

「海外投資家アンケート調査」の概要について

平成 23 年 6 月
国土交通省土地市場課

《調査方法等》

1. 調査目的：海外不動産投資家を対象として、投資地域を選択する際の重視項目や、日本の不動産投資市場への評価、環境不動産への投資スタンスなどの把握を目的とする。
2. 調査対象：米国・EMEA（欧州、中東、アフリカ）・アジアに拠点を置く海外投資家（年金基金、機関投資家等）
合計 14,078 件
【発信拠点別内訳】米 国：11,619 件
EMEA：1,120 件
アジア：1,339 件
3. 調査事項：①投資地域の選択に際して重視する項目と日本の評価
②日本の不動産への投資状況
③各地域の不動産市場に対する投資状況と今後の見通し
④環境不動産投資に対する意識
4. 調査方法：インターネット調査
5. 調査期間：平成 23 年 1 月～2 月
6. 回収結果：総回答者数 213
7. 調査実施機関：シービー・リチャードエリス株式会社

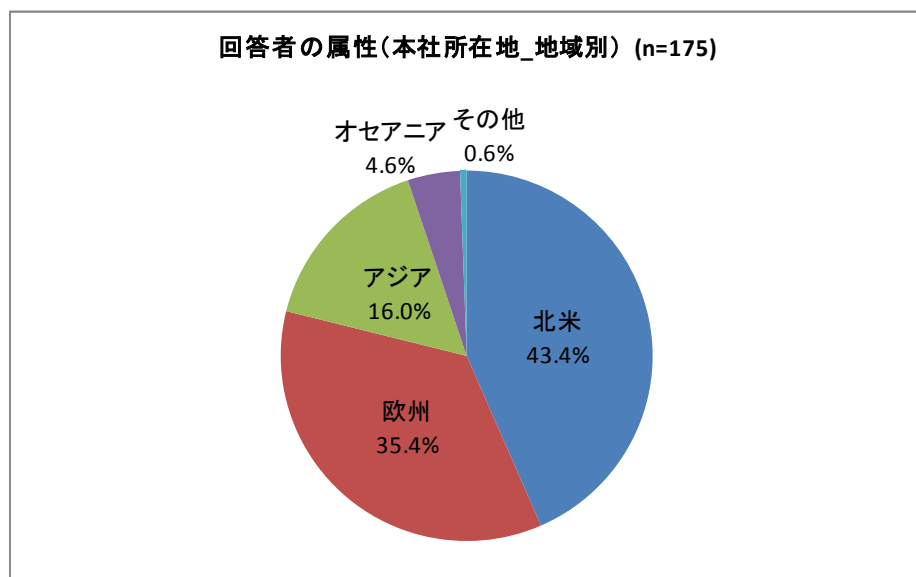
【アンケート回答者の属性】

(1)総回答者数：213

(2)回答者の属性：

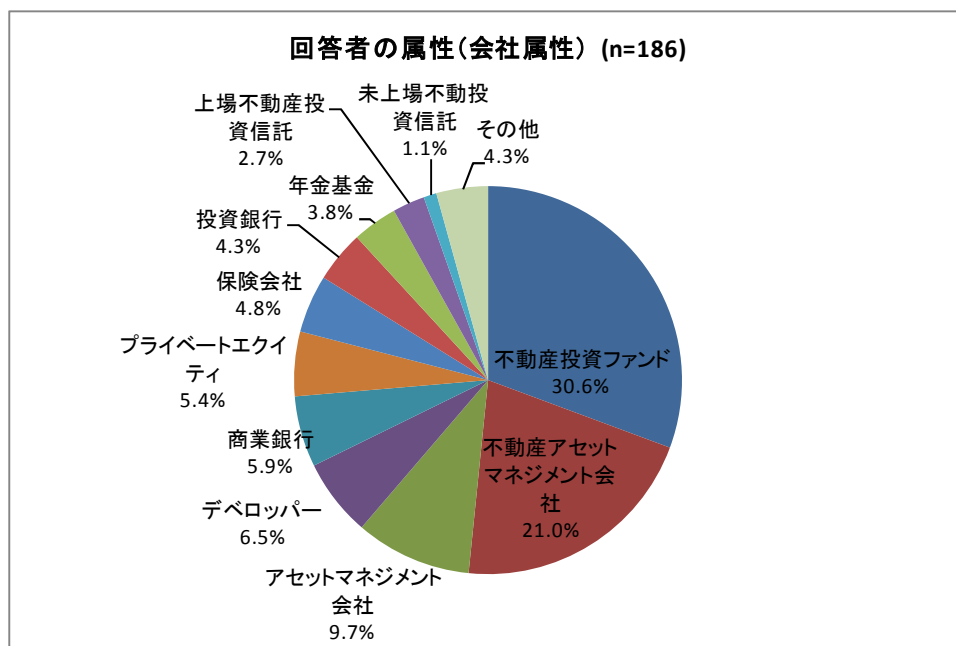
①地域別内訳

回答者の本社所在地については、回答欄に記入のあったもの（175件）で確認すると、アメリカを中心とした北米が43.4%と最も多い。イギリス・ドイツを中心とした欧州は35.4%、シンガポール・香港を中心としたアジアは16.0%となっている。



②業種別内訳

回答者の所属業種については、回答欄に記入のあったもの（186件）のうち、不動産投資ファンドが57件（30.6%）と最も多く、次いで不動産アセットマネジメント会社（39件・21.0%）、アセットマネジメント会社（18件・9.7%）となっている。



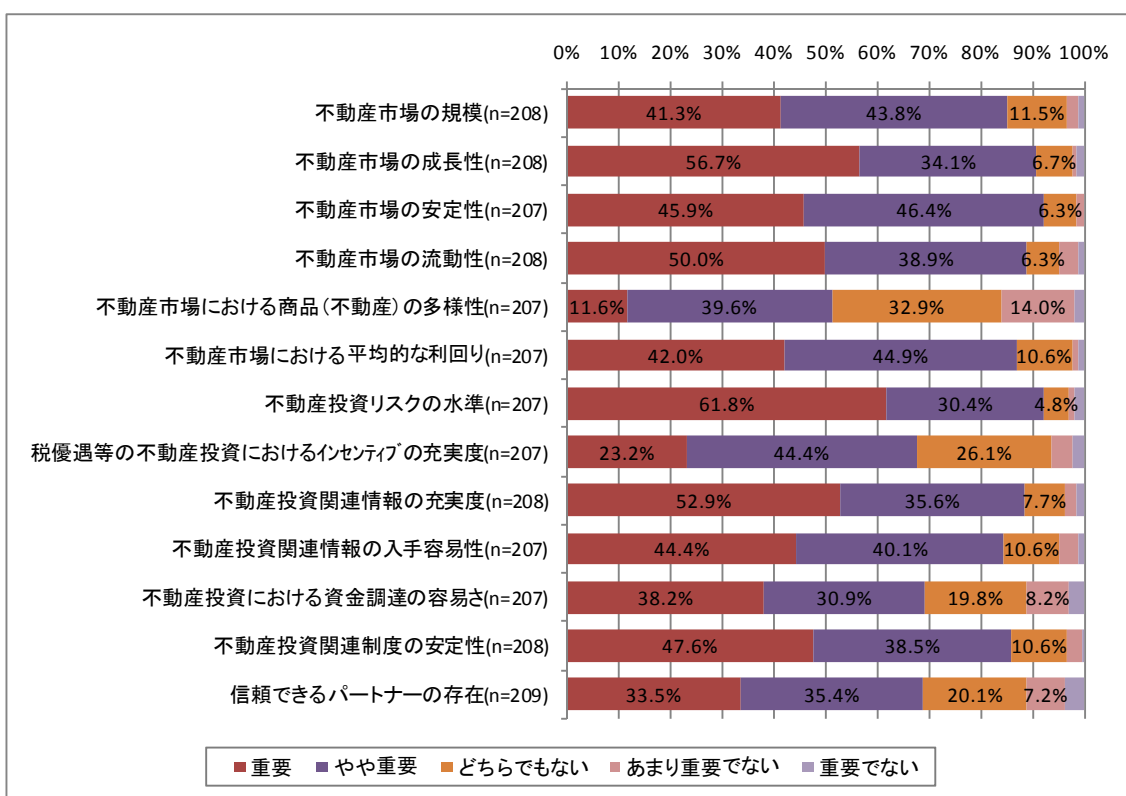
【調査結果の概要】

問1 投資地域の選択に際して重視する項目と日本の評価

➤ 投資地域の選択に際して重視する項目

「不動産市場の規模」「不動産市場の成長性」「不動産市場の安定性」「不動産市場の流動性」「不動産市場における平均的な利回り」「不動産投資リスクの水準」「不動産投資関連情報の充実度」「不動産投資関連情報の入手容易性」「不動産投資関連制度の安定性」の項目において、『重要』の回答が全体の4割以上を占めている。

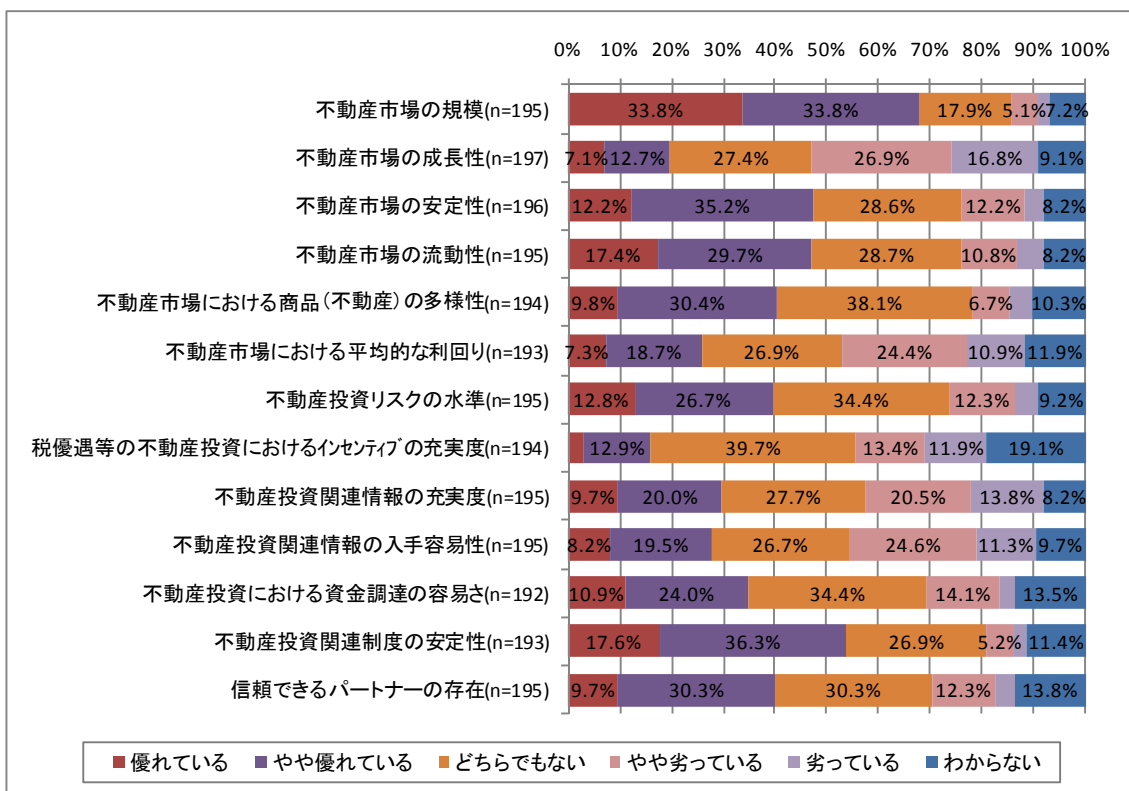
一方、「不動産市場における商品（不動産）の多様性」「不動産投資における資金調達の容易さ」「信頼できるパートナーの存在」の項目においては、『重要でない』（『あまり重要でない』含む）との回答が1割を超えるなど、他の項目と比較すると低い水準にある。



➤ 日本の市場に対する現状評価

日本の市場に対する現状評価について聞いたところ、「不動産市場の規模」の評価が最も高く、『優れている』とする回答が3割を超えている。次いで、「不動産投資関連制度の安定性」「不動産市場の流動性」の評価が高くなっている。

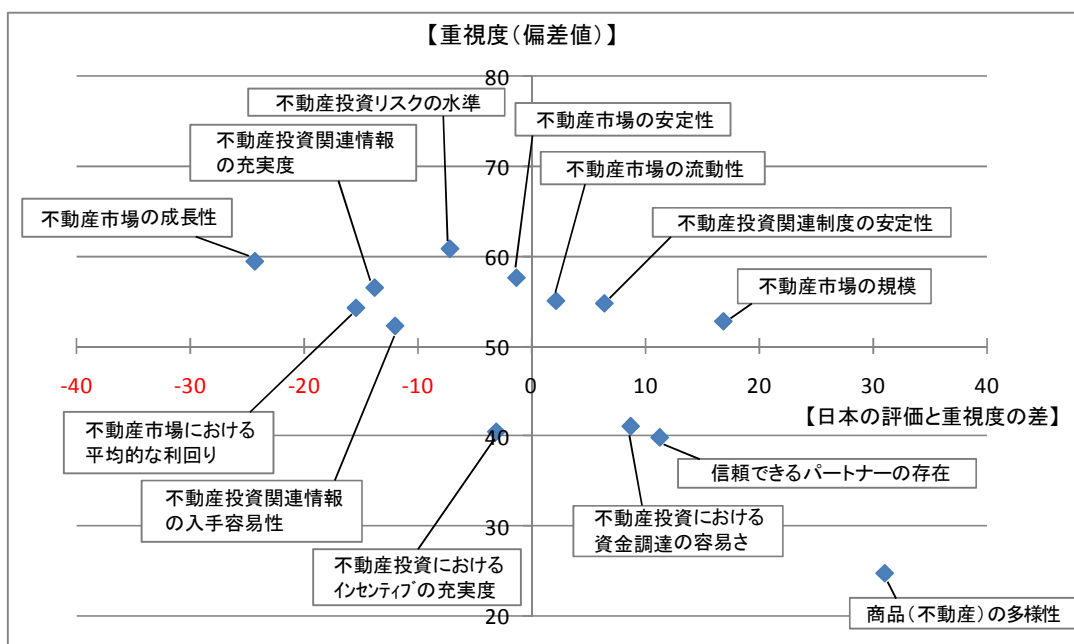
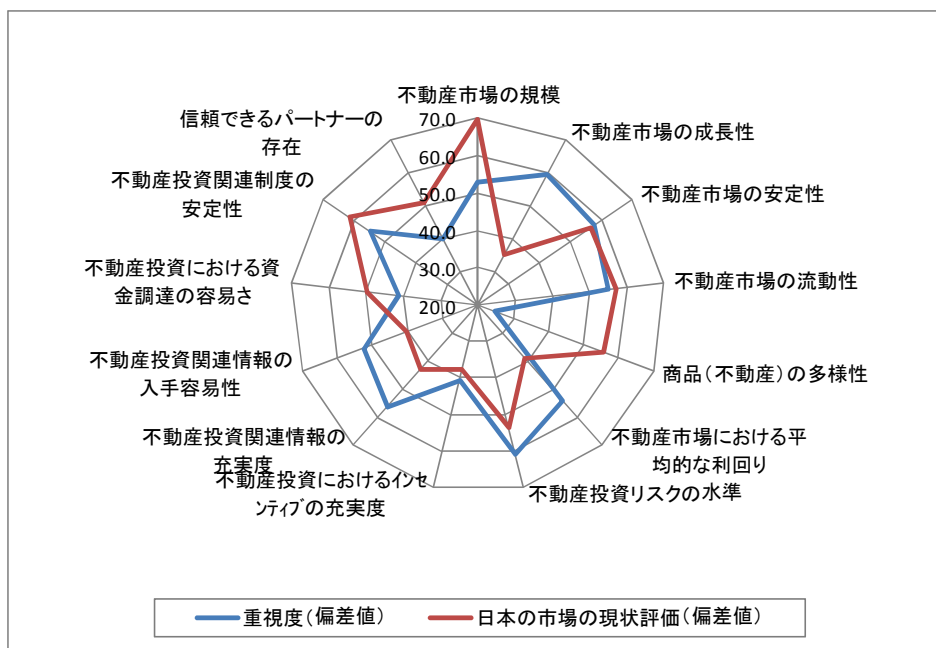
一方で、『劣っている』との評価が多かった項目は、「不動産市場の成長性」であり、次いで「不動産投資関連情報の充実度・入手容易性」「税優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」「不動産市場における平均的な利回り」などが挙げられる。



➤ 『投資地域の選択に際して重視する項目』と『日本の評価』の比較

海外投資家が投資地域の選定において重視する項目の中で、日本の評価が最も高い項目は「不動産市場の規模」となっている。次いで、「不動産投資関連制度の安定性」「不動産市場の流動性」において日本の評価が比較的高い。

一方で、海外投資家にとって重視度が高いものの日本の評価が低い項目は、「不動産市場の成長性」が一番に挙げられ、次いで「不動産市場における平均的な利回り」「不動産投資関連情報の充実度」「不動産投資関連情報の入手容易性」の評価が低くなっている。



注 1) 重視度は、海外投資家の投資地域の選択に際しての重視度合い。

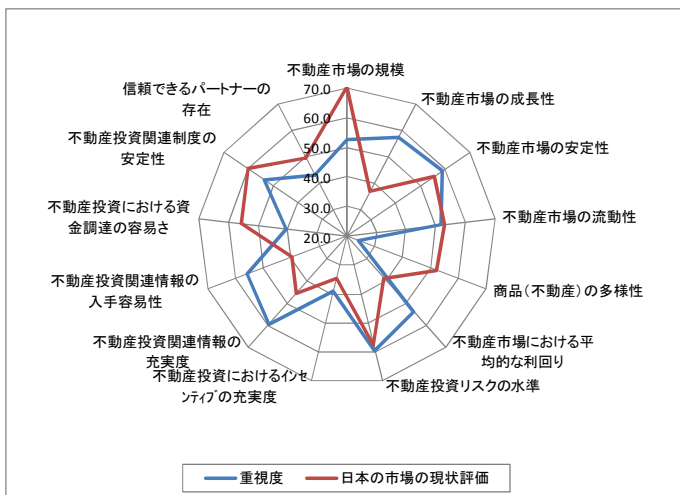
注 2) 日本の評価と重視度の差は、(『日本の評価』の偏差値 - 『投資地域の選択に際して重視する項目』の偏差値)。

本社の地域別で比較すると、北米地域に本社のある投資家等は「不動産投資関連情報の入手容易性及び充実度」に対する重視度が他の地域よりも高く、不動産投資に関わる情報取得を重視していることが分かる。

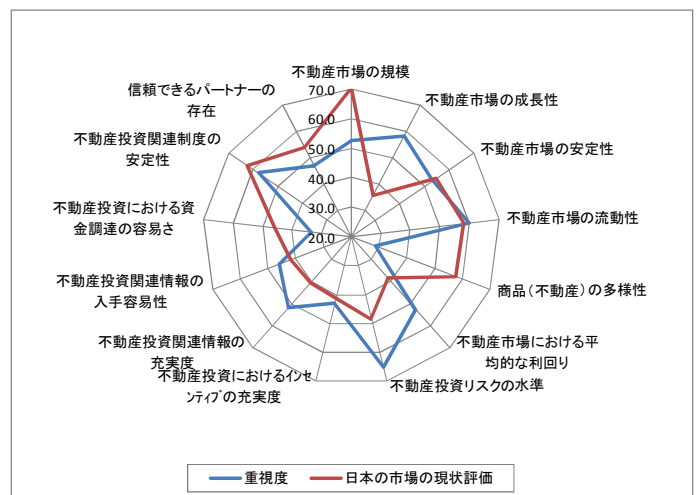
ヨーロッパ地域に本社のある投資家等は、「不動産市場の流動性」「不動産投資リスクの水準」「不動産関連制度の安定性」などの重視度が他の地域よりも高く、投資に際してのリスクと流動性が確保できるかに重きを置いていることが分かる。なお、「信頼できるパートナーの存在」の重視度が他の地域よりもやや高いため、実際の投資に際してはパートナーを通じての投資を行い、本社が北米地域の投資家等よりも不動産投資関連情報の入手容易性などにはそれほど固執しない投資スタイルが推測される。

アジア地域に本社のある投資家等は、「不動産市場の成長性」「不動産市場における平均的な利回り」「不動産投資における資金調達の容易さ」などの重視度が他の地域よりも高いことが分かる。

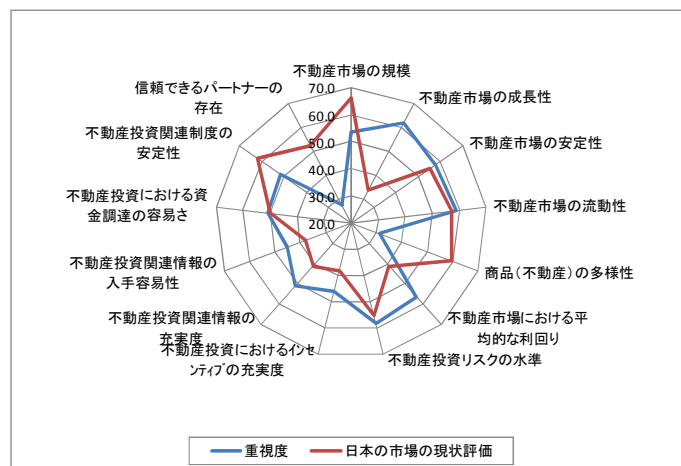
○本社_北米地域 (n=75)



○本社_ヨーロッパ地域 (n=62)



○本社_アジア地域 (n=36)

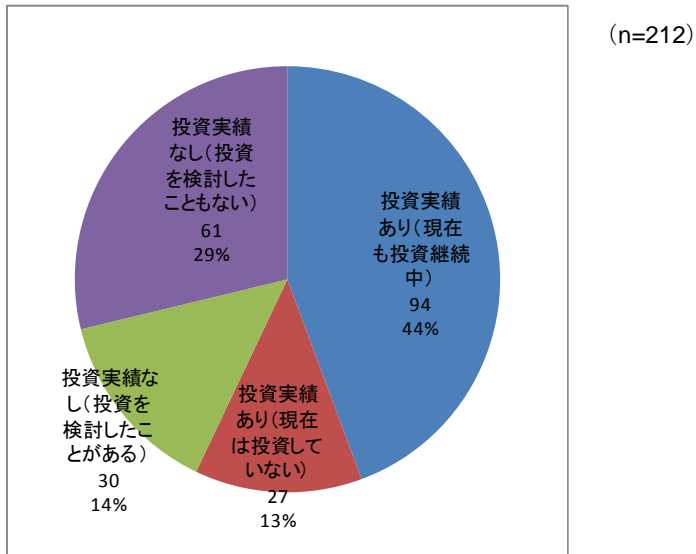


注) 区分別集計では、分析区分の「無回答」を除いているため、分析区分における各項目のnの合計と設問全体の合計とが合わない場合がある。

問2 日本の不動産への投資状況

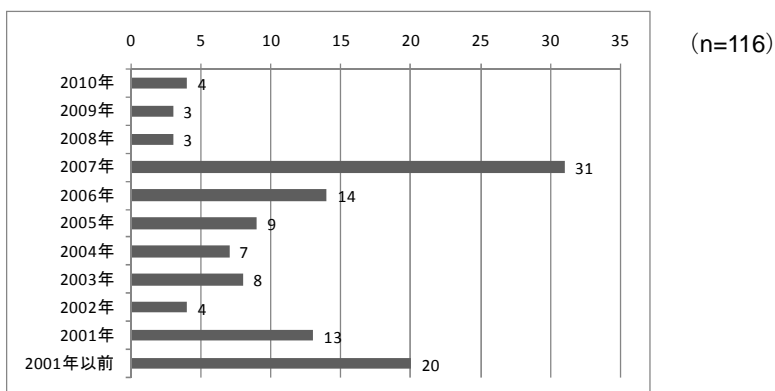
➤ 日本の不動産への投資実績

日本の不動産への投資実績については、「あり（現在も投資継続中）」が **44.3%**、「あり（現在は投資していない）」が **12.7%**となり、回答者の属性として日本への投資経験がある回答者が **5割以上**を占めた。



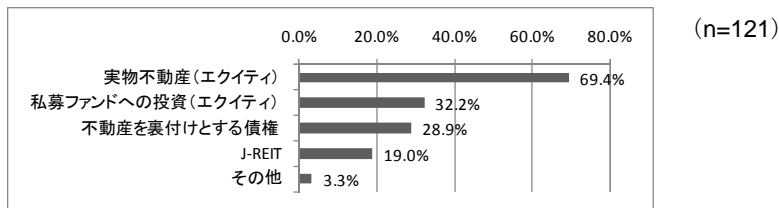
➤ 日本で不動産投資を始めた時期

「2007年」が3割弱と最も多く、「2006年」(12.1%)と「2005年」(7.8%)を含めると、5割弱の回答者がこの3年間に日本の不動産への投資を始めている。一方、「2001年」(11.2%)や「2001年以前」(17.2%)の回答者も多く、比較的長期に日本の不動産への投資を行っている投資家もみられる。



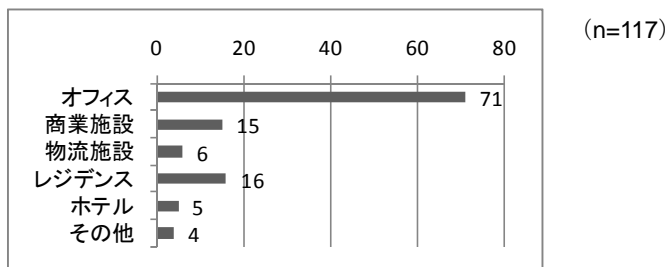
➤ 日本の不動産投資の対象（複数回答可）

日本の不動産への投資実績がある回答者がどのような投資形態で参入しているかについては、「実物不動産（エクイティ）」の選択割合（回答者のうち当該項目を選択した回答者の割合）が**69.4%**と最も多く、回答者の**7割**が実物不動産への直接投資を行っている。次いで「私募ファンドへの投資（エクイティ）」（**32.2%**）、「不動産を裏付けとする債権」（**28.9%**）と続いている。



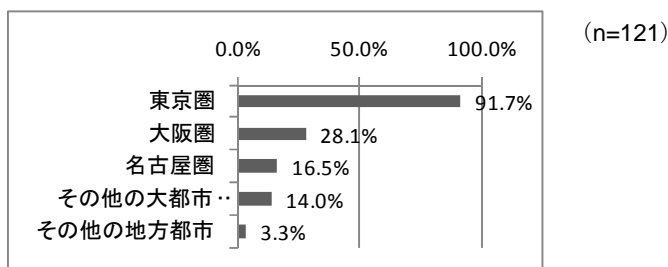
➤ 日本における主要な不動産投資用途（代表的なもの1つ）

投資対象の用途は、「オフィス」が**60.7%**と最も多く、「レジデンス」（**13.7%**）がこれに次いでいるが、その差は**47.0**ポイントと大きい。その他の用途については、「商業施設」（**12.8%**）が比較的多い。



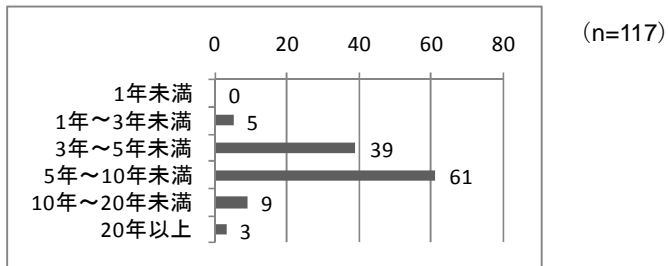
➤ 日本における不動産投資の適格エリア（複数回答可）

不動産投資の適格エリアについては、「東京圏」の選択割合（回答者のうち当該項目を選択した回答者の割合）が**91.7%**に至っており、**9割**を超える回答者が東京圏を選択していることが確認される。次いで、「大阪圏」（選択割合**28.1%**）、「名古屋圏」（同**16.5%**）等となっているが、「東京圏」との差は大きい。



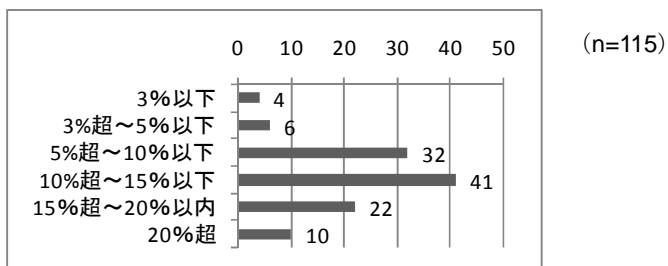
➤ 日本における不動産投資の運用期間（代表的なもの1つ）

運用期間については、「5～10年未満」が52.1%と約半数を占めて最も多く、次いで「3～5年未満」（33.3%）、「10～20年未満」（7.7%）が続いている。



➤ 日本の不動産投資における拠出金の目標運用利回り（代表的なもの1つ）

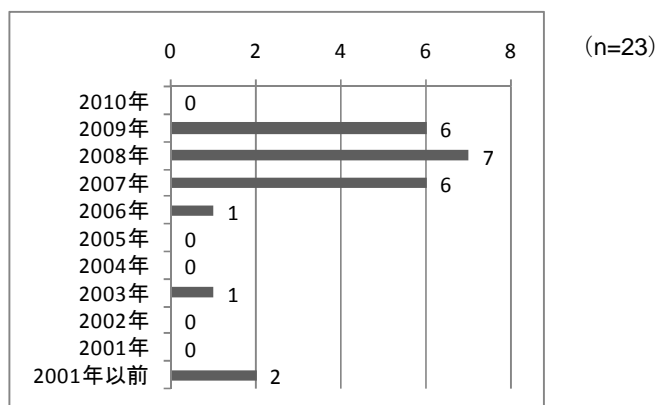
日本の不動産に投資実績のある回答者の目標運用利回りは「10%超～15%以下」が35.7%と最も多い。次いで「5%超 10%以下」（27.8%）、「15%超～20%以内」（19.1%）が続いている。



➤ 日本の不動産投資から撤退した時期

【投資実績があり、現在投資を行っていない方のみ】

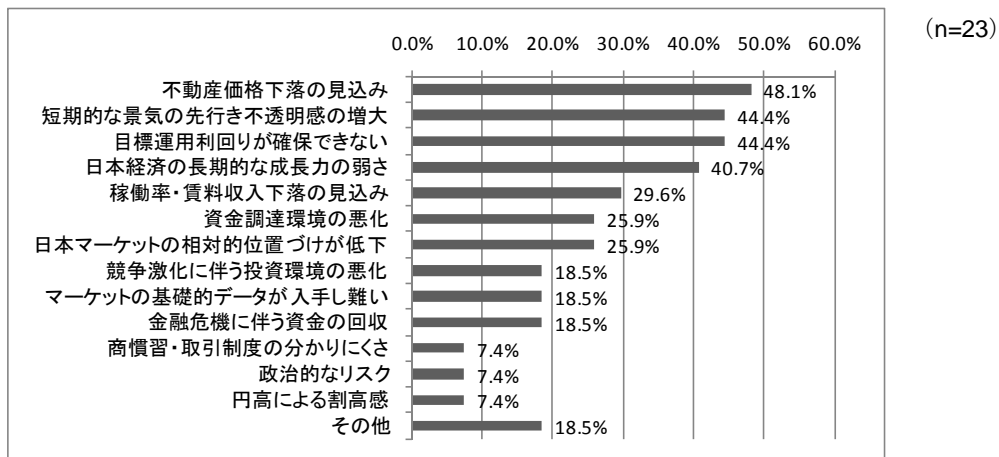
「2007年」（26.1%）、「2008年」（30.4%）、「2009年」（26.1%）と、8割以上の回答者が2007年以降となっており、2007年後半のサブプライムローン問題や2008年後半のリーマンショックなどによる景気低迷期に撤退をした投資家が多い。



➤ 日本の不動産投資から撤退した理由（複数回答可）

【投資実績があり、現在投資を行っていない方のみ】

日本に投資実績があるものの、現在日本には投資を行っていない回答者の日本からの撤退理由としては、「不動産価格下落の見込み」「短期的な景気の先行き不透明感の増大」の他に、「日本経済の長期的な成長力の弱さ」とする回答が多くみられるなど、短期・長期いずれにおいても日本経済に対する懸念を指摘する意見が目立つ結果となった。また、こうしたマクロ要因を反映して、「目標運用利回りが確保できない」などの回答も上位に挙がっている。

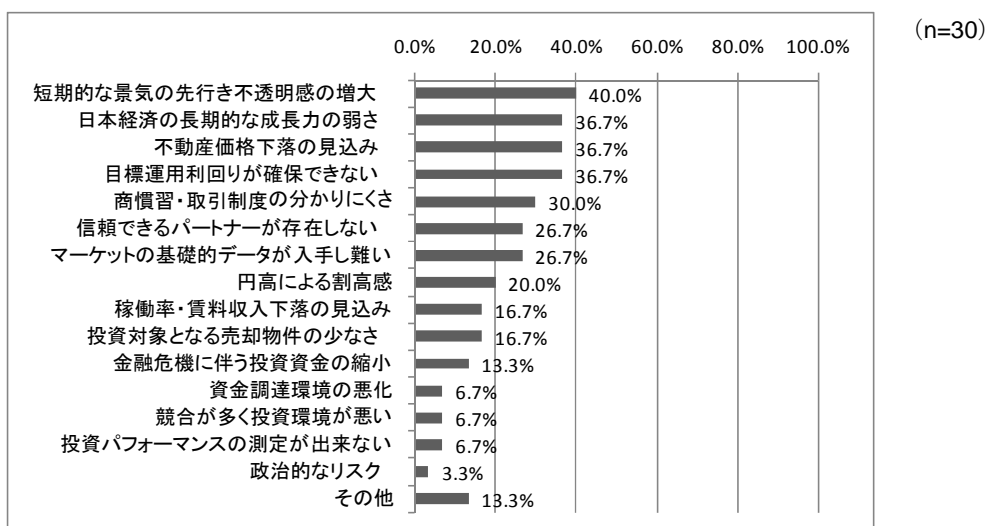


➤ 検討したものの投資しなかった理由（複数回答可）

【投資実績はないが、投資を検討したことがある方のみ】

日本に投資実績がないものの投資を検討したことがある回答者の、投資しなかった理由としては、「短期的な景気の先行き不透明感の増大」、「不動産価格下落の見込み」の他に、「日本経済の長期的な成長力の弱さ」とする回答が多くみられるなど、短期・長期いずれにおいても日本経済に対する懸念を指摘する意見が目立つ結果となった。また、こうしたマクロ要因を反映して、「目標運用利回りが確保できない」などの回答も上位に挙がっている。

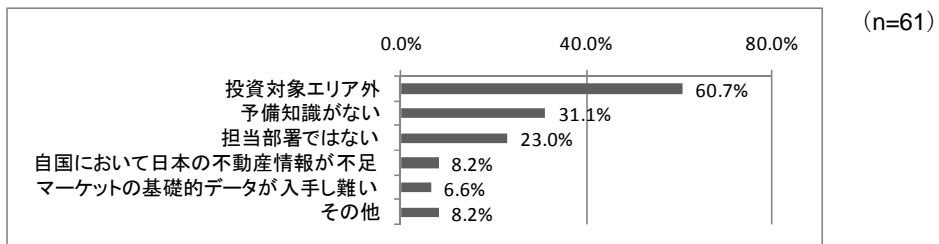
上記の他に、「商慣習・取引制度の分かりにくさ」、「マーケットの基礎的データが入手し難い」など不動産投資インフラに係る項目についても上位に挙がっている。



➤ 投資実績がない理由（複数回答可）

【投資実績がなく、投資を検討したこともない方のみ】

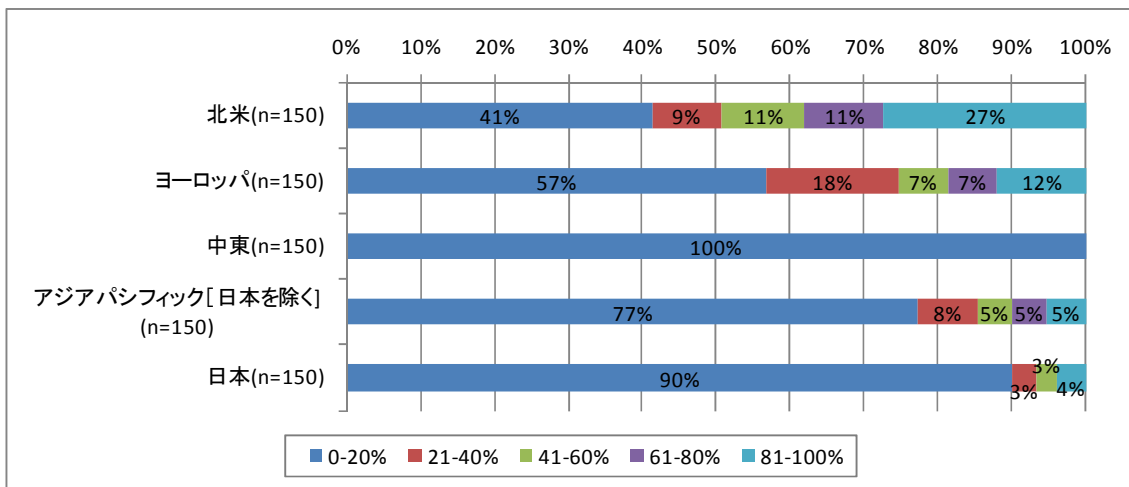
日本に投資実績がなく、日本への投資を検討したこともない回答者の、投資実績のない理由としては、「投資対象エリア外」（60.7%）、「担当部署ではない」（23.0%）などの理由が目立っているが、「予備知識がない」、「自国において日本の不動産情報が不足」など、日本の情報発信に関わる回答も見られる。



問3 各地域の不動産市場に対する投資状況と今後の見通し

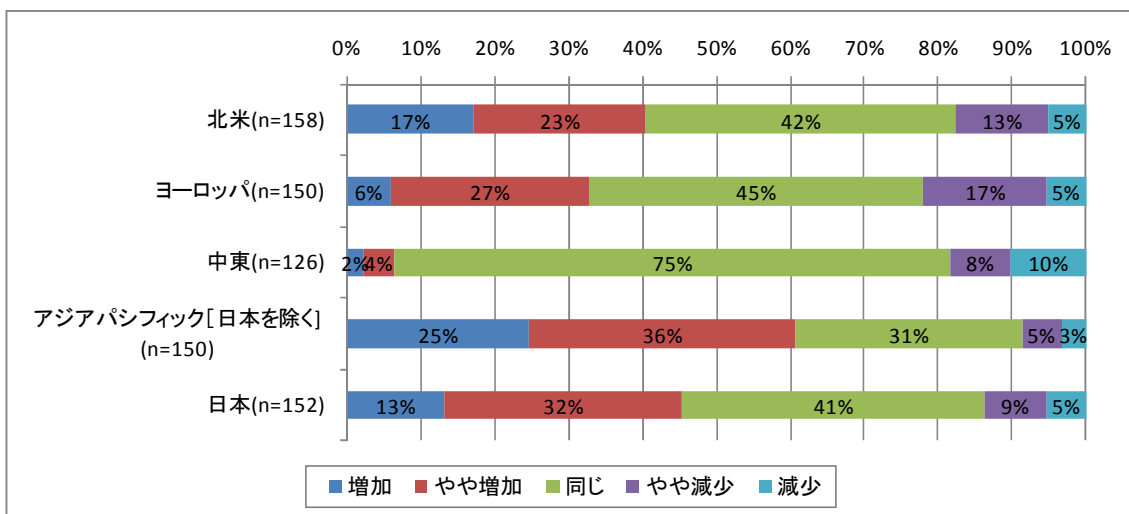
➤ 各国の不動産投資市場に対する現在の投資割合

地域別に回答者の不動産投資比率を見ると（例えば、不動産に対する総投資額のうち、北米を81%以上組み入れている回答者が27%いることを示している）、地域別投資比率は「北米」への投資割合が高く、次いで「ヨーロッパ」、「アジア・パシフィック（日本を除く）」となっている。「日本」の投資比率はやや低い水準であるといえる。



➤ 現在の投資額と3年後の投資額との比較

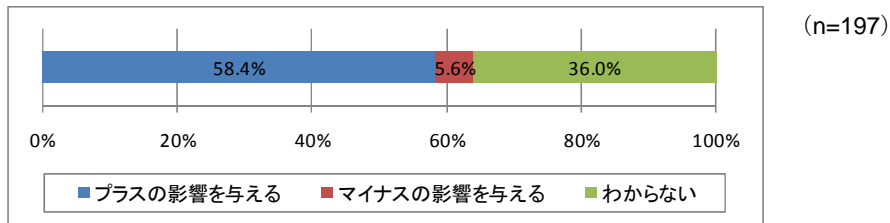
国（地域）別に、現在の投資額と3年後の投資額との比較をみると、景気の回復傾向が良好な「アジア・パシフィック（日本を除く）」において『増加』（『やや増加』含む）が61%と最も積極的な姿勢が示されている。次いで「日本」が挙げられており、「北米」や「ヨーロッパ」よりも増加が見込まれる結果となっている。



問4 環境不動産投資に対する意識

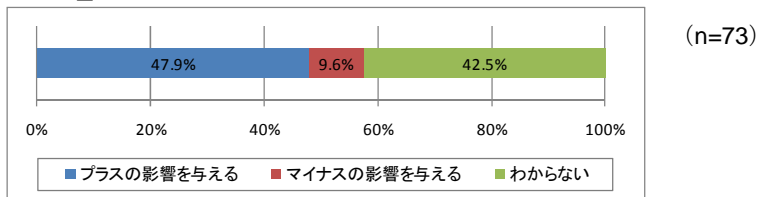
➤ 不動産の環境性能向上のための設備投資が、収益性に与える中長期的な影響

不動産の環境性能向上のための設備投資が収益性に与える中長期的な影響については、「プラスの影響を与える」とする回答が 6 割弱と半数を超えている。一方で、「わからない」という回答も 3 割強を占めており、先行きがやや不透明と考える海外投資家が一定数みられる。

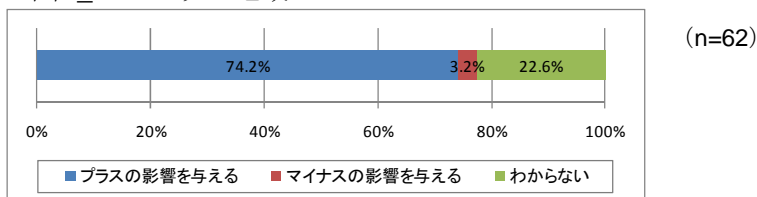


本社所在地別に見ると、「ヨーロッパ地域」が『プラスの影響を与える』の割合が最も高く、次いで「アジア地域」、「北米地域」の順となっている。

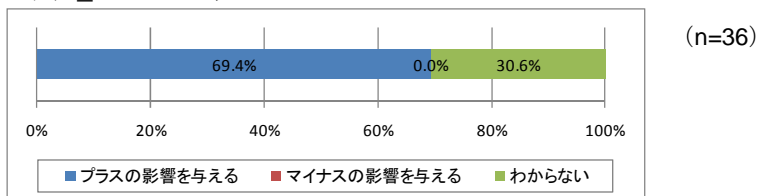
本社_北米地域



本社_ヨーロッパ地域



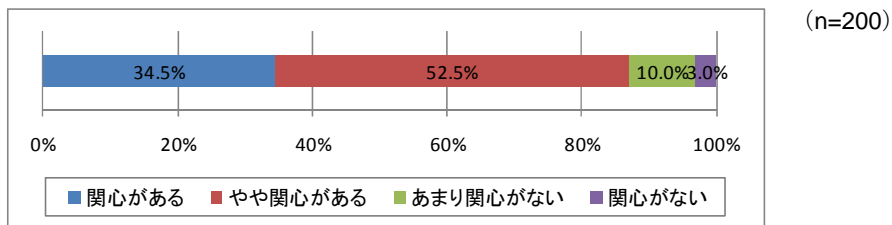
本社_アジア地域



注) 区分別集計では、分析区分の「無回答」を除いているため、分析区分における各項目の n の合計と設問全体の合計とが合わない場合がある。

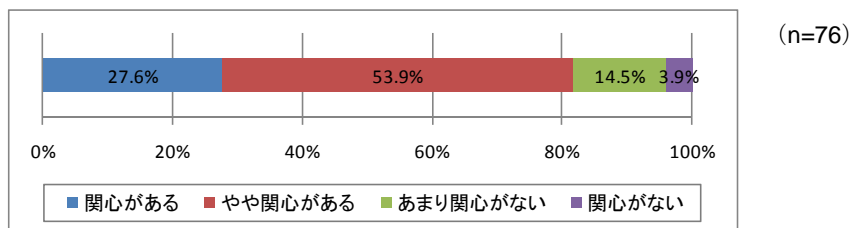
➤ 今後、環境に配慮した不動産投資を行うことに興味があるか

環境不動産投資に対する関心度について、8割以上が「興味がある」（「やや興味がある」を含む）と回答している。

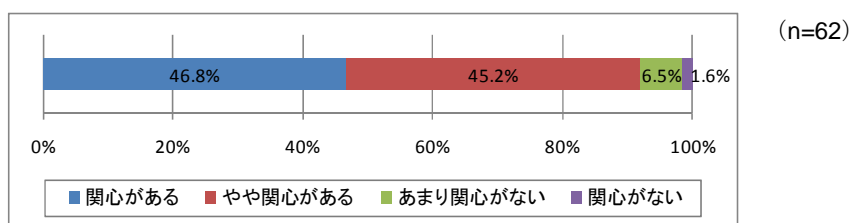


本社所在地別に見ると、「ヨーロッパ地域」が『興味がある』の割合が最も高く、次いで「アジア地域」、「北米地域」の順となっている。

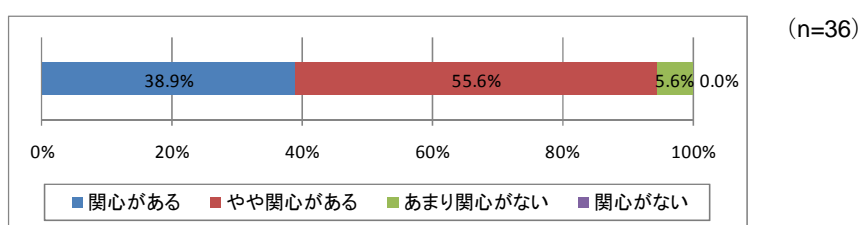
本社_北米地域



本社_ヨーロッパ地域



本社_アジア地域



注) 区分別集計では、分析区分の「無回答」を除いているため、分析区分における各項目のnの合計と設問全体の合計とが合わない場合がある。