

不動産投資市場の活性化に関するアンケート調査

1. 調査対象

- (1) 売上高十億円以上及び資本金一億円以上の不動産業を行っている会社263社
不動産証券化を実施するアセットマネジメント会社86社 : 349社
- (2) 都市銀行、地方銀行、第二地方銀行、信託銀行、保険会社、証券会社、ノンバンク、政府系・系統系金融機関147社
厚生年金基金、企業年金基金1,197団体 : 1,344社・団体

2. 調査方法・時期

郵送、メール送付によるアンケート調査(平成24年3月実施)

3. 回収状況

- (1) 不動産会社: 58社(不動産会社31社、アセットマネジメント会社26社、建設会社1社)
- (2) 金融機関等: 74社・団体(都市銀行2社、地方銀行17社、証券会社2社、信託銀行4社、保険会社1社、リース会社2社、年金基金44団体、不明2社)

調査結果の構成

- (1) 不動産会社向けアンケート調査結果 P1~9
- (2) 金融機関向けアンケート調査結果 P10~17

※調査結果については、一定の回答サンプルが集まったものについて集計している。

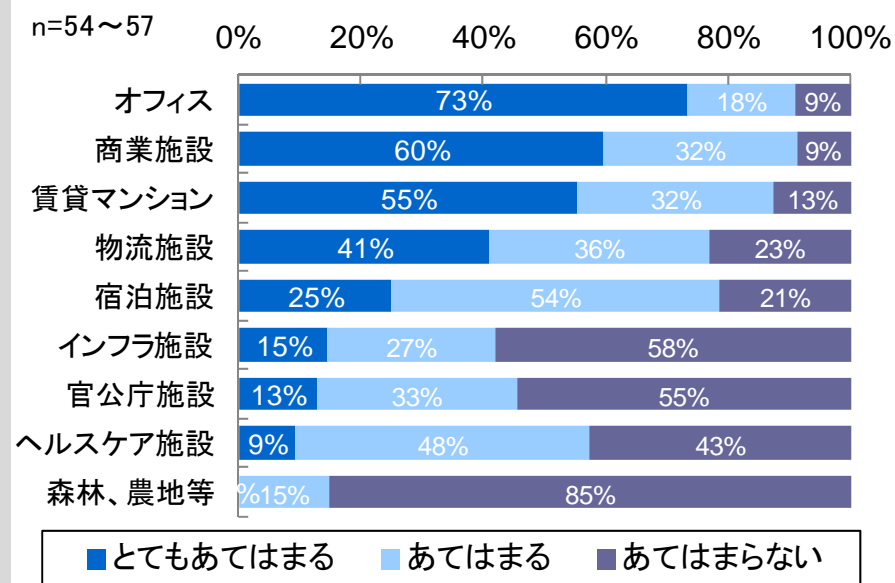
(1)不動産会社向けアンケート調査結果

不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産投資に対する意向)

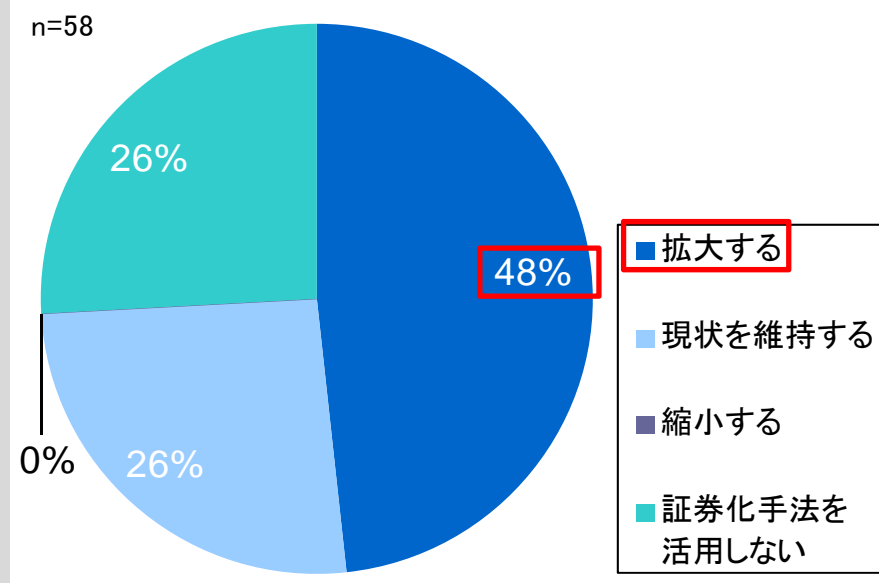
・不動産投資が見込まれる施設 ・不動産ファンドビジネスへの取組意向

- 証券化手法を活用した不動産投資が見込まれる施設には、「賃貸マンション」、「オフィス」、「商業施設」といった三大用途に対する意向が高い一方で、「物流施設」や「宿泊施設」も比較的高い傾向にある。
- 今後不動産ファンドビジネスを拡大しようと考えている不動産会社は、回答の約半数を占めている。

問 証券化手法を活用した不動産投資が見込まれる施設



問 今後の不動産ファンドビジネスへの取組意向

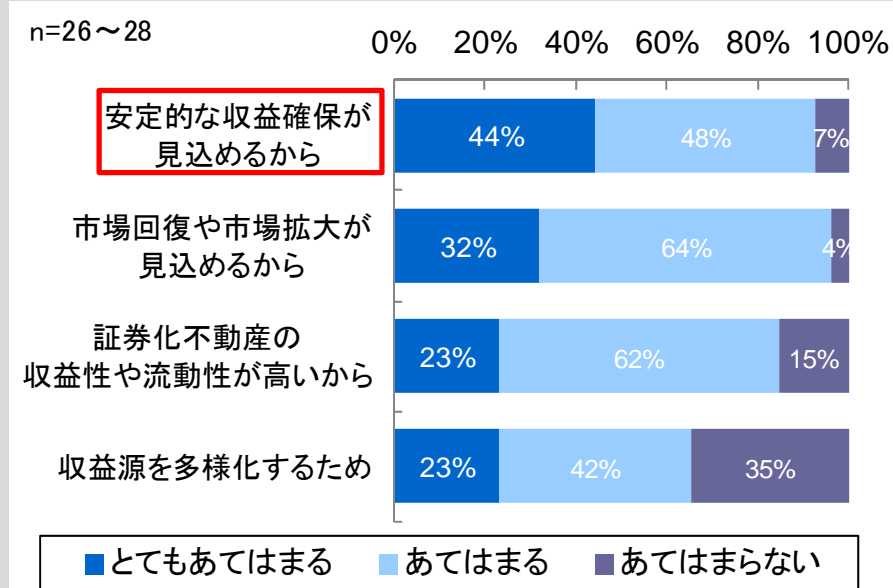


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産投資に対する意向)

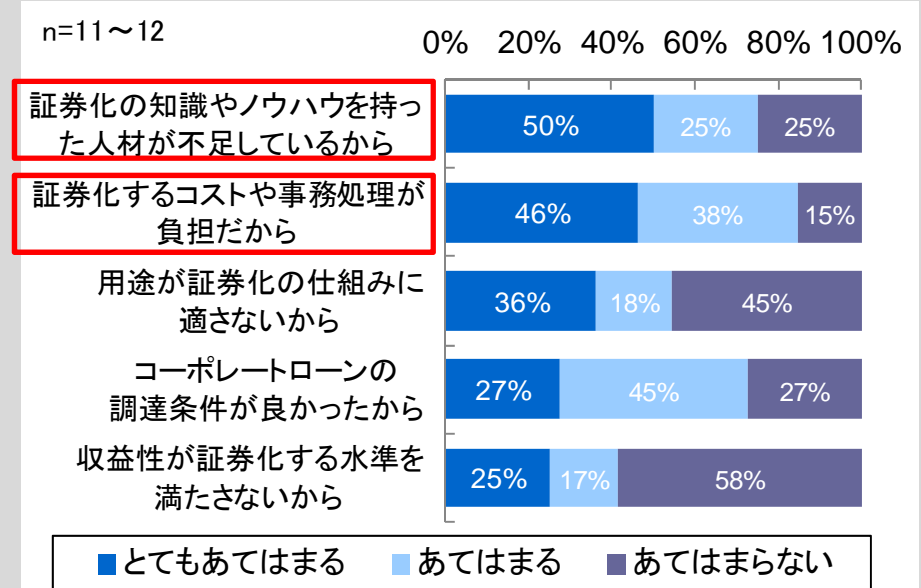
・不動産ファンドビジネスを拡大する理由/行わない理由

- 不動産ファンドビジネスを拡大する理由には、「安定的な収益確保が見込める」、「市場回復や市場拡大が見込める」との理由が多い。
- 一方、不動産ファンドビジネスを行わない理由は、「知識やノウハウを持った人材が不足」、「証券化するコストや事務処理が負担」との理由が多い。

問 不動産ファンドビジネスを拡大する理由



問 不動産ファンドビジネスを行わない理由

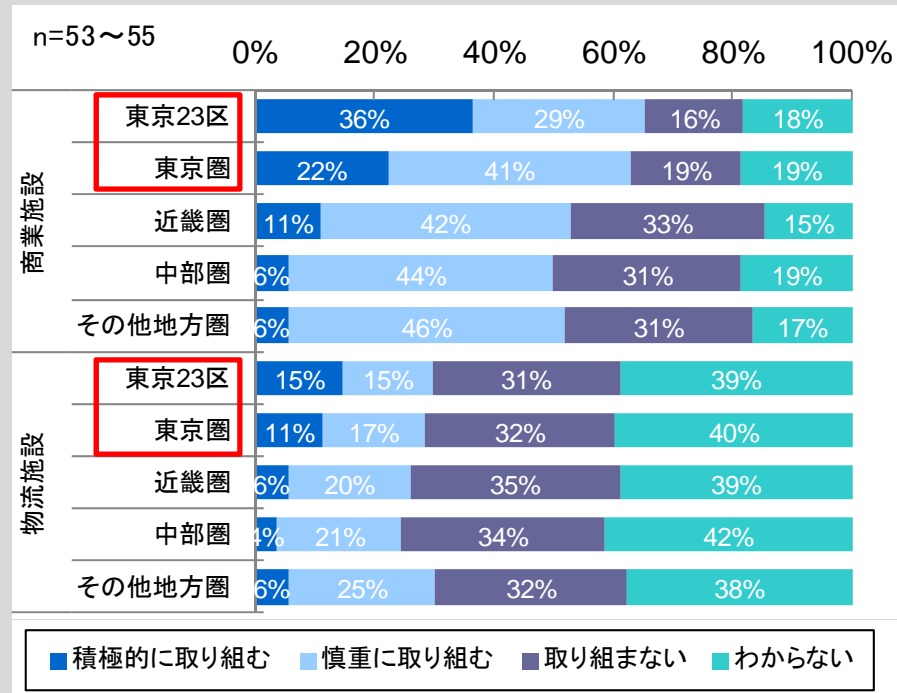
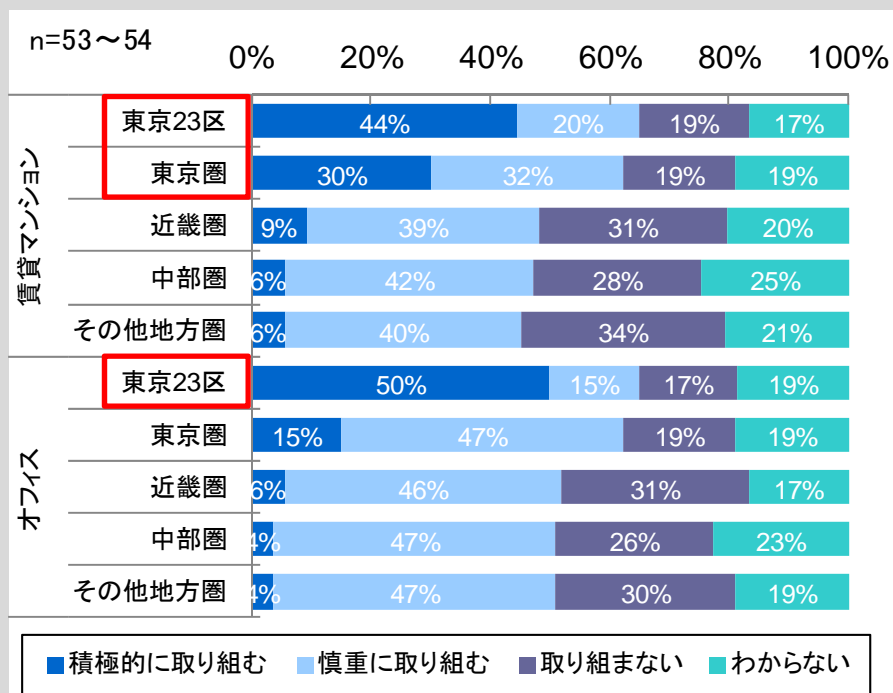


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産投資に対する意向)

・不動産投資の取組意向(用途別・地域別)

- 用途別・地域別の取組意向をみると、「賃貸マンション」は東京23区+東京圏において積極的であり、「オフィス」は東京23区を中心に積極的に取り組む傾向にある。
- 「商業施設」や「物流施設」は、「オフィス」ほど東京23区に一極集中する傾向は弱く、東京23区+東京圏において積極的に取り組む意向が示されている。

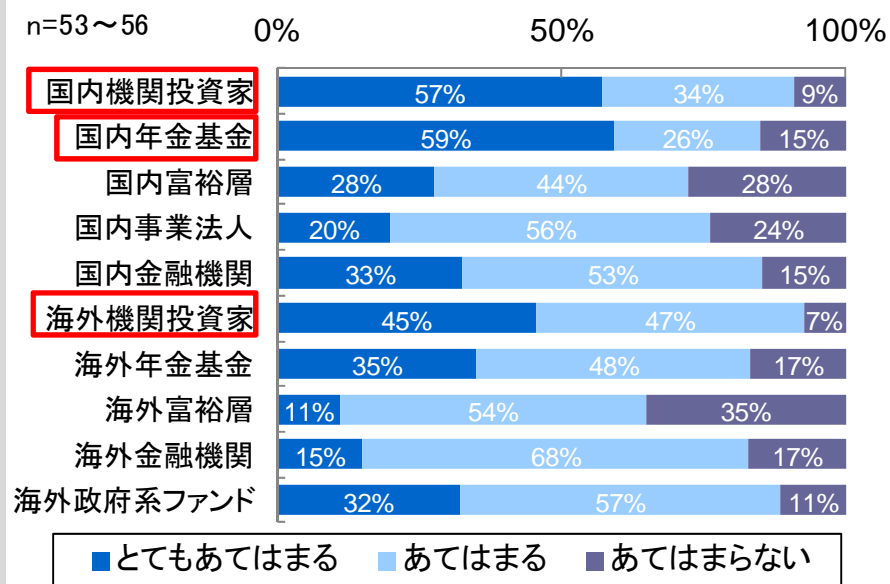
問 用途別・地域別の不動産ファンドビジネスへの取組意向をどう考えるか。



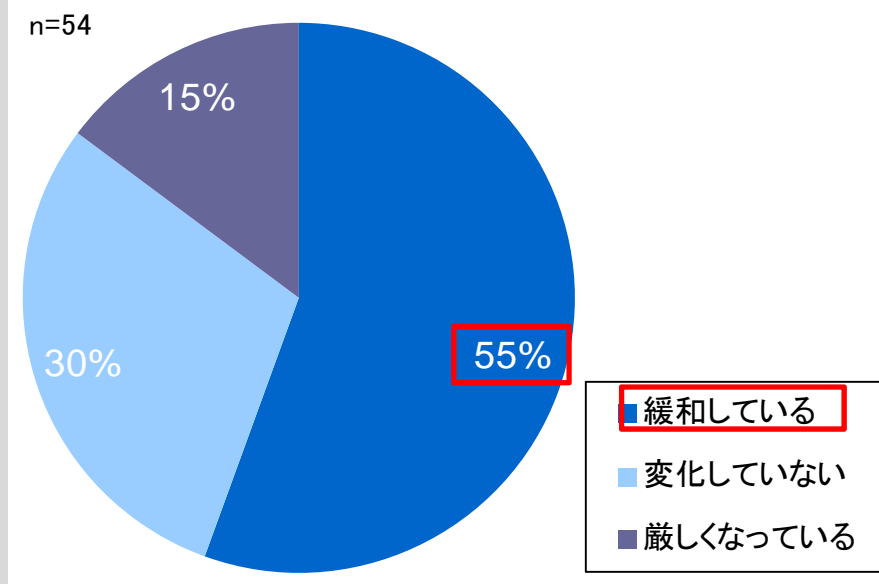
・期待されるエクイティ投資家
 ・近年の金融機関の貸出態度

- 不動産会社がエクイティ投資家として期待しているのは、国内の機関投資家や年金基金が最も多く、次いで海外の機関投資家や年金基金が多い。
- 近年の金融機関の貸出態度は緩和しているとの回答が多い。

問 今後、エクイティ投資家として期待される主体はどこか。



問 近年の金融機関の貸出態度はどのような状態か。

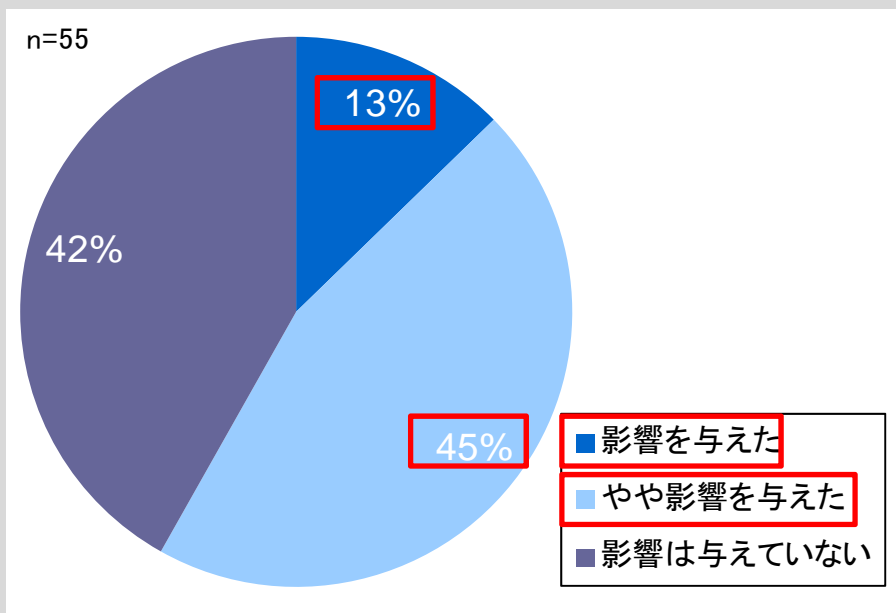


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産の開発・再生意向)

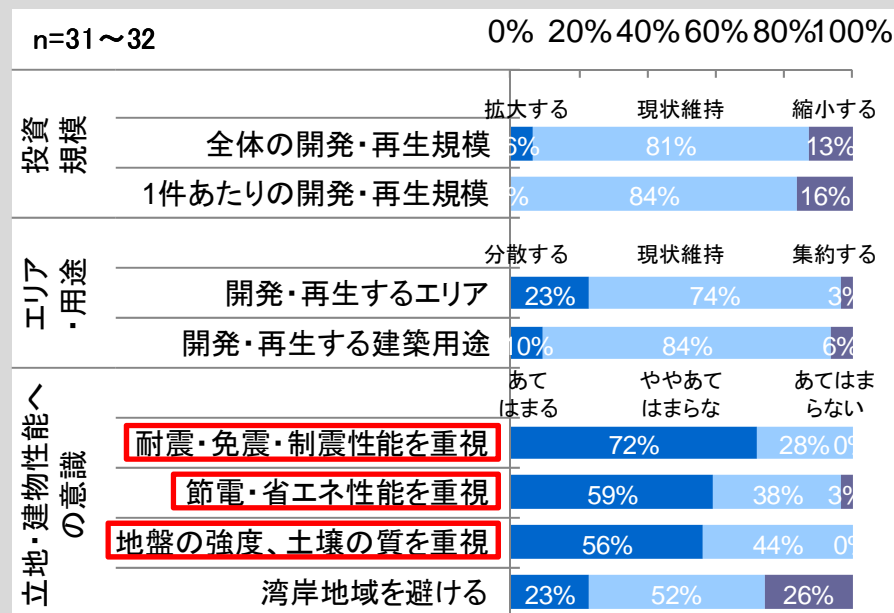
・東日本大震災による影響と具体的な意向変化

- 東日本大震災による影響は、約6割の不動産会社が「影響を与えた」と回答している。
- 具体的な意向としては、立地や建物性能への意識の中でも「耐震・免震・制震性能」、「節電・省エネ性能」、「地盤強度・土壌の質」に変化があったと回答している。

問 東日本大震災が不動産の開発・再生に対する意向に影響を与えたか。



問 具体的にどのような意向の変化があったか。

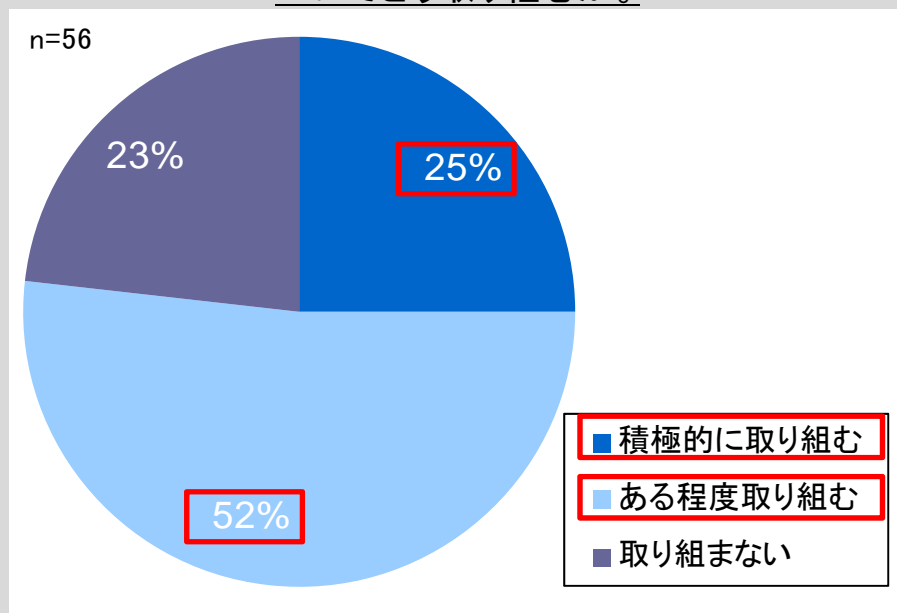


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産の開発・再生意向)

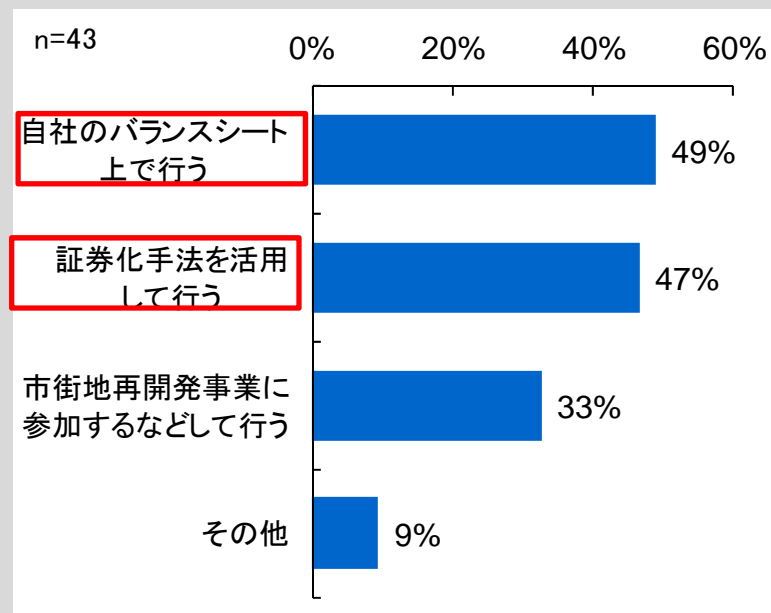
・老朽化・遊休化している不動産の開発・再生意向と取組方法

- 老朽化・遊休化している不動産の開発・再生に対する意向は高く、約8割の回答者は積極的又はある程度取り組む意向を有している。
- 開発・再生の取組方法としては、自らのバランスシートで行う方法と証券化手法を活用して行う方法とが同水準となっている。

問 老朽化・遊休化不動産の再生が重要との指摘がある中、今後のビジネスにおいて、これらの不動産の開発・再生についてどう取り組むか。



問 不動産の開発・再生の取組みについて、どう行うか。(MA)

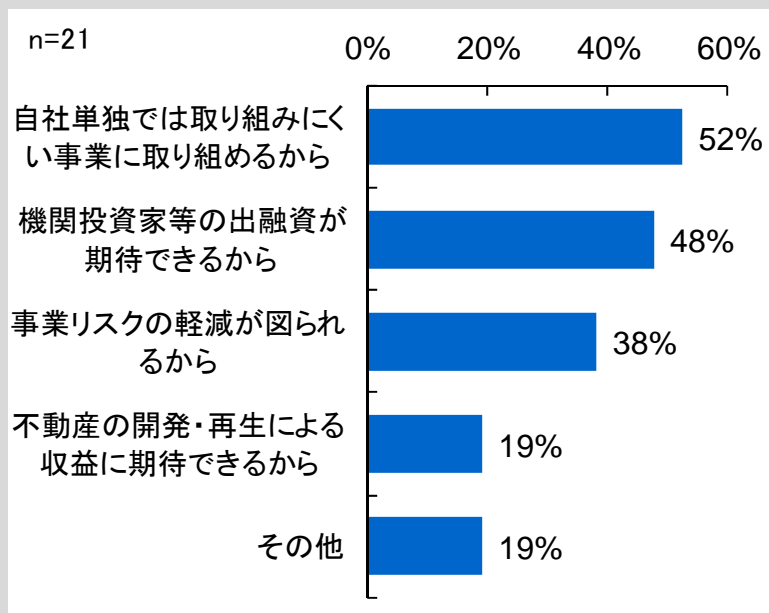


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産の開発・再生意向)

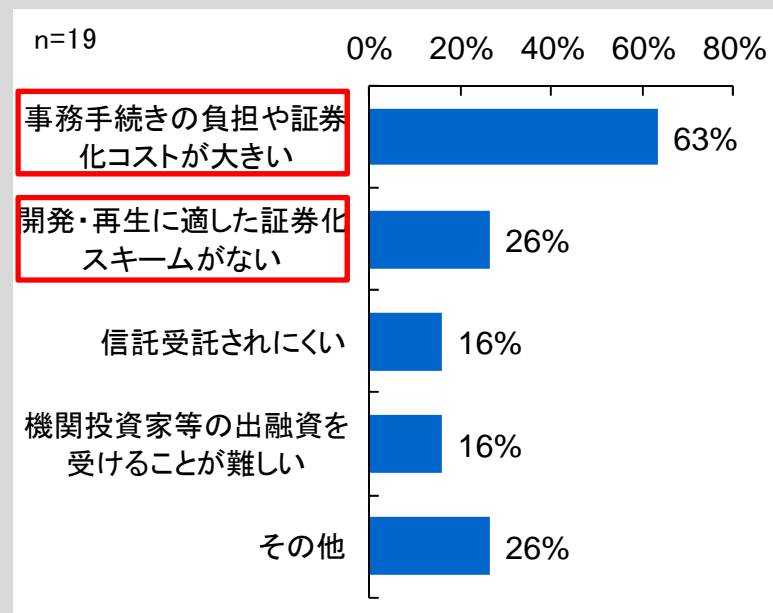
・証券化手法を活用する理由及び活用しない理由

- 証券化手法を活用する理由は、「自社単独では取り組みにくい事業に取り組める」、「機関投資家の出融資が期待できる」などが多く、幅広い投資家を確保出来ることが利点となっている。
- 一方、証券化手法を活用しない理由には、「事務手続きの負担や証券化コストが大きい」が最も大きい。

問 証券化手法を活用する理由(MA)



問 証券化手法を活用しない理由(MA)

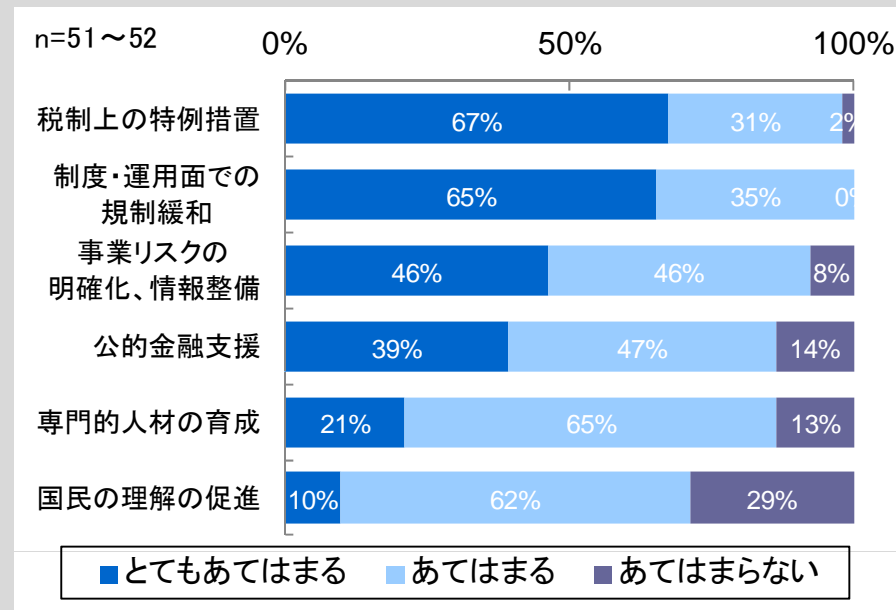


不動産会社向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産の開発・再生意向)

・証券化手法を活用した不動産の開発・再生の拡大に必要な取組み

- 証券化手法を活用した不動産の開発・再生を拡大するための取組みとしては、「税制上の特例措置」、「制度・運用面での規制緩和」についての回答が多くなっている。

問 今後、不動産証券化手法を活用した不動産の開発・再生を拡大するためには、どのような取組みが必要と考えるか。



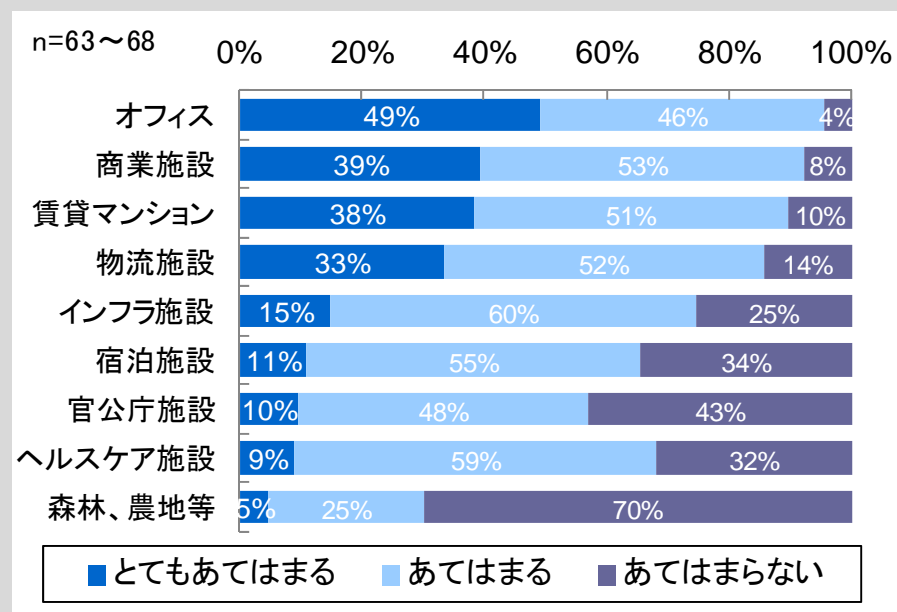
(2)金融機関向けアンケート調査結果

金融機関向けアンケート調査(証券化手法を活用した不動産投融資に対する意向)

・不動産投融資の対象となる施設

- 証券化手法を活用した不動産投融資が見込まれる施設には、「オフィス」、「商業施設」、「賃貸マンション」といった用途に加え、「物流施設」も比較的高い傾向にある。

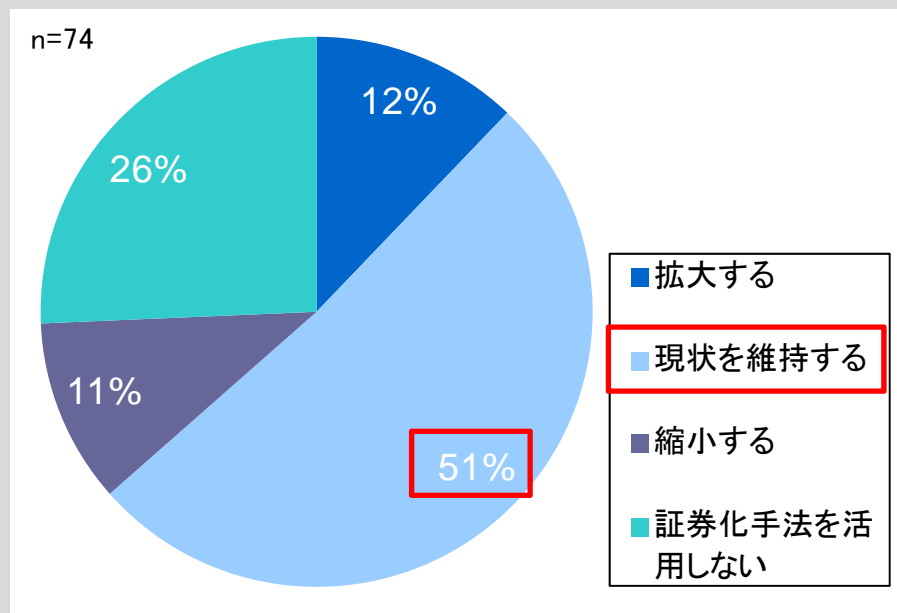
問 今後、証券化手法を活用した不動産投融資が見込まれる施設にはどのようなものが考えられるか。



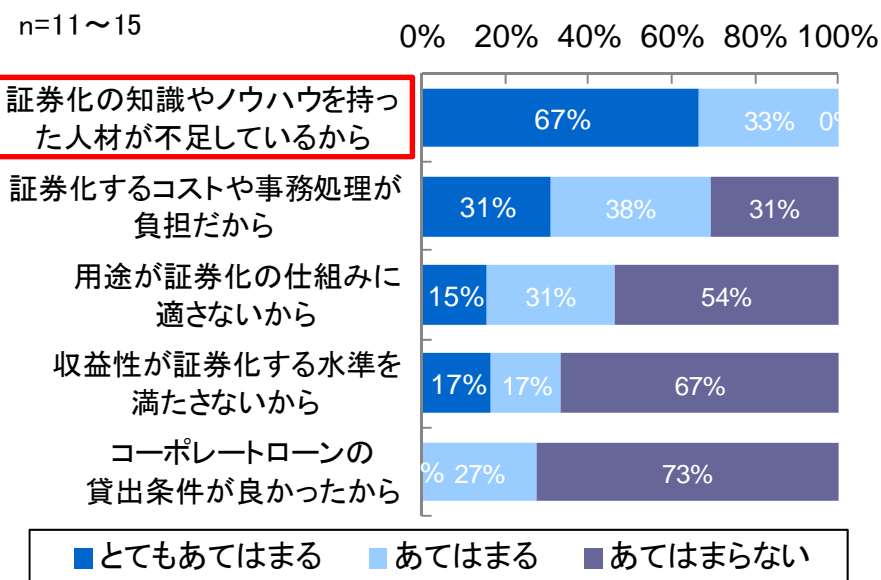
・不動産ファンドビジネスへの投融資の取組意向

- 不動産投融資の取組意向について、回答者の約5割が現状維持の意向であるが、約1割は今後不動産ファンドビジネスを拡大しようと考えている。
- 不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由には、「知識やノウハウを持った人材が不足」、「証券化するコストや事務処理が負担」が多い。

問 今後、不動産ファンドビジネスへの投融資に対する取組意向をどう考えるか。



問 不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由

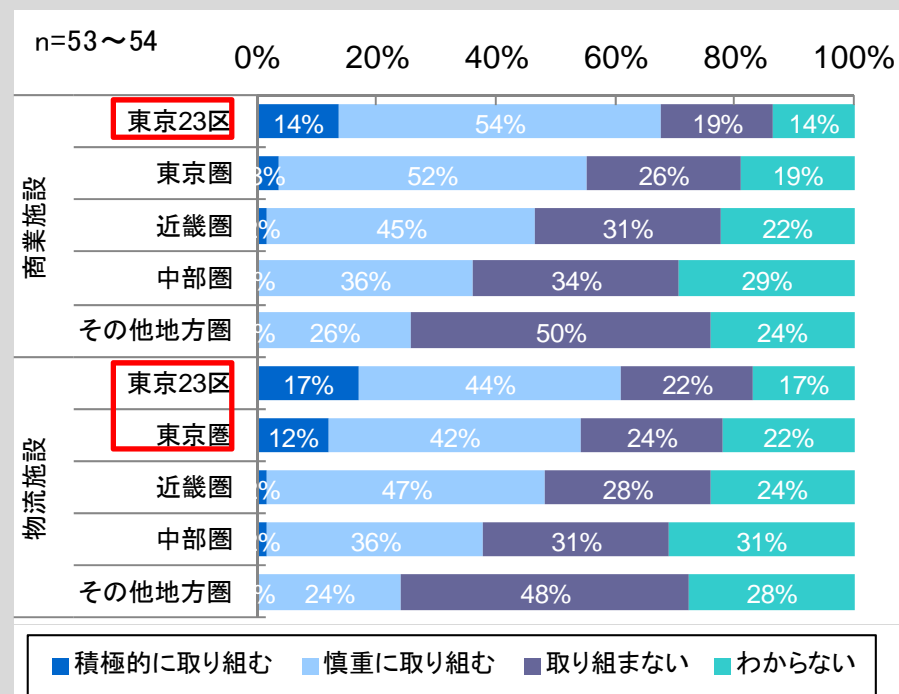
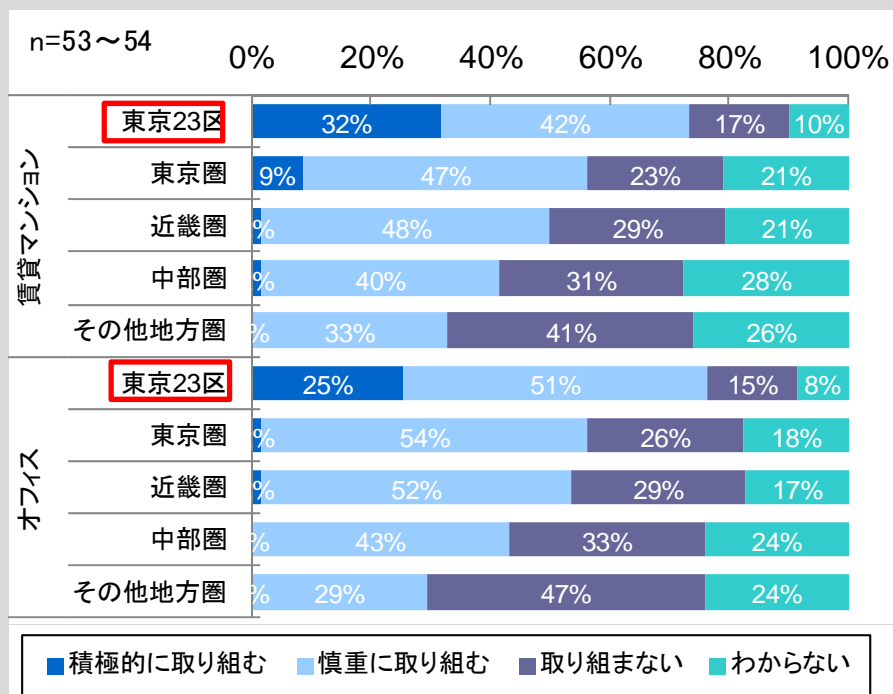


金融機関向けアンケート調査(不動産の開発・再生に対する投融資意向)

・不動産投融資に対する取組意向(用途別・地域別)

- 用途別・地域別の取組意向をみると、「賃貸マンション」、「オフィス」について、東京23区を中心に積極的に取り組む意向が高く、それ以外の地域は総じて慎重な取組意向が示されている。
- 「商業施設」、「物流施設」においても、東京23区(又は東京圏)のみ積極的に取り組む意向が示されている。

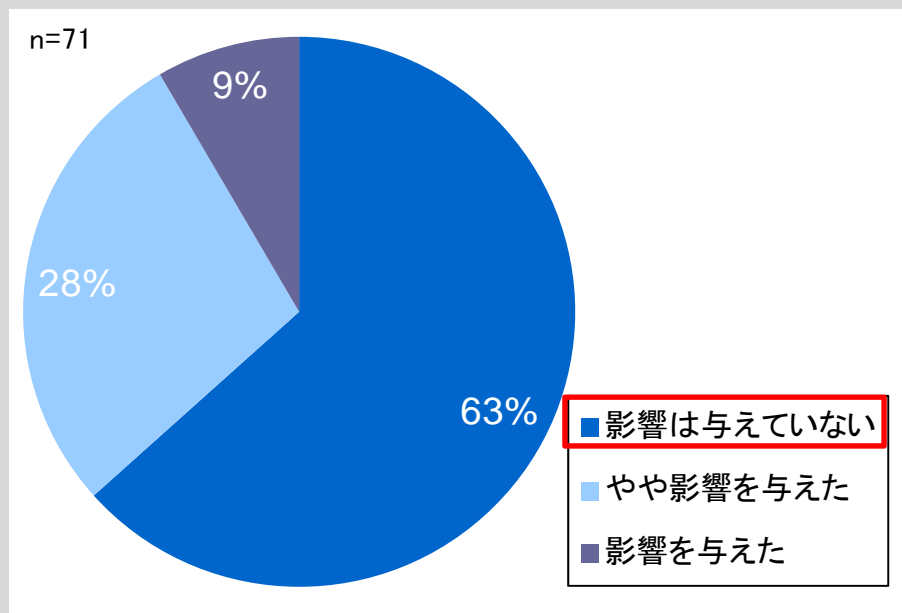
問 用途別・地域別の不動産ファンドビジネスへの投融資への取組意向をどう考えるか。



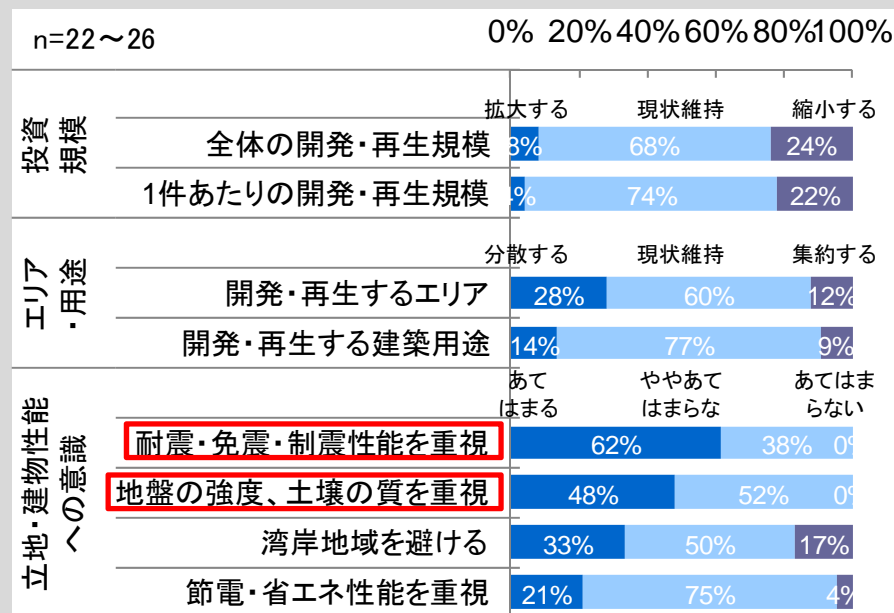
・東日本大震災による影響と具体的な意向変化

- 東日本大震災による影響は、約6割の金融機関が「影響を与えていない」と回答している。
- 影響を与えたと回答した金融機関では、具体的な意向の変化として立地や建物性能への意識のなかでも、「耐震・免震・制震性能」、「地盤強度・土壌の質」を重視する傾向にある。

問 東日本大震災が不動産の投融資に対する意向に影響を与えたか。



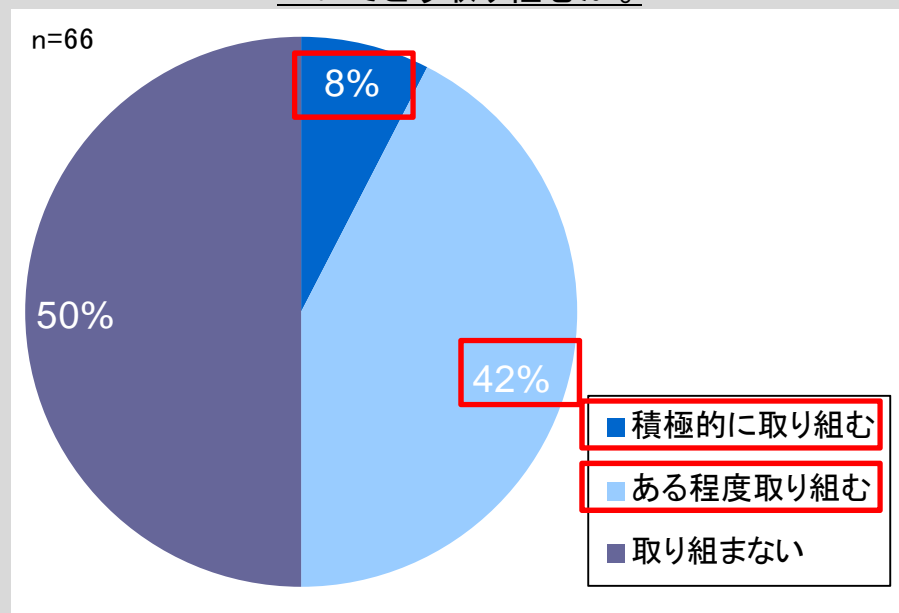
問 具体的にどのような意向の変化があったか。



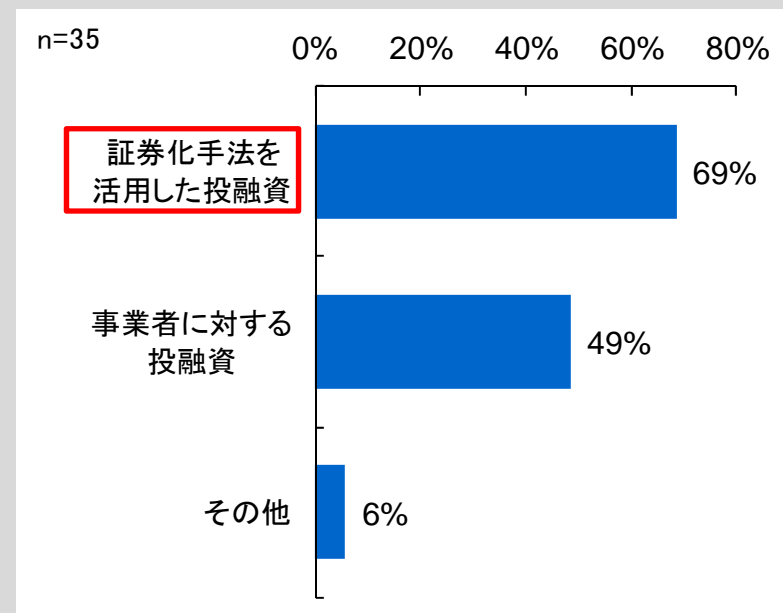
・老朽化・遊休化している不動産の開発・再生意向と取組方法

- 老朽化・遊休化している不動産の開発・再生意向は、5割の回答者が積極的又はある程度取り組む意向を有している。
- また、開発・再生の取組方法としては、証券化手法を活用した投融資が多い。

問 老朽化・遊休化不動産の再生が重要との指摘がある中、今後のビジネスにおいて、これらの不動産の開発・再生についてどう取り組むか。



問 不動産の開発・再生の取組みについて、どう行うか。(MA)

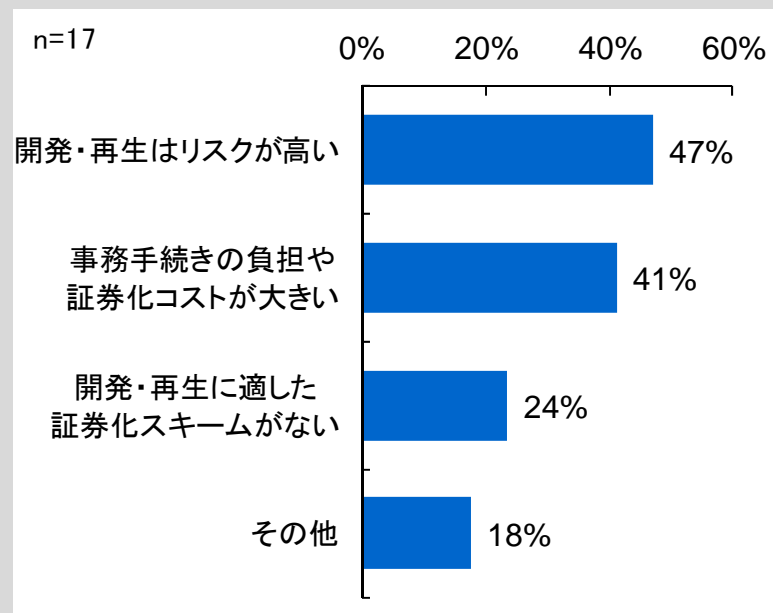


金融機関向けアンケート調査(不動産の開発・再生に対する投融資意向)

・証券化手法を活用しない理由

- 証券化手法を活用しない理由としては、「開発・再生はリスクが高い」、「事務手続きの負担や証券化コストが大きい」とするものが多い。

問 証券化手法を活用しない理由(MA)



・証券化手法を活用した不動産の開発・再生の拡大に必要な取組み

- 証券化手法を活用した不動産の開発・再生を拡大するための取組みとしては、「事業リスクの明確化や情報整備」、「税制上の特例措置」、「制度・運用面での規制緩和」、「専門的人材の育成」が示されている。

問 今後、不動産証券化手法を活用した不動産の開発・再生を拡大するためには、どのような取組みが必要と考えるか。

