

# 国内・海外投資家のニーズ把握調査

---

# 1. 国内・海外投資家へのアンケート調査概要

## 【国内投資家アンケート調査】（国土交通省「不動産投資市場の実態把握に関する調査」）

1 調査対象	不動産投融资に関する主な機関・企業（合計783）		
2 調査時期	平成22年1月29日～2月15日		
3 調査方法	アンケート調査（郵送による調査票送付）		
4 回収状況	平成22年2月18日現在の有効回収数（率）	234票	（30%）

### 調査対象の機関別内訳等

機 関 種 別		調査対象数		回収結果
			（内訳）	
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	783	344	有効回答数 234 有効回答率 30%
Jリート・私募ファンドの運用機関	—		114	
事業会社	不動産会社、建設会社		195	
銀行・保険会社	都市銀行、地方銀行、信託銀行、 生命保険会社、損害保険会社等		130	

## 【海外投資家アンケート調査】（国土交通省「不動産市場の国際比較に関する調査」）

1 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）
2 調査時期	平成22年2月
3 調査方法	アンケート調査（WEBアンケート）
4 回収状況	回収数は設問によって異なるが、概ね130～300票

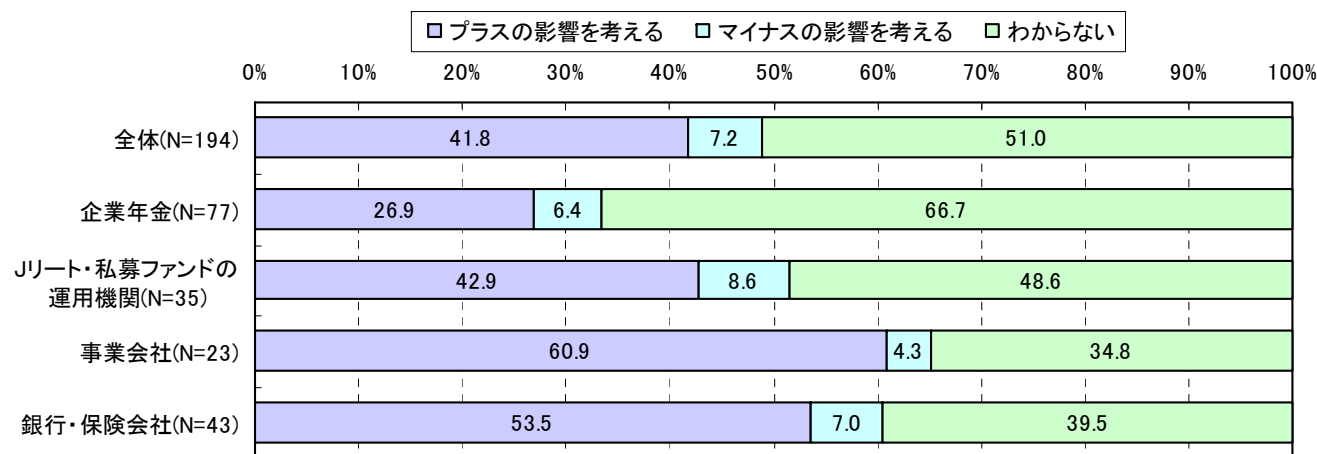
## 2. 国内・海外投資家へのアンケート結果

### (1) 環境性能向上のための設備投資が収益性に与える影響

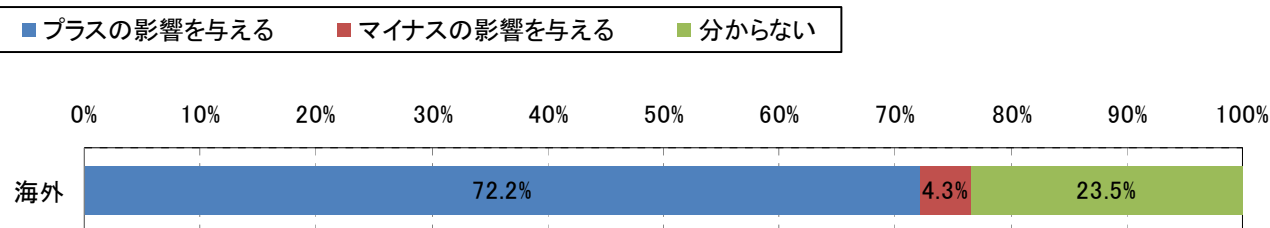
不動産の環境性能向上のための設備投資が収益性に与える中長期的な影響については、「プラスの影響を与える」という回答が海外の機関投資家では70%を超える一方、国内機関投資家については約40%にとどまる。また国内では「わからない」と回答する機関投資家が多く、半数を超えていることが特徴的である。

問1. 貴機関では、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、どのように考えていますか。

#### 【国内】



#### 【海外】

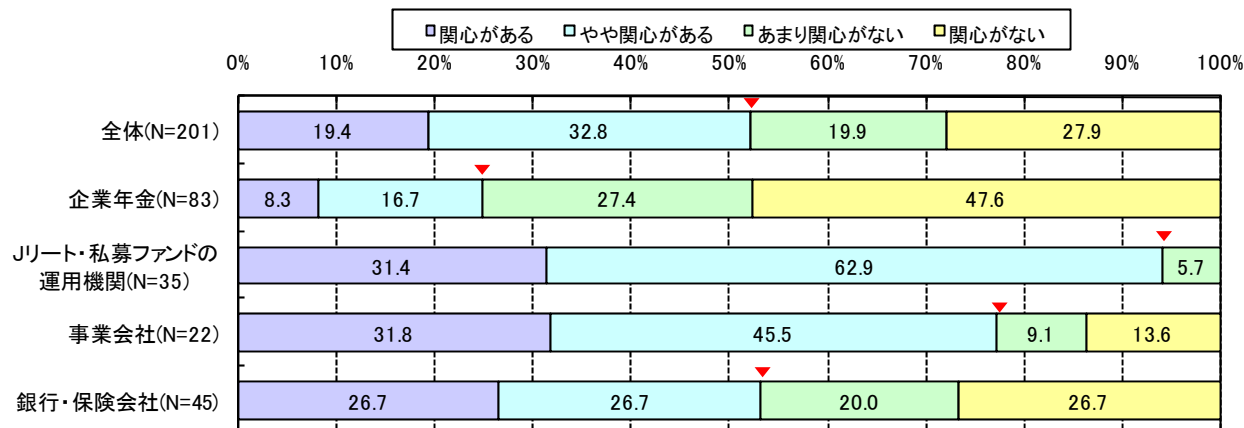


## (2) 環境に配慮した不動産投資を行うことへの関心

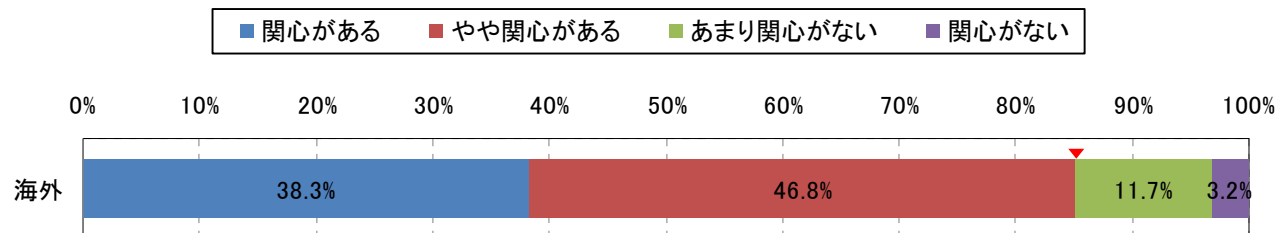
環境に配慮した不動産投資を行うことへの関心については、海外では「関心がある」「やや関心がある」をあわせて85.1%の機関投資家が関心を示している。国内では、業種により回答に大きな開きがあり「関心がある」「やや関心がある」をあわせた回答については「Jリート・私募ファンドの運用機関」(94.3%)、「事業会社」(77.3%)が多く、企業年金は25%となっている。

問2. 貴機関として、今後、環境に配慮した不動産投資を行うことに関心がありますか。

### 【国内】



### 【海外】



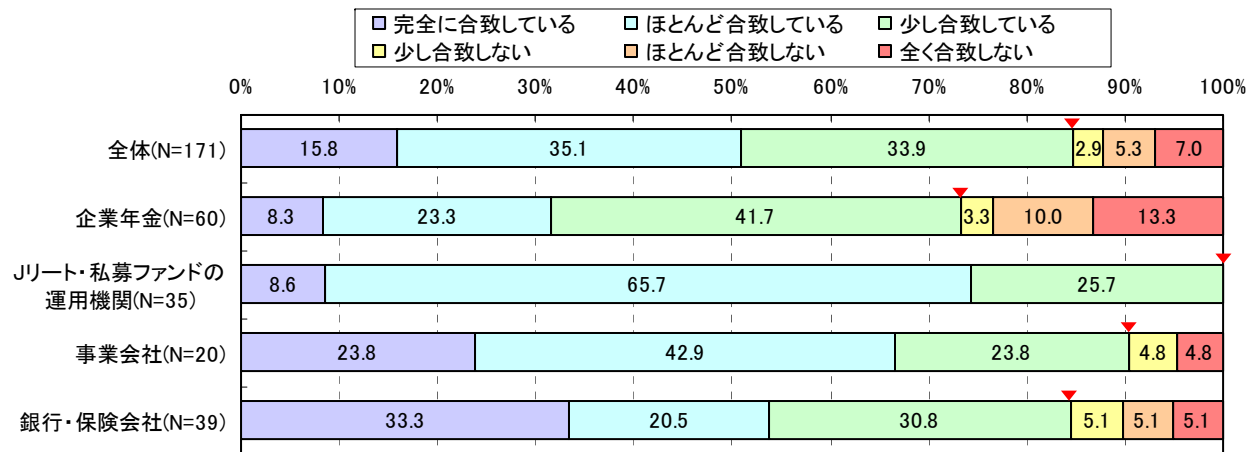
### (3) 将来の「不動産投資における環境や社会への貢献」の位置づけ

「不動産投資における環境や社会への貢献は、将来、より一層重要な位置づけを持ってくると考えている。」という考え方にスタンスが「完全に合致する」あるいは「ほとんど合致する」という機関投資家は約50%を占める。

問3. 以下の記述が、貴機関のスタンスにどの程度合致するかについて、お考えに近いものに1つずつ○をつけて下さい。

「不動産投資における環境や社会への貢献は、将来、より一層重要な位置づけを持ってくると考えている。」

#### 【国内】



現状では、国内の機関投資家の環境不動産に対する関心は海外ほど高くはなく、また収益性に与える影響についても「わからない」とする回答が多い。一方、将来的に環境不動産の位置づけは重みを増してくると考えている機関投資家が多い。

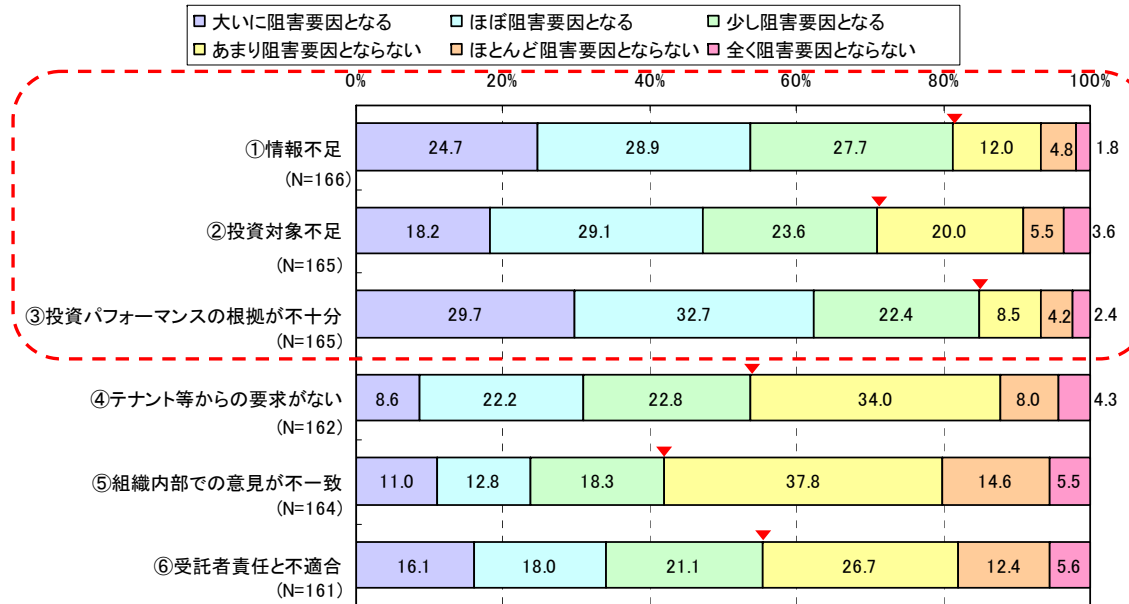


## (4) 不動産投資における環境や社会への貢献の阻害要因

「不動産投資における環境や社会への貢献」の阻害要因について、順に「③投資パフォーマンスの根拠が不十分であること」(29.7%)、「①情報が不足していること」(24.7%)、「②投資対象が不足していること」(18.2%)について「大いに阻害要因」との回答が多い。環境不動産に関する情報整備の必要性、特に投資パフォーマンスの根拠に関する情報の必要性の高さが示唆された

問4. 不動産投資における環境や社会への貢献について、貴機関において阻害要因となっていると考えられるのは次のどのような項目ですか。一つずつ○をつけてください。

【国内】



**環境不動産投資の促進のためには、投資パフォーマンスの根拠づけに資する検討や、環境不動産に関する情報整備を実施していくことが重要である。**

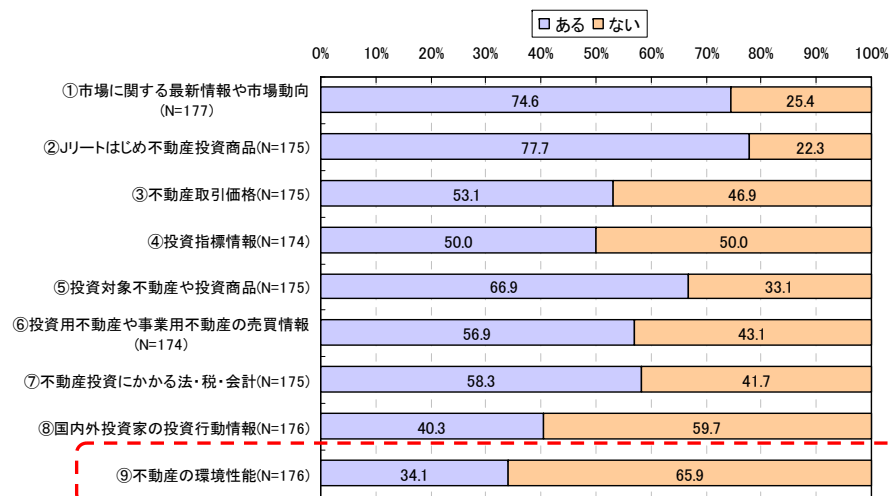
## (5) 不動産投資に関する情報の入手先

不動産投資情報の入手状況については、「不動産投資市場に関する最新情報」や「Jリートはじめ不動産投資商品」については「良い入手先がある」という回答がそれぞれ74.6%、77.7%に上った。一方「不動産の環境性能」については、「良い入手先はない」という回答が65.9%に上っている。

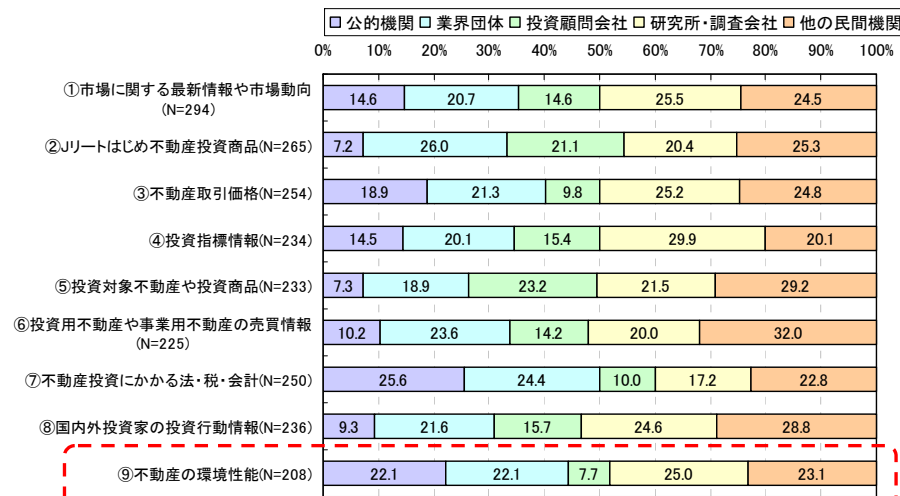
「不動産の環境性能」に関する「重視または希望する入手先」については、「公的機関」「業界団体」「研究所・調査会社」「他の民間機関」がほぼ同じ比率となっている。

問5. 不動産投資情報の入手状況についてお尋ねします。下表の①～⑨の不動産投資情報の各項目について、貴機関では良い入手先がありますか。また、重視または希望される入手先について、お考えに近いものに○をつけて下さい。

### 【国内】 <よい入手先の有無>



### <重視または希望する入手先>



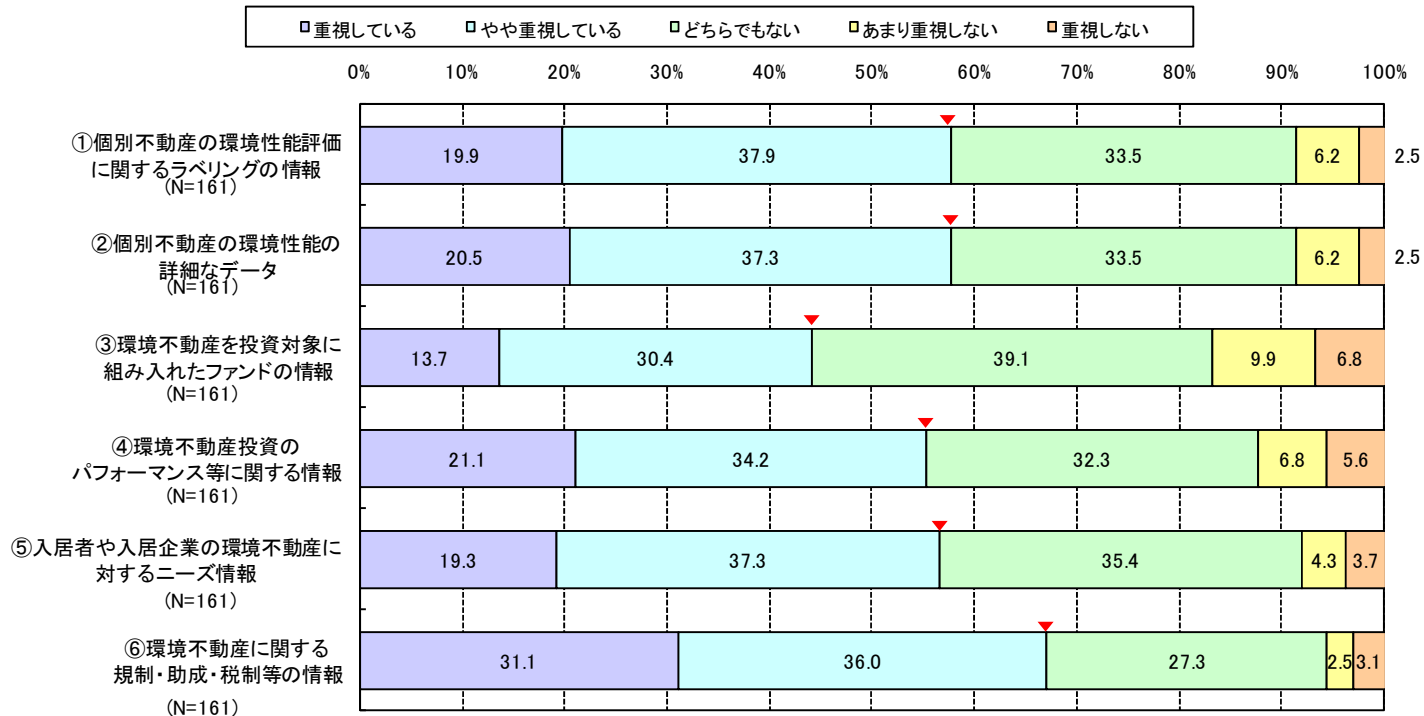
**不動産の環境性能に関する情報についてはよい入手先が不足しており、また重視あるいは希望する入手先としては公的機関に対する期待が比較的高い。**

## (6) 環境不動産への投資を行う上で必要と考えられる情報

環境不動産への投資を行う上で必要と考えられる情報について、「重視している」という回答が比較的多い項目は「⑥環境不動産に関する規制・助成・税制等の情報」(31.1%)、「④環境不動産投資のパフォーマンス等に関する情報(インデックスなど)」(21.1%)であった。

問6. 貴機関として、環境不動産への投資を行う上で、どのような情報が必要と考えますか。お考えに近いものに1つずつ○をつけて下さい。

### 【国内】



**環境不動産への投資を行う上で必要な情報としては、環境不動産投資のパフォーマンスや関連する規制制度などに関する情報が重視されている。**