

### 第25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25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、年金63件、一般機関投資家56件の計119件の回答を得た（調査票受付期間 2025年9月上旬～2025年10月末）。

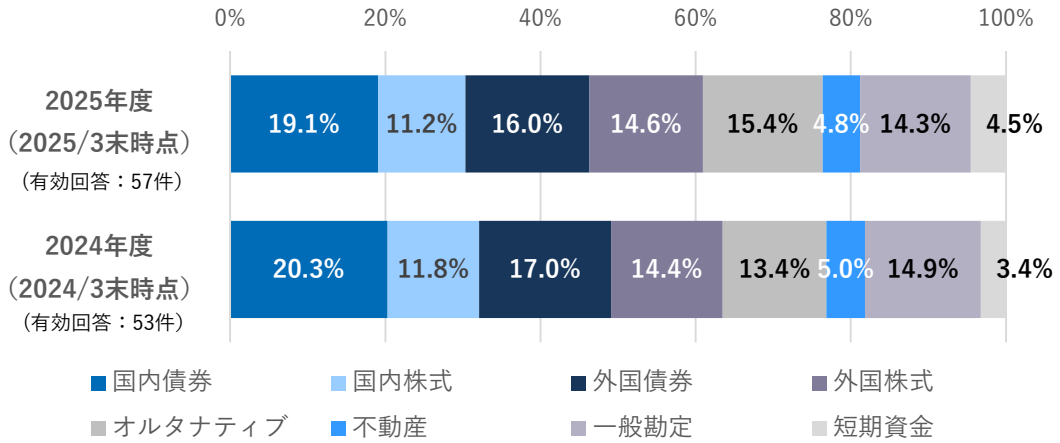
（※）各年度の調査では、回答者の構成が異なっており、その差異が結果に影響を与えている可能性がある。

#### 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」（2025年3月末時点の資産配分：単純平均）は、年金では4.8%（昨年度調査5.0%）、一般機関投資家では2.4%（同2.5%）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67%、「投資先の分散」が第2位で59%、「流動性を高めるための工夫」が第3位で40%となった。なお昨年度は「不動産投資の課題」との設問で調査を行っており、「流動性が低い（44%）」「ベンチマークとなる不動産投資インデックスが少ない（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73%、「流動性を高めるための工夫」が第2位で49%、「投資先の分散」が第3位で47%となった。一般機関投資家についても昨年度は「不動産投資の課題」との設問で調査を行っており、「流動性が低い（42%）」、「期待収益率が低い（インカムゲインの観点）（28%）」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86%（昨年度調査71%）、一般機関投資家では89%（同95%）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（62%）」が最も多く、「海外不動産プライベートファンド等（43%）」が続いた。一般機関投資家では、「国内私募リート（63%）」が最も多く、「Jリート（59%）」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16%、一般機関投資家では29%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57%、一般機関投資家で21%であり、特に年金において高い水準で推移している。

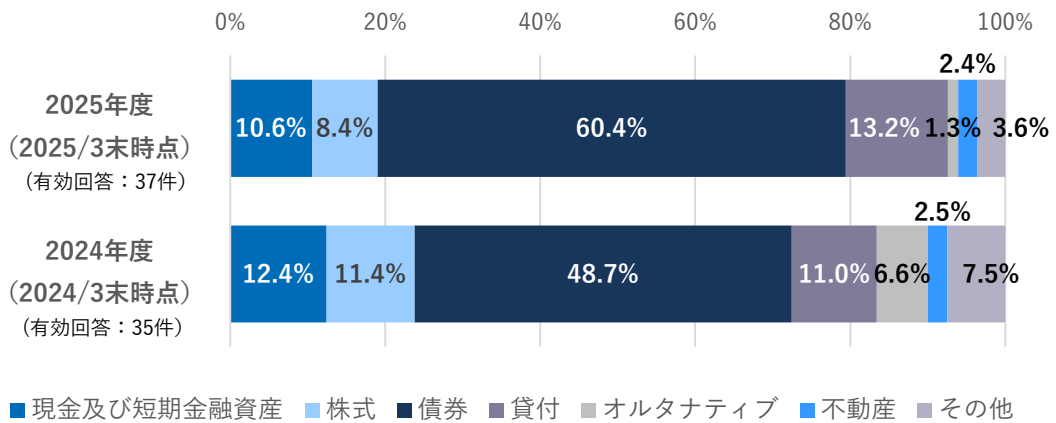
【関連図表】

<資産配分の状況（年金）>

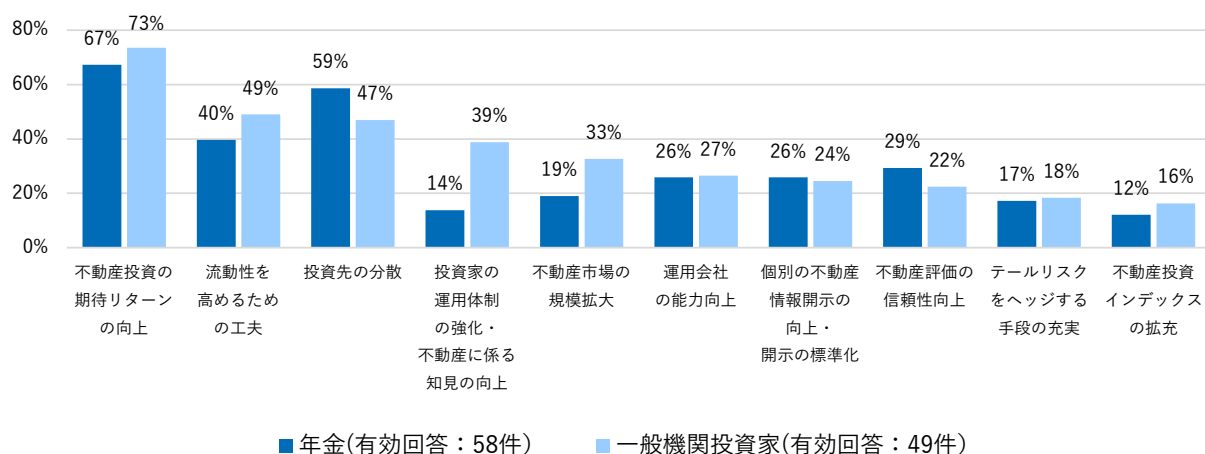


(※) 2024年度における「外国債券（ヘッジあり）」及び「外国債券（ヘッジなし）」は「外国債券」として集計。

<資産配分の状況（一般機関投資家）>

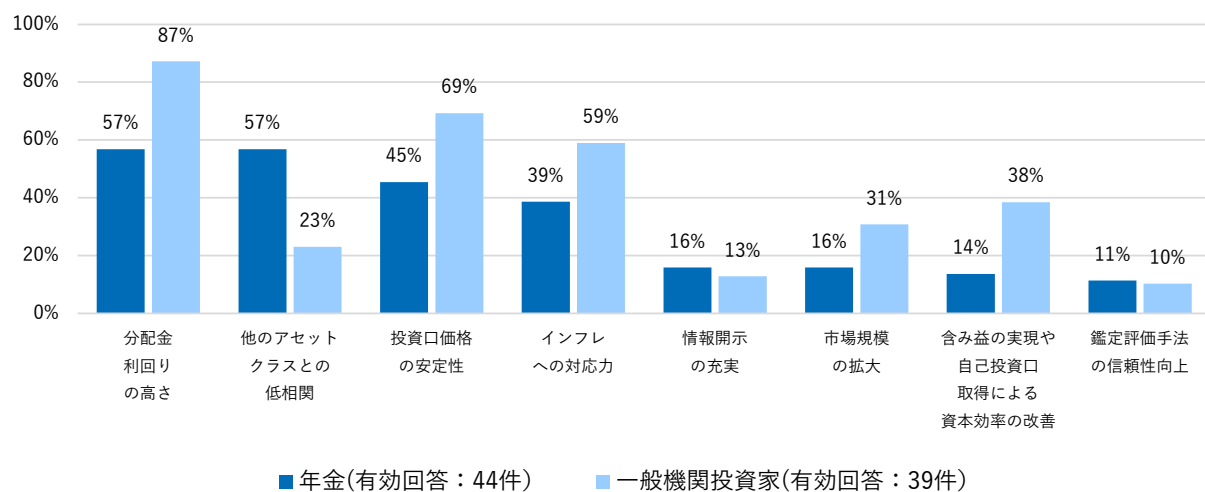


## <不動産投資に必要なことや期待すること>

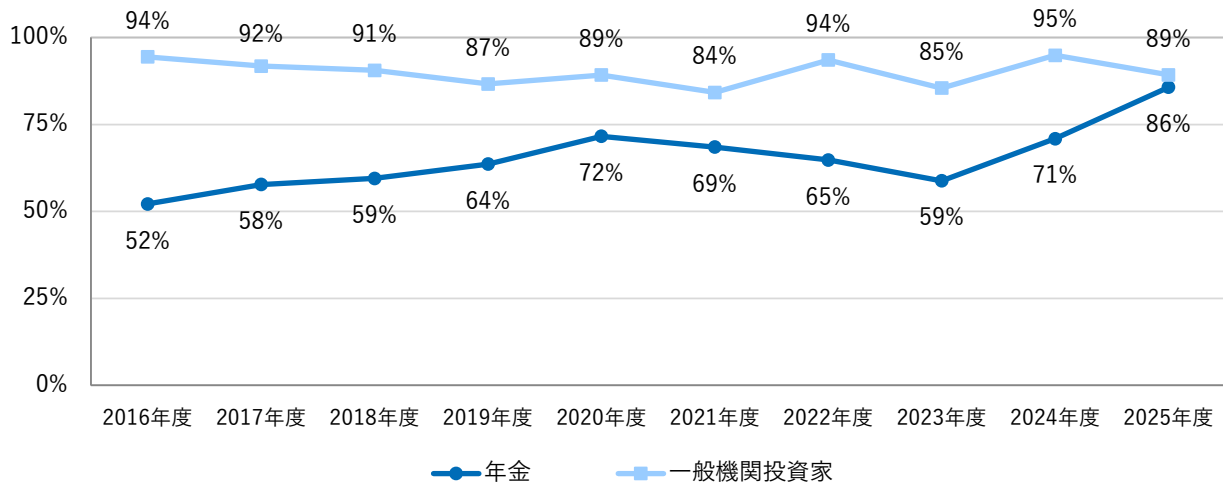


(※) グラフの数値は、有効回答数に対する各回答者数の割合。以下同じ。

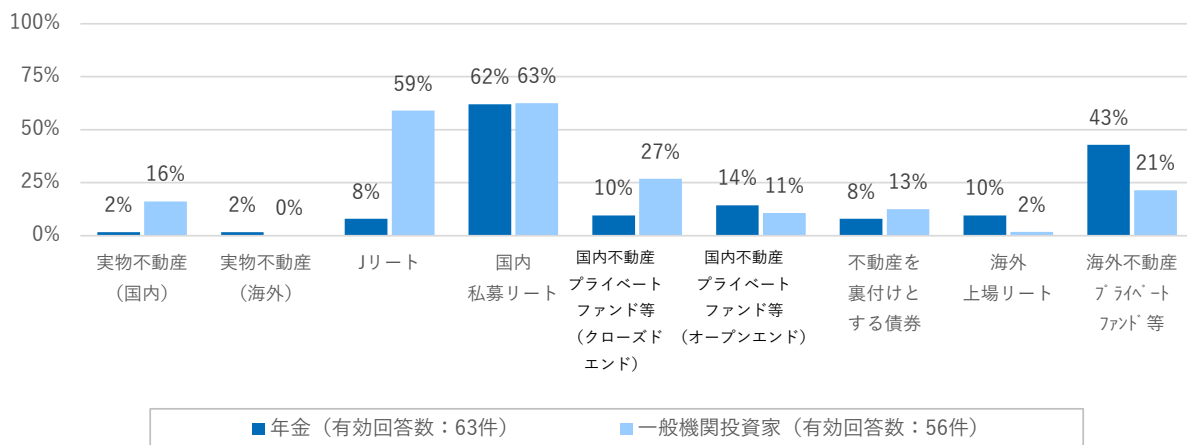
## (ご参考) Jリート投資を行うにあたって必要なことや期待すること



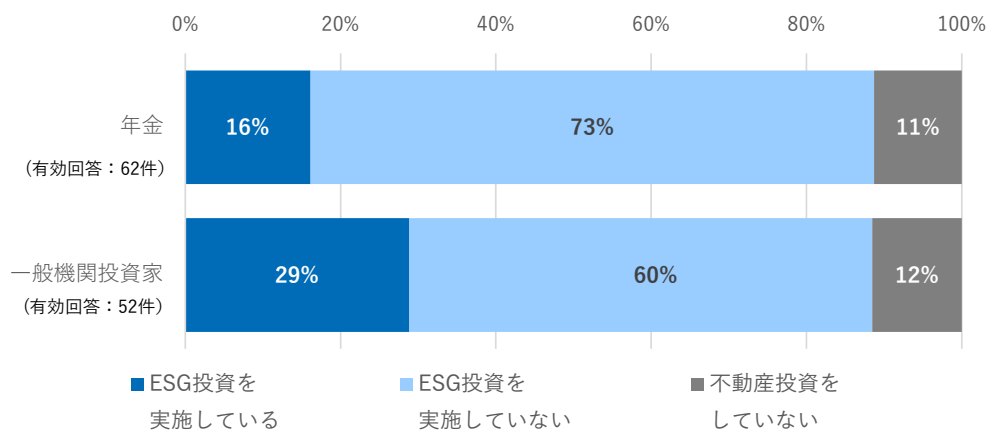
## <不動産への投資を行っている割合>



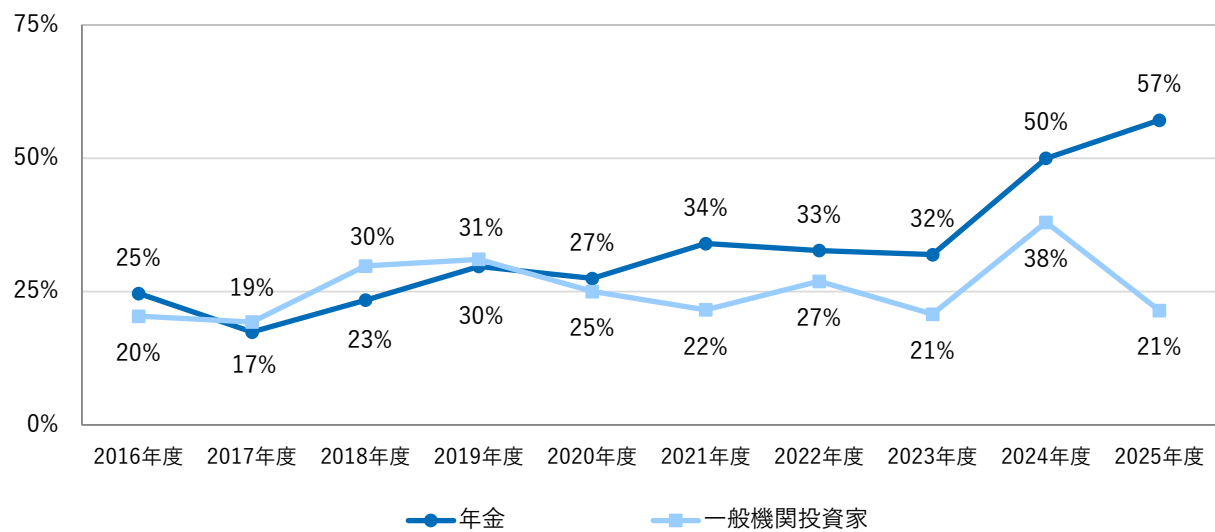
## <投資済みの投資対象>



## <不動産の ESG 投資>



### <インフラファンドへの投資済割合>



#### ◆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関示しています（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 25 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 25 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

---

<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

**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。