

平成 29 年度「不動産市場に関する国内投資家調査」の概要（抜粋）

※本資料は、下記の 2. 調査事項 1)～4)のうち、「3)特定用途及び条件付き不動産への投資姿勢」の「(5) ESGに配慮した不動産への投資意向」の回答を抜粋したものです。調査結果の全体については、国土交通省ホームページ「不動産市場に関する国内投資家調査」をご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000112.html

平成 30 年 6 月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

調査実施概要

1. 調査目的

不動産投資家を対象とする調査を通じ、不動産投資の動向や、投資家のニーズ・課題等を継続的に把握することで、政策課題検討を行うことを目的とする。

2. 調査事項

- 1) 各社の不動産への投資姿勢
- 2) 投資している不動産の立地地域
- 3) 特定用途及び条件付き不動産への投資姿勢
- 4) 我が国の不動産投資市場への認識・評価

3. 調査対象：以下の 4 つのカテゴリーに属する機関・企業（以下、企業等）、合計 972。

- 1) 企業年金：企業年金基金、厚生年金基金
- 2) Jリート、私募リート、私募ファンド：Jリート、私募リート又は私募ファンドの運用機関
- 3) 金融機関：都市銀行、信託銀行・信託会社、地方銀行、外国銀行、リース会社、生命保険会社、損害保険会社等
- 4) 事業会社：不動産会社、建設会社等

4. 調査方法：郵送調査（調査票の郵送による送付・回収）

5. 回収結果：有効回答数 301（有効回答率 31.0%）

6. 調査期間：平成 30 年 2 月 6 日～2 月 22 日

7. 調査実施会社：(一財)土地総合研究所

図表 0-1 調査対象及び有効回答の企業等別内訳

	有効回答数		(参考)調査対象数	
	度数	%	度数	%
1 企業年金	46	(15.3%)	179	(18.4%)
2 Jリート、私募リート、私募ファンド	90	(29.9%)	63	(6.5%)
3 金融機関	68	(22.6%)	213	(21.9%)
4 事業会社	89	(29.6%)	517	(53.2%)
無回答	8	(2.7%)	—	—
計	301	(100.0%)	972	(100.0%)

(注)有効回答数の属性の分類は、回答企業の選択によるもので、調査対象上の属性の分類は、調査実施会社によるものである。そのため、それぞれの分類は必ずしも一致するものではない。

1. 本調査における「投資」とは、以下の通り。

- 1) 企業年金：不動産（信託受益権を含む。以下同じ。）および不動産証券化商品の取得
- 2) Jリート、私募リート、私募ファンド：不動産の取得
- 3) 金融機関：不動産、不動産証券化商品および不動産を裏付けとする債券の取得
不動産への融資（事業会社に対するノンリコースローン、証券化ビークルへの融資）
- 4) 事業会社：不動産の取得・開発、不動産証券化商品の取得

なお、投資一任業務又は投資助言業務を主としている会社にあつては、顧客企業による投資を念頭に置く。

2. 本調査における「不動産」とは販売用不動産を含む。

3 特定用途及び条件付き不動産への投資姿勢

(5) ESGに配慮した不動産への投資意向

ESG（注1）に配慮した不動産への投資意向では、「現在、ESGに配慮した不動産投資は行っておらず、今後も投資を考えていない」の割合が最も高い。

属性別に見ると、「現在、ESGに配慮した不動産投資を行っている」割合が最も高いのは「Jリート、私募リート、私募ファンド」で、「現在、ESGに配慮した不動産投資は行っていないが、今後投資を考えている」も含めると、7割に達する。

ESGに配慮した不動産投資を行う理由では、「ステークホルダー（様々な利害関係者）がESG投資を重視しているため」の割合が最も高い。また、いずれの理由についても、今後1年間より、今後3～5年について当てはまるとの回答の方が多い。

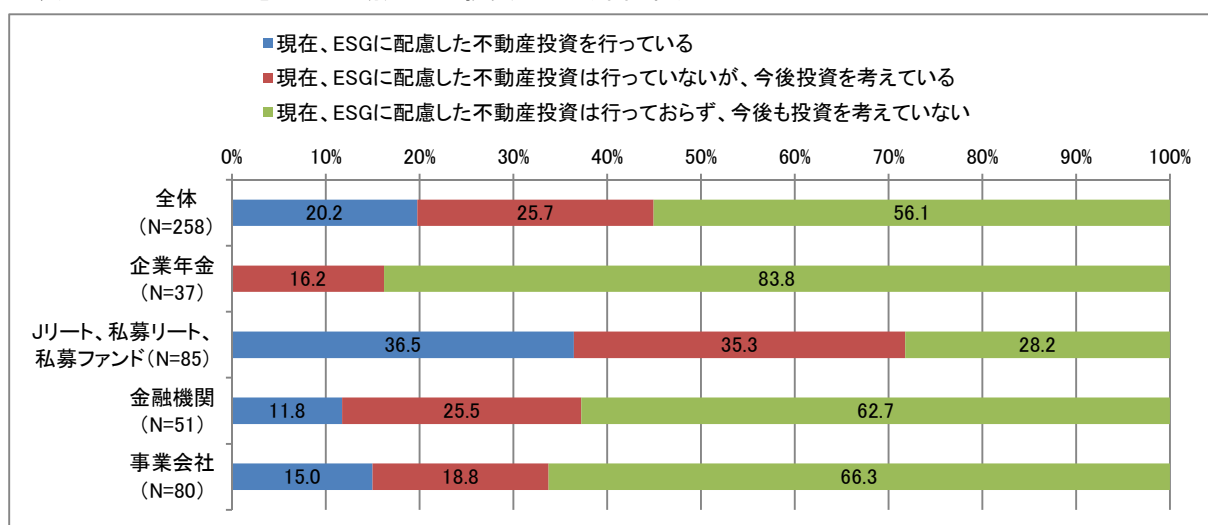
ESGに配慮した不動産投資判断時におけるRPI（責任不動産投資）（注2）の重視度では、「省エネルギー」を挙げる回答が最も多い。

ESGに配慮した不動産投資判断時における諸要素の重視度では、おおむねどの項目も8割程度が「重視する」と回答している。

（注1）「ESG」とは、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の略称。2006年に国連が公表した責任投資原則（PRI（Principles for Responsible Investment））において、投資家が投資の意思決定のプロセスにESG課題を組み込むこと等の考え方が提唱されている。

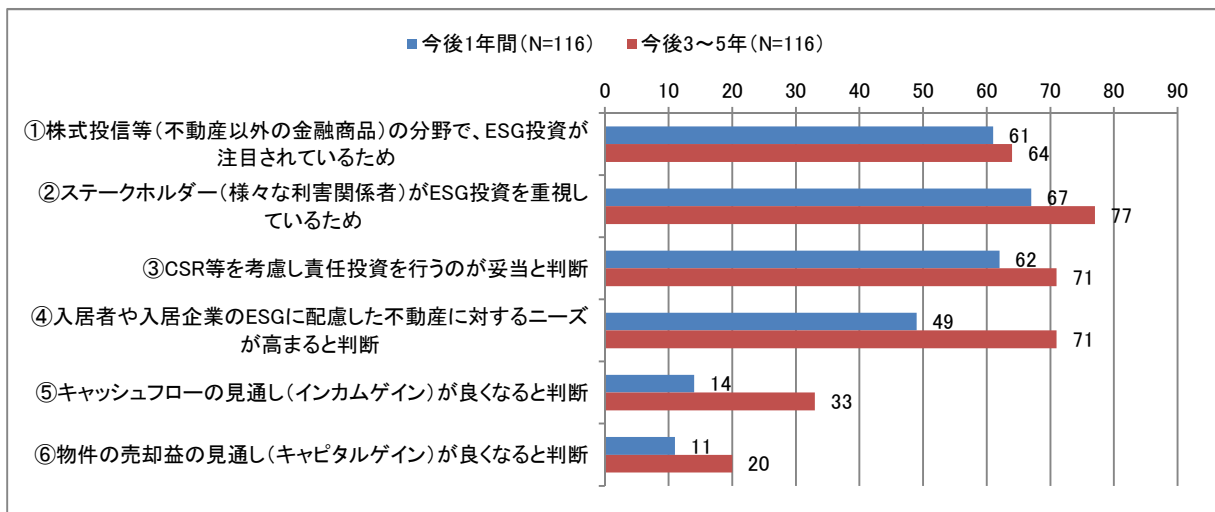
（注2）「RPI（責任不動産投資）」とは、PRIを受けて、UNEP FI（国連環境計画金融イニシアティブ）不動産ワーキンググループが推進するPRIを不動産投資に適用した考え方。

図表 3-12 ESGに配慮した不動産への投資意向（単回答）



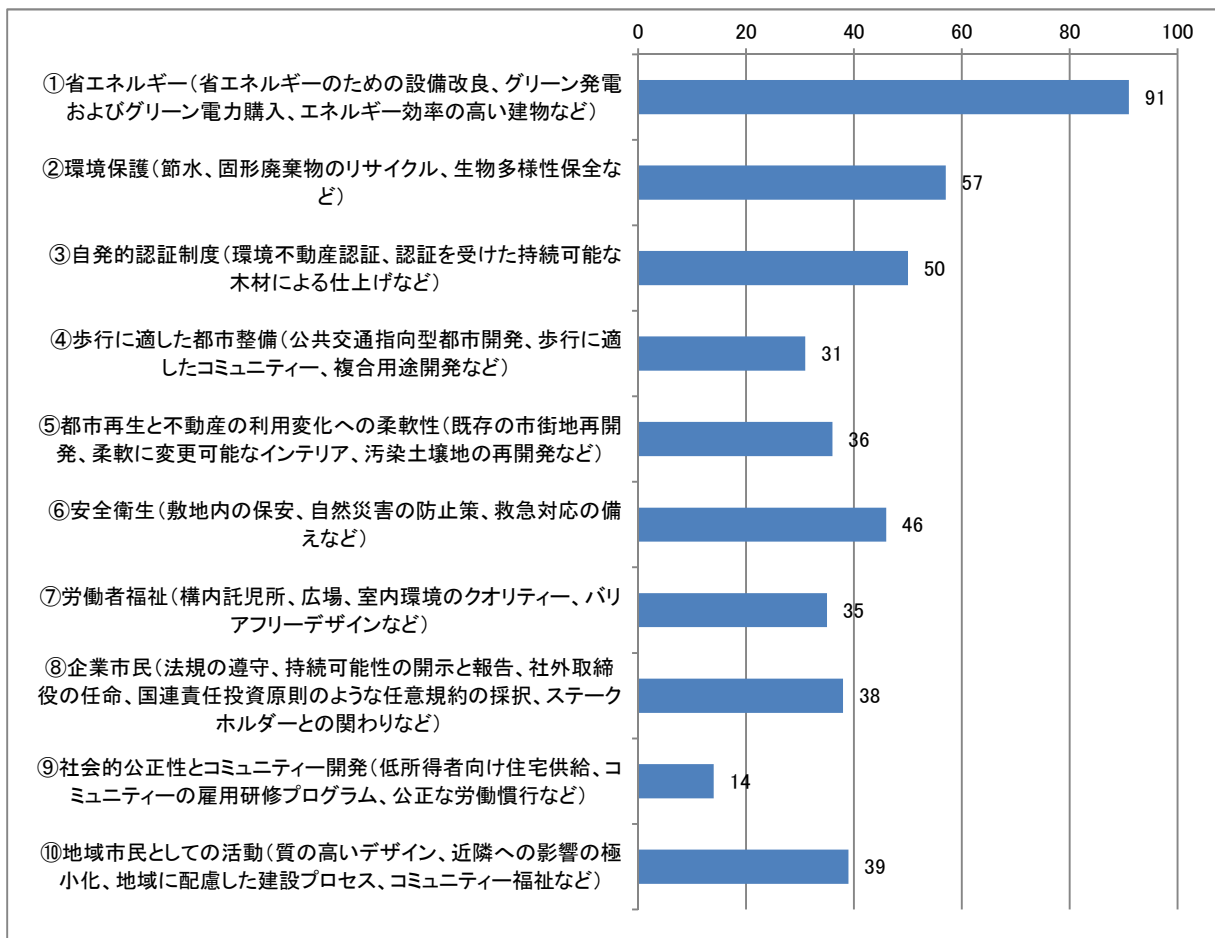
（注）無回答を除く。

図表 3-13 ESG に配慮した不動産投資を行う理由（全体 複数回答）



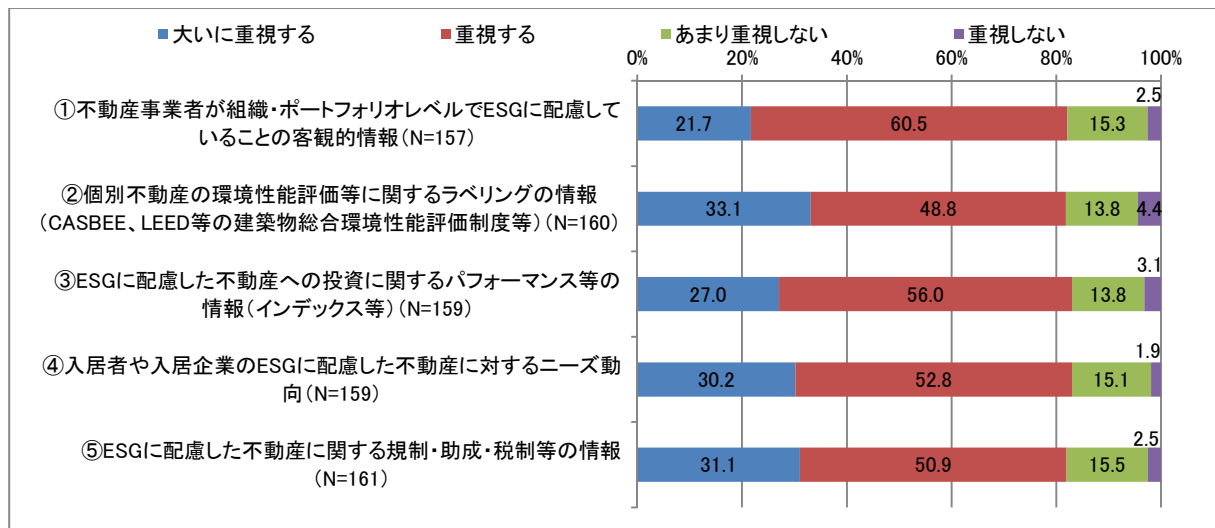
(注)「現在 ESG に配慮した不動産投資を行っている」、または「現在 ESG に配慮した不動産投資は行っていないが、今後投資を考えている」と回答した企業等を対象に集計。

図表 3-14 ESG に配慮した不動産投資判断時における RPI（責任不動産投資）の重視度（全体 複数回答）



(注)「現在 ESG に配慮した不動産投資を行っている」、または「現在 ESG に配慮した不動産投資は行っていないが、今後投資を考えている」と回答した企業等を対象に集計。

図表 3-15 ESG に配慮した不動産投資判断時における諸要素の重視度（全体 単回答）



(注) 無回答を除く。