

「不動産投資家アンケート調査」の概要について

平成 24 年 5 月
国土交通省土地市場課

【調査実施概要】

1. 調査目的：本アンケート調査は、以下に示す広義の不動産投資家を対象とし、その不動産投融資の動向や政策上のニーズ・課題等を継続的に調査・把握することにより、国土交通省による政策課題検討に資することを目的とする。
さらに本年度は、不動産のサステナビリティ¹に着目し、不動産のサステナビリティに関する構成要素の充実度、重視度、必要となる取組等の把握を通じて、関連情報整備の検討に資することを目的とする。
2. 調査事項：(1)現在の不動産投融資状況と不動産投融資姿勢
(2)不動産投融資判断時に必要な情報と整備状況、課題
(3)不動産のサステナビリティに関する具体の取組策（属性別設問）
 - ①Jリート及び不動産私募ファンドの運用機関
 - ②銀行
 - ③事業会社
3. 調査対象：不動産投資又は融資に関係する主な機関・企業、合計 1,006（下表参照）
4. 調査方法：アンケート調査（郵送による調査票送付・回収方法）
5. 回収結果：有効回答数 364 票（有効回答率 36.2%）
6. 調査期間：平成 23 年 11 月 25 日から 12 月 20 日まで
7. 調査実施機関：(株)住信基礎研究所

（備考）本調査は「平成 23 年度不動産市場に関する投資家及びユーザーの情報ニーズ調査業務」の一環として実施した。

○調査対象

調査対象は、以下の 4 つのカテゴリーに属する機関・企業（以下「企業等」という。）とした。

- ◇ 企業年金（厚生年金基金、確定給付企業年金、税制適格年金、確定拠出年金）
- ◇ Jリートや不動産私募ファンドの運用機関
- ◇ 銀行（都市銀行、地方銀行等）、保険会社（生命保険会社、損害保険会社）等
- ◇ 事業会社（不動産会社、建設会社、倉庫会社）

○有効回答の企業等別内訳

属性別	調査対象数(A)	構成比(%)	有効回答数(B)	有効回答率(B÷A)%
企業年金	507	50.4%	185	36.5%
Jリート・不動産私募ファンドの運用機関	154	15.3%	95	61.7%
銀行・保険会社等	177	17.6%	41	23.2%
事業会社	168	16.7%	43	25.6%
合計	1,006	100.0%	364	36.2%

¹ このアンケート調査では「不動産のサステナビリティ」を「不動産に対する安全・安心面、環境面等への配慮により不動産の持続可能性が保たれること」と定義した。

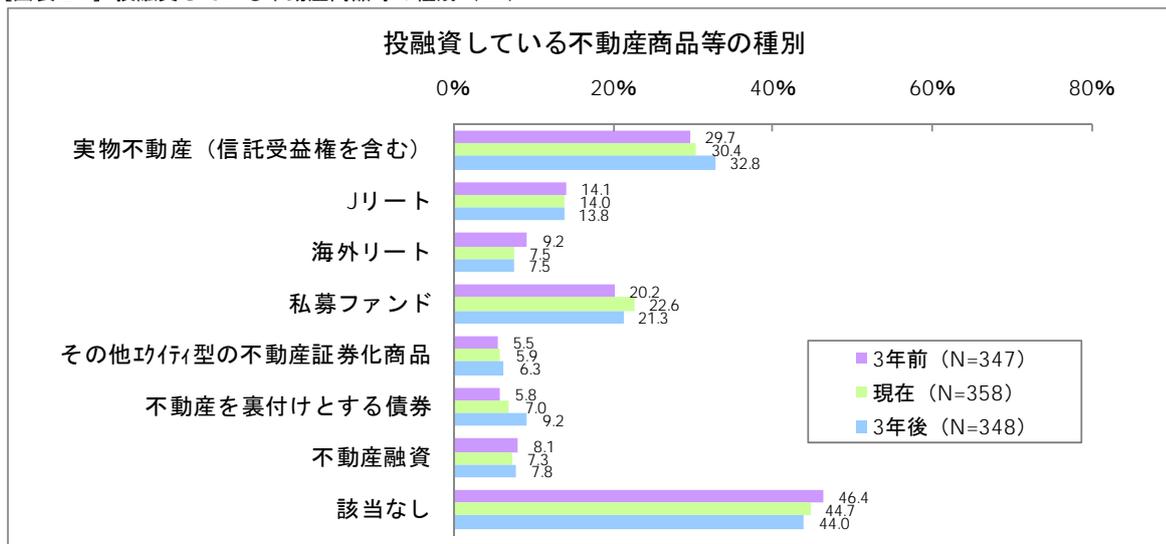
調査結果

(1) 現在の不動産投融資状況と不動産投融資姿勢

[設問 1] 投融資している不動産商品等の種別

現在投融資している不動産商品等の種別は、「該当なし」を除けば、「実物不動産（信託受益権を含む）」（30.4%）が最も多く、かつ逡増傾向にある。また、「不動産を裏付けとする債券」が逡増傾向にあり、リーマンショック以降低調であった CMBS 等の不動産を裏付けとする債券への投資意欲が回復している可能性がある。

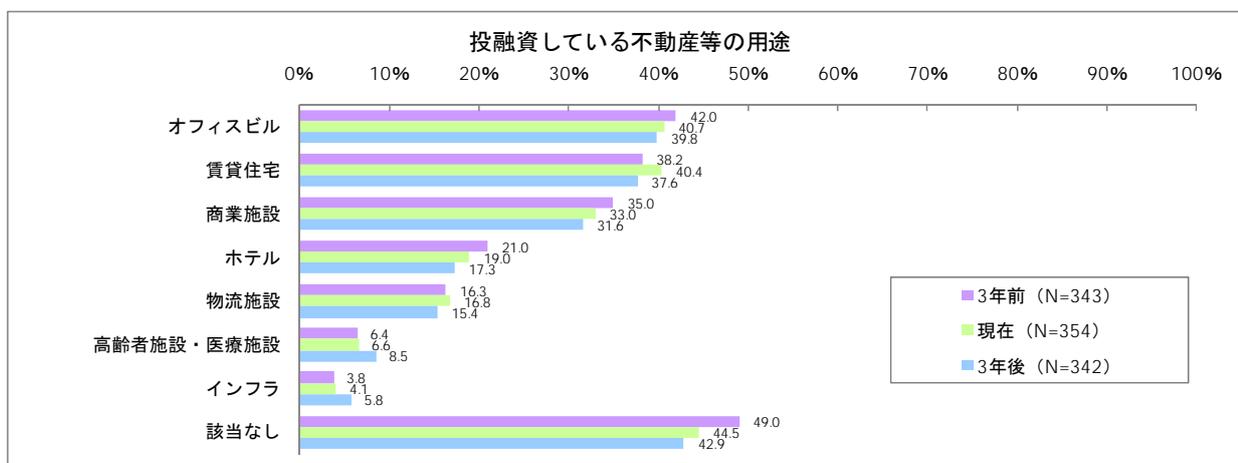
[図表 2-1] 投融資している不動産商品等の種別 (MA²)



[設問 2] 投融資している不動産等の用途

現在投融資している不動産等の用途は、「該当なし」を除けば、「オフィスビル」、「賃貸住宅」が40%を超え、最も割合が大きい。また、3年後に投融資している不動産等の用途は、「オフィスビル」、「賃貸住宅」「商業施設」の割合が減少する一方で、「高齢者施設・医療施設」「インフラ」は逡増傾向にあり、投融資先の多様化を志向する投融資姿勢が窺える。

[図表 2-2] 投融資している不動産等の用途 (MA)

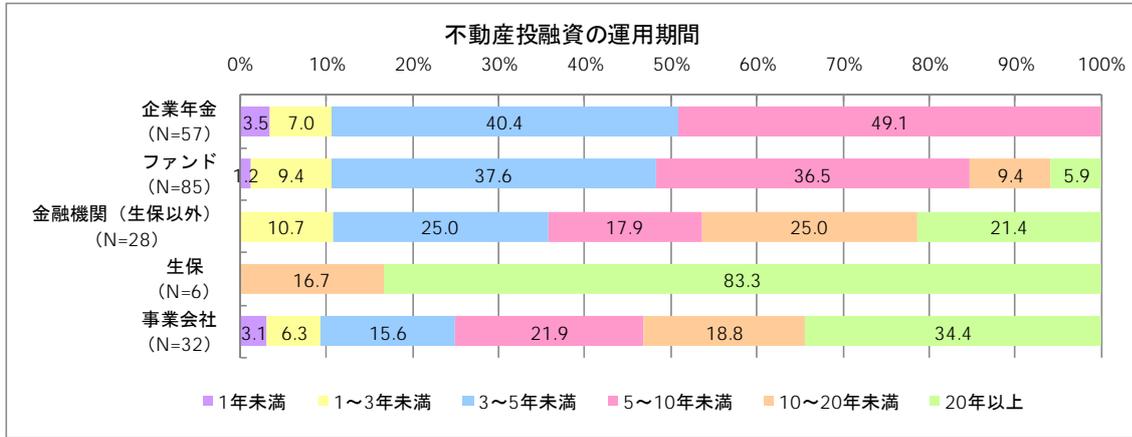


² MA；複数回答の略 SA；単数回答の略

[設問 3] 不動産投融資の運用期間

不動産投融資の運用期間について属性別に比較した。企業年金の運用期間は、全て「10年未満」であった。また、金融機関を生保と生保以外に細分して分析した。その結果、全生保の運用期間は10年以上となり、20年以上が83.3%を占めた。また、事業会社も長期運用の割合が高く、運用期間10年以上が合計53.2%と過半数を占めた。

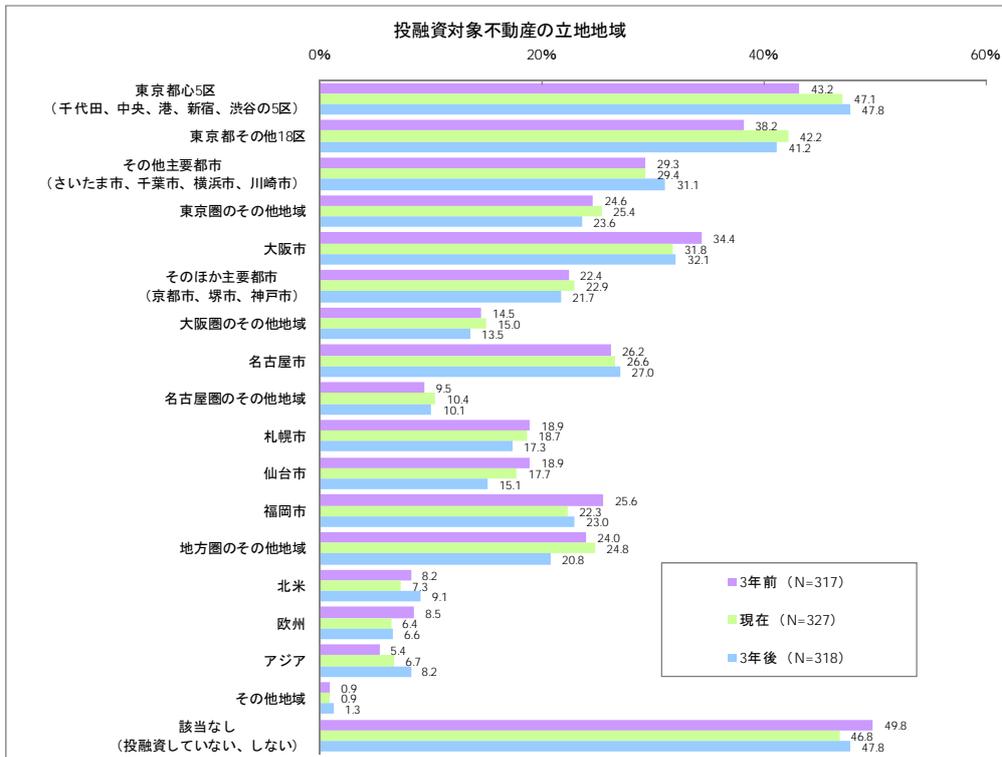
[図表 2-3] 不動産投融資の運用期間 (SA)



[設問 4] 投融資対象不動産の立地地域

現在の投融資対象不動産の立地地域は、「東京都心5区」(47.1%)が最も多く、かつ増傾向にある。次いで「東京都その他18区」(42.2%)、「大阪市」(31.8%)が続く。海外では、「アジア」(6.7%)が「欧州」(6.4%)を上回り、かつ増傾向にある。

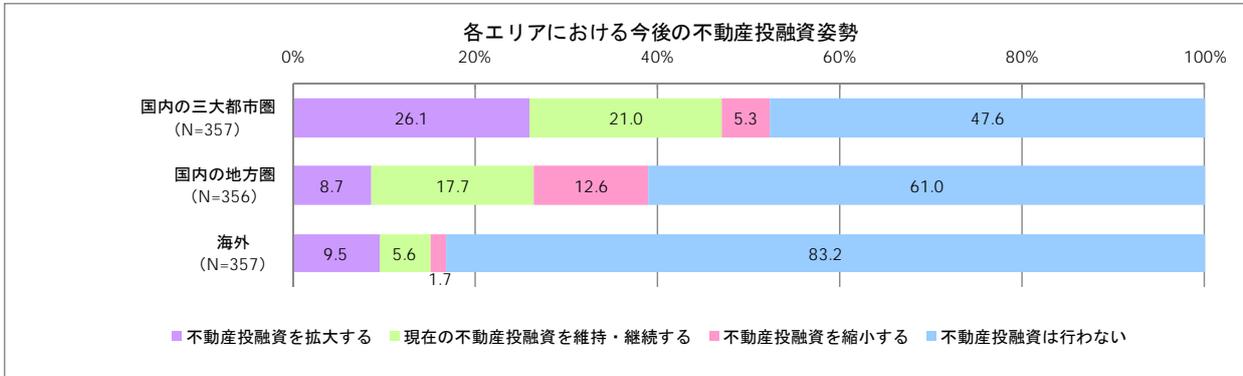
[図表 2-4] 投融資対象不動産の立地地域 (MA)



[設問 5] 各エリアにおける今後の不動産投融資姿勢

「国内の三大都市圏」では「不動産投融資を拡大する」(26.1%)、「現在の不動産投融資を維持・継続する」(21.0%)が高い支持を集める一方、「国内の地方圏」は「不動産投融資を縮小する」(12.6%)が「不動産融資を拡大する」(8.7%)を上回る。海外は、「不動産投融資を行わない」が83.2%と突出しており、当面は国内不動産を中心とした投融資の志向が示唆される。

[図表 2-5] 各エリアにおける今後の不動産投融資姿勢 (SA)

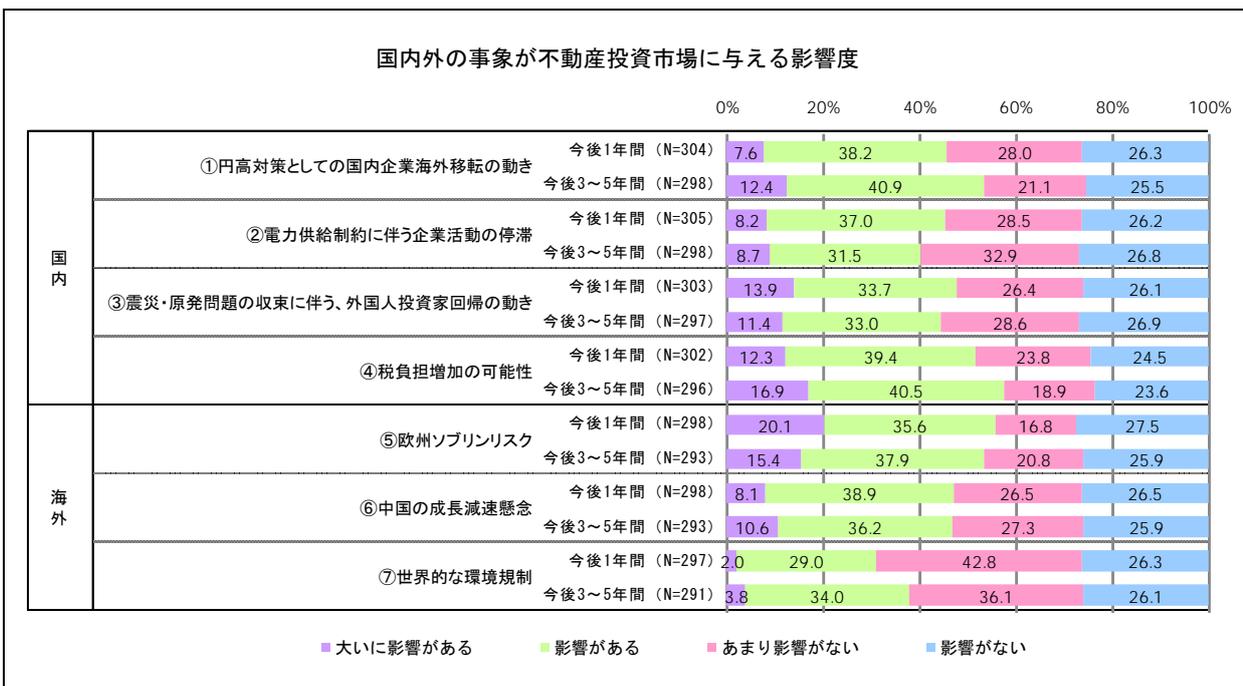


[設問 6] 国内外の事象が不動産投資市場に与える影響度

今後1年間における不動産投資市場に影響を与える国内外の事象で「大いに影響がある」の割合が最も大きいのは「⑤欧州ソブリンリスク」(20.1%)であった。これは、東日本大震災関連の「③震災・原発問題の収束に伴う、外国人投資家回帰の動き」(13.9%)や「②電力供給制約に伴う企業活動の停滞」(8.2%)を上回る。

一方、今後3~5年では、「⑤欧州ソブリンリスク」の影響が和らぐ一方、「①円高対策としての国内企業海外移転の動き」、「④税負担増加の可能性」、「⑥中国の成長減速懸念」、「⑦世界的な環境規制」の影響が足下よりも大きくなるとの回答となった。

[図表 2-6] 国内外の事象が不動産投資市場に与える影響度 (SA)

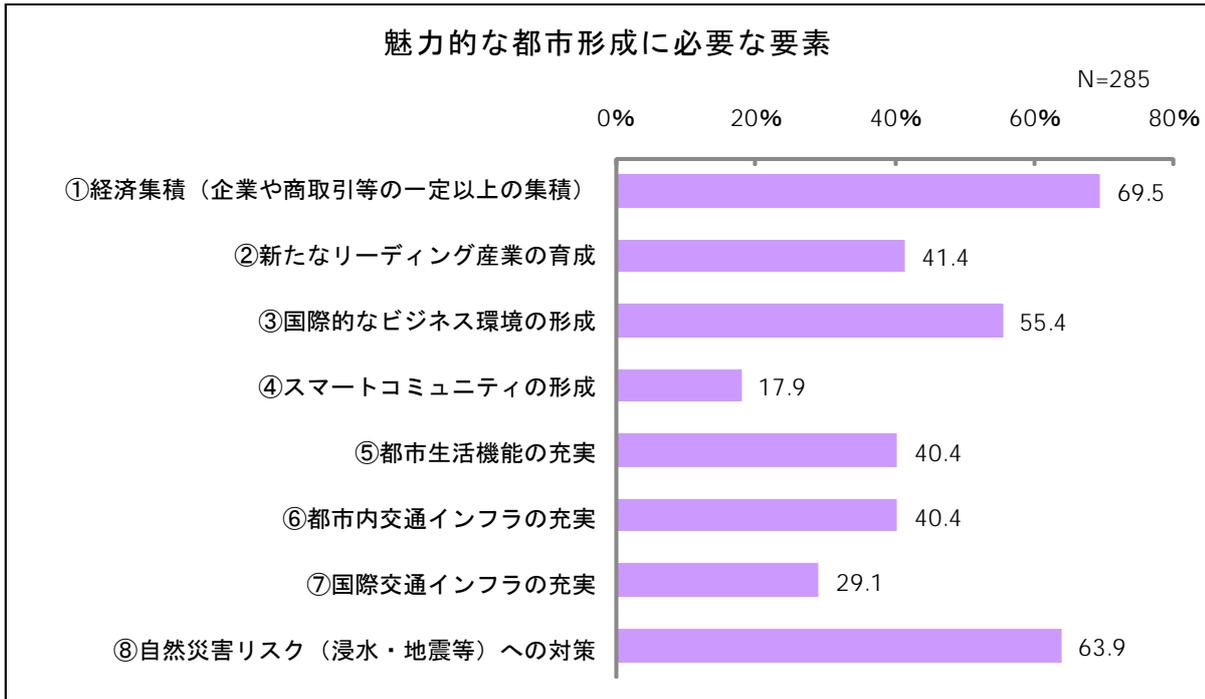


[設問 7] 魅力的な都市形成に必要な要素

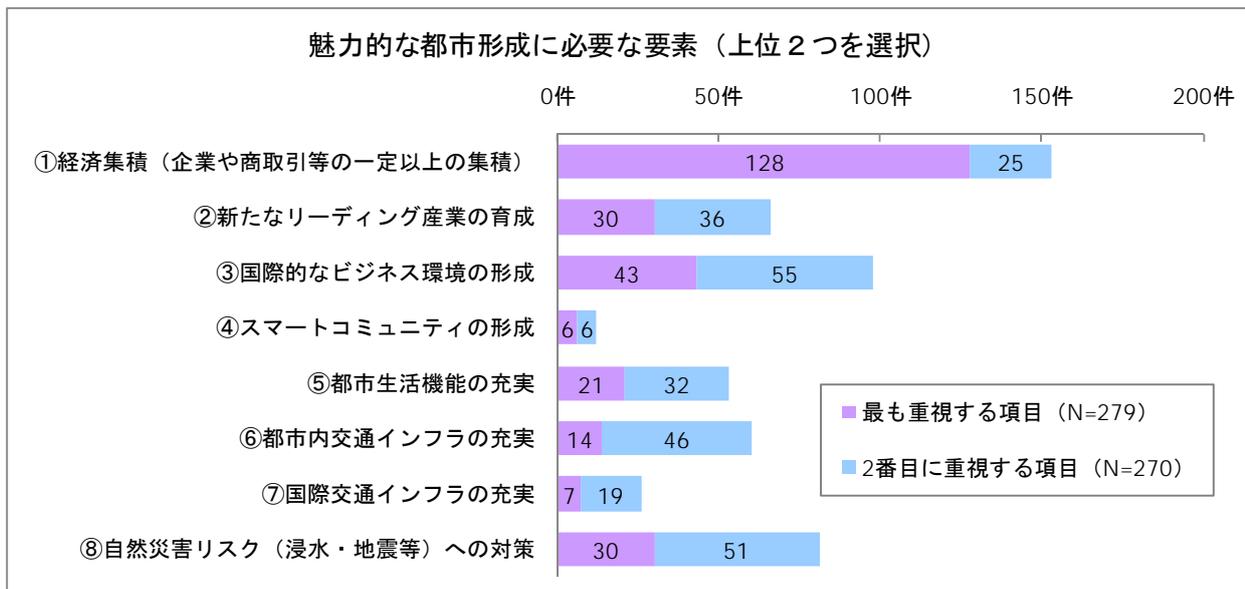
魅力的な都市を形成するために必要な要素について質問した。その結果、「①経済集積」(69.5%)に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」(63.9%)が支持された。ここから、東日本大震災を契機に、防災対策の必要性が再認識されたことが窺える。

さらに、魅力的な都市を形成するために重視する要素について上位2つを選択させた。ここでも、「①経済集積」や「③国際的なビジネス環境の形成」に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」を挙げる回答者が多く、魅力的な都市形成には、「安全・安心」が必要な要素と考える回答者が目立った。

[図表 2-7] 魅力的な都市形成に必要な要素 (MA)



[図表 2-8] 魅力的な都市形成に必要な要素 (上位2つを選択) (SA)

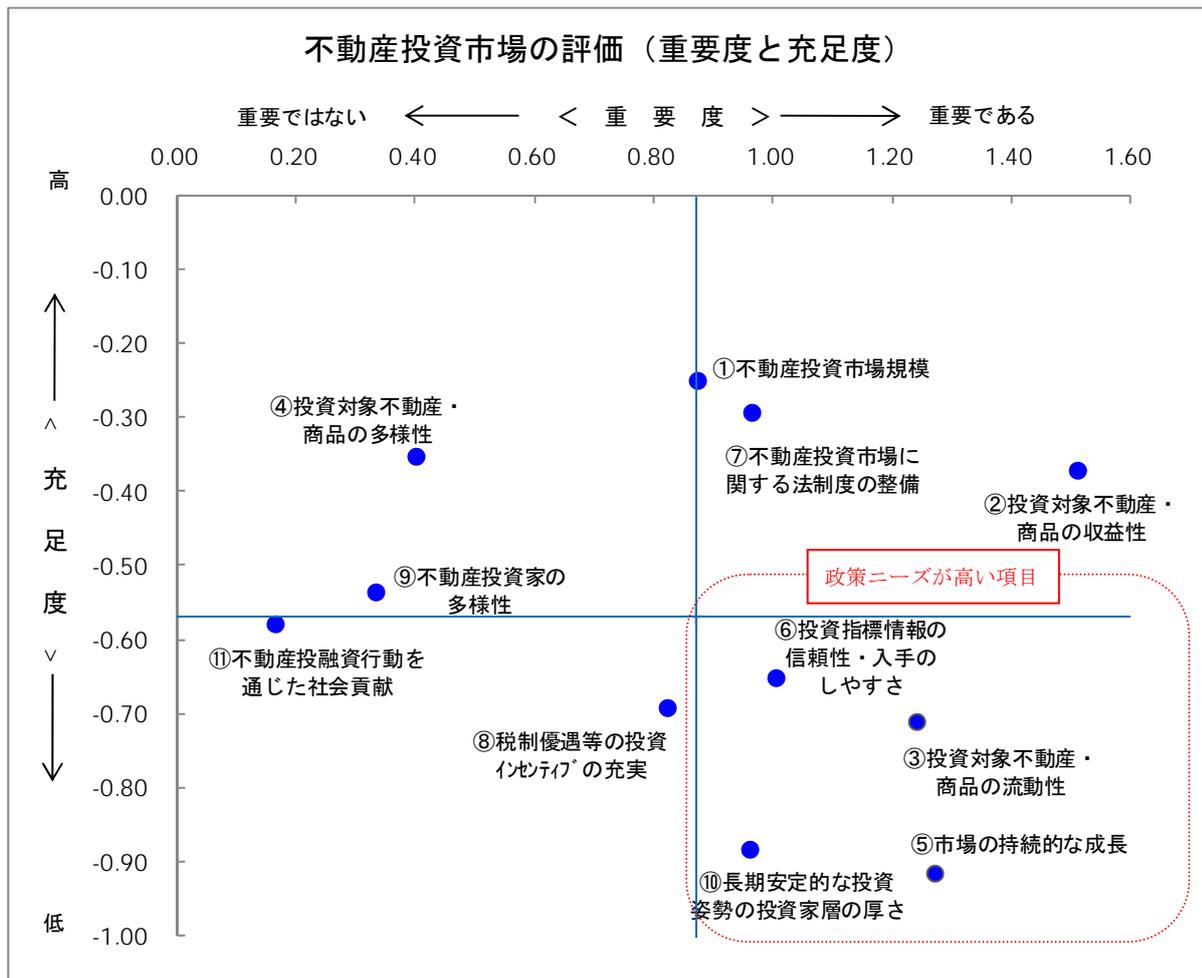


[設問 8] 不動産投資市場の評価(重要度と充足度)

我が国の不動産投資市場に関する以下の 11 項目について、不動産投資家が考える重要度と、現状における充足度の関係性を分析した。

不動産投資市場の現状認識・評価では、全項目が「充分である」「概ね充分」の合計が 50%に達していないため、充足度は全てマイナスとなった。また、「⑤市場の持続的な成長」、「③投資対象不動産・商品の流動性」、「⑩長期安定的な投資姿勢の投資家層の厚さ」、「⑥投資指標情報の信頼性・入手のしやすさ」は相対的に重要性が高いものの現状不十分であり、今後この分野への政策ニーズが強いことが明らかとなった。

[図表 2-9] 不動産投資市場への評価 (重要度と充足度)



※青線はそれぞれの項目の平均値を示す

- ※ 重要度 = (「重要」と回答した企業比率×2 + 「やや重要」と回答した企業比率×1) + (「あまり重要ではない」と回答した企業比率×(-1) + 「重要ではない」と回答した企業比率×(-2))
- 充足度 = (「充分である」と回答した企業比率×2 + 「概ね充分」と回答した企業比率×1) + (「やや不十分」と回答した企業比率×(-1) + 「不十分」と回答した企業比率×(-2))

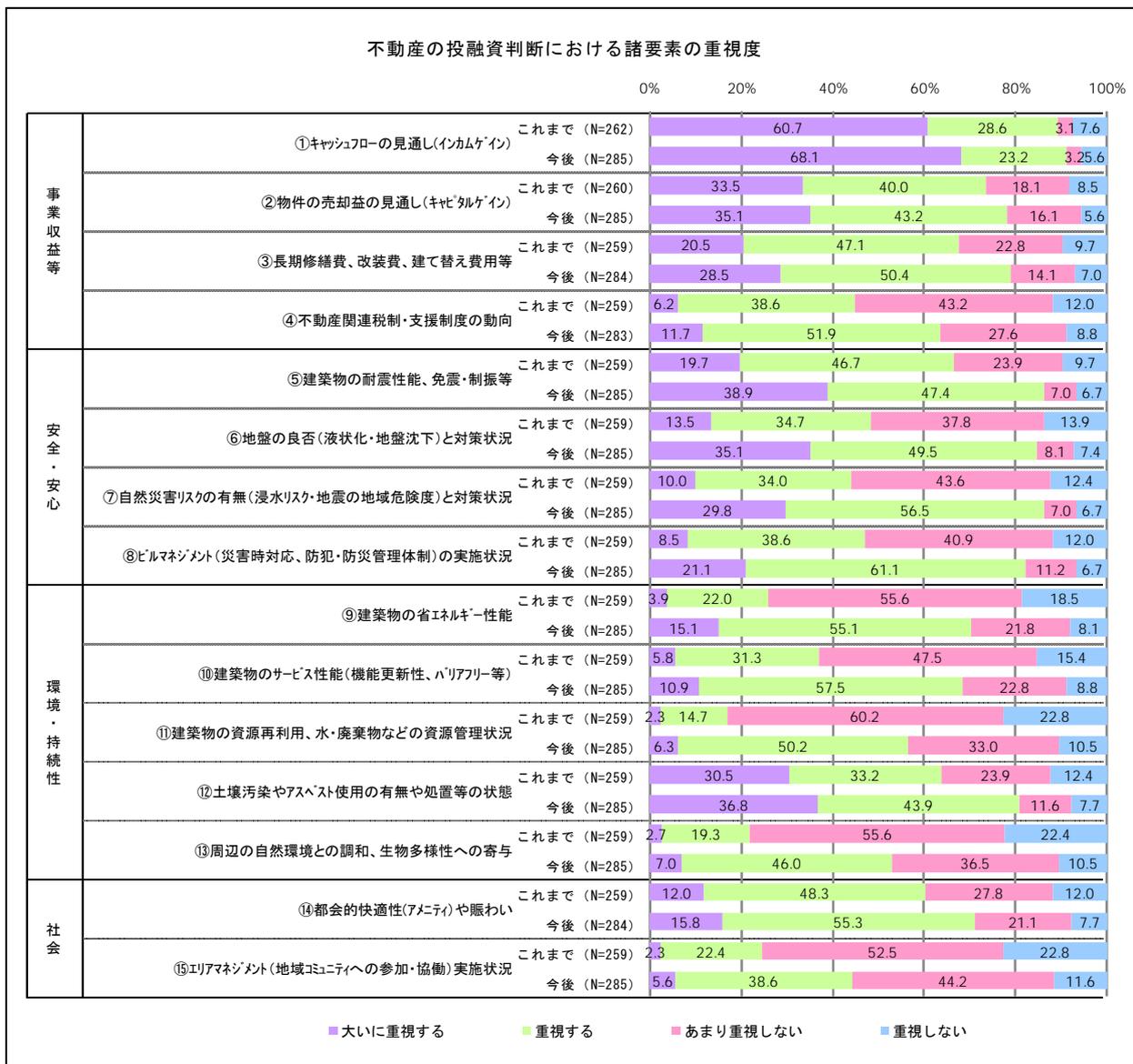
(2) 不動産投融資判断時に必要な情報と整備状況、課題

[設問 9] 不動産の投融資判断における諸要素の重視度

不動産投融資の投資判断時における以下の15項目の重視度を質問した。全ての項目において、「これまで」よりも「今後」更に重視度が増すと回答結果を得た。特に、東日本大震災の影響から「安全・安心」の各項目(⑤~⑧)の重視度が強まっていることが注目される。また、「環境・持続性」の各項目(⑨~⑬)の重視度も、「これまで」は、「あまり重視しない」「重視しない」が大勢であったが、「今後」は、「大いに重視する」「重視する」が大幅に増え、各項目とも合計50%超となった。

特に、「⑨建築物の省エネルギー性能」で「大いに重視する」が3.9%から15.1%にまで伸びており、平成23年7月に実施された電力使用制限令に基づく節電対応などが大きく影響したと考えられる。

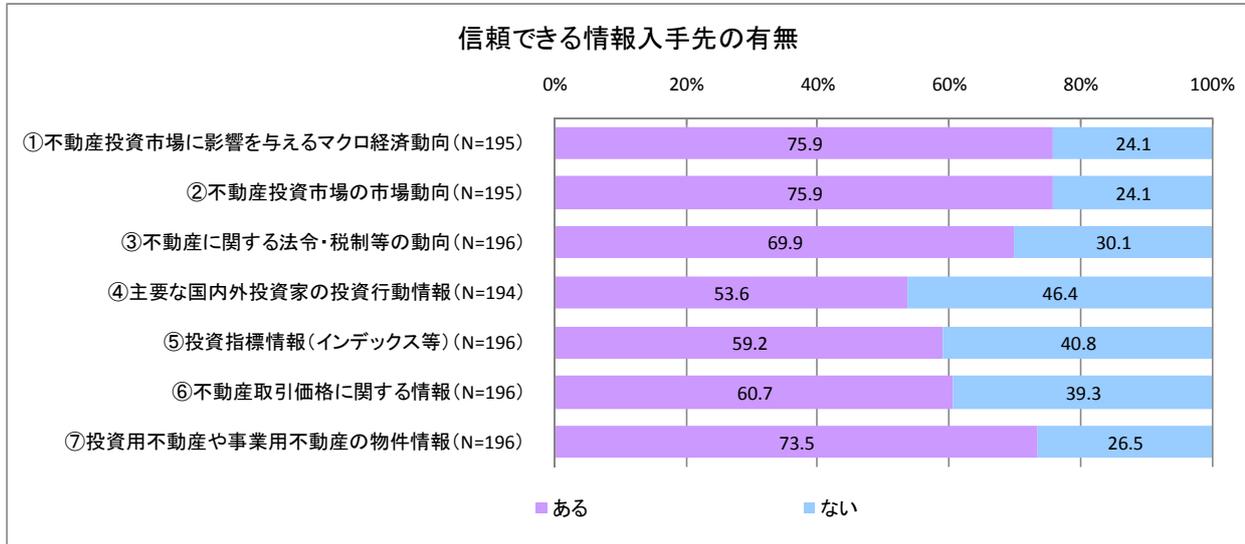
[図表 2-10] 不動産の投資判断における諸要素の重視度 (SA)



[設問 10] 不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における信頼できる情報入手先の有無

現在、不動産投融資を実施している不動産投資家を対象に、不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における信頼できる情報入手先の有無について、以下の7項目を対象に質問した。全ての項目で、信頼できる情報入手先が「ある」との回答が50%を上回った。

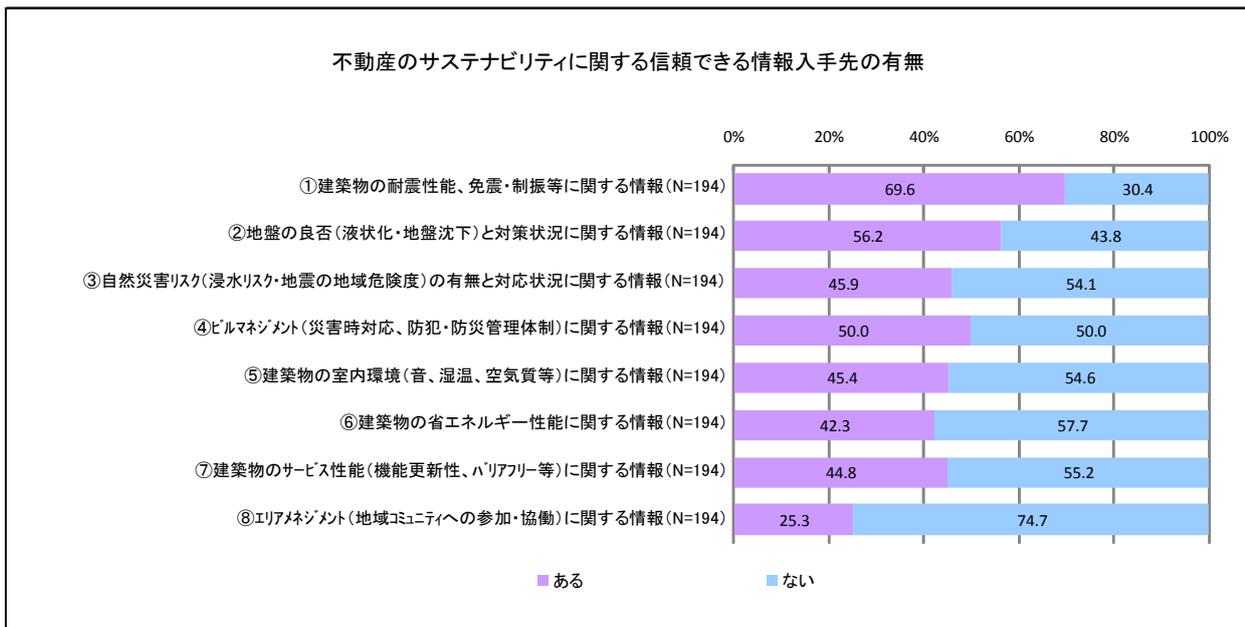
[図表 2-11] 不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における信頼できる入手先の有無 (SA)



[設問 11] 不動産のサステナビリティに関する信頼できる情報入手先の有無

現在、不動産投融資を実施している不動産投資家を対象に、「不動産のサステナビリティに関する信頼できる情報入手先の有無」を質問した。最も割合が高かったのは「①建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」(69.6%)、次いで「②地盤の良否と対策状況に関する情報」(56.2%)であった。

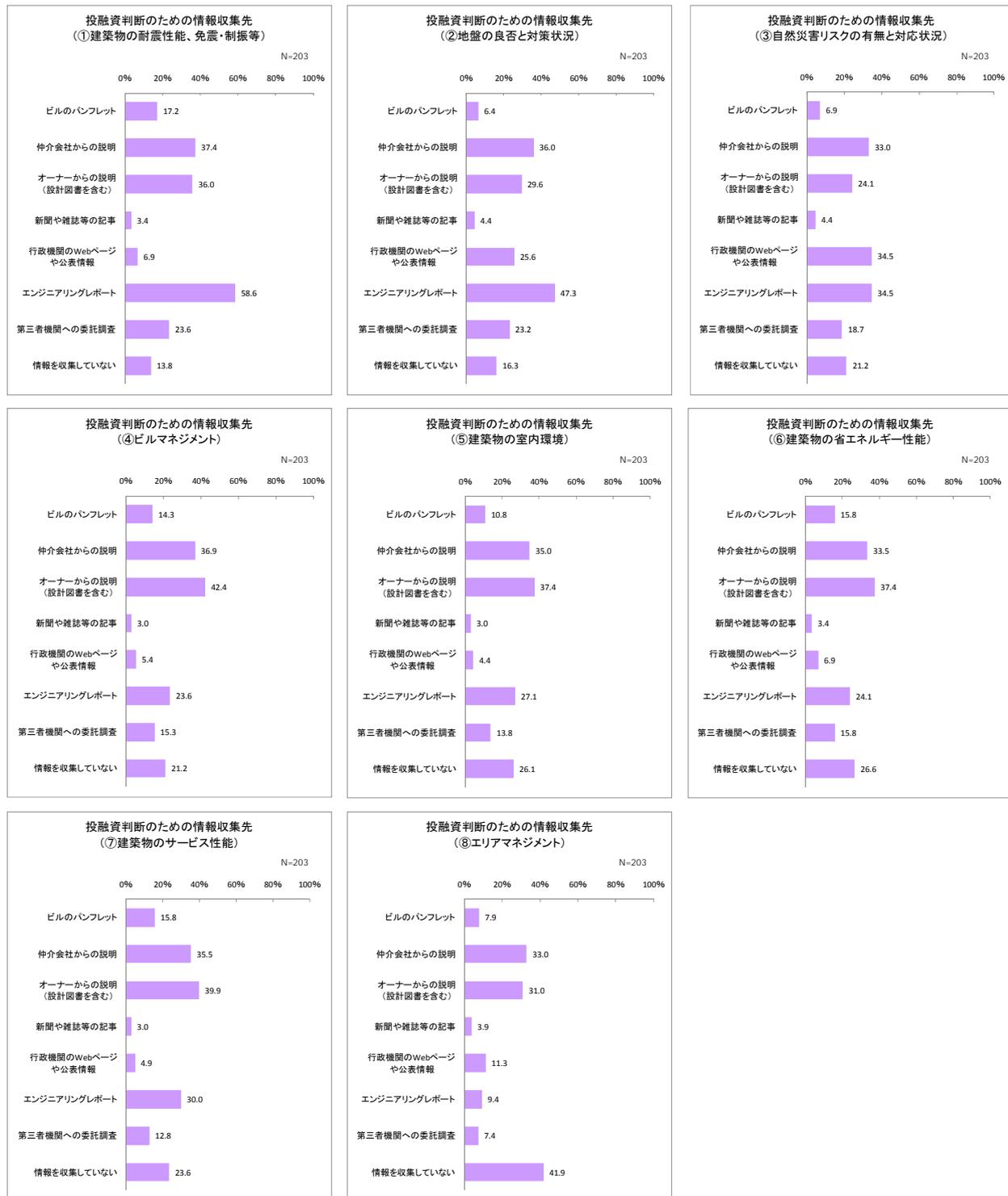
[図表 2-12] 不動産のサステナビリティに関する信頼できる情報入手先の有無 (SA)



[設問 12] 不動産サステナビリティに関する情報の収集先

現在、不動産投融資を実施している不動産投資家を対象に、不動産サステナビリティに関する情報の入手先を質問した。まず、共通して主要な情報収集先は、仲介会社やオーナーからの説明であった。個別に見ると、「エンジニアリングレポート」での確認割合が多いのは、「①建築物の耐震性能、免震・制振等」(58.6%)、「②地盤の良否と対策状況」(47.3%)である。また、「行政機関の Web ページや公表情報」での確認割合が多いのは、「③自然災害リスクの有無と対応状況」(34.5%)、「②地盤の良否と対策状況」(25.6%)であった。

[図表 2-13] 投融資判断のための情報収集先 (MA)



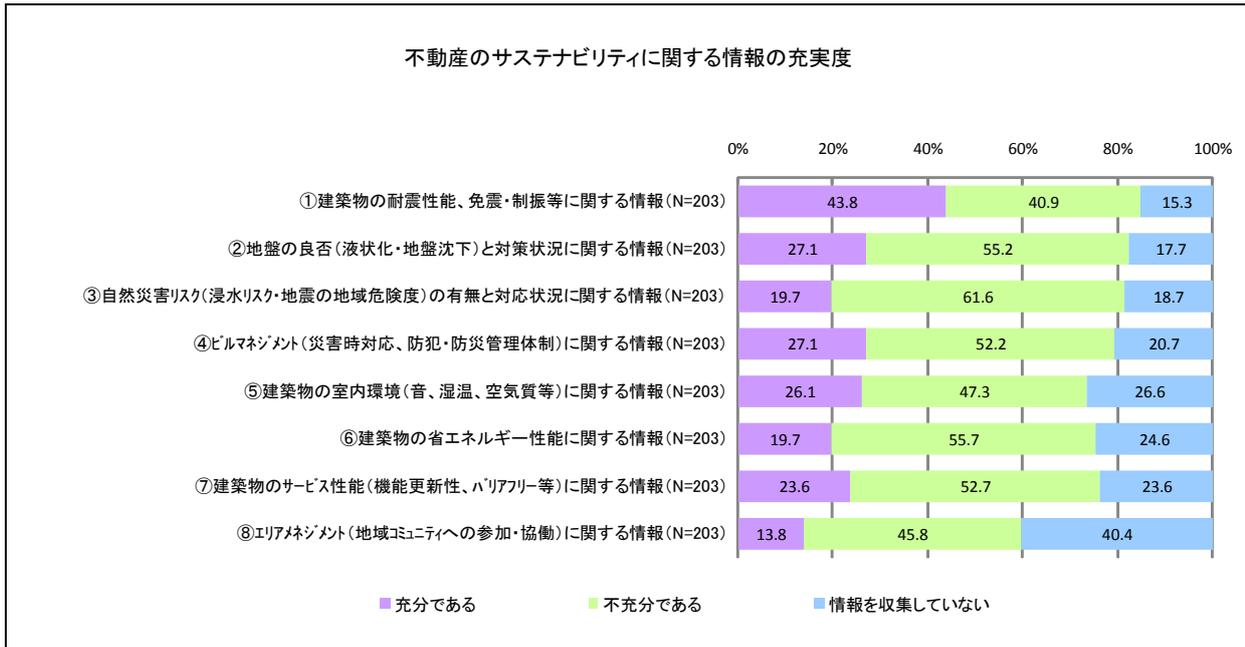
[設問 13] 不動産のサステナビリティに関する情報の充実度

不動産のサステナビリティ情報の充実度について質問した。この中で「不十分である」割合が最も高いのは、「③自然災害リスクの有無と対応状況に関する情報」（61.6%）であった。

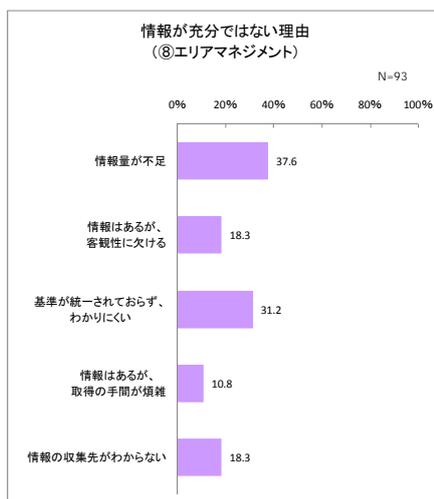
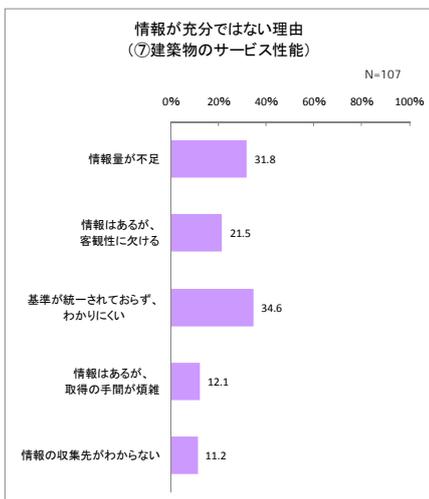
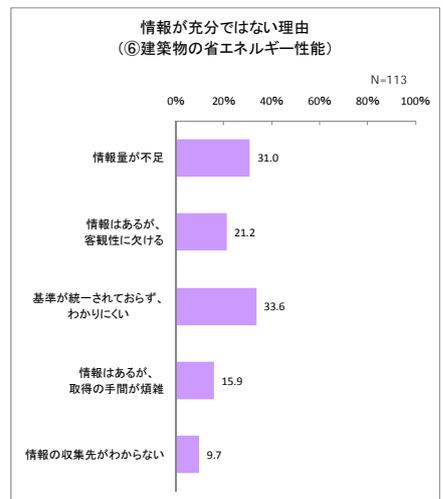
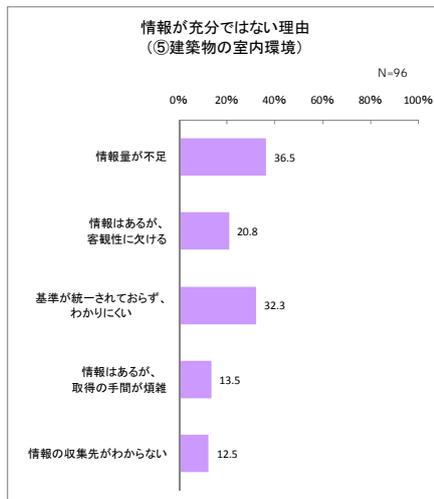
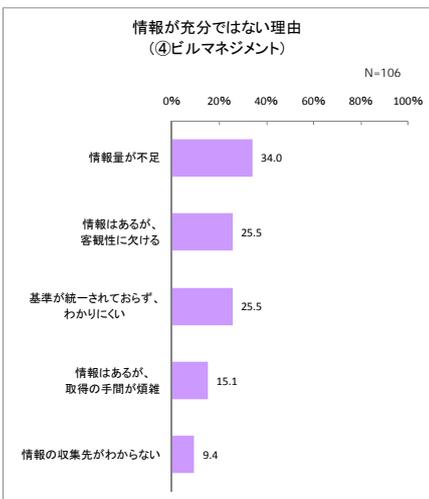
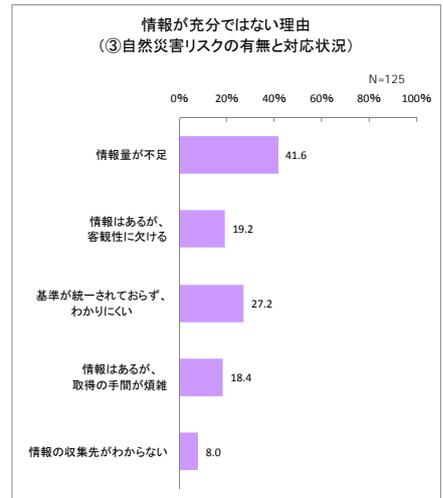
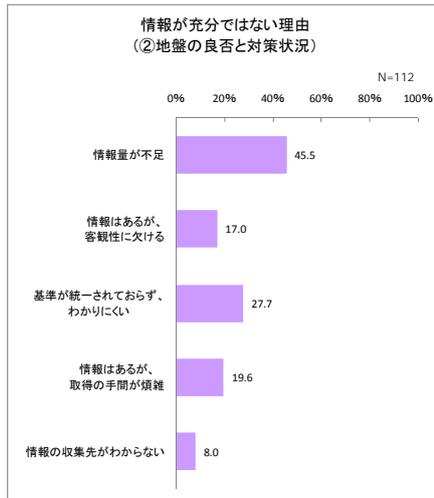
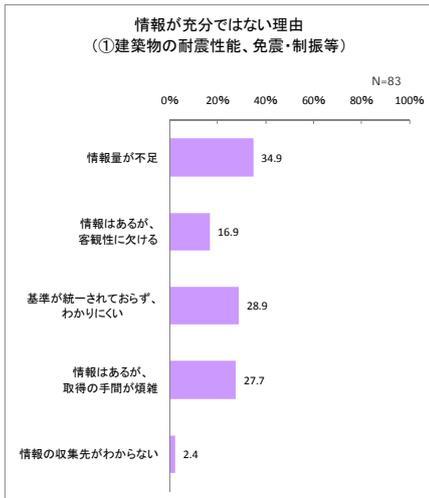
次に、「不十分である」と回答した企業等を対象に、「情報が充分ではない理由」を質問した。

その結果、いずれの項目でも「情報量が不足」と指摘された。その他、「⑥建築物の省エネルギー性能」「⑦建築物のサービス性能」では「基準が統一されておらず、わかりづらい」との回答が「情報量が不足」を上回り、関連指標の整備の必要性が明らかになった。

[図表 2-14] 不動産のサステナビリティに関する情報の充実度 (SA)



[図表 2-15] 情報が充分ではない理由 (条件抽出・MA)



[設問 14]不動産のサステナビリティに関する情報の評価(要求度と充実度)

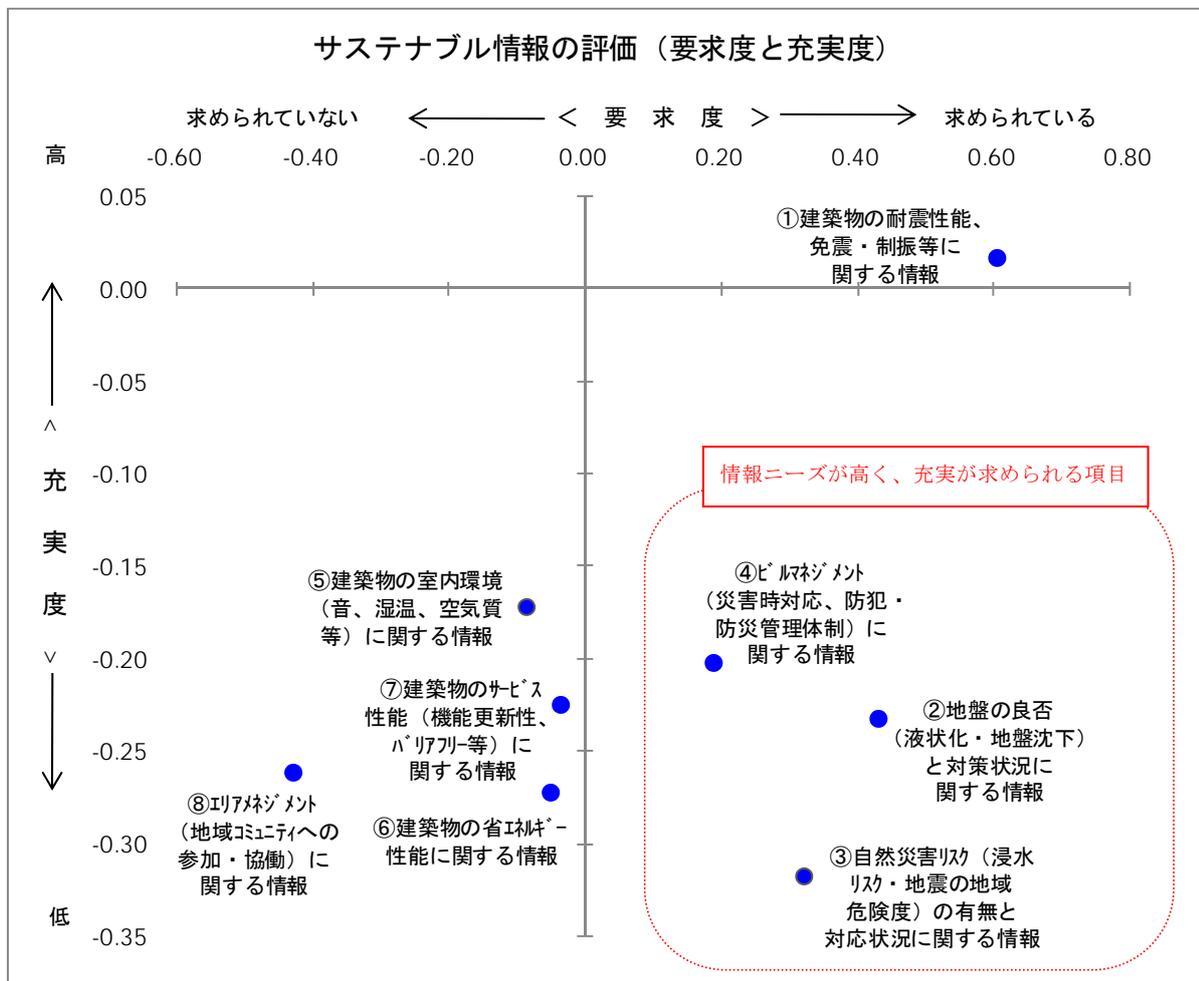
不動産のサステナビリティに関する以下の8つの情報について、不動産投資家が考える要求度と、現状における充実度の関係性を分析した。

充実度では、「①建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」以外の7つの情報が「充分である」の割合が「不十分である」の割合を下回るため、充実度がマイナスとなった。

また、要求度は「⑧エリアマネジメント（地域コミュニティへの参加・協働）に関する情報」を除いて、全て要求度がプラスとなった。

特に「③自然災害リスク（浸水リスク・地震の地域危険度）の有無と対応状況に関する情報」や「②地盤の良否（液状化・地盤沈下）と対策状況に関する情報」、「④ビルマネジメント（災害時対応、防犯・防災管理体制）に関する情報」は要求度が高いが、情報が充分ではないとの結果となった。今後、これらの情報ニーズはさらに高まることが想定され、これら関連情報の整備が求められる。

[図表 2-16] サステナブル情報への評価（要求度と充実度）

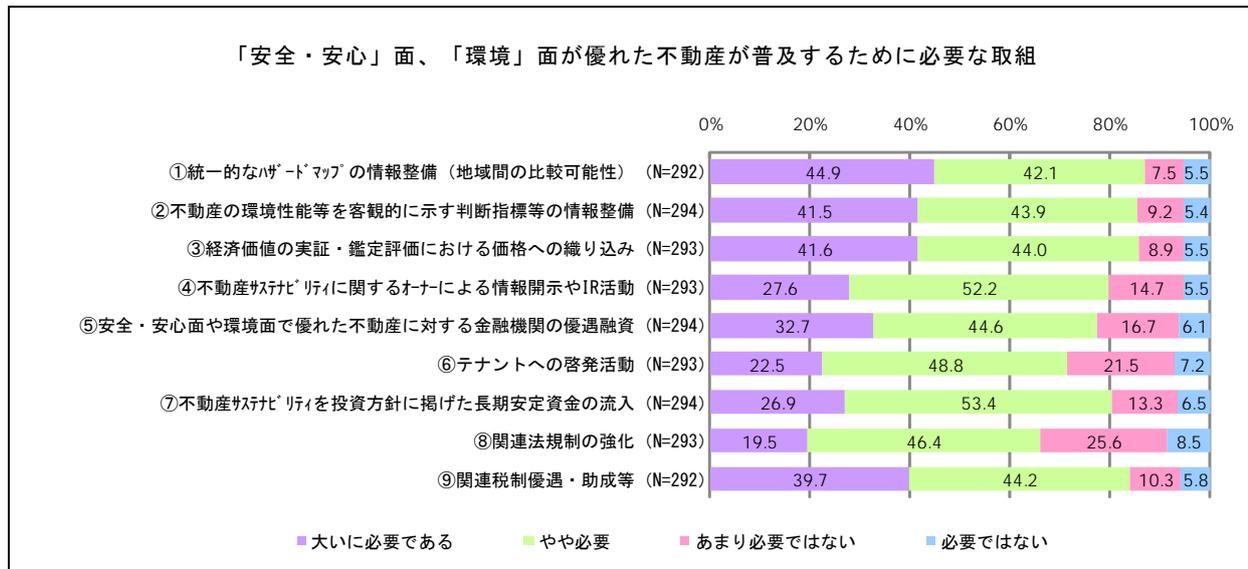


※ 要求度 = (「常に求めている」と回答した企業比率×2 + 「必要に応じて求めている」と回答した企業比率×1) + (「あまり求めている」と回答した企業比率×(-1) + 「求めている」と回答した企業比率×(-2))
 充実度 = (「充分である」と回答した企業比率×1) - (「不十分である」と回答した企業比率×(-1)) + (「情報を収集していない」と回答した企業数×0)

[設問 15] 「安全・安心」面、「環境」面が優れた不動産が普及するために必要な取組

「安全・安心」面、「環境」面が優れた不動産が普及するために必要な取組について「大いに必要である」割合が最も高かったのは、「①統一的なハザードマップの情報整備」(44.9%)であった。
 [設問 12] では、「自然災害リスクの有無と対策に関する情報」を「行政機関の Web ページや公表情報」から収集するとの回答が最も多かったが、この調査結果からは、地域間の比較可能性を含めたハザードマップの更なる情報整備が求められていることが明らかになった。

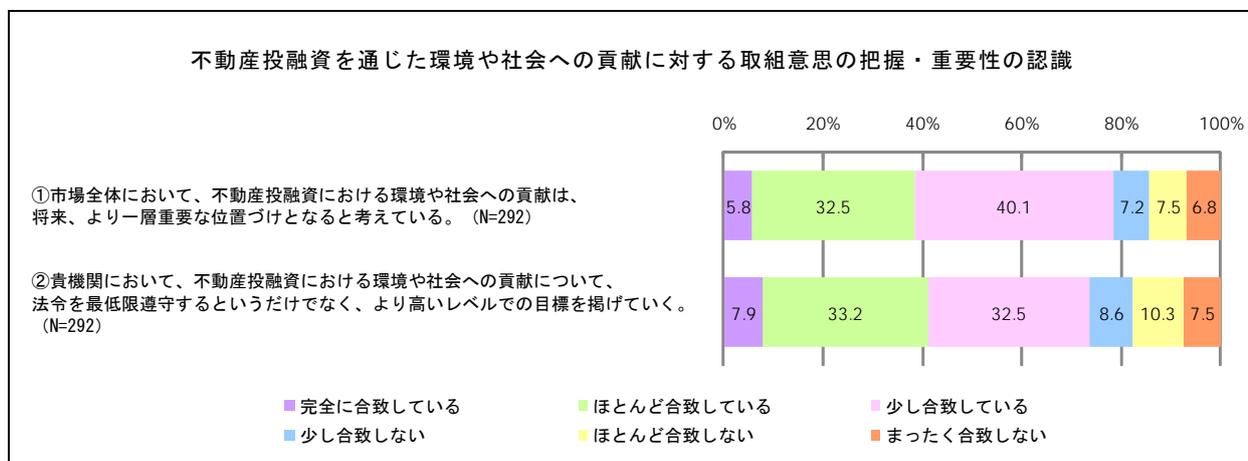
[図表 2-17] 「安全・安心」面、「環境」面が優れた不動産が普及するために必要な取組 (SA)



[設問 16] 不動産投融資を通じた環境や社会への貢献に対する取組意思の把握・重要性の認識

「①不動産責任投資原則 (RPI) の基本コンセプトの重要性の認識」及び「②RPI に対する基本スタンス」を質問した。①の全体集計では、「完全に合致している」「ほとんど合致している」は合計 38.3%に留まった。属性別に見ると、企業年金において「完全に合致している」「ほとんど合致している」が合計 21.1%と低い。一方、ファンドや事業会社は、「完全に合致している」「ほとんど合致している」が合計で 50%を超える結果となった。

[図表 2-18] 不動産投融資を通じた環境や社会への貢献に対する取組意思の把握・重要性の認識 (SA)



(3) 不動産のサステナビリティに関する具体の取組策(属性別設問)

Jリート及び不動産投資私募ファンドの運用機関、銀行、事業会社を対象に、不動産のサステナビリティに関する具体の取組策を質問した。

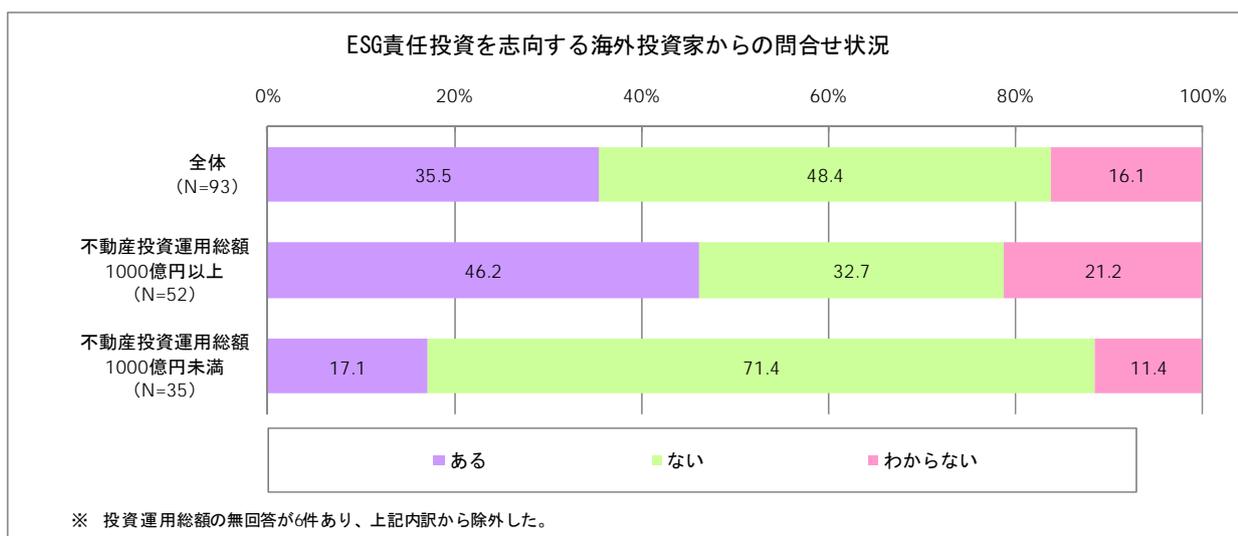
① Jリート及び不動産私募ファンドの運用機関

[設問 17] ESG 責任投資を志向する海外投資家からの問合せ状況

「ESG 責任投資を志向する海外投資家からの問合せ状況」を質問した。ファンド全体では、質問を受けたことが「ある」としたファンドは35.5%となった。

また、海外投資資金を運用するファンドは、相対的に投資運用総額が大きいと考えられることから、不動産投資運用総額別に分けて分析した。その結果、運用総額1000億円以上のファンドは、質問を受けたことが「ある」が46.2%となったのに対し、運用総額1000億円未満のファンドでは、質問を受けたことが「ある」割合は17.1%に留まった。

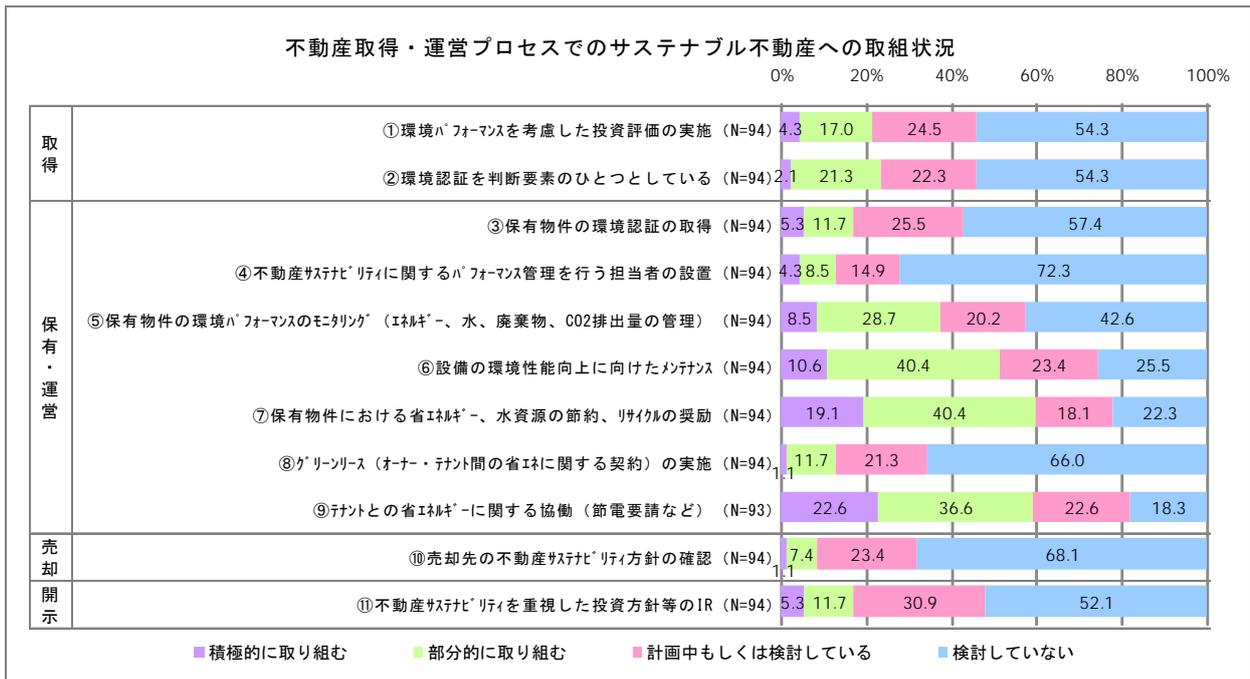
[図表 2-19] ESG 責任投資を志向する海外投資家からの問合せ状況 (SA)



[設問 18] 不動産取得・運営プロセスでのサステナブル不動産への取組状況

ファンドの投資運用において、どの程度サステナブル不動産に取り組んでいるか質問した。ここで「積極的に取り組む」割合が高いのは、「⑨テナントとの省エネルギーに関する協働」(22.6%)、「⑦保有物件における省エネルギー、水資源の節約、リサイクルの奨励」(19.1%)である。これら項目は、電力使用制限令発令後に実施された取組のひとつである。さらに、中長期的なエネルギー効率向上を目指した「⑥設備の環境性能向上に向けたメンテナンス」(10.6%)の割合が高い。

[図表 2-20] 不動産取得・運営プロセスでのサステナブル不動産への取組状況 (SA)



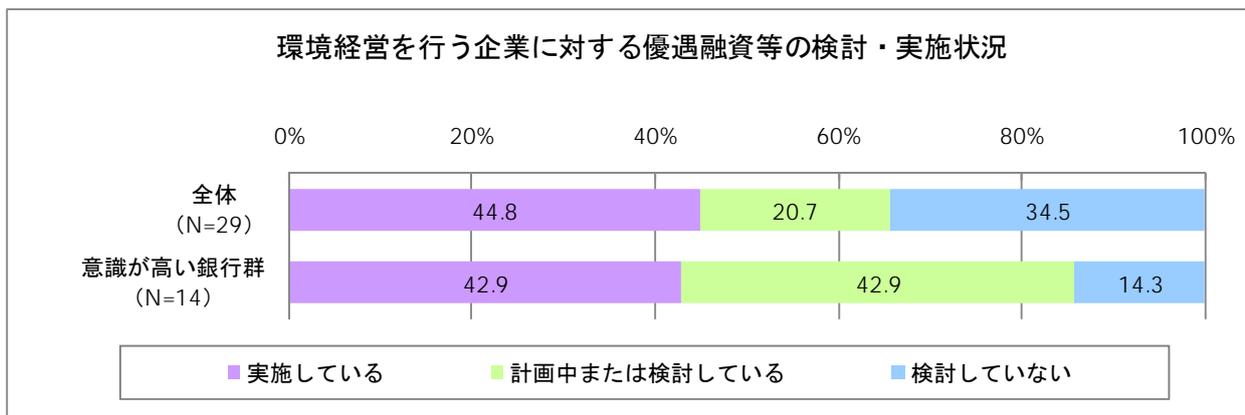
② 銀行

[設問 19] 環境経営を行う企業に対する優遇融資等の実施・検討

環境経営を行う企業に対する優遇融資等の実施・検討状況を質問した。回答者全体のうち、「実施している」「計画中もしくは検討している」と前向きな回答をした銀行は合計 65.5%となった。

次に、[設問 16] 「②不動産投資における環境や社会への貢献について、法令を最低限遵守するというだけでなく、より高いレベルでの目標を掲げていく」に「完全に合致している」「ほとんど合致している」と回答した銀行を「意識が高い銀行群」として抽出・分析した。その結果、「実施している」「計画中もしくは検討している」と前向きな回答をした銀行は合計 85.8%となった。

[図表 2-21] 環境経営を行う企業に対する優遇融資の検討・実施状況 (SA)

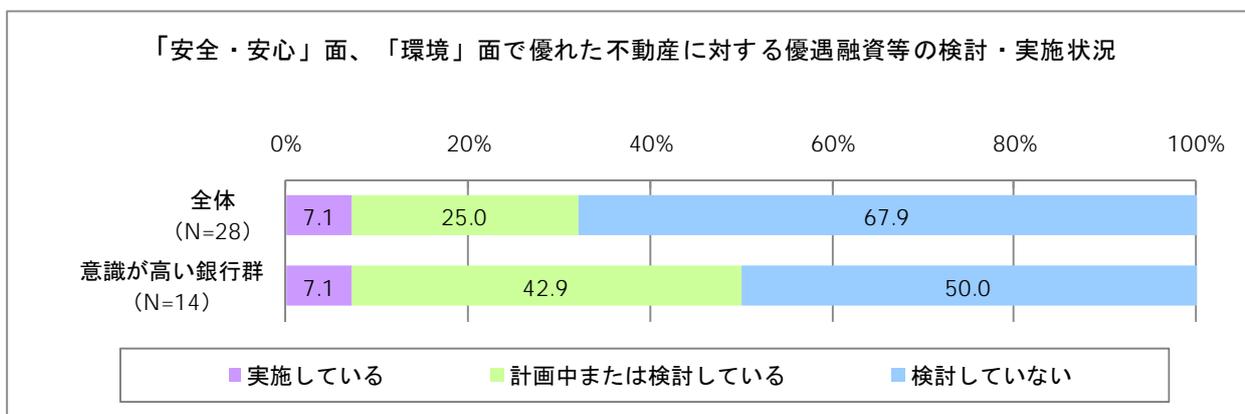


[設問 20] 「安全・安心」面、「環境」面で優れた不動産に対する優遇融資等の実施・検討

「安全・安心」面、「環境」面で優れた不動産に対する優遇融資等の実施・検討状況を質問した。回答者全体のうち、「実施している」「計画中もしくは検討している」と前向きな回答をした銀行は合計 32.1%に留まった。

次に、[設問 19] と同様に「意識が高い銀行群」を抽出・分析した。しかし、「実施している」「計画中もしくは検討している」と前向きな回答をした銀行は半数に留まった。

[図表 2-22] 安全・安心面、環境面で優れた不動産に対する優遇融資等の実施・検討状況 (SA)

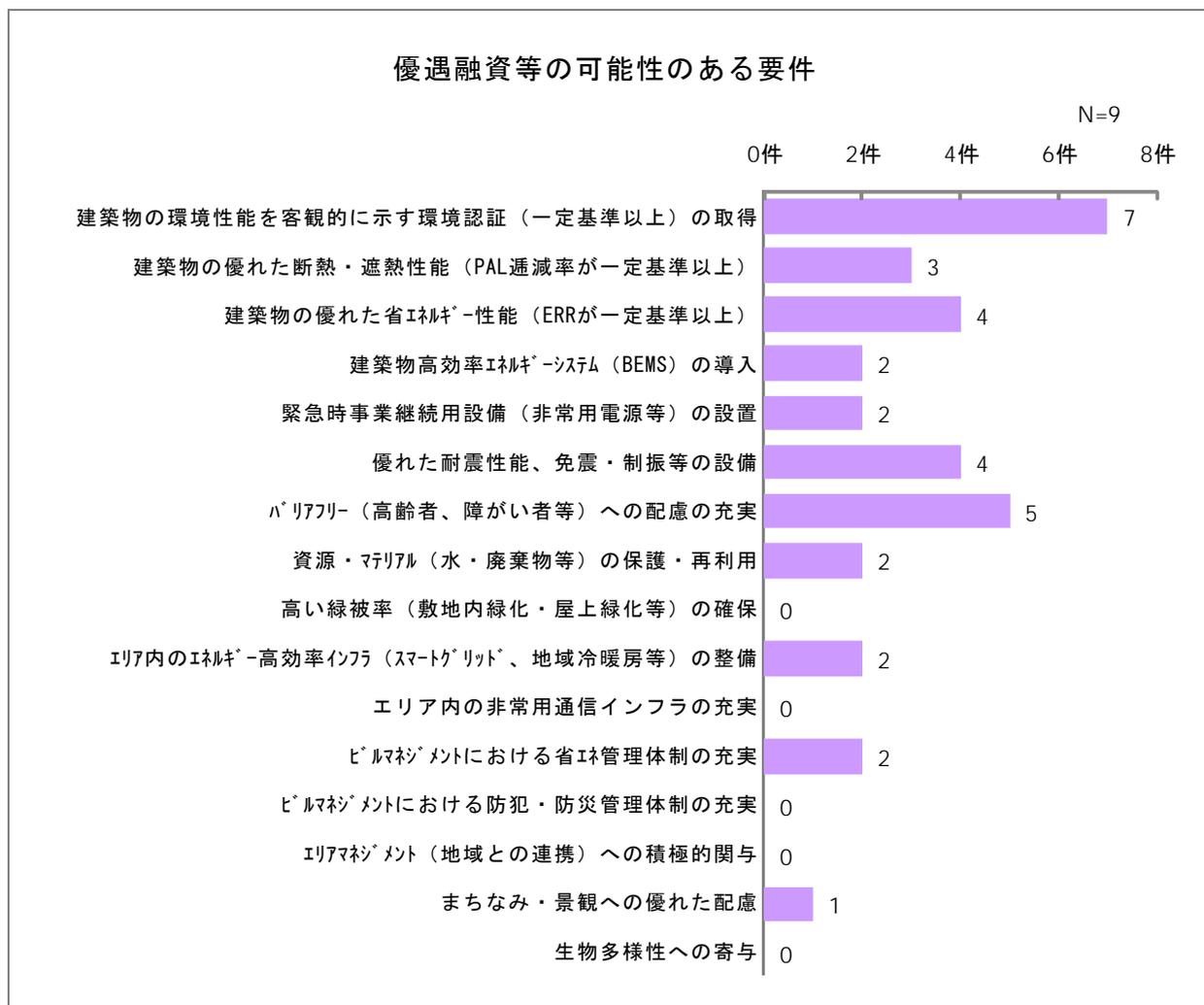


[設問 21] 優遇融資等の可能性がある要件

[設問 20] で「安全・安心」面、「環境」面で優れた不動産に対して優遇融資等を「実施している」「計画中もしくは検討している」と前向きな回答した銀行を対象に、優遇融資等の可能性のある要件を質問した。

最も割合が高かった項目は「建築物の環境性能を客観的に示す環境認証の取得」(77.8%)である。また、「バリアフリーへの配慮の充実」(55.6%)や「建築物の優れた省エネルギー性能」(44.4%)「優れた耐震性能、免震・制振等の整備」(44.4%)などの割合も高い。今後我が国が迎える超高齢化社会への対応や、震災後の節電要請などの影響から、優遇融資等の検討項目に該当する可能性が高まったものと考えられる。

[図表 2-23] 優遇融資等の可能性がある要件 (条件抽出・MA)



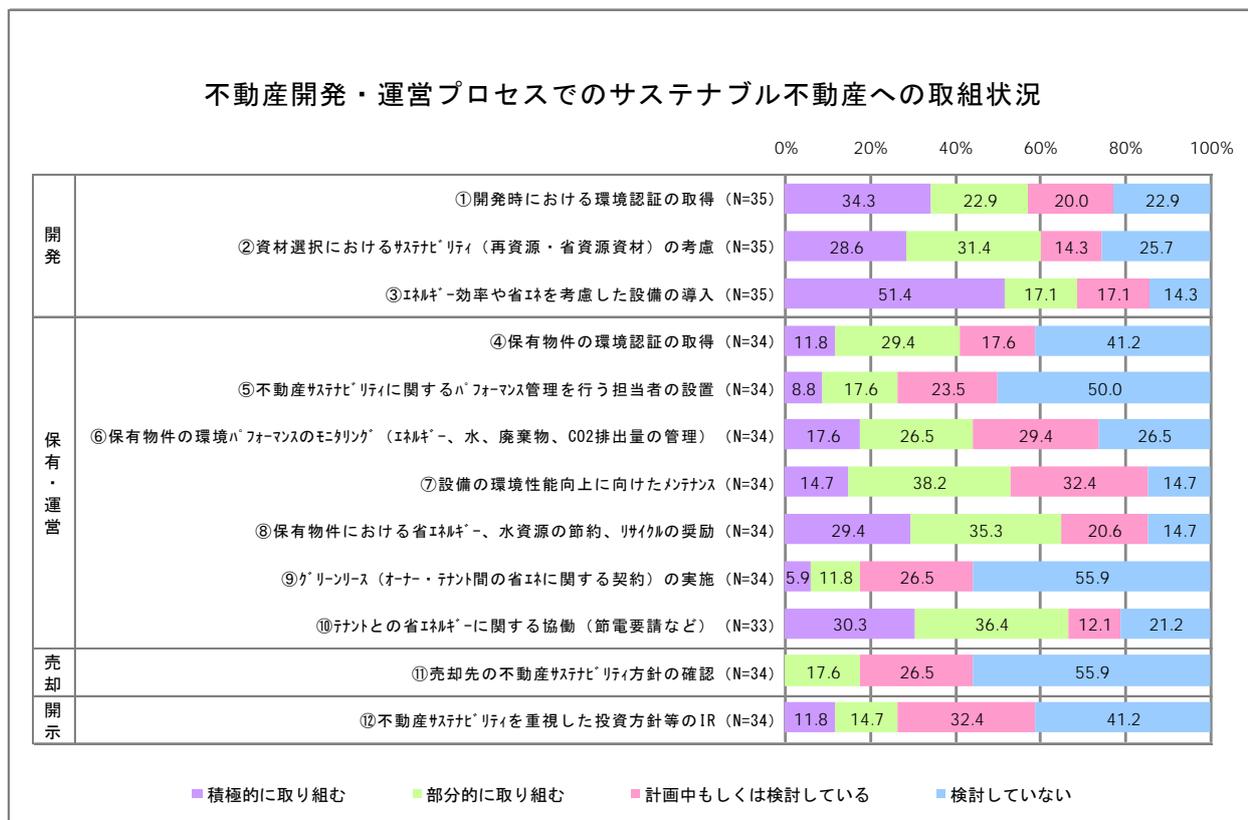
③ 事業会社

[設問 22] 不動産開発・運営プロセスでのサステナブル不動産への取組状況

事業会社に、開発・運営プロセスにおけるサステナブル不動産への取組状況を質問した。

まず全体集計では、開発段階から「③エネルギー効率や省エネを考慮した設備の導入」に「積極的に取り組む」とした割合が51.4%と過半数を占め、「①開発時における環境認証の取得」も34.3%と、全体の1/3を占めた。また、保守・運営時での取組で「積極的に取り組む」割合が高いのは、「⑩テナントとの省エネルギーに関する協働」(30.3%)、「⑧保有物件における省エネルギー、水資源の節約、リサイクルの奨励」(29.4%)となった。

[図表 2-24] 不動産開発・運営プロセスでのサステナブル不動産への取組状況 (SA)



総括

[不動産投融資状況と不動産投資市場に関するポイントの整理]

- ◇ 「投融資している不動産等の用途」では、「高齢者施設・医療施設」「インフラ」が相対的な割合は小さいものの、増傾向となった。
- ◇ 「不動産投融資の運用期間」では、企業年金の運用期間が10年未満となった。この理由について「責任ある不動産投資(RPI)に関する投資家調査(国土交通省・平成22年6月公表)」では「レバレッジをかけた投資が主流であるため、ノンリコースローンの期間に投資期間も合わざるを得なくなる。」と指摘しており、今回の調査では、その傾向が示された。
- ◇ 「各エリアにおける今後の不動産投融資姿勢」では、国内の三大都市圏について「不動産投融資を拡大する」(26.1%)傾向が見られる一方、国内の地方圏は「不動産投融資を縮小する」(12.6%)が「不動産投融資を拡大する」(8.7%)を上回り、三大都市圏と地方圏との二極化が明らかになった。
- ◇ 今後1年間における「国内外の事象が不動産投資市場に与える影響度」が最も高いのは「⑤欧州ソブリンリスク」(20.1%)であった。この影響度は東日本大震災関連の「③震災・原発問題の収束に伴う、外国人投資家回帰の動き」(13.9%)や「②電力供給制約に伴う企業活動の停滞」(8.2%)を上回った。
- ◇ 「不動産投資市場への評価(重要度と充足度)」では、「⑤市場の持続的な成長」、「③投資対象不動産・商品の流動性」、「⑩長期安定的な投資姿勢の投資家層の厚さ」、「⑥投資指標情報の信頼性・入手のしやすさ」は相対的に重要性が高いものの、現状充足度は不十分であり、今後この分野への政策ニーズが強いことが明らかとなった。

[不動産のサステナビリティに関するポイントの整理]

- ◇ 東日本大震災の影響から、「建築物の耐震性能」や「地盤の良否(液状化・地盤沈下)と対策状況」、「自然災害リスクの有無と対策状況」などの要素を今後更に重視する姿勢が明らかになった。また「魅力的な都市形成に必要な要素」では「経済集積」(69.5%)に次いで「自然災害リスクへの対策」(63.9%)を挙げる回答者が多く、東日本大震災に加え、平成23年秋に起きたタイ洪水も影響したと考えられる。
- ◇ 「地盤の良否(液状化・地盤沈下)と対策状況」、「自然災害リスクの有無と対策状況」に関する情報収集では、「行政機関のWebページや公表情報」を活用する不動産投資家が一定程度認められた。しかし、「情報量の不足」や「基準の統一性が不十分である」との指摘がなされた。
- ◇ 「不動産の環境性能等を客観的に示す判断指標の整備」は「安全・安心」「環境」が優れた不動産が普及するために「必要である」との回答が多かった(44.9%)。これについて、「安全・安心」「環境」面で優れた不動産に対して優遇融資等を「実施している」「計画中もしくは検討している」と回答をした銀行を対象とした設問では、「建築物の環境性能を客観的に示す環境認証(一定基準以上)の取得」を優遇融資等の可能性がある要件として挙げる件数が最も多かった。さらに事業会社では「開発時における環境認証の取得」に「積極的に取り組む」(34.3%)としている。このように環境性能評価制度の整備に伴い、不動産投資家がこれを積極的に活用する可能性がみられた。
- ◇ 「安全・安心」「環境」が優れた不動産が普及するための取組を属性別に抽出して分析すると、自らの取組への自覚は低く、いわゆる「責任の堂々巡り」の状況が見られた。