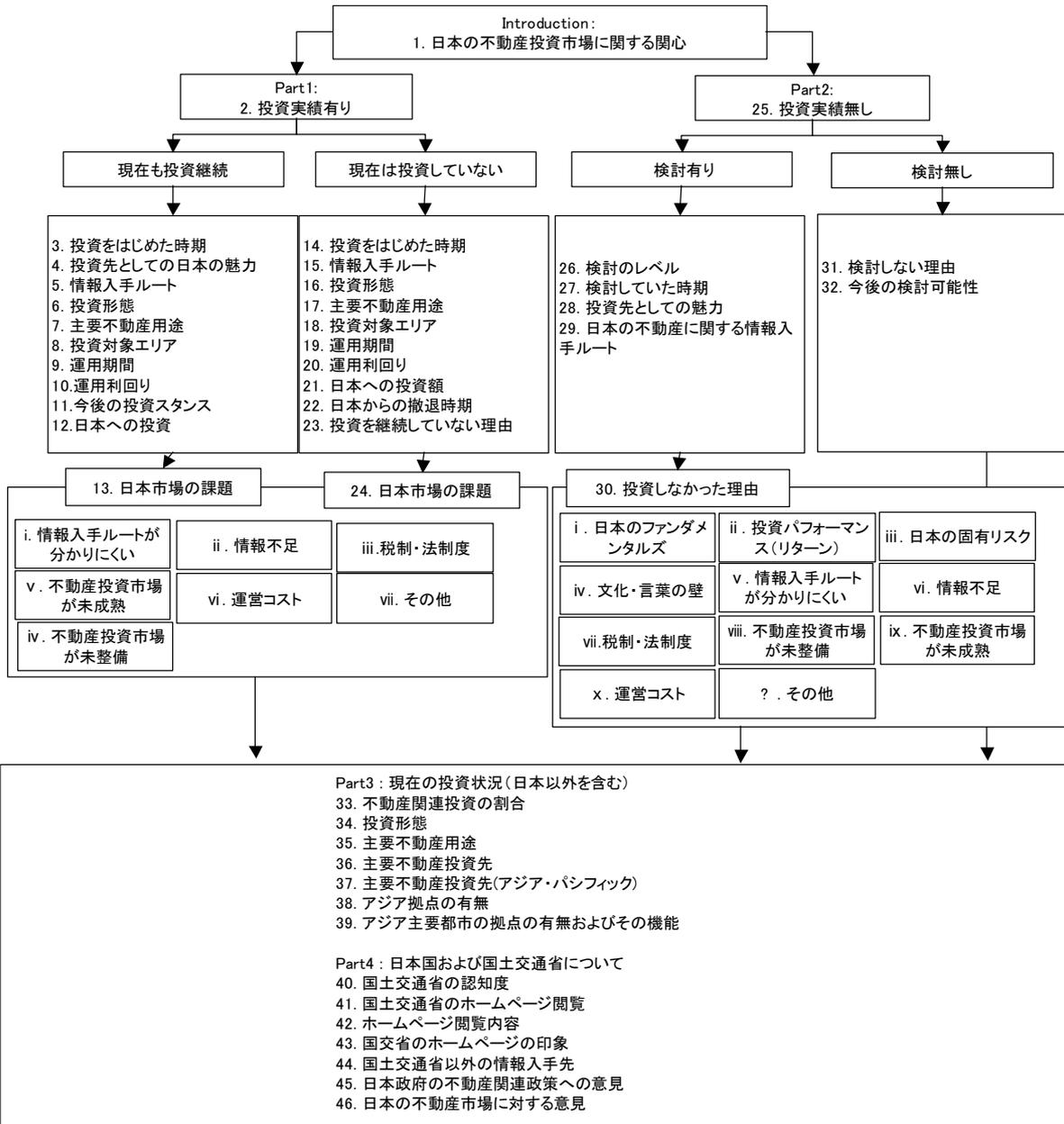


○海外不動産投資家アンケート調査

海外の不動産投資家に対して、日本の不動産投資市場に対する認識や国際化への対応、投資に対する魅力や課題などを把握するためにアンケート調査を行った。

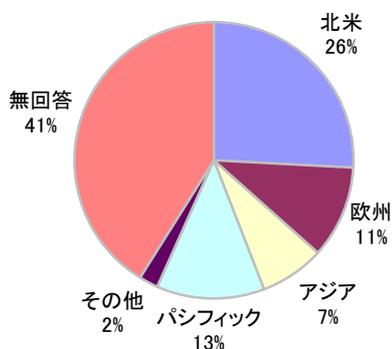
【アンケートの概要】

- ・アンケート対象者：米国・欧州を中心とした主要投資家（不動産投資マネージャー、不動産ファンド運営マネージャー、年金基金等）
*エリアおよび日本への投資スタンスは限定しない
- ・アンケート方法：インターネット
- ・発送数：3,000 超
- ・アンケート構成

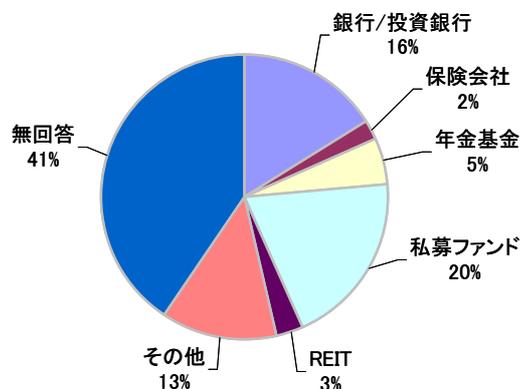


【回答者の概要】

□ 地域別内訳



□ 業種別内訳



【回答者の日本の不動産への投資状況】

日本の不動産への投資実績がある回答者へ全体の約 5 割であり、そのうち約 9 割が現在も何らかの形で投資を継続している。

日本の不動産への投資実績	あり	現在の投資状況	継続中 (60)
			撤退 (7)
なし	日本の不動産への投資		検討したことがある (22)
			検討したことはない (47)

【海外投資家の概要】

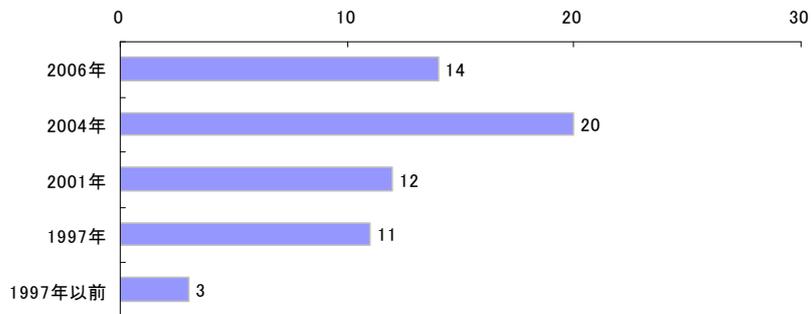
日本の不動産市場に参入している投資家を概括すると、アメリカ、オーストラリア、イギリスを拠点とする投資家であり、その実態は銀行/投資銀行や私募ファンドである。日本の不動産市場へは、実物不動産(エクイティ・デット)や不動産投資ファンド出資(エクイティ)、J-REIT へ投資する形で参入している。

出身国	アメリカ、オーストラリア、イギリス
業種	銀行/投資銀行、私募ファンド
投資形態	実物不動産 (エクイティ・デット) 不動産投資ファンド出資 (エクイティ) J-REIT
参入時期	2001 年～が約 2 割、2004 年～が約 6 割
用途	オフィス、商業
エリア	東京、東京を含む全国
運用期間	5 年未満が約 6 割 (うち 3 年未満が約 4 割)、5 年超が約 3 割
目標運用利回り	10% 未満が約 8 割 (うち 5% 未満が約 4 割)
情報入手ルート	業界団体によるセミナー・レポート、取引先とのミーティング

【日本の不動産への投資実績あり・現在も投資継続中の回答者について】

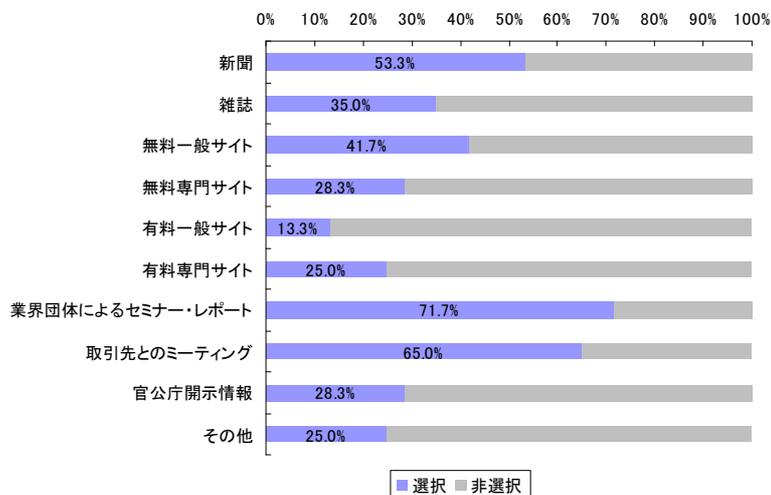
□ 設問：日本で初めて投資を始めた時期

日本で投資を始めた時期は、J-REIT が誕生した 2001 年からは全体の約 2 割であるが、約 6 割は 2004 年からは、日本の不動産投資市場へ参入して間もない投資家である。



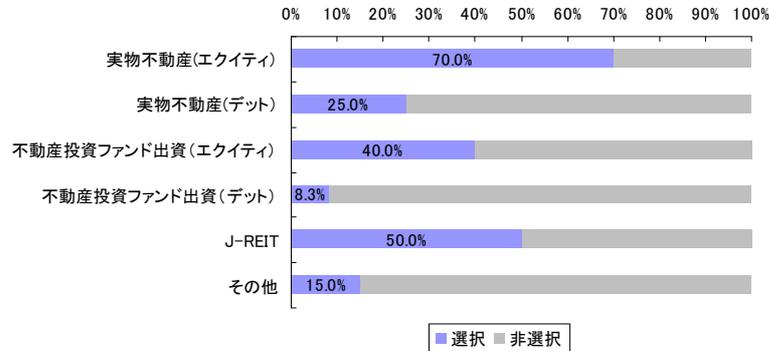
□ 設問：日本の不動産に関する情報入手ルート

日本の不動産に関する情報の入手ルートは多岐に渡っているが、業界団体によるセミナー・レポートおよび取引先とのミーティングといった、いわゆる“口コミ” “Face to Face” というケースが極めて多かった。



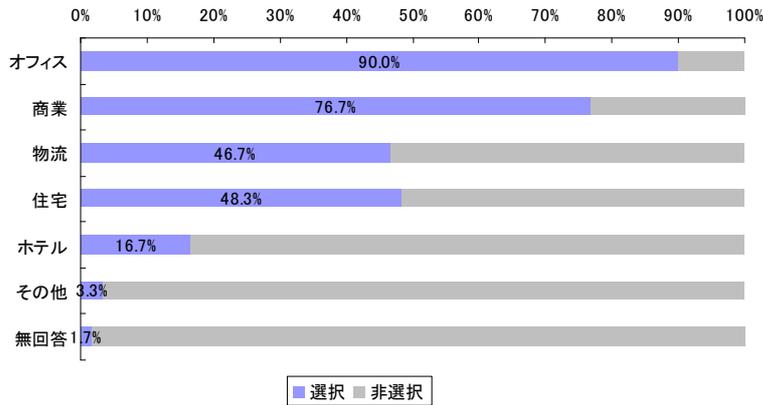
□ 設問：不動産投資の形態

不動産投資形態では、7割の投資家が実物不動産へのエクイティ投資を行っている。また、過半数の投資家が J-REIT へも投資を行っている。

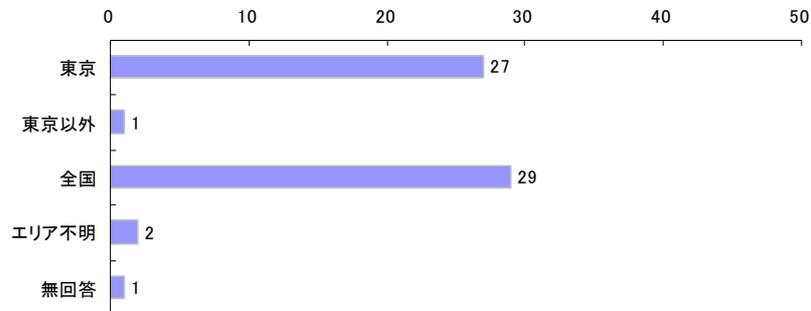


□ 設問：主要投資不動産用途

投資対象となる用途はオフィス、商業、物流など多様化しているが、エリアに関しては東京を強く選好しており、地方都市への関心が限定的であることがうかがえる。

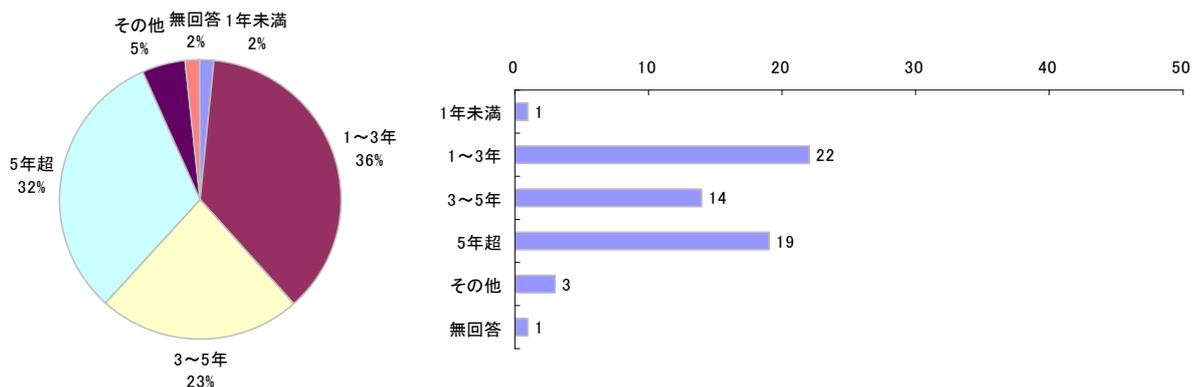


□ 設問：投資対象エリア

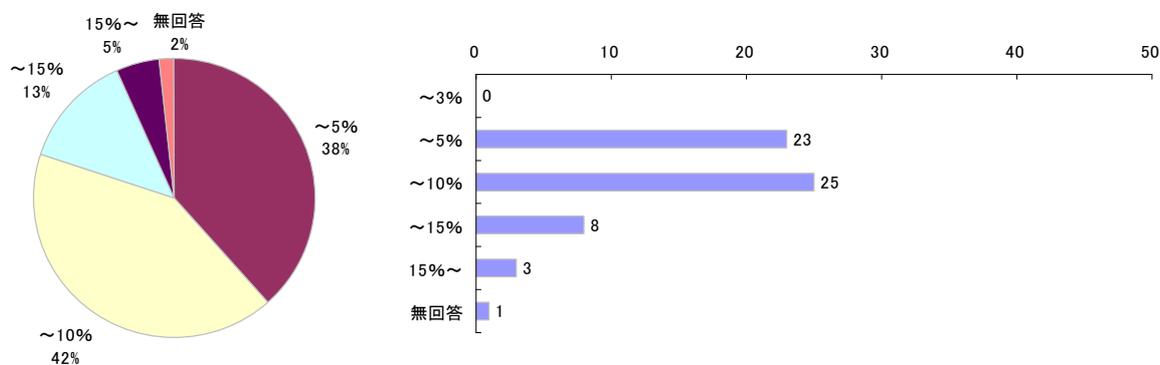


□ 設問： 運用期間

運用期間は1～3年の短期、5年超の中長期がほぼ同じ割合であり、幅広いスタンスの投資家がいることがうかがえる。また、目標運用利回りは5～10%が最も多いが、3～5%目標運用利回りもほぼ同水準の回答であり、海外の不動産投資家が必ずしも高い利回りを要求している訳ではないことが確認できる。

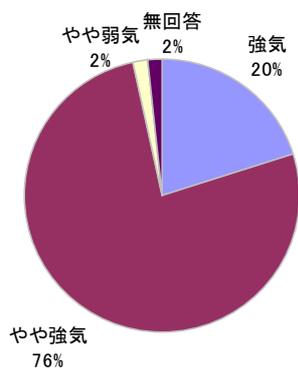


□ 設問： 目標運用利回り



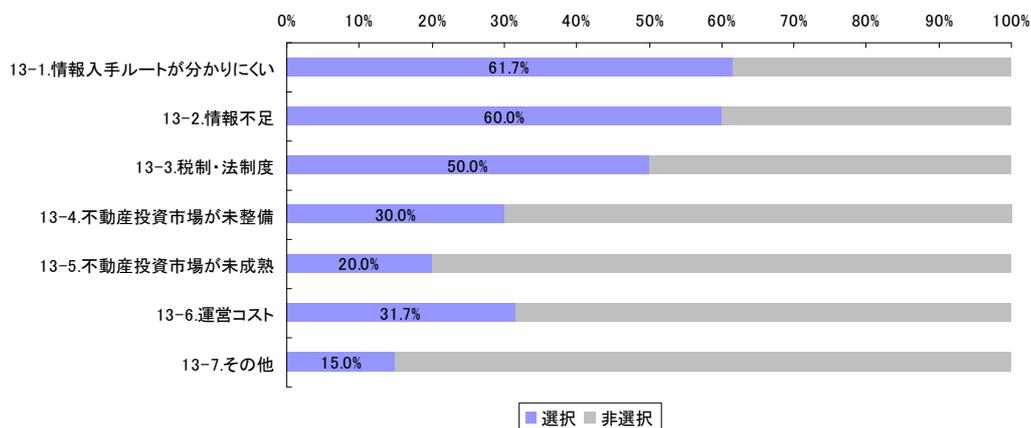
□ 設問： 今後の投資スタンス

日本の不動産への投資実績があり、現在も投資を継続している投資家は、強気とやや強気を合わせると、全体の約9割が強気の投資スタンスを有している。日本の持続的な景気回復への期待だけでなく、投資先としての不動産セクターの評価が世界的に上昇していることも影響しているものと推定される。



□ 設問：日本の不動産投資市場の課題

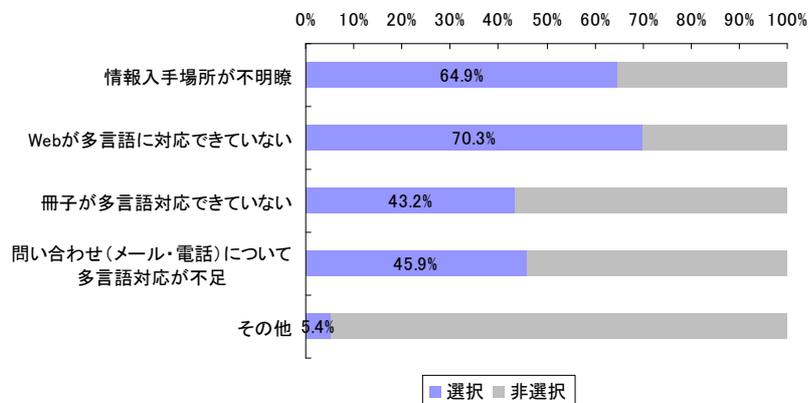
今回のアンケートで浮き彫りになった日本の不動産投資市場における課題のキーワードは「情報」と「制度」、そして「不足」と「不透明」である。これは、日本の不動産への投資実績がある投資家はもちろん、投資実績がない投資家にも共通している。



□ 設問詳細：情報入手ルートが分かりにくい

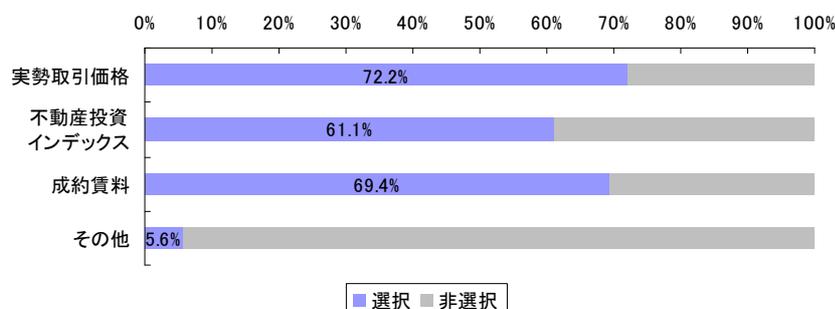
「情報」に関する課題とは、具体的には「情報入手ルートが分かりにくい」「情報不足」である。海外の投資家にとって「情報入手ルートが分かりにくい」背景には、日本の不動産に関する様々な情報やそれに対する対応が十分に多言語、端的には“英語”対応されていないという問題がある。

これは、そもそも、海外の投資家の使用頻度が高いウェブサイトの他、冊子といった目に触れるものの英語対応が十分でないことに加え、それらの内容に関するメールや電話での問い合わせの英語対応が十分でないということである。また、英語対応されている情報がウェブサイトや冊子等で用意されているにもかかわらず、それを入手する場所（方法）が英語対応できていない、英語対応が部分的・断続的という問題でもある。



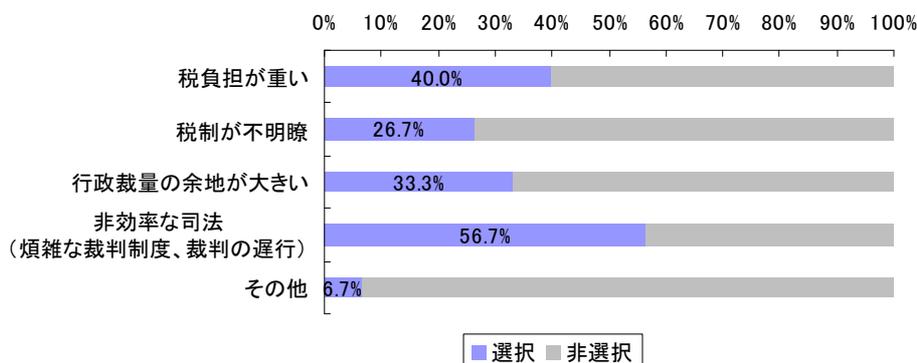
□ 設問詳細：情報不足

日本の不動産投資市場におけるもう 1 つの大きな課題である「情報不足」については、市場の拡大に不可欠な「実勢取引価格」「成約賃料」「不動産投資インデックス」に関する情報の公開性や汎用性の低いこと、集約されておらず散在しているということである。



□ 設問詳細：税制・法制度

「制度」に関する課題とは、まさに「税制・法制度」に関するもので、具体的には、「非効率な司法（煩雑な裁判制度、裁判の遅延）」「税負担が重い」「行政裁量の余地が大きい」「税制が不明瞭」である。

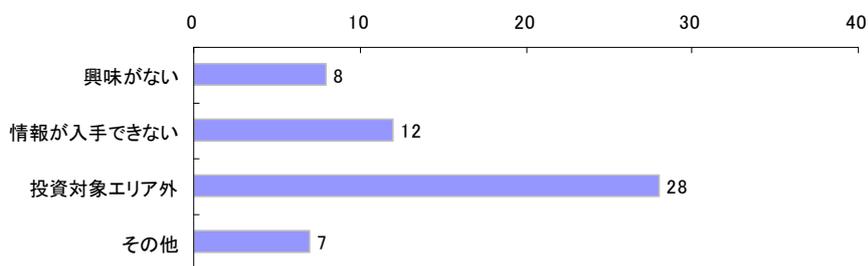


【日本の不動産への投資実績なし・投資を検討したこともない回答者について】

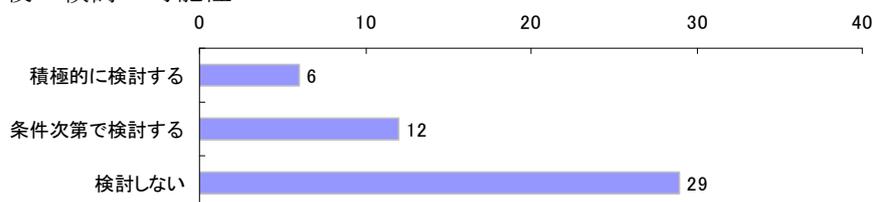
日本の不動産への投資実績がなく、検討したこともない投資家は全回答者のうち約 3 割（47 件）いるが、検討したことがない主な理由は投資対象エリア外ということである。また、彼らの約 6 割については今後も日本の不動産への投資を検討する可能性は低いものの、残りの約 4 割は（うち約 1 割は積極的に）検討する可能性がある。

そもそも、日本の不動産への投資に興味がないという投資家も一定割合存在するが、日本の不動産への投資環境が情報や制度、金融の側面から改善されることにより、運用方針や投資対象エリアが変更され、投資を検討・実行することも想定される。

□ 設問：検討したことがない理由



□ 設問：今後の検討の可能性



【まとめ】

日本の不動産投資に係わる税制・法制度は、海外の投資家にとって投資エリアや投資形態、更に投資の是非を決定する基本的な要素であることは間違いない。しかし、既に日本の不動産投資市場に参入している海外の投資家は数多く存在し、その数は増加傾向になることを踏まえると、長期的には制度の見直しが必要と考えられるが、それだけが必ずしも有効とは限らない。

短期的には、海外の投資家が最も大きな課題として取り上げていた「情報」への対策の検討が必要と考える。官民間わず、日本の不動産に関する情報を発信するメディアには積極的に英語対応を図っている例もあるが、海外の投資家の有効な情報入手ルートであるウェブサイトの英語対応を総合的に充実させていく必要がある。また、ウェブサイト以外の有効な情報入手ルートとして、いわゆる”ロコミ” “Face to Face” をあげる投資家が多かったことを踏まえると、国が主導的にあるいは民間と共同でセミナーの開催やレポートの作成を行っていくことも有効であろう。

情報不足の課題については、日本の投資家等からも指摘されていることで、海外の投資家にとってもこれらの情報の整備・開示は強く望まれており、課題解決に向けた着実な進展が早急に期待される。

以上