私募リート（60%）」が最も多く**、「J リート(49%)」が続いた。
- 「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 12%、一般機関投資家では 26%**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 46%、一般機関投資家で 30%であり、特に年金において高い水準で推移している**。

◆大学

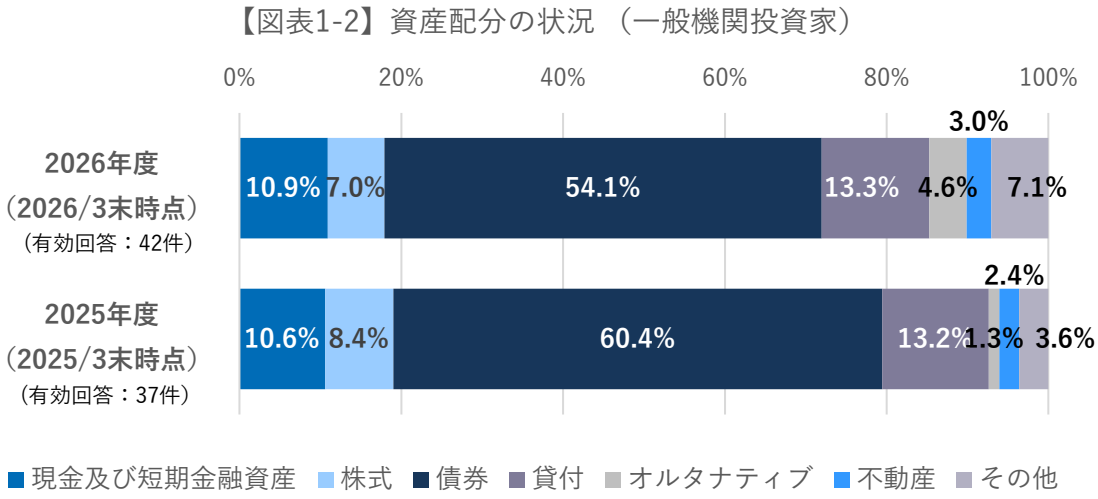
- 大学法人・学校法人のうち、「オルタナティブ投資を行っている割合」は **52%**で、そのうち **82%が不動産への投資を行っている。**また、「投資対象の不動産戦略」は、**「私募リート（64%）」が最も多く、「J リート（57%）」が続いた。**
- 「不動産投資を行う上でのハードル・懸念点」は、**「不動産に関する知見・人材の不足」が第 1 位で 61%、「流動性（換金性）の低さへの懸念」が第 2 位で 58%となった。**

【関連図表】（年金・一般機関投資家）

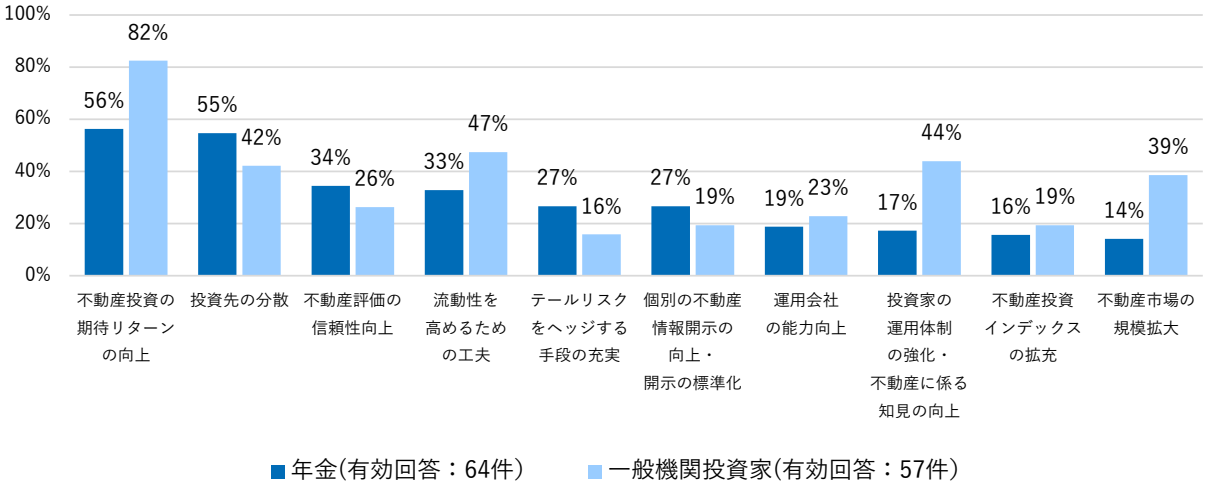
＜資産配分の状況（年金）＞



＜資産配分の状況（一般機関投資家）＞

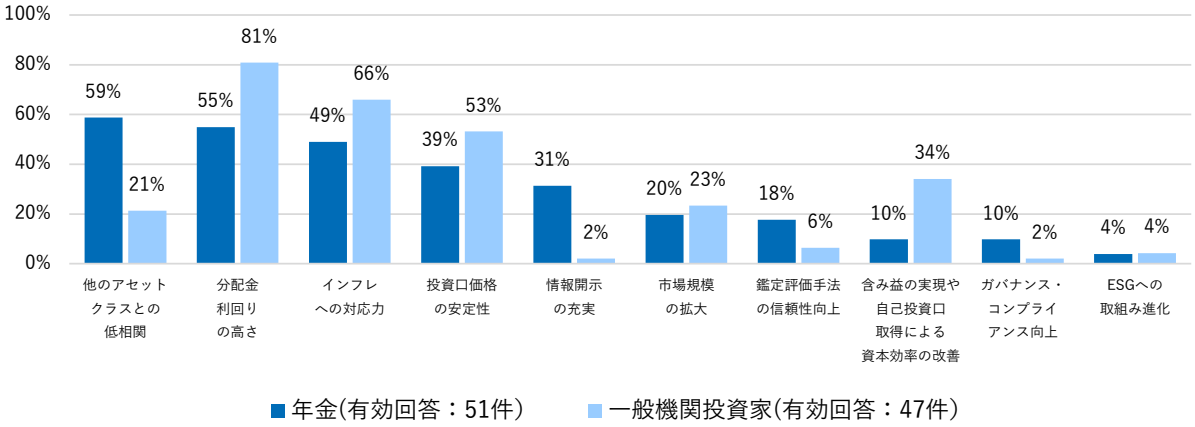


＜不動産投資に必要なことや期待すること＞

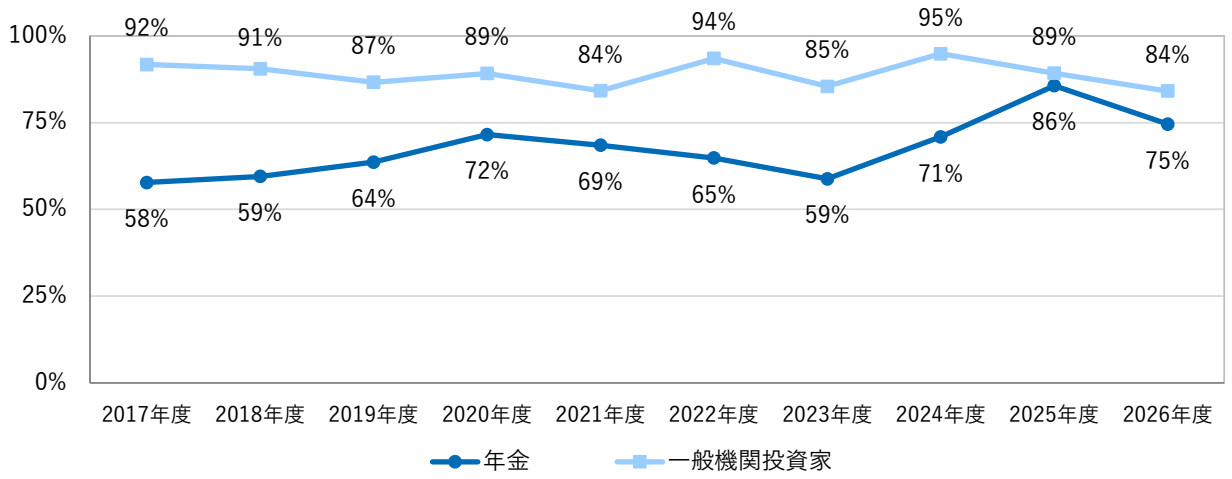


（※）グラフの数値は、有効回答数に対する各回答者数の割合。以下同じ。

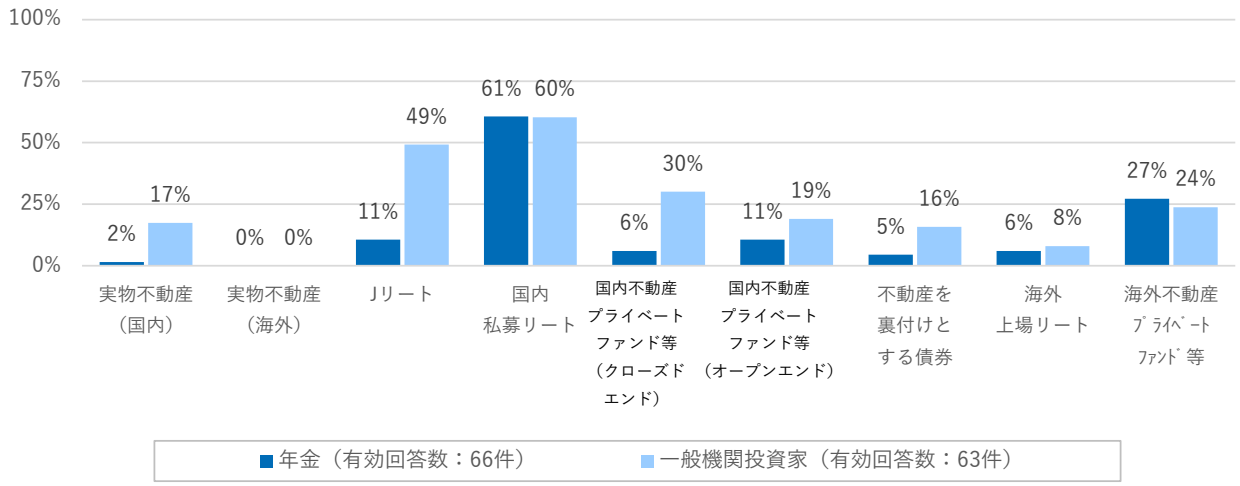
（ご参考）Ｊリート投資を行うにあたって必要なことや期待すること



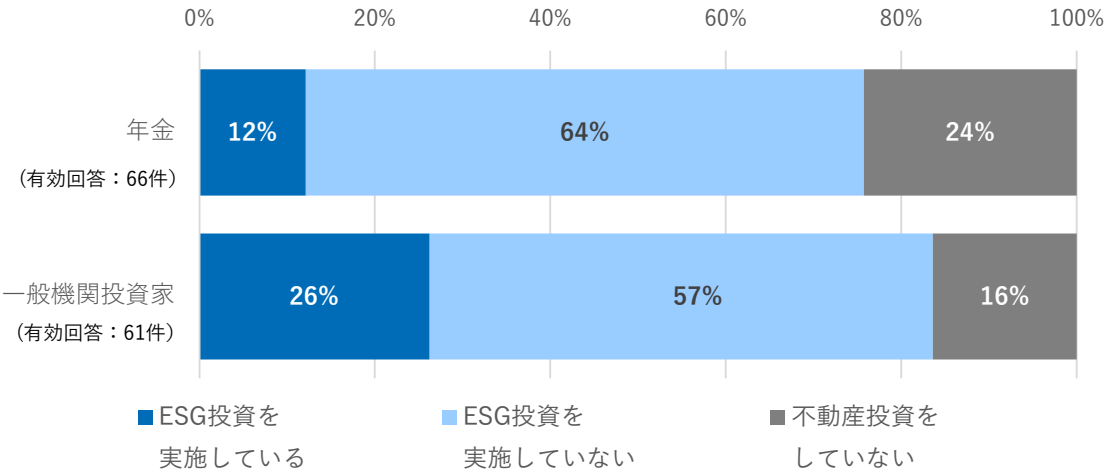
＜不動産への投資を行っている割合＞



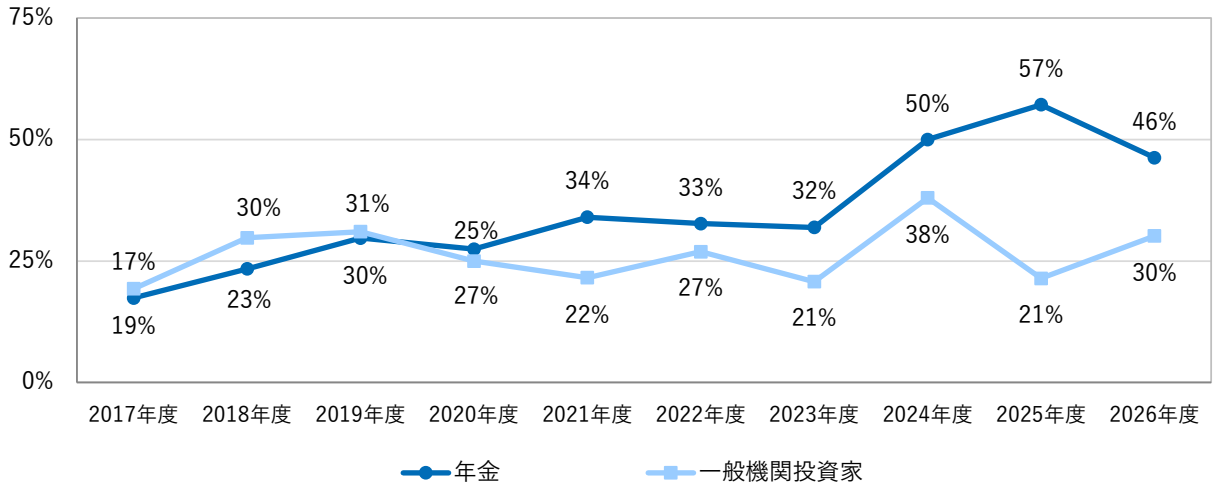
＜投資済みの投資対象＞



＜不動産の ESG 投資＞

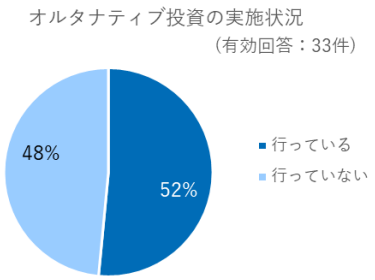


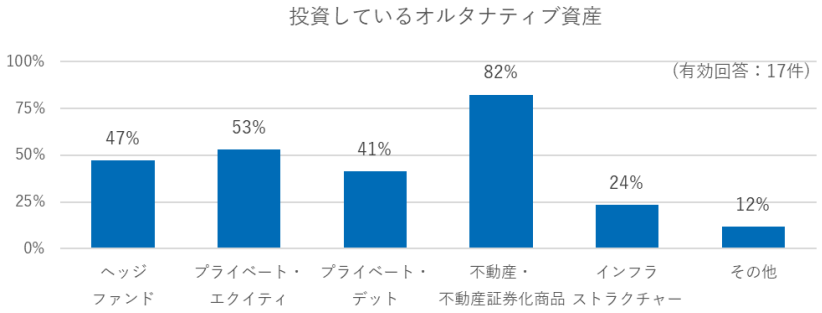
＜インフラファンドへの投資済割合＞



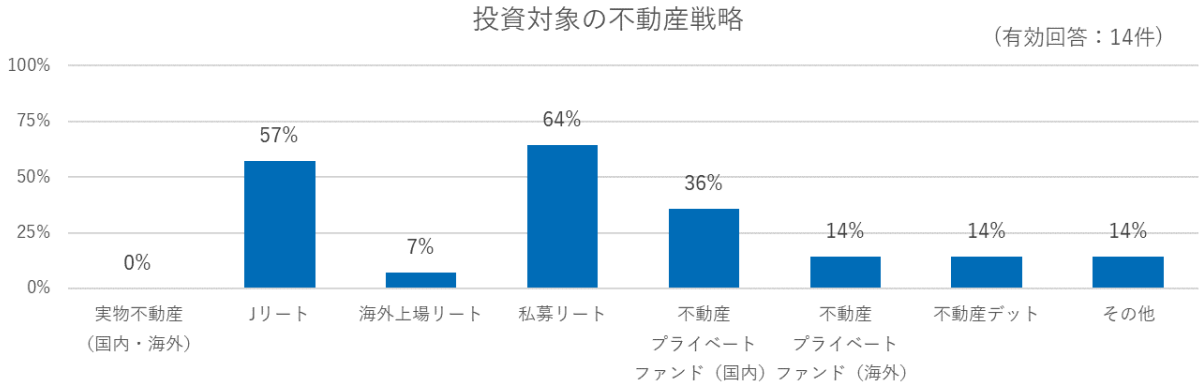
【関連図表】（大学）

＜オルタナティブ投資の実施状況＞

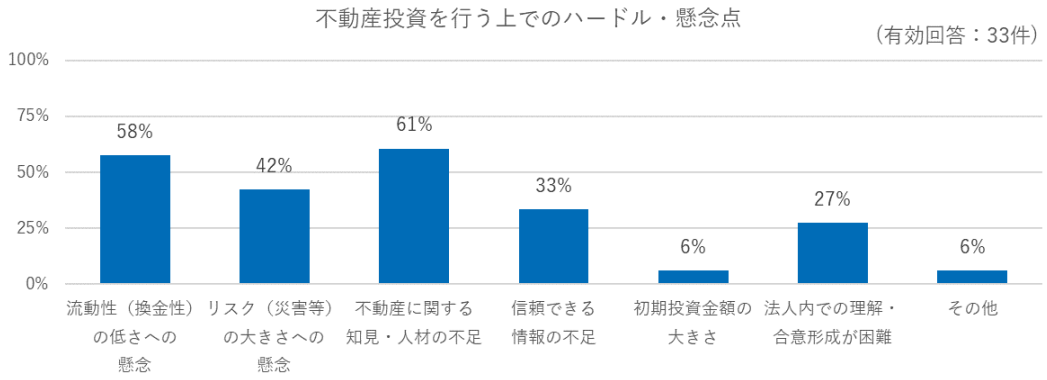




＜投資対象の不動産戦略＞



＜不動産投資を行う上でのハードル・懸念点＞



◆本報告書の全体版（会員限定版）について

本報告書は、調査結果の一部を抜粋したものです。アンケート調査の主な項目は以下の一覧の通りであり、詳細（全体版※）については当協会会員のみに開示しています（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、別途送付予定）。

※当協会ウェブサイト（下記 URL）
「第 26 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 26 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

◆年金・一般機関投資家

(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) 不動産投資を行うにあたって必要なこと・期待すること
(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) 不動産投資戦略（ファンド）を検討する際に重視する項目（投資対象別）
(7) 投資先（ファンドの投資先）としたい不動産のセクター（投資対象別）
(8) 不動産の期待投資収益率（投資対象別）
(9) 不動産の ESG 投資
(10) インフラファンド投資

◆大学

(1) オルタナティブ投資の実施状況
(2) 投資対象の不動産戦略
(3) 不動産投資を行う上でのハードル・懸念点

＜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。