

# プレス・リリース

ラッセル・インベストメント株式会社  
株式会社住信基礎研究所

発信日： 2011年12月9日

## 機関投資家向の海外不動産投資に関する調査結果を発表

### 不動産投資に対する意欲はあるものの、ベンチマークや情報不足という課題も明らかに

(2011年12月9日、東京) 株式会社住信基礎研究所、アジア非上場不動産投資協会 (ANREV: Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles)、およびラッセル・インベストメント株式会社は、2011年9月から10月にかけて日本の機関投資家を対象に、不動産投資に関する調査を実施し、その結果を発表しました。機関投資家を対象とした不動産投資に関する調査はこれまでもさまざまな機関が実施してきましたが、企業、公的年金、共済組合、大学など各種年金・基金、保険会社、金融機関などの業態を横断して幅広く、かつ足元の不動産投資の実態のみならず、将来的な意欲、課題などを掘り下げた調査として、本調査は非常にユニークな内容となっています。さらに、本調査の質問項目は、ANREVと提携関係にある欧州非上場不動産投資協会(INREV: European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)をはじめ、欧米の不動産投資協会が実施する質問項目と共通化されており、世界の機関投資家の不動産投資にかかる実態と投資意欲と比較できるという点でも貴重な調査となっております。今回発表された調査結果では、日本の調査結果とともに、本年オーストラリア機関投資家を対象とした調査との結果の比較も盛り込まれています。

今回発表されたレポートは、年金や金融機関など機関投資家743社に質問票を送付し、有効回答を寄せた93社の回答を取りまとめたもので、以下の点が明らかにされています。

- 回答を寄せた機関投資家のうち、約40%が現在不動産投資をしており、うち約40%が海外不動産投資を行っている。
- 今後2年間の想定・目標では内外不動産投資ともに回答投資家の平均投資配分はやや増加している。
- 海外不動産投資の形態は、現状は上場REIT(不動産投資信託)を中心としているが、今後はクローズドエンド・ファンドの割合が増加する傾向にある。
- 現在海外不動産投資は、欧州を中心に行っている投資家の割合が高く、今後2年間では、北米、オーストラリア、ニュージーランド、およびアジア新興国を投資対象地域に加える投資家が確認できる。

今回の調査結果について、住信基礎研究所 私募投資顧問部長、加藤えり子は「世界全体で運用環境が厳しくなっている状況下、国内投資家の間でも、資産分散を志向する傾向が高まっており、不動産も一つの選択肢として認識され、少しずつ配分が増えていくことを示唆する結果になりました。一方、投資のノウハウや情報不足が障害となって、特に、不動産投資割合を大胆に引き上げることができないという投資家のジレンマが確認されました」と述べました。

ラッセル・インベストメント アジア太平洋地域不動産投資部門のディレクター、マーチン・ラムは「今回の調査は、国内不動産調査に強い住信基礎研究所、ANREV やラッセルなどグローバルなネットワークを持つ組織がそれぞれの強みを発揮することで実施できた、非常に貴重な調査だと思います。特に共通化された質問を使用することで、内外の投資家の不動産投資に対する意識、課題等が明らかになり、非常に興味深い結果となっています」とその意義を述べました。

調査の概要を示したりレポートについては、以下の資料をご参照ください。

[http://www.russell.com/jp/pdf/pressrelease/2011/20111209\\_RE\\_Survey\\_Summary.pdf](http://www.russell.com/jp/pdf/pressrelease/2011/20111209_RE_Survey_Summary.pdf)

###

### ラッセル・インベストメントについて

ラッセル・インベストメントは、現在世界 35 カ国以上において、年金、金融機関および個人投資家など様々な投資家の皆様を対象に総合的な資産運用ソリューションを提供しています。グローバルに行う運用会社調査をもとに、資産運用、オルタナティブ投資、確定拠出年金サービス、資産運用コンサルティング、売買執行管理、株式インデックスの開発など幅広く業務を行っており、現在当グループが提供するファンドの運用資産総額は約 11 兆円※となっています。グループの創立は 1936 年。米国ワシントン州シアトルを本拠地とし、米国の大手生命保険相互会社であるノースウェスタン・ミューチュアル・ライフ・インシュアランス・カンパニーの子会社です。

日本においては 1986 年に東京オフィスを開設。現在、ラッセル・インベストメント株式会社を通じて各種サービスを提供しています。詳しくは [www.russell.com/jpii](http://www.russell.com/jpii) をご覧ください。(※2011 年 9 月末現在)

### 住信基礎研究所について

株式会社住信基礎研究所は、「都市と不動産」に関する調査研究・提言とコンサルティング業務を行う専門シンクタンクとして 1988 年に誕生しました。その後 20 年余り、都市が抱える諸問題に対して調査研究、提言を行うとともに、不動産に関して社会やマーケットが求める論理的・実践的な研究に取り組んでまいりました。近年は特にこのような研究成果の蓄積を基盤として、不動産市場・不動産金融分野に特化した独自のコンサルティングも展開しております。詳しくは [www.stbri.co.jp](http://www.stbri.co.jp) をご覧ください。

### ANREV について

ANREV はアジアの非上場不動産へ投資している機関投資家によって運営されている非営利組織です。本組織は市場情報の透明性とアクセスの向上、専門性と商習慣の推進、そして、知識の共有と普及を目的としています。運用会社、投資銀行、弁護士事務所などさまざまな業態がアジアの非上場不動産投資ファンドにかかる諸問題についての助言を提供し、その活動を支援しています。ANREV には現在 14 カ国から 125 社の組織が加盟しています。詳しくは [www.anrev.org](http://www.anrev.org) をご覧ください。

### お問い合わせ先:

ラッセル・インベストメント株式会社 マーケティング&コミュニケーション部 TEL: 03-5411-3790 Email: Tokyo-RIJ@russell.com	株式会社住信基礎研究所 私募投資顧問部 TEL: 03-6430-1328 Email: p_fund@stbri.co.jp
--	--