

# NEWS RELEASE

## 地域金融機関における不動産証券化商品に関するアンケート調査結果について

地域金融機関による不動産証券化商品への投資は、  
徐々に拡大し、運用対象として定着しています

株式会社あおぞら銀行（代表取締役社長兼最高経営責任者(CEO)：馬場信輔、本店：東京都千代田区、以下「当行」）は、地域金融機関における不動産証券化商品に関するアンケート調査を実施いたしました。

本アンケート調査は、あおぞら銀行グループのあおぞら不動産投資顧問株式会社（代表取締役社長：岡田直美、本店：東京都千代田区、以下「AREIA」）と連携し、当行の地域金融機関のお客さまのご協力を得て2015年より毎年継続的に行っているもので、今年で4回目となります。

### <アンケート調査結果概要>

1. アンケート回答先は地域金融機関（第一地銀、第二地銀、信用金庫、信用組合他）で、合計214社でした。回答率は78%です。
2. 上場REITと私募REITは共に地域金融機関の運用対象として定着しており、過去3年間の調査で、上場REITは8割、私募REITは5割程度の投資家が「投資している」と回答しています。（図表1参照）
3. 私募REITや不動産私募ファンド（注）といった流動性が低いとされている不動産証券化商品も、一定の理解を得ており、市場は拡大しています。しかしながら、私募REITでは需要が増加している一方で各銘柄の増資機会は限られており、新規に地域金融機関が投資機会を得ることは必ずしも容易では無いようです。また、不動産私募ファンドについても、地域金融機関向け商品の提供機会が少ないこともあり、投資家数の拡がりは限定的でした。（図表1参照）
4. 私募REITについては、少数ながら投資残高を減少させた地域金融機関もありました。これは、私募REITの運用年数が経過する中で含み益が増え、利益確定の売却があったことを示しています。また、AREIAのヒアリングによると、私募REITのセカンダリーマーケットの売買実績は少しずつ積みあがってきているようです。（図表2参照）
5. 不動産私募ファンドに投資している地域金融機関は少ないものの、昨年調査に続き「残高を減らす」の回答はゼロでした。運用手法の多様化に合致した商品であることに加え、既往投資案件のパフォーマンスが良好であることを示していると言えます。（図表2参照）

6. 地域活性化に貢献し得る不動産プロジェクトに対しては、「ローンまたは出資（投資）の検討が可能」と回答した地域金融機関が 5 割弱あり、この中には不動産私募ファンドへの投資経験の無い地域金融機関も多く含まれております。また、「ローンのみ検討可能」の回答も 3 割にのぼり、地域金融機関の、地域活性化に積極的に取り組みたいとの姿勢が表れています。
- (図表 3 参照)

#### <アンケートの特色>

本アンケートは当行の地域金融機関ネットワークと、AREIA の不動産証券化商品に関する高い専門性を活用した試みで、以下の特色があります。

#### 全国の地域金融機関をカバー

機関投資家の中でも地域金融機関（地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合等）のみを対象とし、全国の地域金融機関を網羅したものであることに特色があります。

#### 不動産証券化商品に特化

貸出金利鞘の縮小や余資運用環境の厳しさが増す中で、地域金融機関の不動産証券化商品での運用ニーズは高まっており、調査結果について皆さまから高い関心を得ております。

(注) 本調査で不動産私募ファンドとは、不動産信託受益権を投資対象として、特定または少数の機関投資家等から資金を募って有期限で運用する仕組みを言い、私募 REIT は含まない。

#### <AREIA の概要>

商号(所在)： あおぞら不動産投資顧問株式会社（東京都千代田区麴町六丁目 1 番地 1）

設立年月日： 2015 年 1 月 6 日（業務開始日：2015 年 4 月 1 日）

事業内容： 金融商品取引業（投資助言・代理業、第二種金融商品取引業）

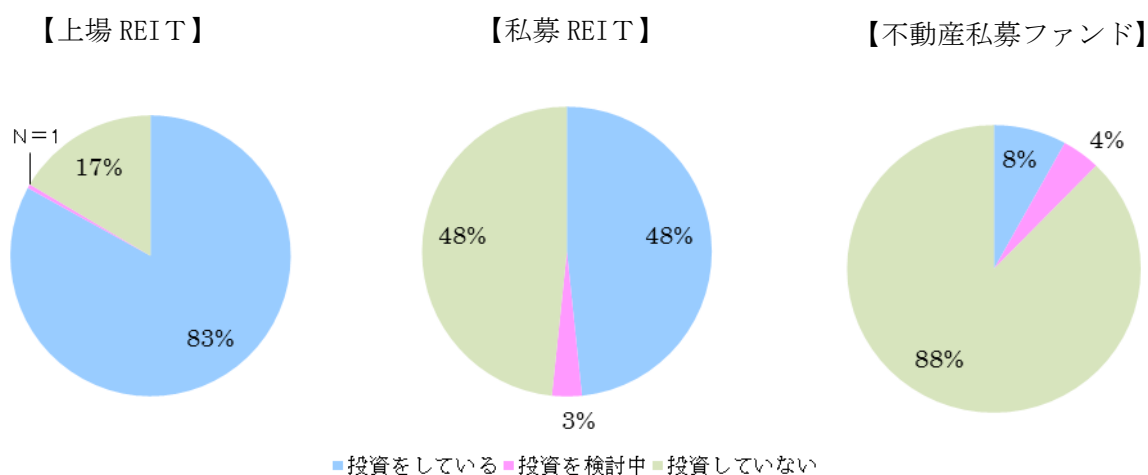
（関東財務局長（金商）第 2826 号）

あおぞら銀行グループは、“進化する「頼れる、もうひとつのパートナーバンク」”として、引き続き、不動産に関連するユニークで専門性の高い金融商品・サービスを積極的に提供してまいります。

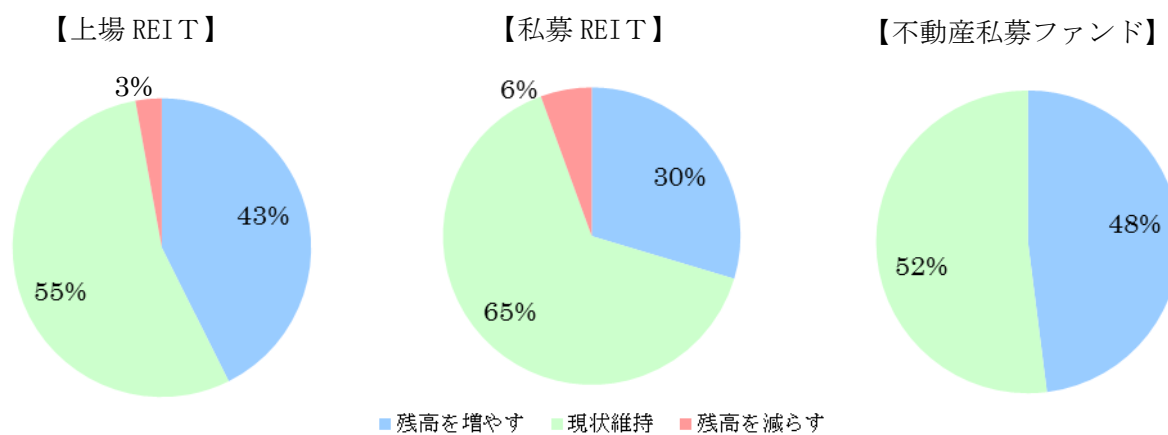
以上

(報道関係のお問合せ先：経営企画部 広報室 後藤 03-6752-1217)

図表1 各商品への投資実績について



図表2 投資残高に対する方針について



図表3 地域活性化に貢献し得る不動産プロジェクトに対する取組み

