

「海外投資家アンケート調査」の概要について

平成22年7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、日本を含む各国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 23,500 件
【発信拠点別内訳】米 国：21,000 件
EMEA： 900 件
アジア： 1,600 件
3. 調査事項：①各国（地域）における不動産投資市場の見通し
②世界のなかの日本の位置づけ
③投資地域の選択に際して重視する項目
④各国の不動産投資市場に関する評価
⑤日本の不動産投資関連情報に対する評価
⑥環境不動産投資に対する投資評価
⑦日本における不動産投資の実情
4. 調査方法：インターネット調査
5. 調査期間：平成22年1月～2月
6. 回収結果：総回答者数 610
7. 調査実施機関：シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

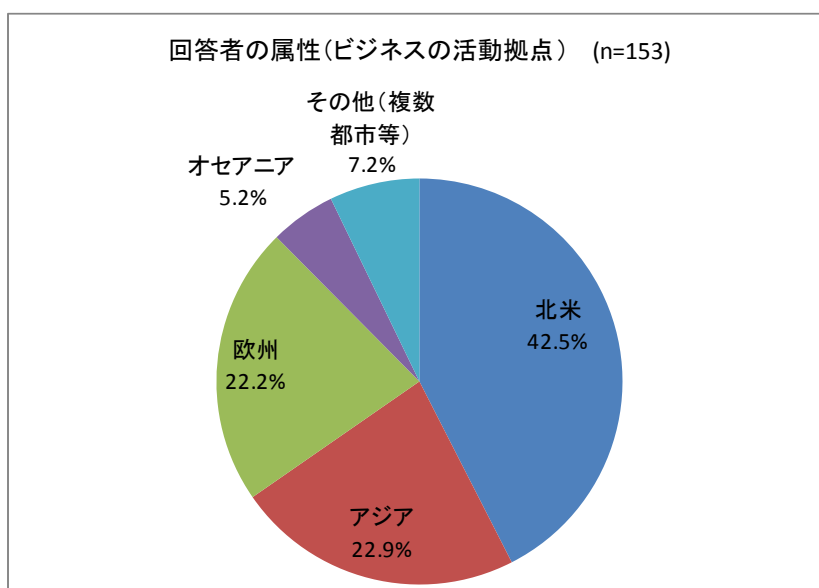
【アンケート回答者の属性】

(1)総回答者数：610

(2)回答者の属性：

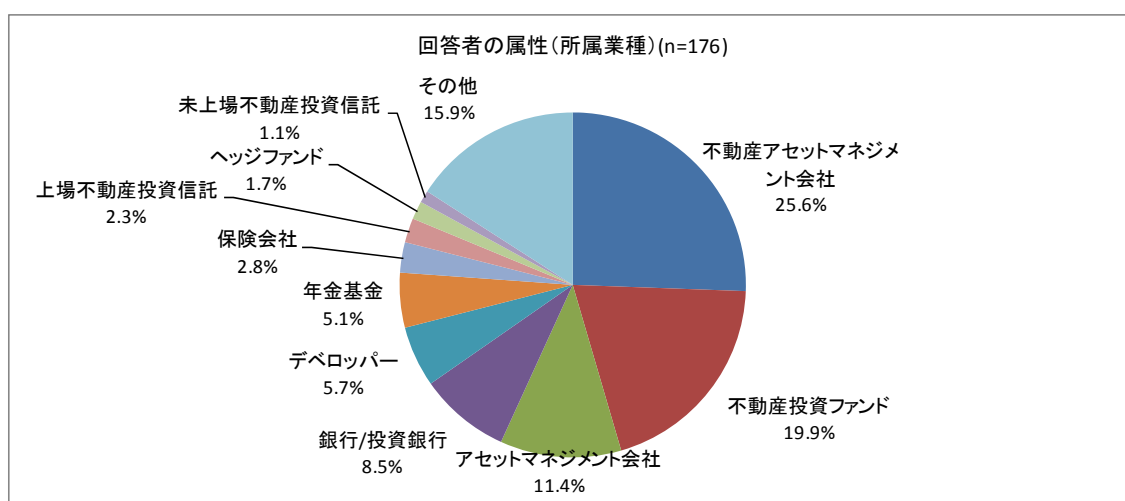
①地域別内訳〈回答者の所在地〉

回答者の所在地（ビジネスの活動拠点）については、回答欄に記入のあったもの（153件）を確認すると、アメリカを中心とした北米が42.5%と最も多い。日本・シンガポールを中心としたアジアは22.9%、イギリス・ドイツを中心とした欧州は22.2%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（176件）のうち、不動産アセットマネジメント会社が45件（25.6%）と最も多く、次いで不動産投資ファンド（35件・19.9%）、アセットマネジメント会社（20件・11.4%）となっている。

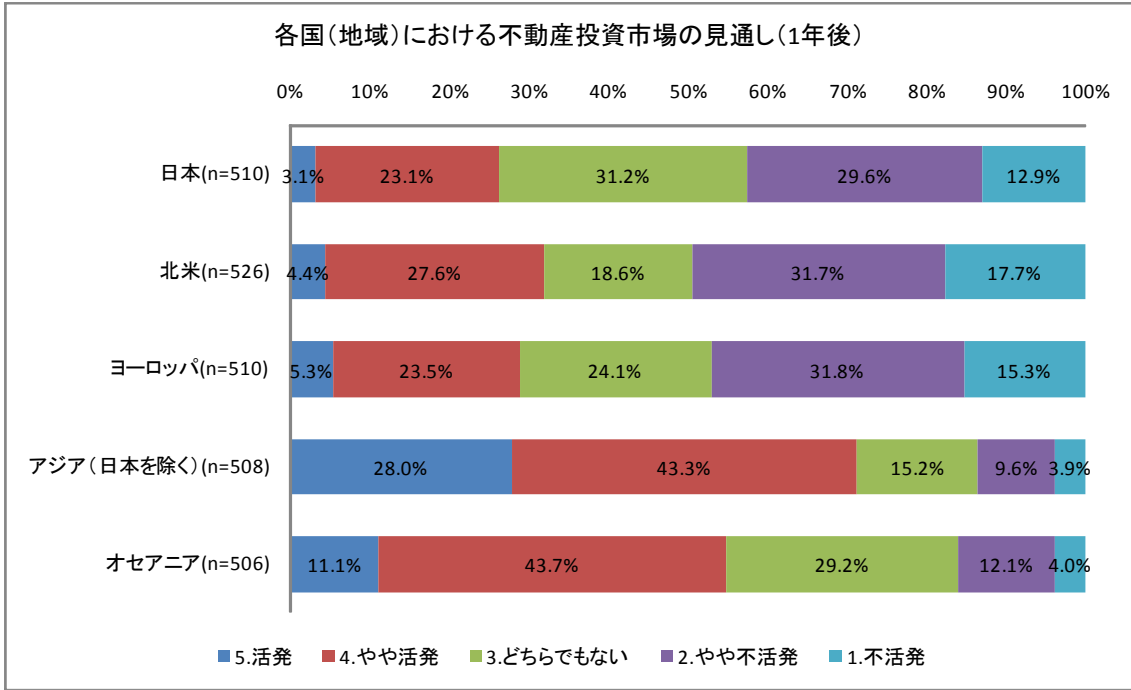


【調査結果の概要】

問1 各国（地域）における不動産投資市場の見通し

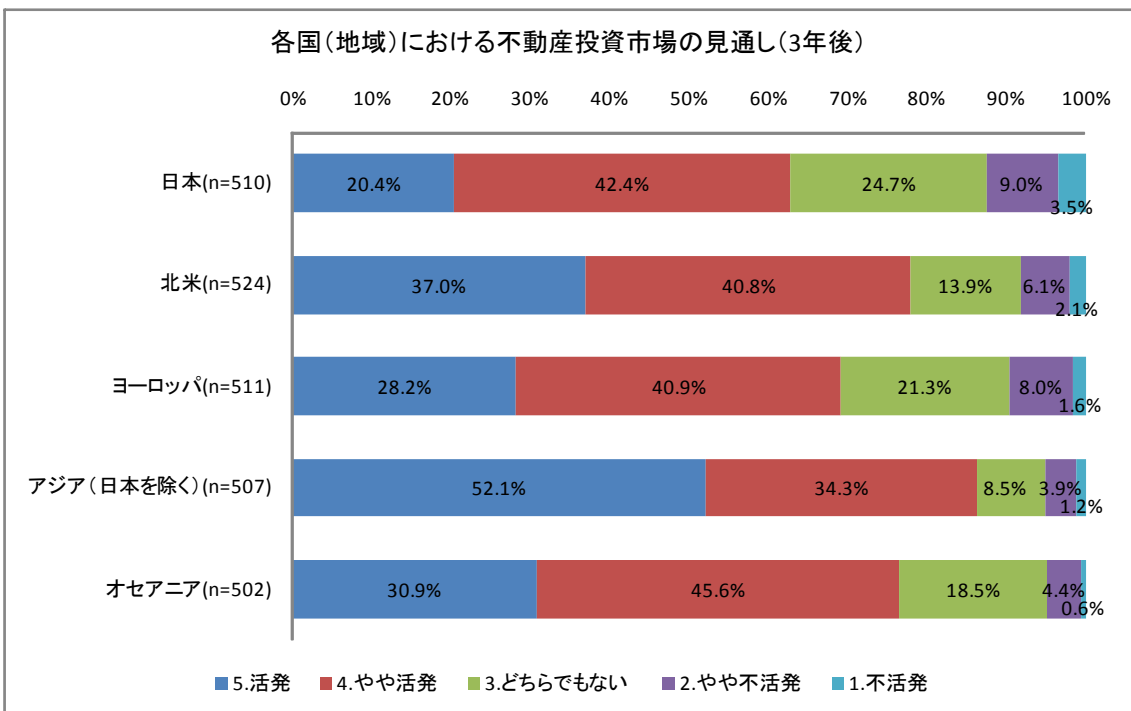
➤ 1年後のマーケットの状況について

「活発」又は「やや活発」とする回答が、「アジア（日本を除く）」で7割、「オセアニア」で5割超を占める。一方、「北米」「ヨーロッパ」「日本」については3割前後と低い水準にある。



➤ 3年後のマーケットの状況について

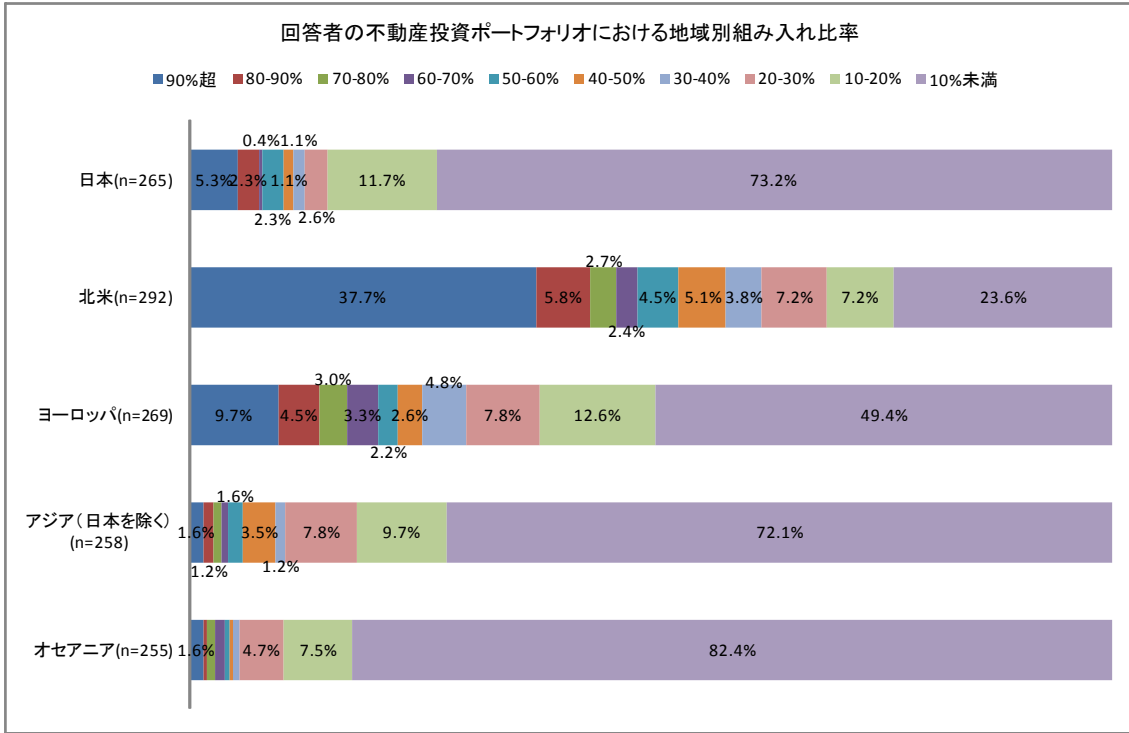
「アジア（日本を除く）」については、「活発」又は「やや活発」とする回答が9割近くにのぼり、「北米」「ヨーロッパ」は7~8割、「日本」については6割となっている。



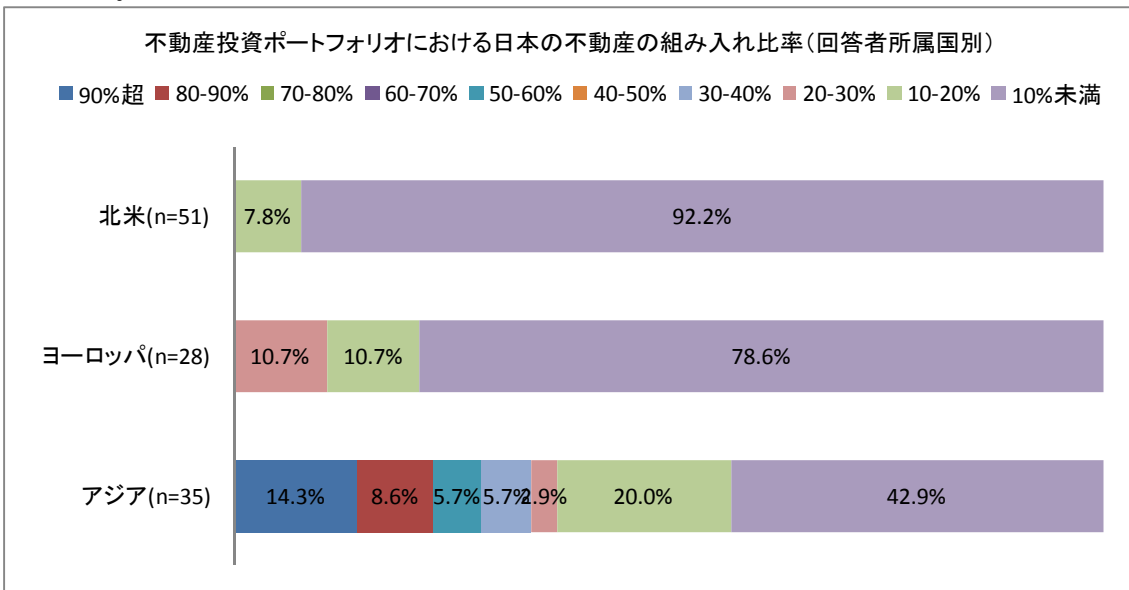
問2 世界のなかの日本の位置づけ

➤ 各国の不動産投資市場に対する貴社の投資状況・投資方針

北米の不動産については、回答者の4割近くが90%超の組み入れを行っており、他の地域と比較して投資対象として選択される割合が高い。一方、日本の不動産を50%以上組み入れている回答者の割合は1割程度となっている。

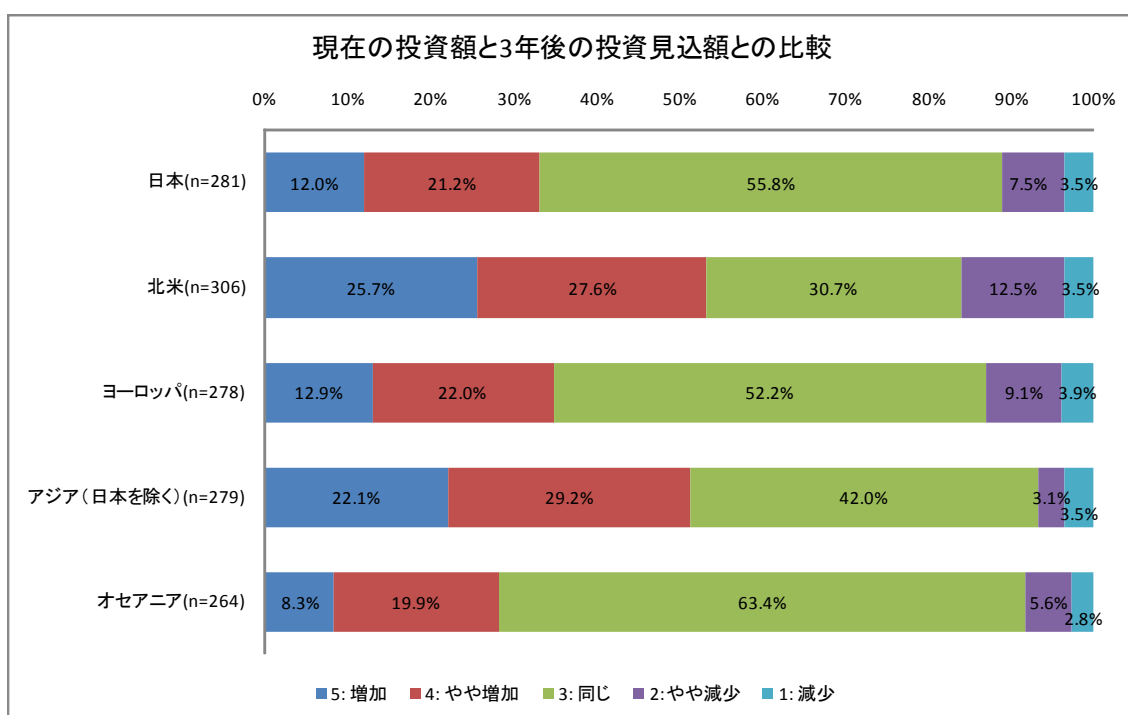
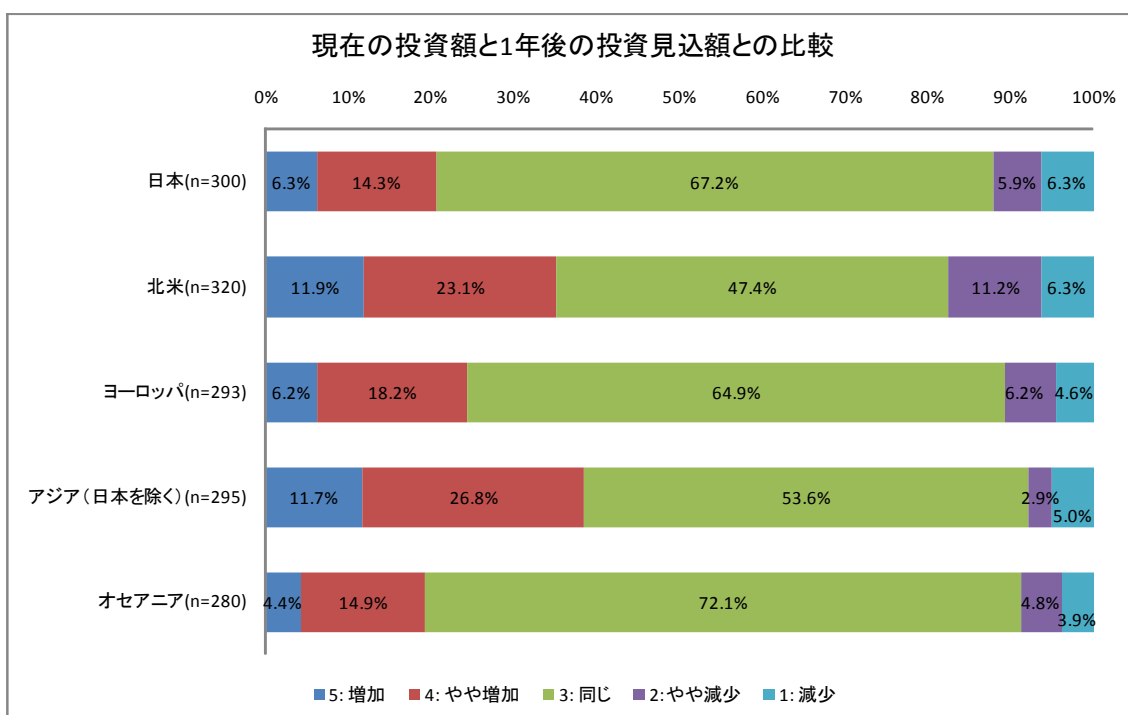


日本の不動産を不動産投資ポートフォリオに組み入れている比率について回答者所属国別にみると、「アジア」の投資家によって組み入れられる割合が高くなっている。



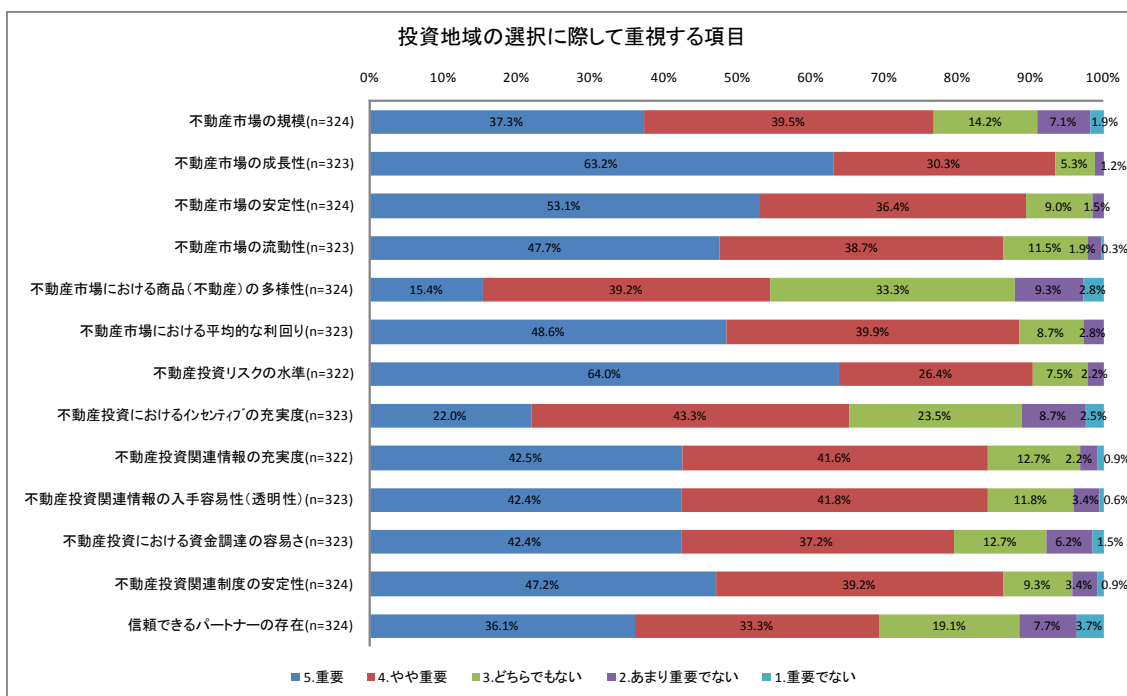
➤ 現在の投資額と1年後及び3年後の投資額の見通し

- 1年後については、「アジア（日本を除く）」の不動産への投資において最も積極的な姿勢が示されている。「北米」は、「増加」又は「やや増加」の回答が1/3程度あるものの「減少」又は「やや減少」も2割近く見られ、見方が分かれている。日本は、「増加」又は「やや増加」が2割程度と、オセアニアに並んで低い水準にあるほか、「減少」又は「やや減少」も1割を超えて「北米」に次ぐ。
- 3年後については、「北米」で「増加」又は「やや増加」が5割を超え、「アジア（日本を除く）」を上回っている。一方、「日本」は、「増加」が増えているものの、その増加幅は小幅である。



問3 投資地域の選択に際して重視する項目

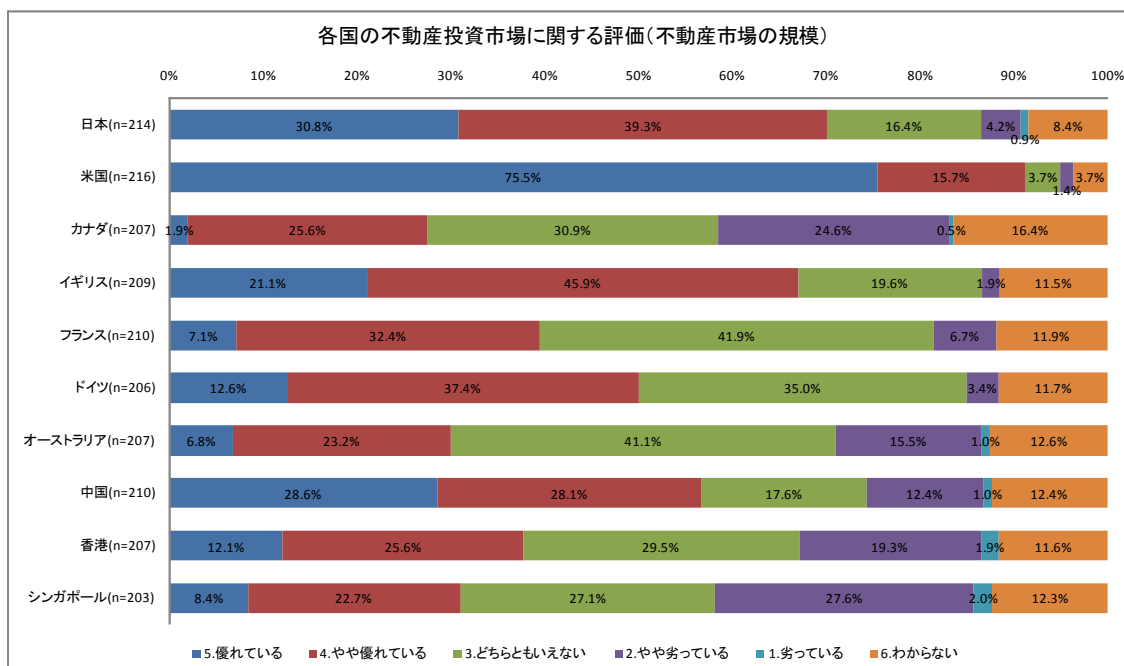
- 「不動産市場の成長性」、「不動産投資リスクの水準」を「重要」とする回答が6割を超えて多い。一方、「不動産市場における商品（不動産）の多様性」や「不動産投資におけるインセンティブの充実度」については、その相対的な重要度は低くなっている。



問4 各国の不動産投資市場に関する評価

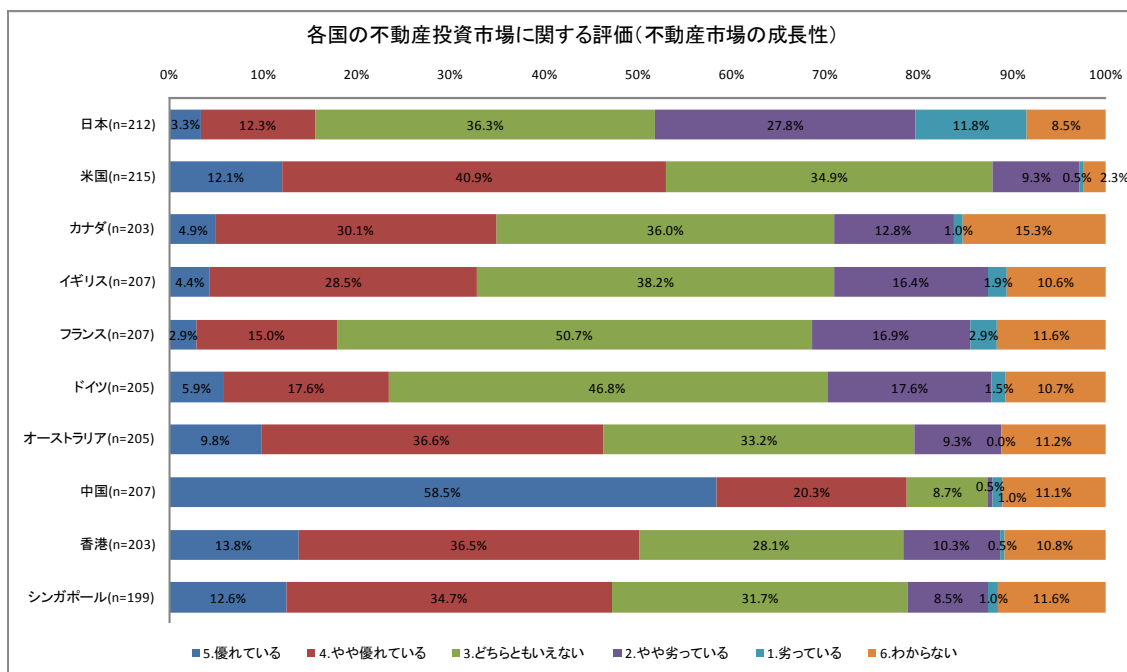
➤ 不動産投資市場の規模

米国において、「優れている」とする回答が他の調査対象国を大きく上回っている。これに日本が続いており、日本は市場規模の面では評価が高いと言える。



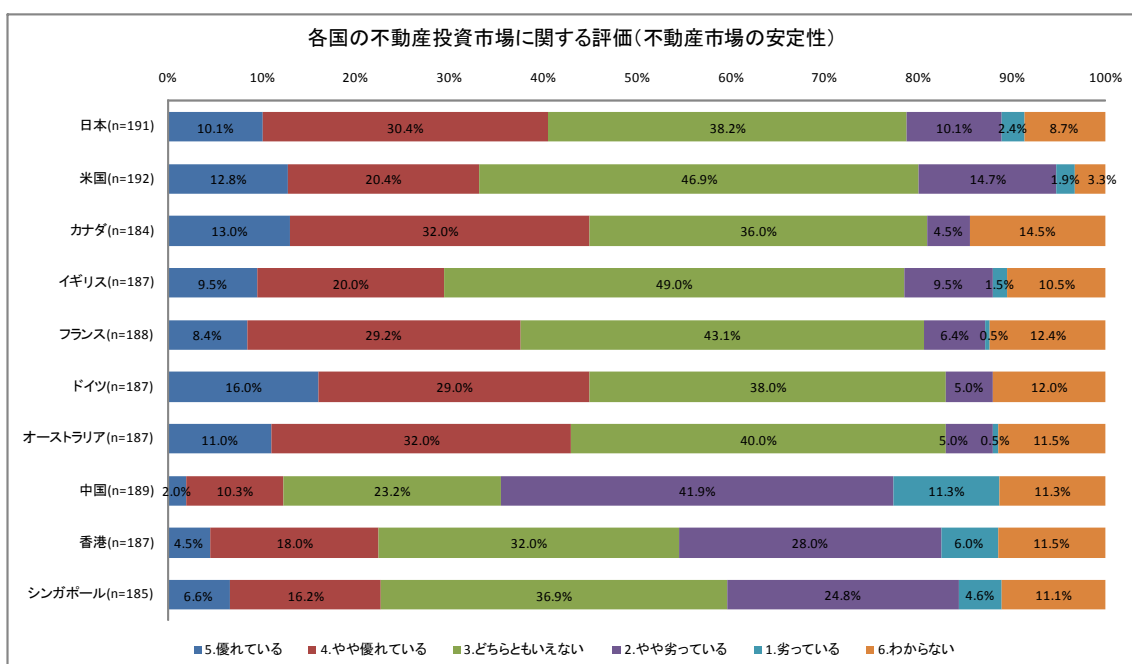
➤ 不動産投資市場の成長性

中国を評価する回答が他国を大きく上回っているほか、米国についても、半数以上がその成長性を評価している。日本については、「優れている」又は「やや優れている」とする回答が2割に満たない。



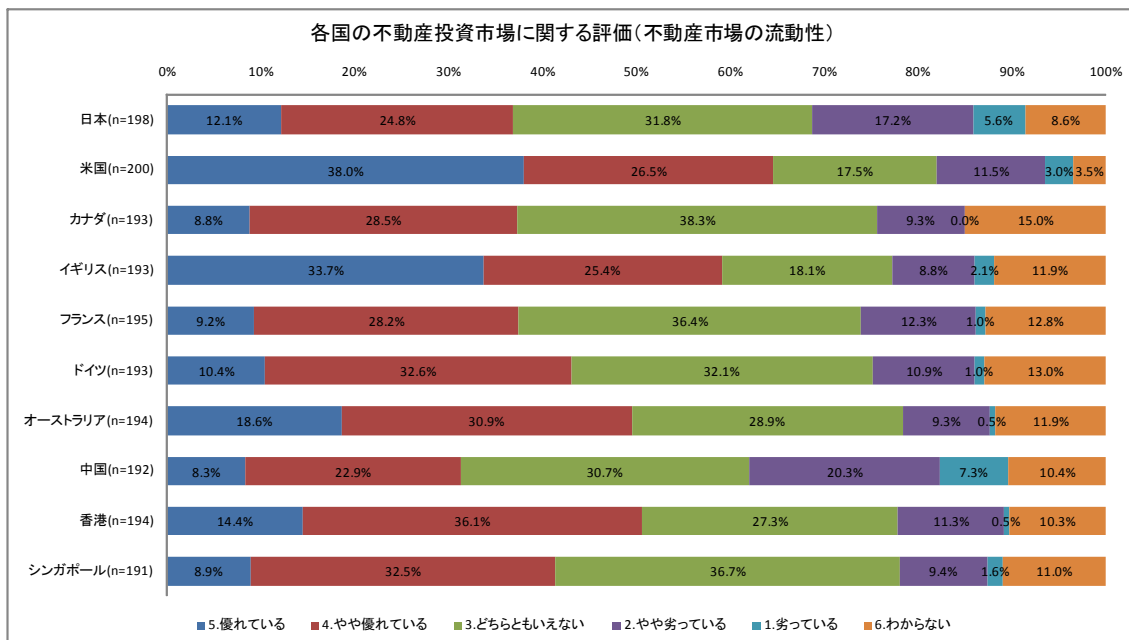
➤ 不動産投資市場の安定性

日本の評価は比較的高く、カナダ、ドイツ、オーストラリアと肩を並べる水準にある。一方、アジア諸国の評価は軒並み低く、特に中国は、「劣っている」又は「やや劣っている」とする回答が5割を超えている。



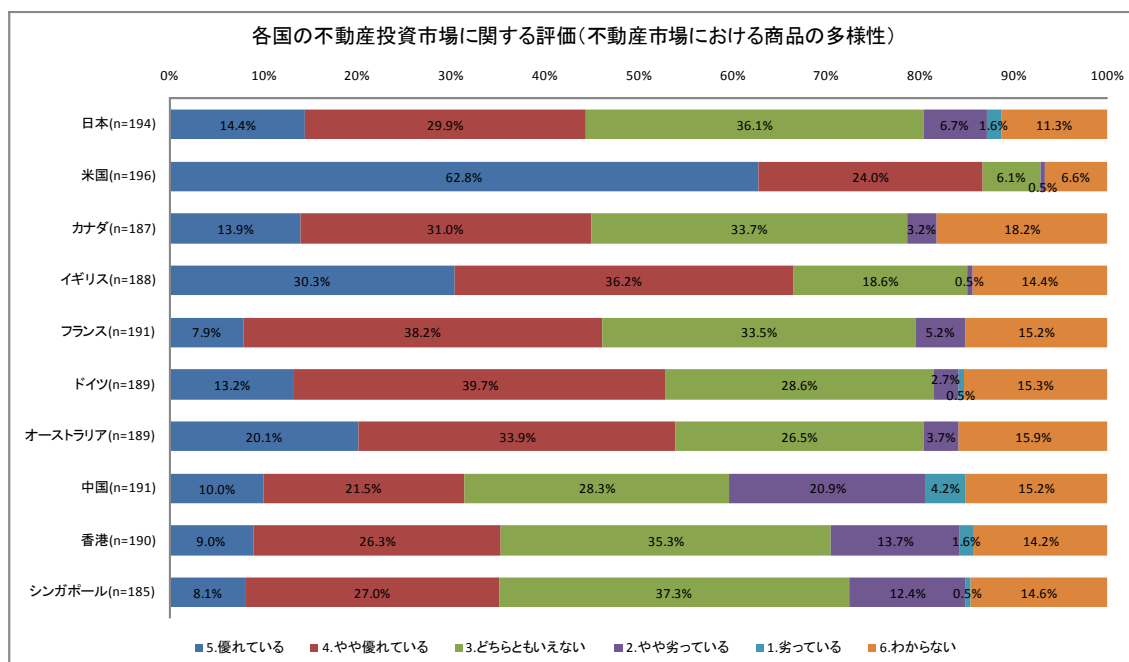
➤ 不動産投資市場の流動性

欧米諸国の評価が総じて高い。日本を評価する回答は、フランスやカナダとほぼ同じ水準であるが、「劣っている」とする意見も中国に次いで多くなっている。



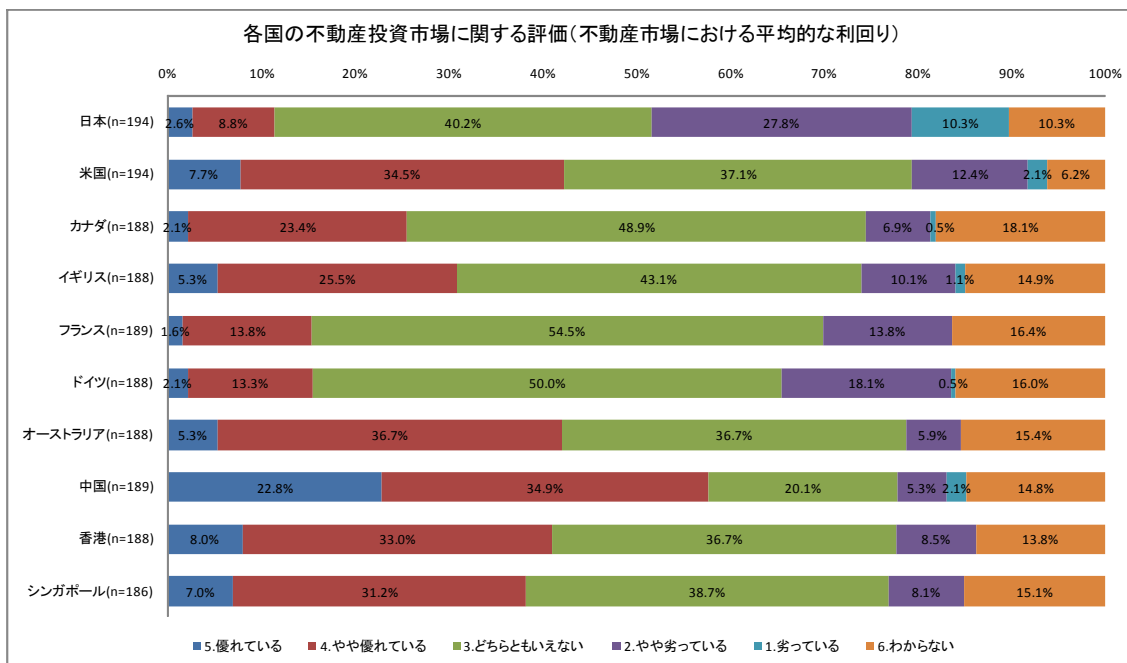
➤ 不動産投資市場における商品(不動産)の多様性

米英の評価が高い。日本を評価する回答は、他の先進国とほぼ同じ水準である。一方でアジア、特に中国の評価は低調である。



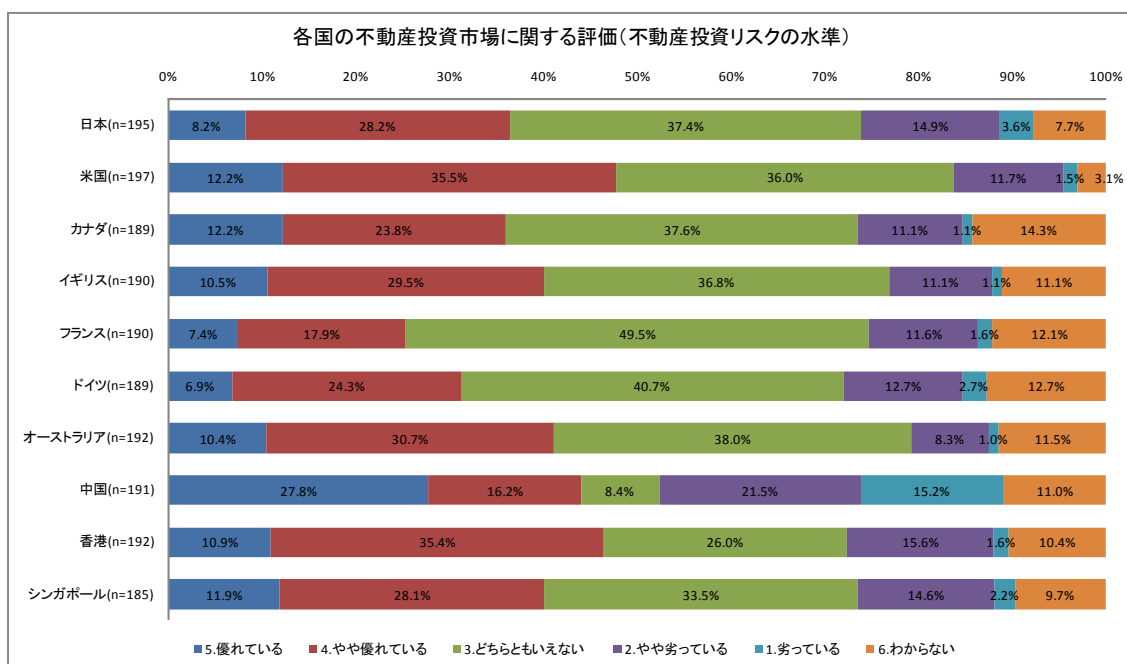
➤ 不動産投資市場における平均的な利回り

中国の評価が最も高く、米国・オーストラリア・香港が続く。日本は、調査対象国のなかで最も低い水準となっている。



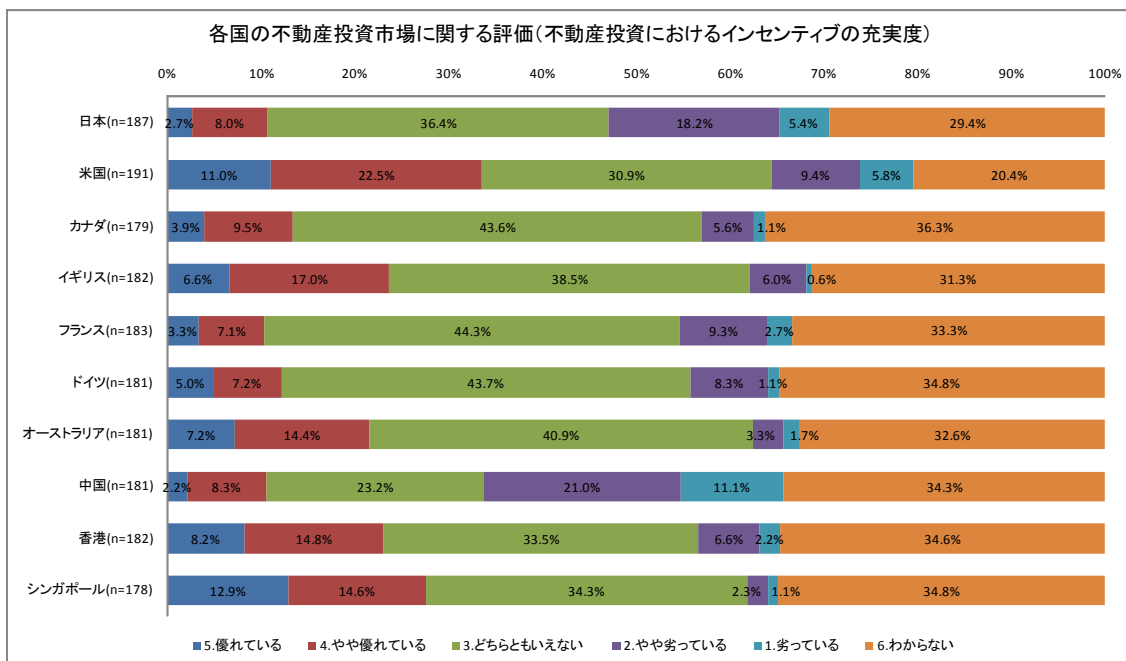
➤ 不動産投資リスクの水準

米国・香港・中国・オーストラリアの評価が高い。日本は、平均的な水準であるが、他のアジア諸国を下回っている。中国については、評価が二分されている。



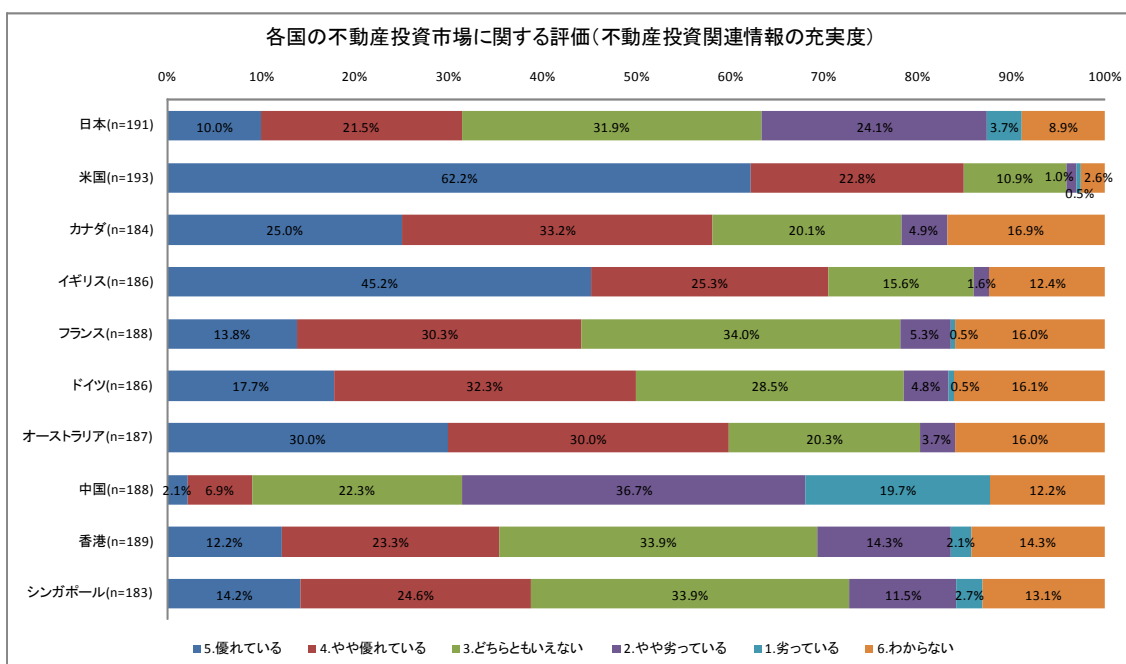
▶ 不動産投資におけるインセンティブの充実度

米国の評価が高く、これにシンガポール・イギリス・香港など、アジアの新興国が続いている。日本は、中国やフランスと並んで評価が低調である。



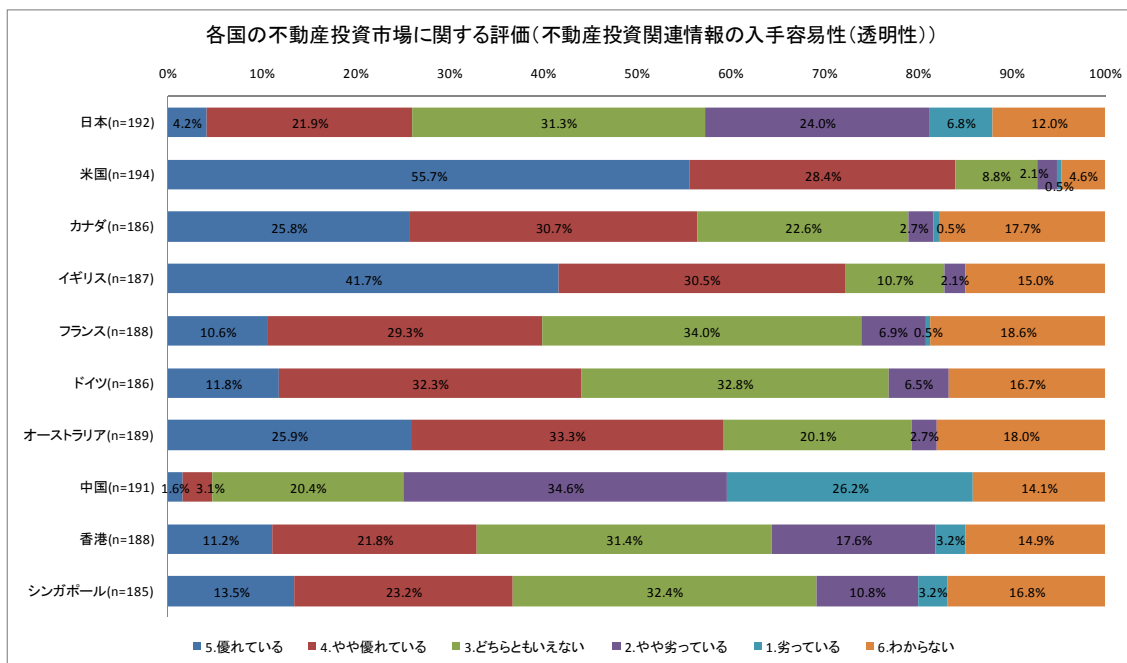
▶ 不動産投資関連情報の充実度

米国に対する評価が圧倒的に高いほか、イギリス・オーストラリア・カナダなど英語圏の国々が総じて高い評価を得ている。逆に、日本を含むアジア諸国は評価が低く、特に中国は「劣っている」又は「やや劣っている」とする回答が半数を超えている。



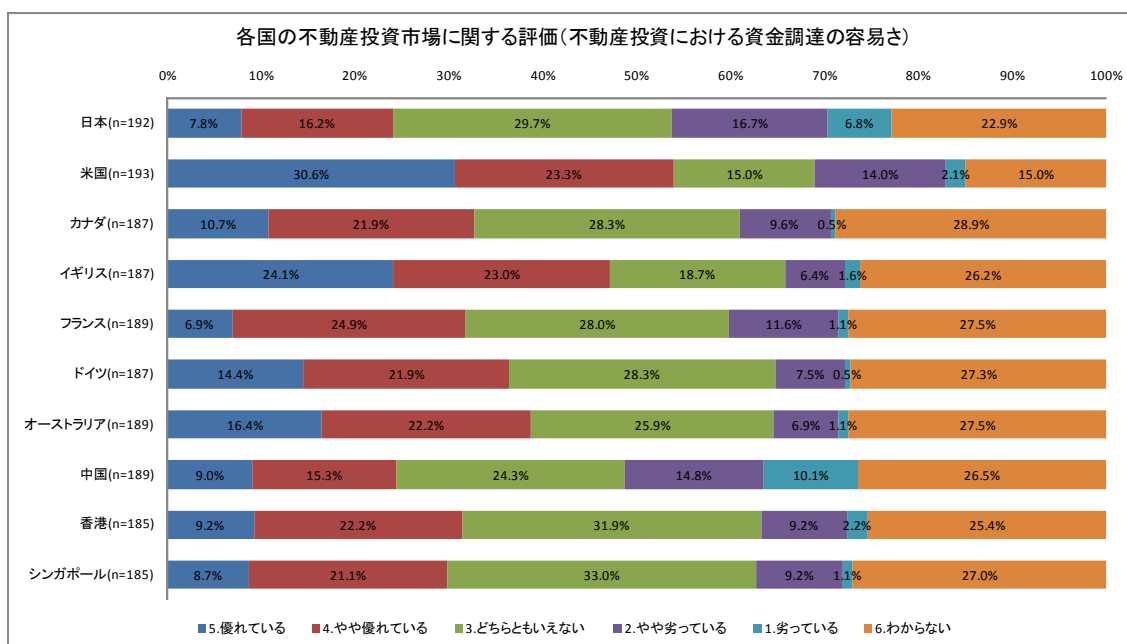
➤ 不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）

米国・イギリス・オーストラリア・カナダといった英語圏諸国が高い評価を得ている。一方、日本の評価は中国に次いで低い水準にある。



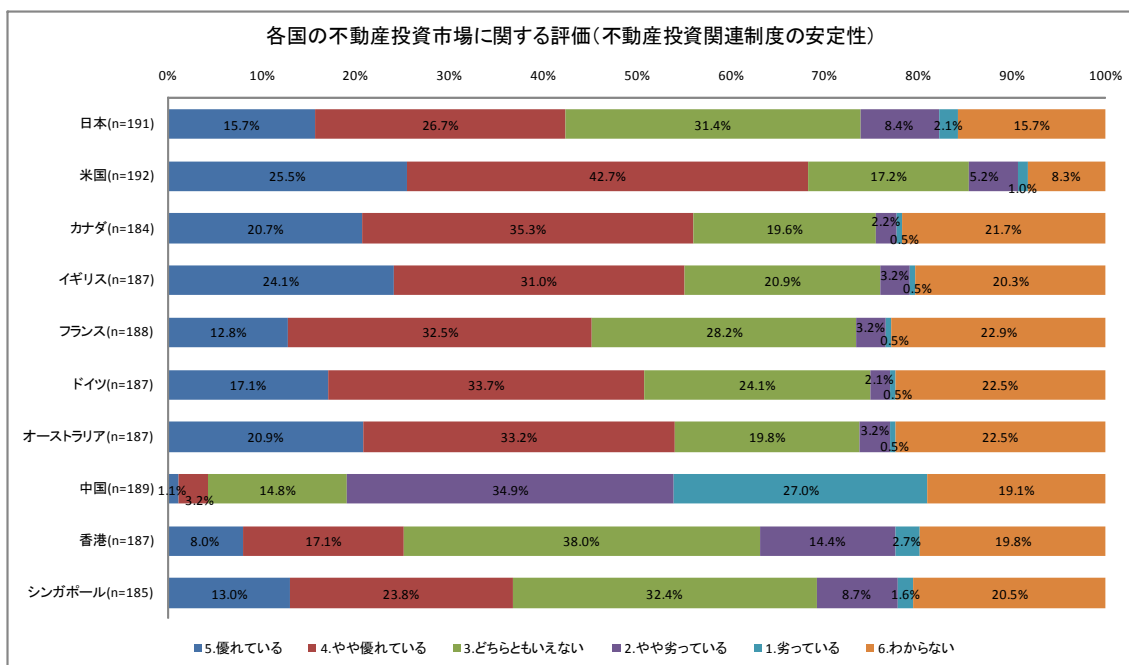
➤ 不動産投資における資金調達の容易さ

米国及びイギリスの評価が高い。日本については、中国と並んで資金調達が難しい市場であるという認識が示されている。



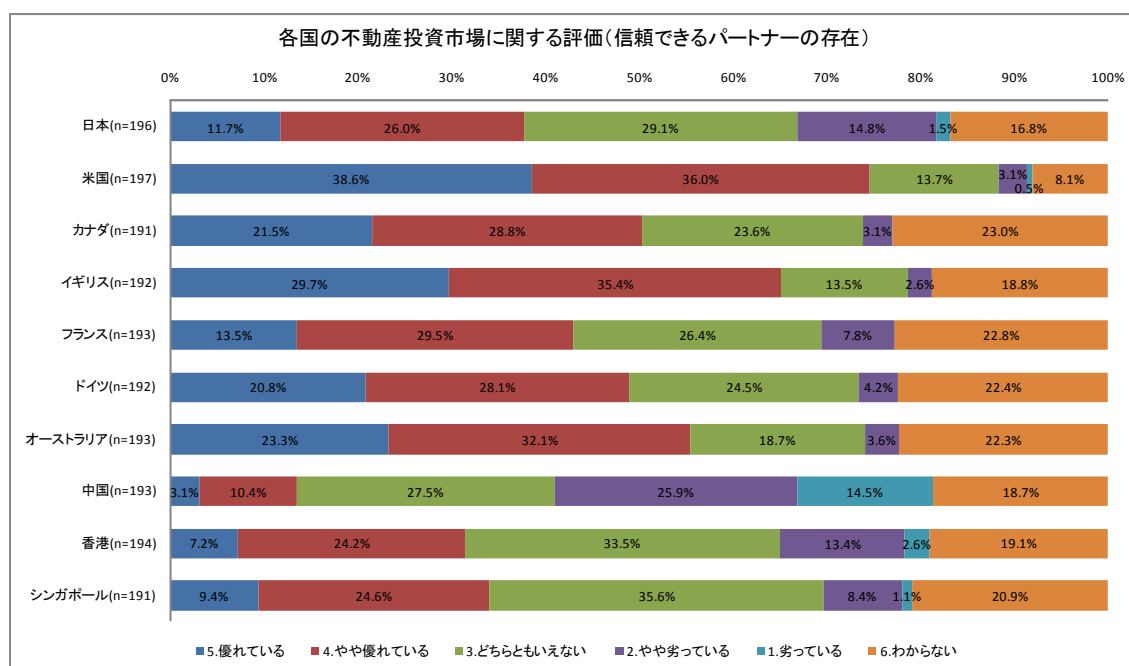
➤ 不動産投資関連制度の安定性

米国・カナダ・イギリスなど先進諸国の評価が高い。日本は、他のアジア諸国と比較して高い水準にあるものの、先進諸国のなかでは最も評価が低くなっている。アジア諸国、特に中国はその評価が厳しくなっている。

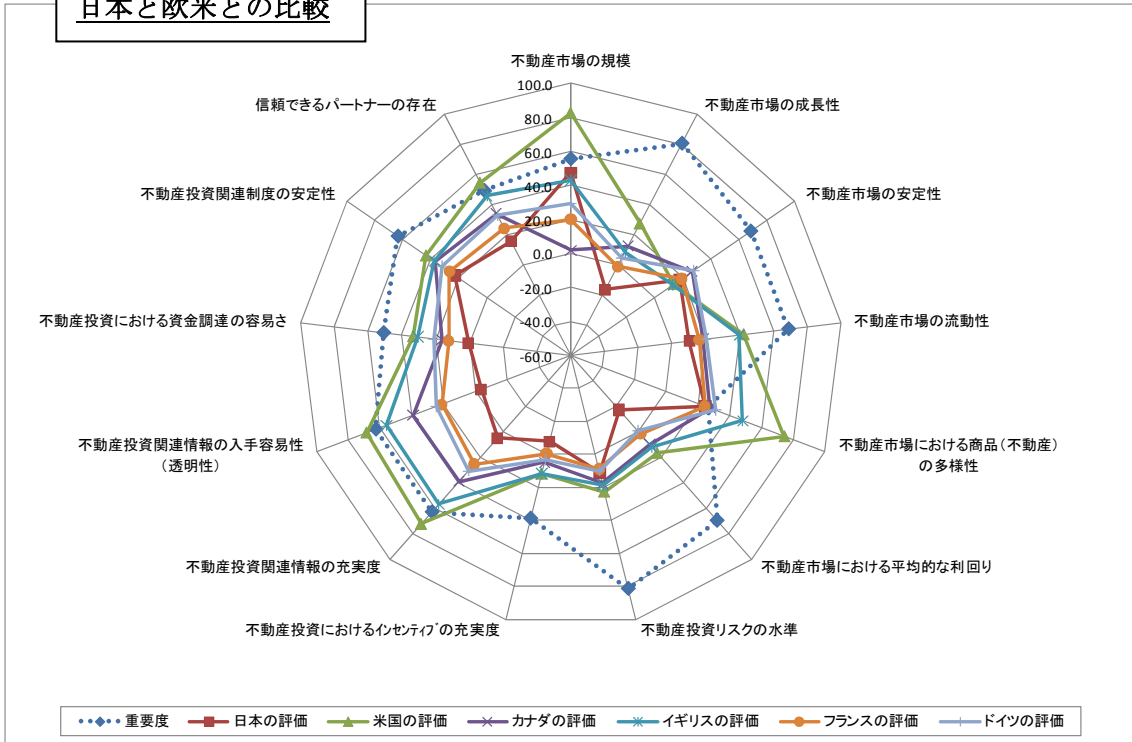


➤ 信頼できるパートナーの存在

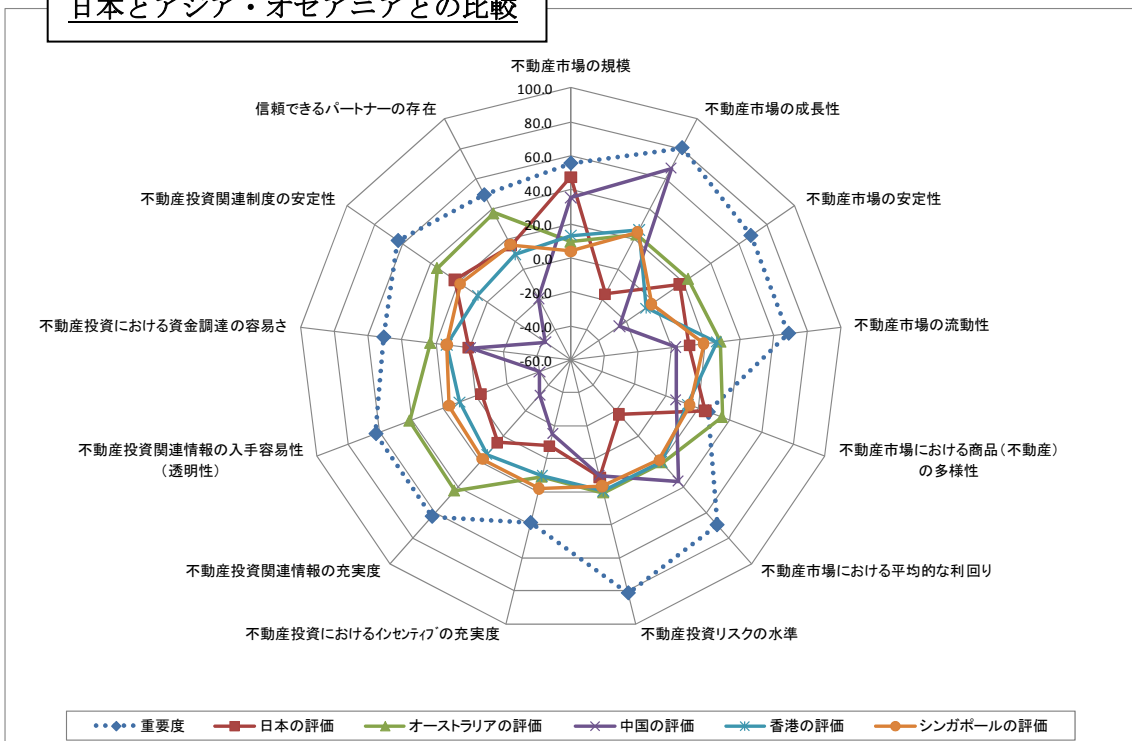
米国の評価が最も高いほか、イギリス・オーストラリア・カナダ・ドイツなど欧米先進国で評価する回答が多い。日本を含むアジア諸国は総じて水準が低く、欧米先進諸国との差も大きくなっている。特に中国における評価が厳しい。



日本と欧米との比較



日本とアジア・オセアニアとの比較

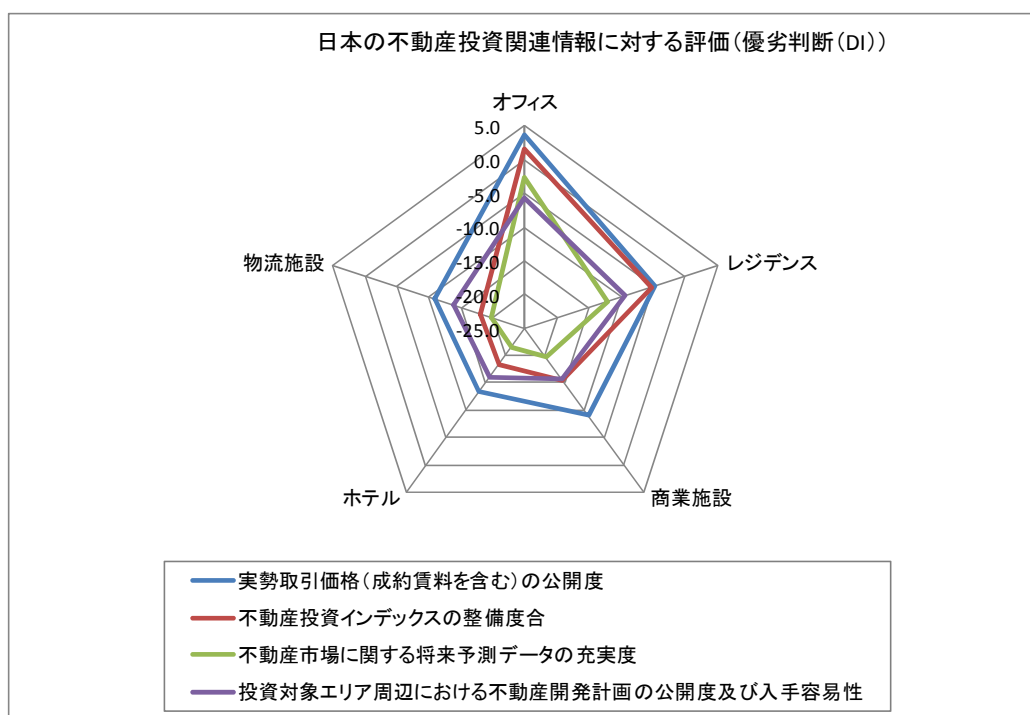


注 1) 重要度は中長期投資家（投資期間 5 年以上）の投資地域選択に際しての重視度合い。

注 2) 重要度及び各国の評価は、アンケート調査結果を下記の方法で指数化（D.I.）している。

$$D.I. = (\text{「重要」又は「優れている」と回答した回答者の構成比}(\%) + 0.5 \times \text{「やや重要」又は「やや優れている」と回答した回答者の構成比}(\%)) - (\text{「重要でない」又は「劣っている」と回答した回答者の構成比}(\%) + 0.5 \times \text{「あまり重要でない」又は「やや劣っている」と回答した回答者の構成比}(\%))$$

問 5 日本の不動産投資関連情報に対する評価



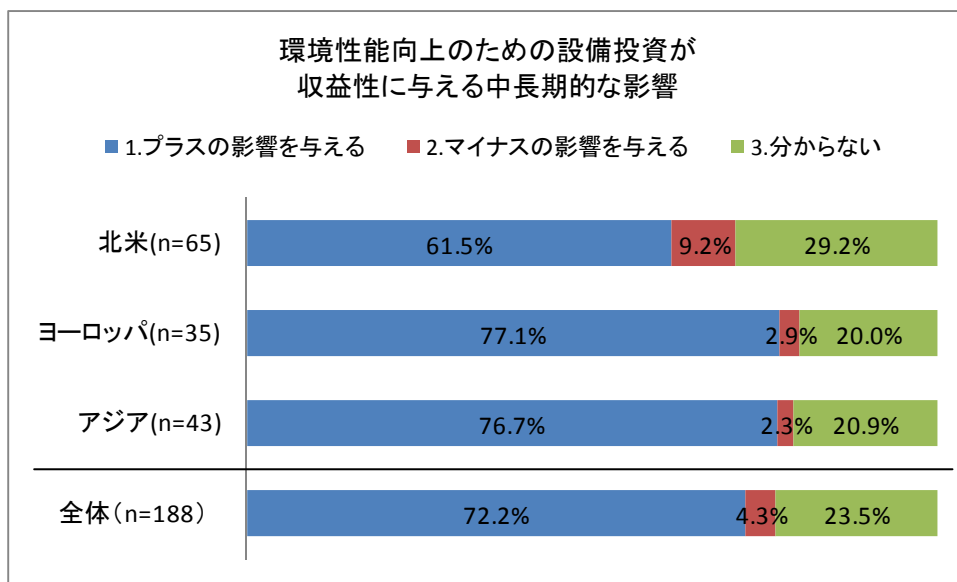
注) 優劣判断 (DI) = (「優れている」と回答した回答者の構成比 (%) + 0.5 × 「やや優れている」と回答した回答者の構成比 (%)) - (「劣っている」と回答した回答者の構成比 (%) + 0.5 × 「やや劣っている」と回答した回答者の構成比 (%))

- 「オフィス」については、いずれの項目についても他のプロパティタイプよりも高い評価となった。優劣判断 (DI) が、「実勢取引価格 (成約賃料を含む) の公開度」においてプラス 3.6 と最も大きい。「不動産市場に関する将来予測データの充実度」「投資対象エリア周辺における不動産開発計画の公開度及び入手容易性」についてはマイナスになっている。
- 「レジデンス」「商業施設」「ホテル」「物流施設」については、いずれの項目についても優劣判断 (DI) がマイナスとなった。

問6 環境不動産投資に対する投資評価

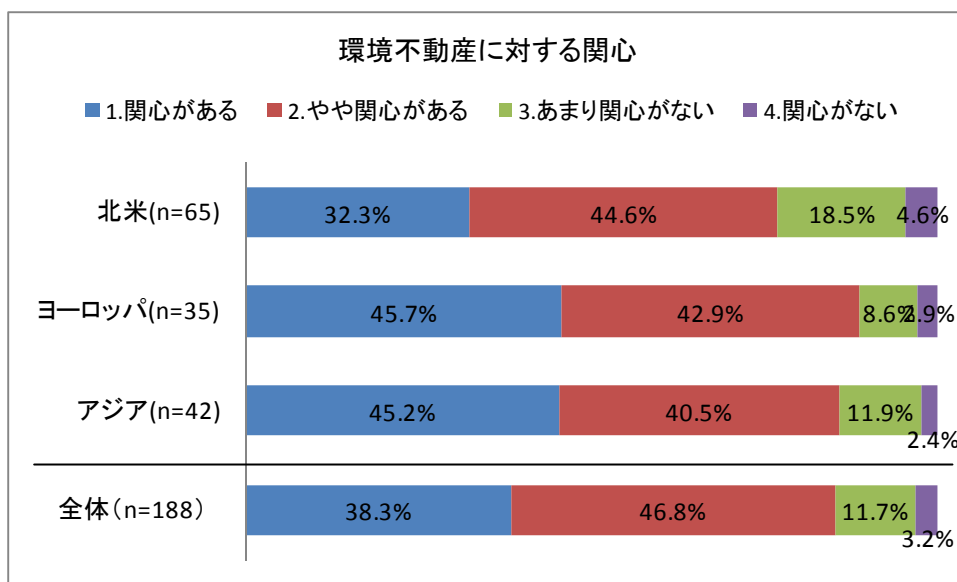
➤ 不動産の環境性能向上のための設備投資が収益性に与える中長期的な影響

「プラスの影響を与える」との回答が全体で7割を超えた。所在地別にみると、「アジア」(76.7%)と「ヨーロッパ」(77.1%)において割合が高くなっている。



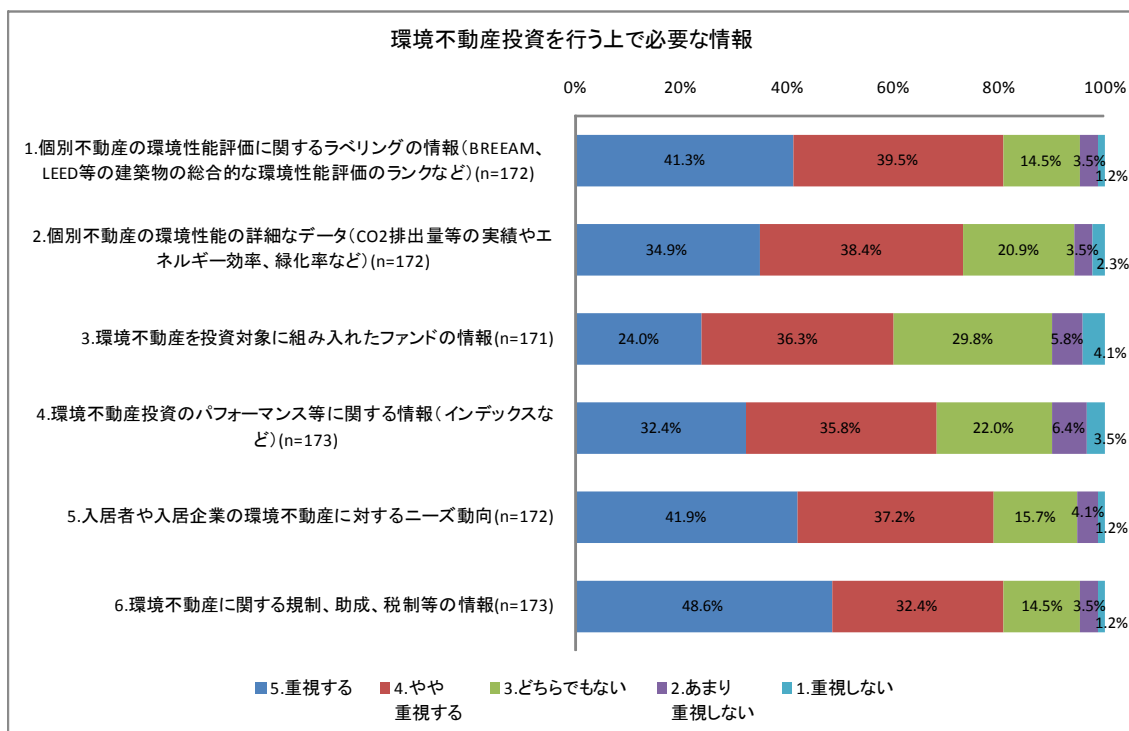
➤ 環境に配慮した不動産投資への関心

全体では、「関心がある」「やや関心がある」を合わせて85.1%の投資家が関心を示している。所在地別にみると、「ヨーロッパ」(88.6%)を筆頭に、「アジア」(85.7%)、「北米」(76.9%)ともに高い関心がみられる。



➤ 環境不動産への投資を行うにあたって必要な情報

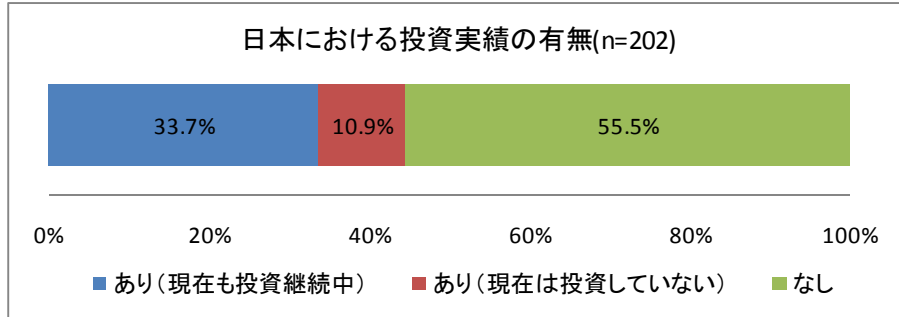
環境不動産への投資にあたって必要な情報としては、「規制・助成・税制等の情報」、「環境性能評価に関するラベリングの情報」について、「重視する」または「やや重視する」の回答が8割を超えた。



問7 日本における不動産投資の実情

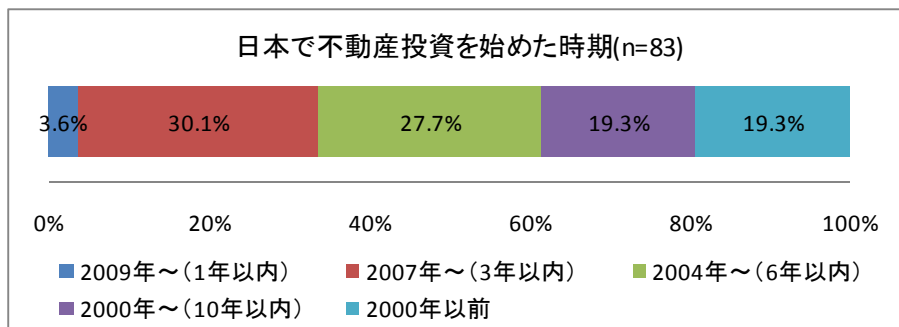
➤ 7-1. 日本における不動産投資実績の有無

日本への投資経験がある回答者が約4割となっている。



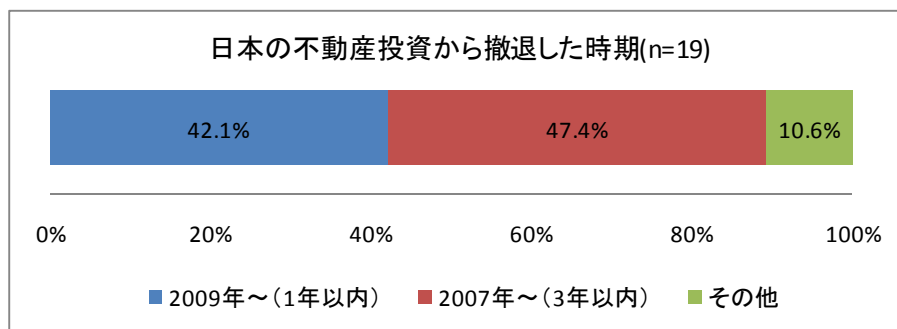
➤ 7-2. 日本で不動産投資を始めた時期

日本における投資実績のある投資家のうち6割以上の回答者が「2004年以降(6年以内)」に日本の不動産へ投資を始めている。



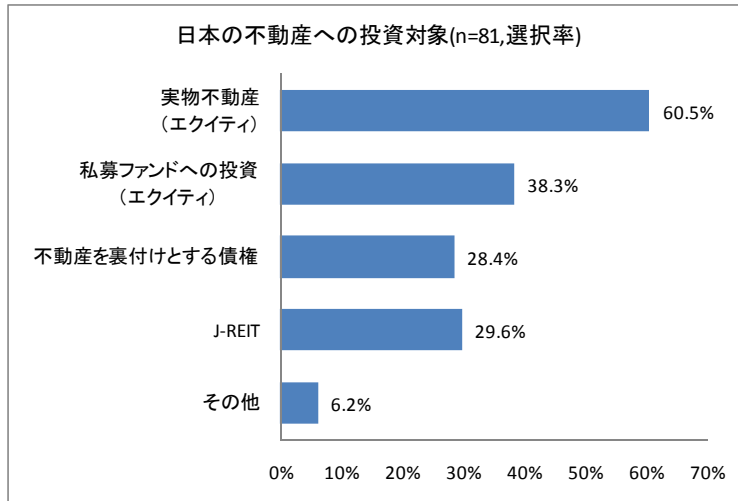
➤ 7-3. 日本の不動産投資から撤退した時期

「日本における投資実績はあるが現在は投資していない」との回答に関し、日本からの撤退時期については9割近くの回答者が2007年以降の撤退となっている。



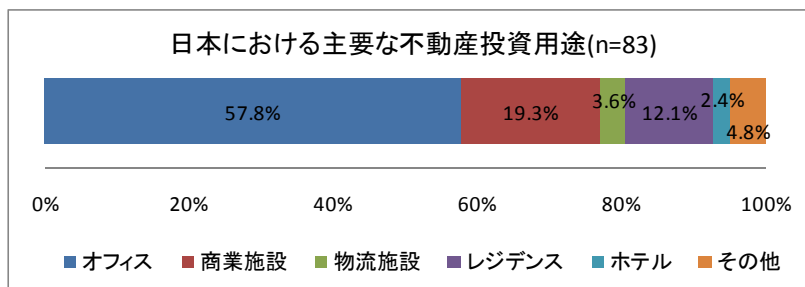
➤ 7-4. 日本の不動産への投資対象（複数回答）

「実物不動産（エクイティ）」が最も多いほか、「私募ファンドへの投資（エクイティ）」、「J-REIT」等、エクイティに対する投資が多くなっている。



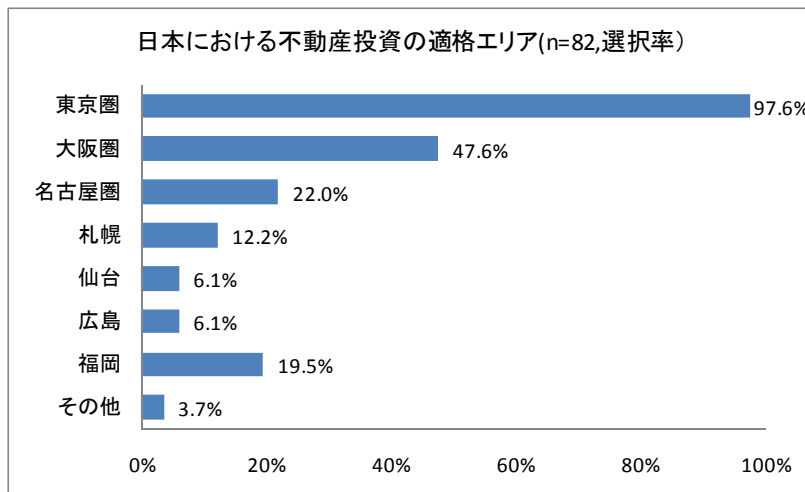
➤ 7-5. 日本における主要な不動産投資用途

「オフィス」が約6割で最も多い。



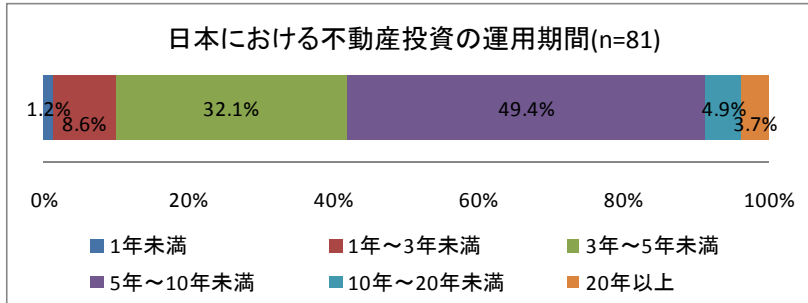
➤ 7-6. 日本における不動産投資の適格エリア（7-5.で回答した投資用途について・複数回答）

ほぼすべての回答者が東京圏を選択している。次いで、大阪圏、名古屋圏となっており、市場規模と比較して大阪圏の選択割合が高くなっている。



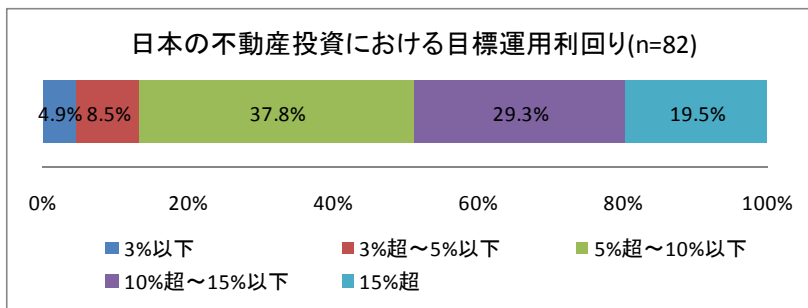
➤ 7-7. 日本における不動産投資の運用期間

「5～10年未満」が約半数と最も多い。



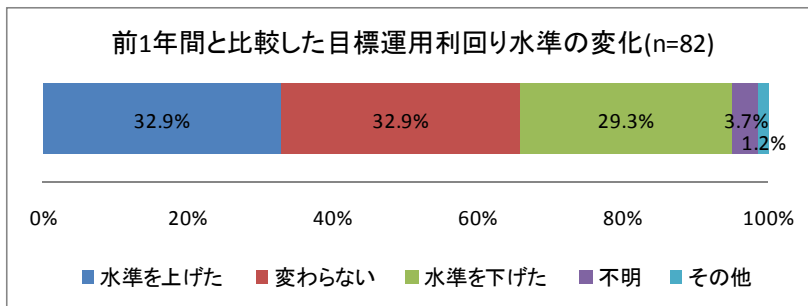
➤ 7-8. 日本の不動産投資における拠出金の目標運用利回り

「10%超」とする回答が約半数を占める。



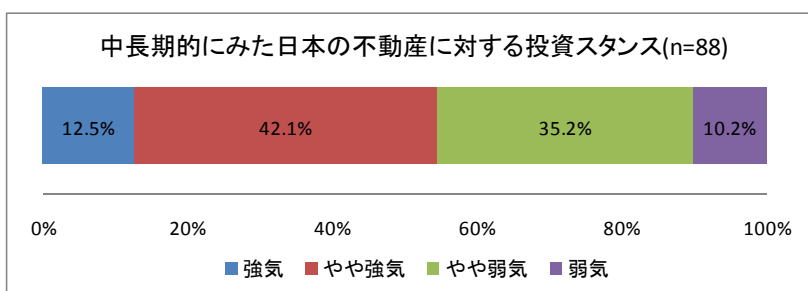
➤ 7-9. 目標運用利回り水準の変化（前1年間との比較）

「水準を上げた」、「変わらない」、「水準を下げた」がほぼ拮抗しており、見方が分かれた。



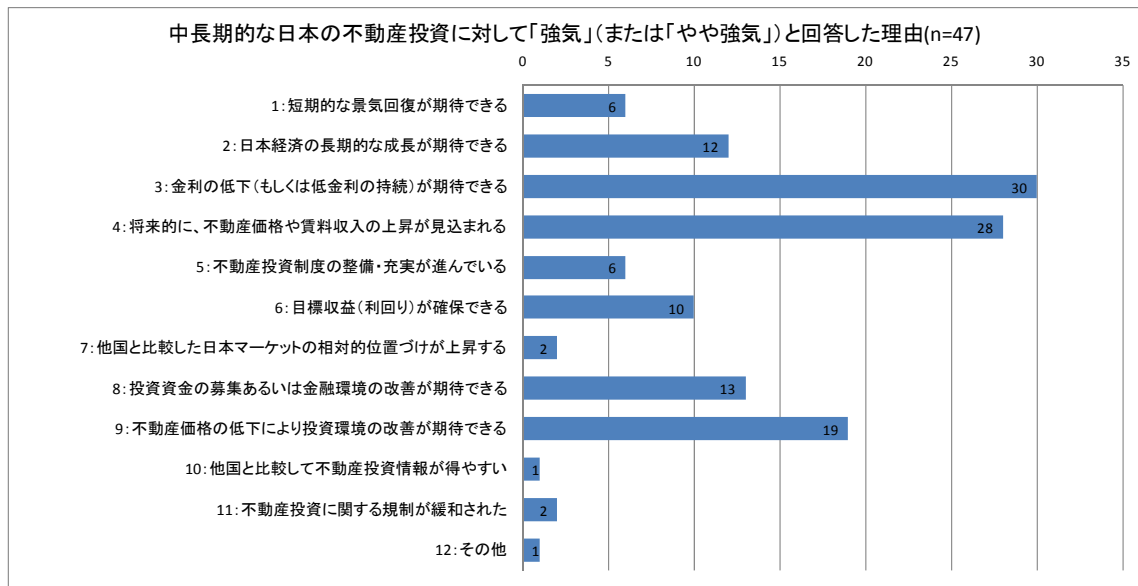
➤ 7-10. 中長期的（5年以上先）に見た日本の不動産に対する投資スタンス

半数以上の投資家が、日本の不動産投資に対して積極的なスタンスを示しているが、先行きを慎重に見る回答もほぼ拮抗しており、楽観論は広がりやを欠いている。



➤ 7-11. 日本の不動産に対する中長期的な投資スタンスにおいて「強気」と回答した理由（複数回答）

「金利の低下（もしくは低金利の持続）が期待できる」と「将来的に不動産価格や賃料収入の増加が見込まれる」とする回答が多い。一方、「他国と比較して不動産投資情報が得やすい」、「他国と比較した日本マーケットの相対的位置づけが上昇する」、「不動産に関する規制が緩和された」とする回答は僅かにとどまる。



➤ 7-12. 日本の不動産に対する中長期的な投資スタンスにおいて「弱気」と回答した理由（複数回答）

「短期的な景気の先行きが不透明である」、「日本経済の長期的な成長に懸念がある」とする回答が多くを占めたほか、こうしたマクロ要因を反映して、「将来的に、不動産価格や賃料の下落が見込まれる」、「他国と比較した日本マーケットの相対的位置づけが低下する」、「目標収益（利回り）が確保できない」などとする回答が上位を占めている。

