News Release

「インフラ投資に関する調査　2025 年 5 月」 －調査結果－

～年金基金および機関投資家に聞いた最新のインフラ投資動向～

2025 年 8 月 28 日

【本調査概要】

株式会社三井住友トラスト基礎研究所は「インフラ投資に関する調査」（以下「本調査」）にて、国内年金基金および機関投資家におけるインフラ投資の現状や今後の意向について調査した。本調査は、2021 年までは「不動産投資に関する調査」の一部として実施してきたが、2023 年からは独立した形で実施している（2022 年は実施していない）。

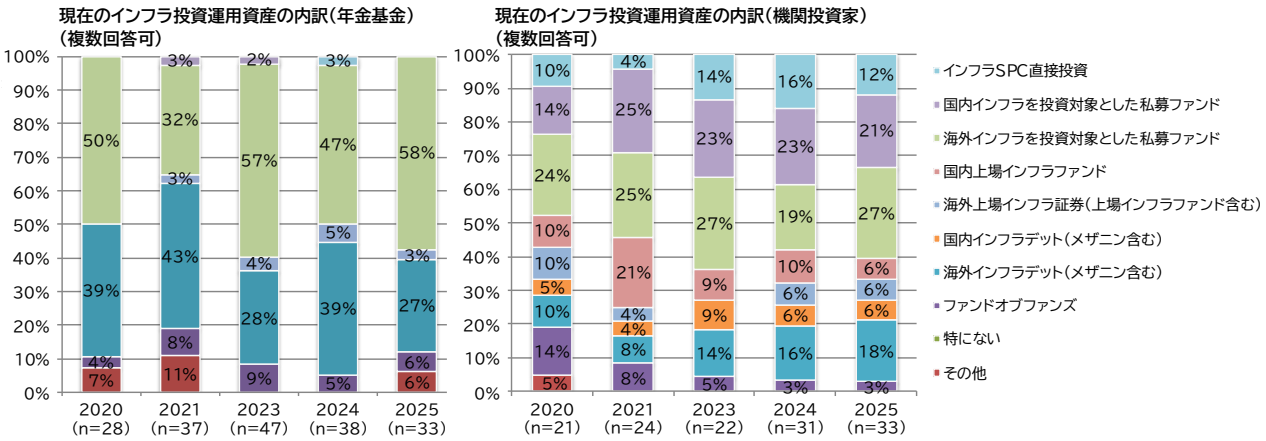
調査の概要は以下の通り。

- 調査対象：
  年金基金（確定給付企業年金、公的年金、厚生年金基金）
  機関投資家（銀行、保険会社、その他）
- アンケート送付先：247（年金基金 163、機関投資家 84）
- 回答者数：79（有効回答率：32%）
  （年金基金 57、機関投資家 22）
  年金基金の内訳は、確定給付企業年金が 55（96%）、その他が 2（4%）。
  機関投資家の内訳は、銀行が 14（64%）、保険会社が 6（27%）、その他が 2（9%）。
- 調査時期：2025 年 5 月
- 調査手法：電子メールおよび郵送による調査票の送付・回収

【調査結果の注目ポイント】

現在のインフラ運用資産の内訳：
年金基金は海外インフラファンドに集中、機関投資家は国内インフラファンド等にも分散

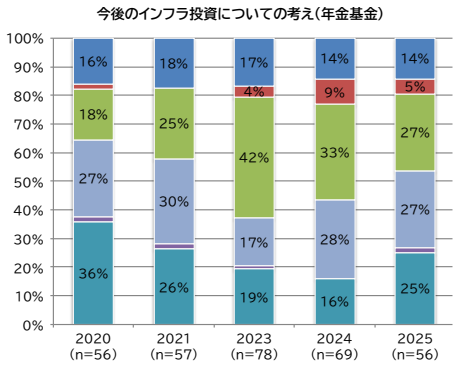
- 年金基金は「海外インフラを対象とした私募ファンド」（58%）と「海外インフラデット（メザニン含む）」（27%）への投資に集中しており、近年の傾向を維持している。
- 機関投資家では「海外インフラを対象とした私募ファンド」（27%）の回答が最多だが、「国内インフラを対象とした私募ファンド」（21%）および「海外インフラデット（メザニン含む）」（18%）も高い割合を示しており、投資対象は分散している。

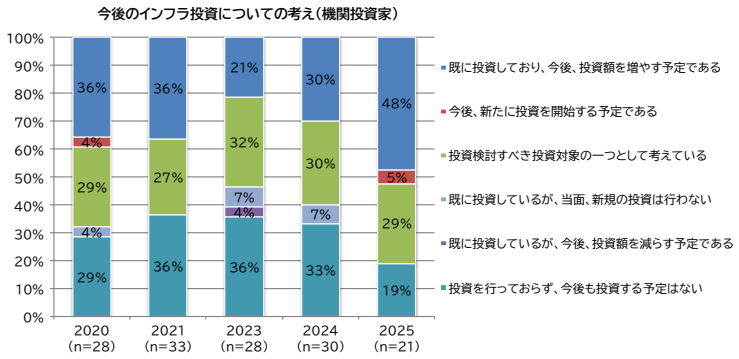


注1）パーセンテージは回答総数に対する当該回答数の割合
注2）2025年分は年金基金n=33（回答23基金）、機関投資家n=33（回答12社）

今後のインフラ投資方針：年金基金は慎重姿勢、機関投資家は積極姿勢へと変化

- 年金基金では「投資すべき投資対象の一つとして考えている」（27%）と「既に投資しているが、当面、新規の投資は行わない」（27%）が同数で最多となった。過去 2 年間と比較して、やや慎重な姿勢に転じている。
- 機関投資家では「既に投資しており、今後投資額を増やす予定である」（48%）が最多となり、「投資すべき投資対象の一つとして考えている」（29%）が続いている。「投資を行っておらず、今後も投資する予定はない」（19%）の回答が昨年から減少していることからも、インフラに対する投資姿勢が積極化している。

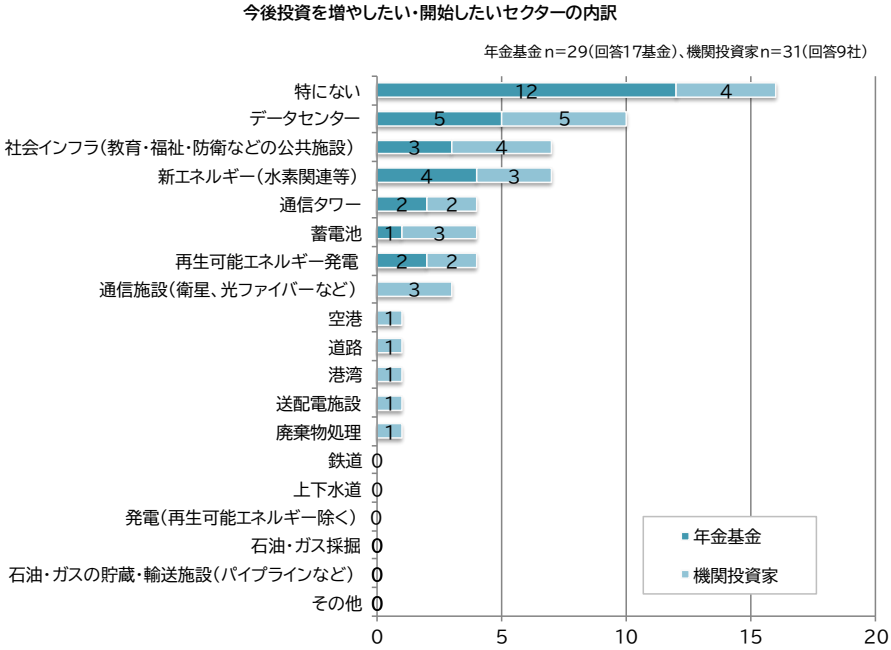




注）回答割合3%未満の項目は、数値の表示を省略しています。

インフラ投資で今後投資したい・開始したいセクターの内訳：「再生可能エネルギー発電」以外の増加に注目

- 年金基金では「特にない」が半数以上を占めるが、投資対象を明示した中では「データセンター」が最多、次いで「新エネルギー」であった。機関投資家でも「データセンター」が最多となり、「社会インフラ」が続いた。一方、これまで上位を占めてきた「再生可能エネルギー発電」への関心はやや後退した。「再生可能エネルギー発電」に代わる投資対象を模索する傾向が表れている。



＜「インフラ投資に関する調査」 －2025 年 5 月調査結果－＞

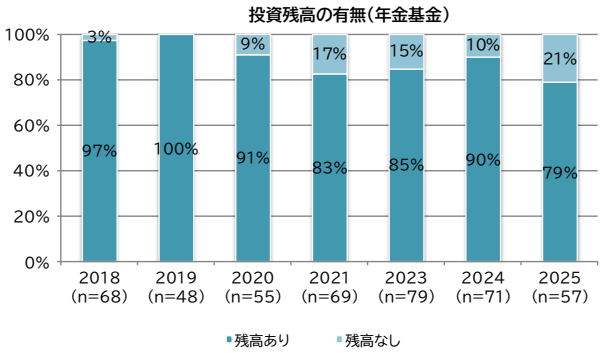
グラフ中の「n」は、有効回答数を示します

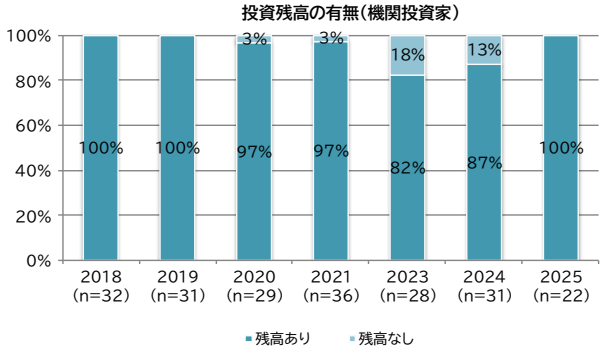
1. オルタナティブ投資（国内株式・外国株式・国内債券・外国債券という伝統的 4 資産以外への投資）について

a. オルタナティブ商品への投資実績について

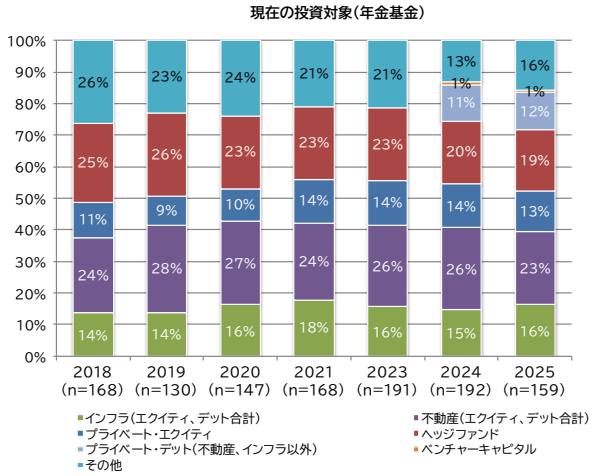
・年金基金の 79%、機関投資家の 100%がオルタナティブ商品の投資残高を有している。（グラフ 1 参照）
・投資実行している具体的なオルタナティブ商品は、年金基金では不動産が 23%で最多。次いでヘッジファンド（19%）、インフラ（16%）が多い。機関投資家では不動産が最多（25%）で、プライベート・エクイティ（19%）、インフラ（16%）、プライベート・デット（不動産、インフラ以外）（15%）とベンチャーキャピタル（15%）が続く。（グラフ 2 参照）

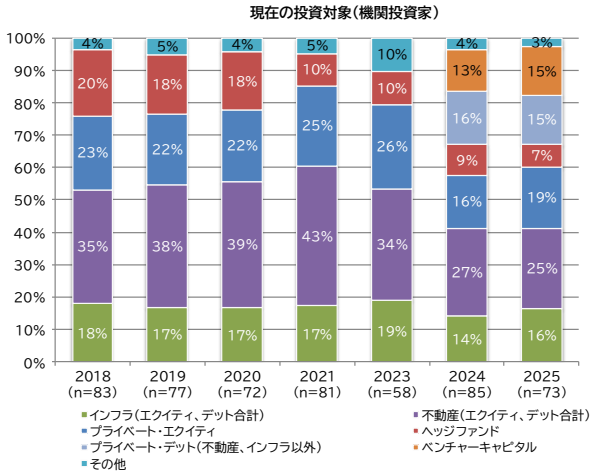
【グラフ 1：オルタナティブ投資残高の有無】





【グラフ 2：具体的な投資対象の割合】（回答数ベース）



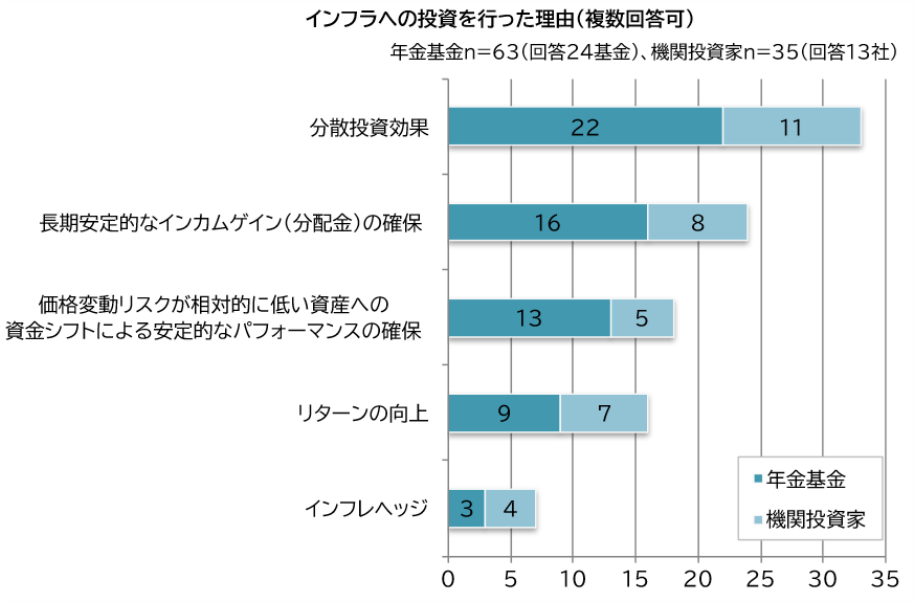


注）2024 年分から、新たに「ベンチャーキャピタル」と「プライベート・デット（不動産、インフラ以外）」の選択肢を追加しております。

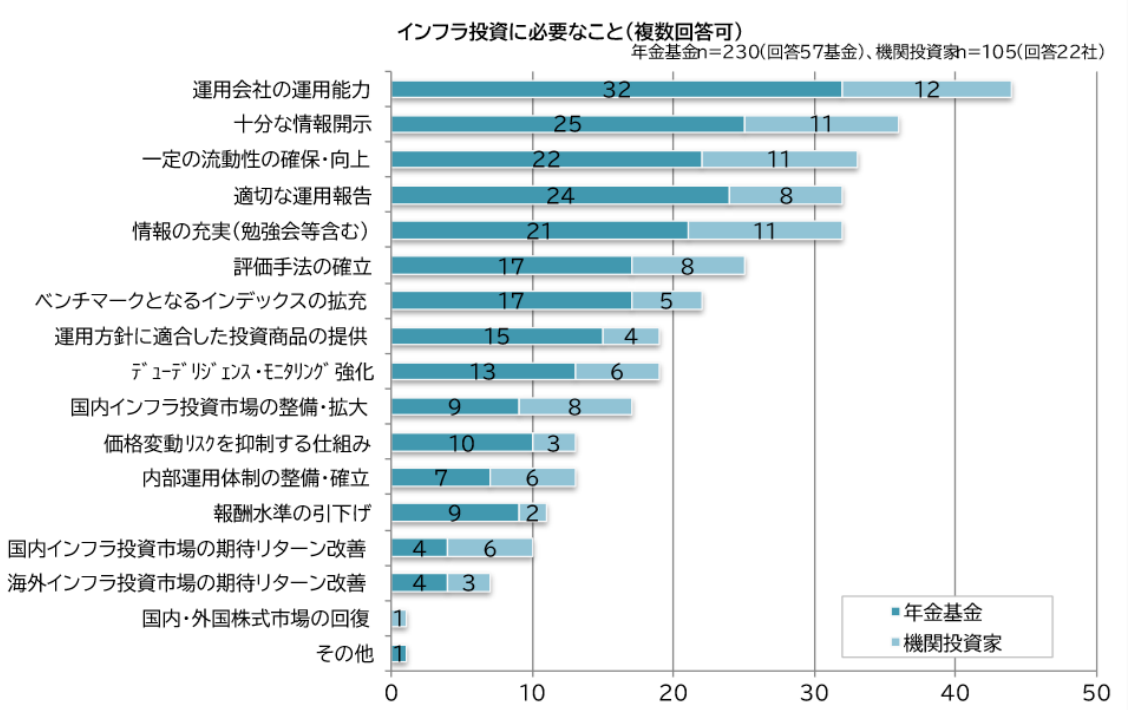
b. 「インフラ投資を行った理由」および「インフラ投資に必要なこと」について

・インフラ投資を行った理由は、年金基金・機関投資家ともに、「分散投資効果」（年金基金 22、機関投資家 11）が最多となり、「安定的なインカムゲイン（分配金）の確保」（年金基金 16、機関投資家 8）が続いた。（グラフ 3 参照）
・インフラ投資を行ううえで必要なことは、年金基金・機関投資家ともに、「運用会社の運用能力」（年金基金 32、機関投資家 12）が最多となった。これに続いたのは、年金基金では「十分な情報開示」、機関投資家では「十分な情報開示」・「一定の流動性の確保・向上」・「情報の充実」であった。（グラフ 4 参照）

【グラフ 3：インフラ投資を行った理由（複数回答可）】



【グラフ 4：インフラ投資に必要なこと（複数回答可）】

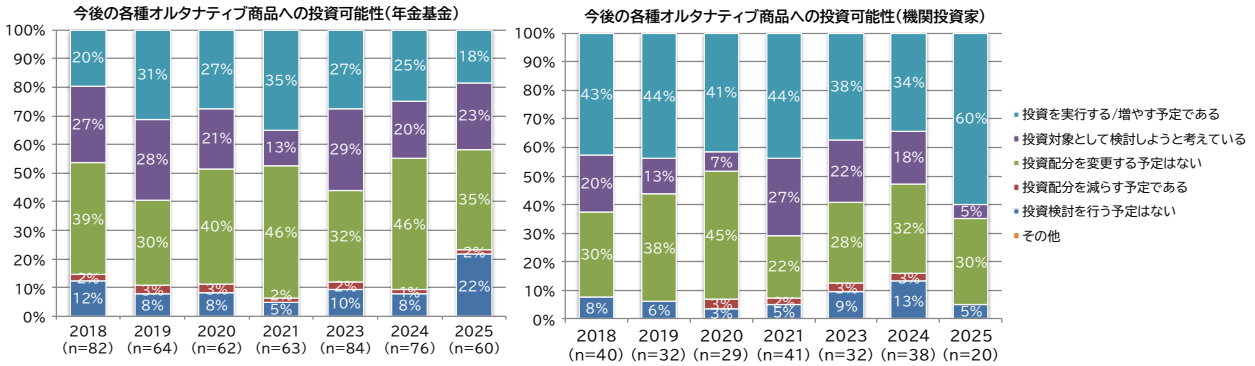


2. 今後のオルタナティブ投資およびインフラ投資について
「今後のオルタナティブ商品への投資可能性」、「今後のインフラ投資方針」について

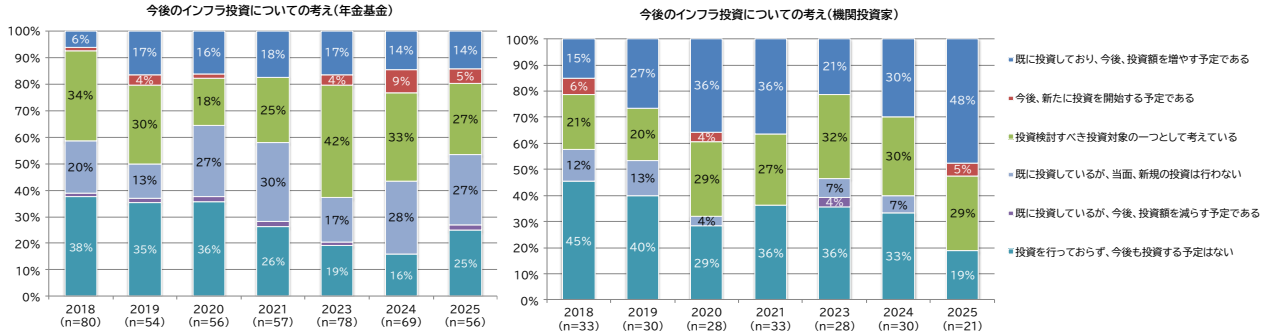
・今後のオルタナティブ商品への投資可能性については、年金基金では「実行する/増やす予定」(18%)と「投資対象として検討」(23%)の回答の合計が4割を超えているものの、「実行する/増やす予定」(18%)は前回(25%)から減少した。「投資検討を行う予定はない」(22%)が前回(8%)と比較して増加していることから、投資姿勢が消極化している。機関投資家では「実行する/増やす予定」との回答が 60%を占め、前回(34%)と比較して増加した。(グラフ 5 参照)

・今後のインフラ投資方針について、年金基金では「投資未実施/投資の予定なし」(25%)が前回(16%)と比較して増加。「今後、新たに投資を開始する予定」(5%)が前回(9%)より減少しており、年金基金のインフラ投資に対する消極的な傾向がみられる。機関投資家では、「既に投資しており投資額増額予定」(48%)が最多となり、「投資検討すべき投資対象の一つ」(29%)と「今後、新たに投資を開始する予定」(5%)を加えた新規投資に前向きな回答は合計 82%を占め、インフラ投資に積極的な投資家が増加。(グラフ 6 参照)

【グラフ 5:今後の各種オルタナティブ商品への投資可能性】



【グラフ 6:今後のインフラ投資方針】

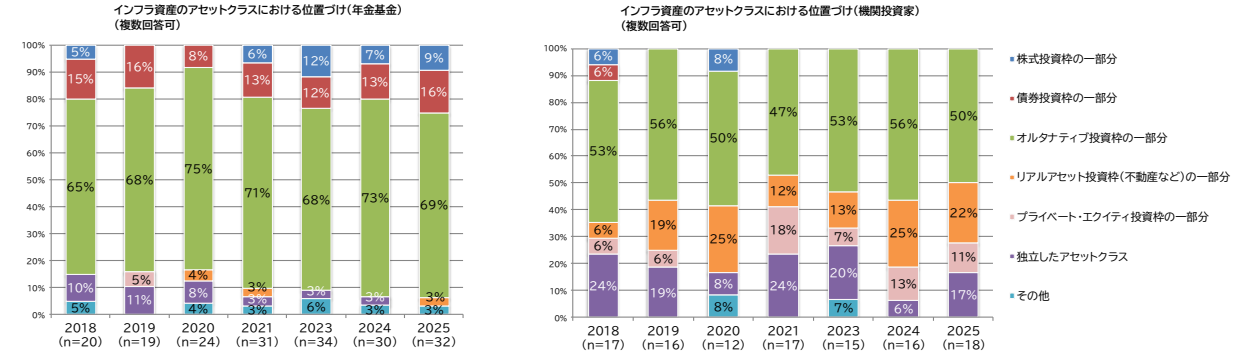


3. インフラ投資について

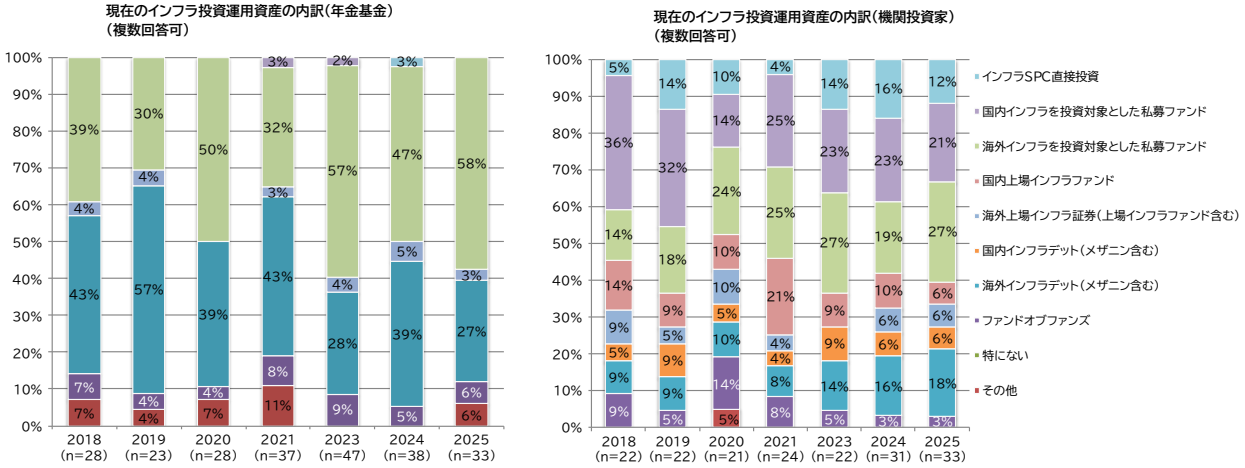
a. 「インフラ資産のアセットクラスにおける位置付け」および「現在のインフラ運用資産の内訳」

・インフラ投資のアセットクラスにおける位置づけは、年金基金・機関投資家ともに「オルタナティブ投資枠の一部分」（年金基金 69%、機関投資家 50%）が最多となった。（グラフ 7 参照）
・インフラ投資運用資産の内訳は、年金基金では「海外インフラを対象とした私募ファンド」（58%）が最多となり、「海外インフラデット（メザニン含む）」（27%）が続いた。機関投資家は、「海外インフラを投資対象とした私募ファンド」（27%）と「国内インフラを投資対象とした私募ファンド」（21%）といった私募ファンドが合計 4 割を超えた。（グラフ 8 参照）

【グラフ 7：インフラ資産のアセットクラスにおける位置付け】



【グラフ 8：現在のインフラ運用資産の内訳】（回答数ベース）



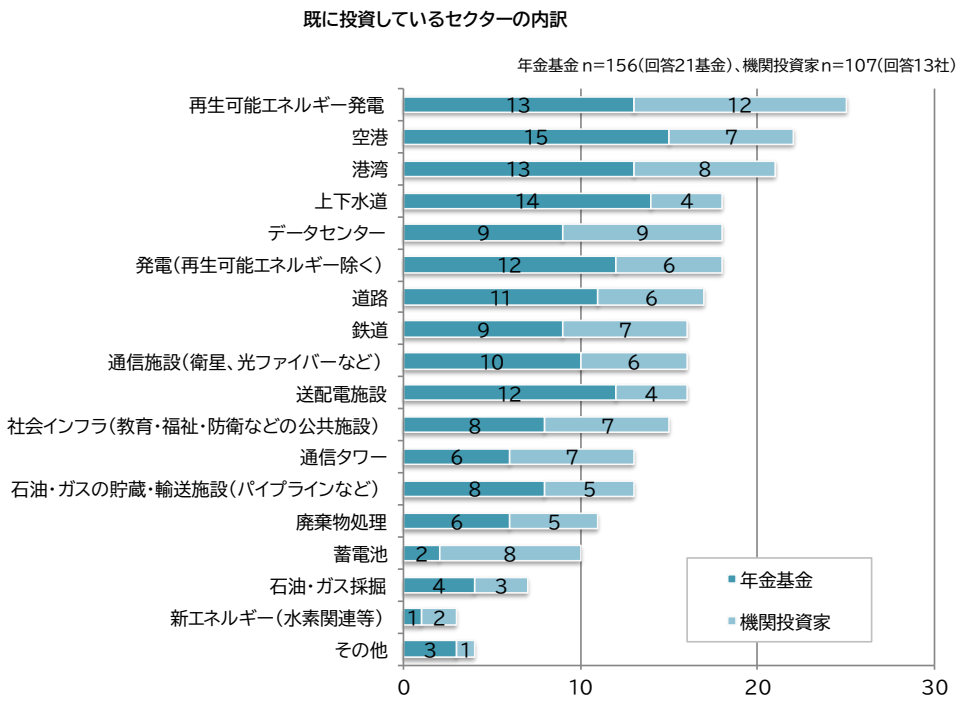
b.「投資対象セクター」、「投資対象エリア」、「レバレッジ水準（負債比率）」、「投資期間」、「リターン充足条件」について

・既に投資しているセクターとしては、年金基金では「空港」や「上下水道」が上位を占める。機関投資家では「再生可能エネルギー発電」が最多である。（グラフ 9 参照）
・今後投資を増やしたい・開始したいセクターは、年金基金では「特にない」が半数以上を占め、投資対象を明示した中では「データセンター」が最多。機関投資家でも「データセンター」が最多。（グラフ 10 参照）
・既に投資しているエリアについて、年金基金では「グローバル」と「北米」が同数で最多となった。機関投資家では、「国内」が最多で、そのほか「グローバル」と「北米」が上位を占めている。（グラフ 11 参照）
・今後投資を増やしたい・開始したいエリアについて、年金基金では「グローバル」が最多であった。機関投資家では、「国内」が最多で、「北米」、「欧州（英国を含む）」、「アジア」が続いた。既に投資しているエリアと比べると回答が多様化している。（グラフ 12 参照）
・望まれるレバレッジ水準（負債比率）は、年金基金では「特に定めていない」が、機関投資家では「特に定めていない」と「50％以上 70％未満」が同数で最多となった。（グラフ 13 参照）
・望まれる投資期間は、年金基金では「7 年以上 10 年未満」と「10 年以上 20 年未満」が同数で最多。機関投資家では「7 年以上 10 年未満」が最多となった。（グラフ 14 参照）
・リターンの充足条件について、それぞれ最多は下記の通り。

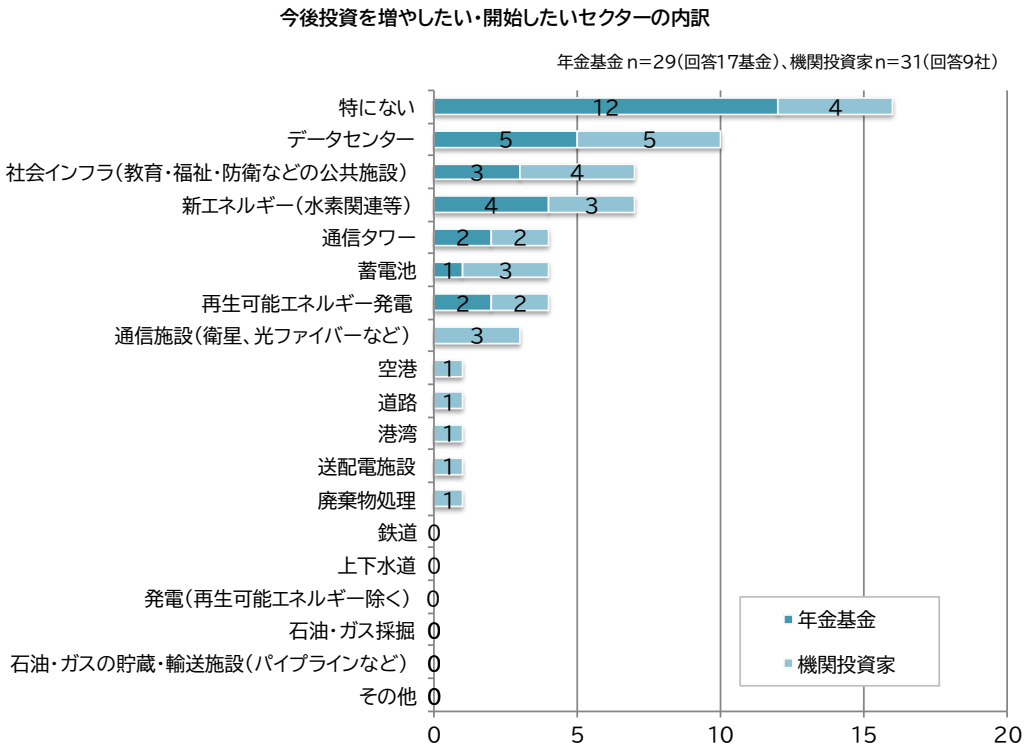
年金基金
米ドル建ては、単年度配当利回りが「5～7％」、投資 IRR が「9～11％」・「7～9％」（同数）。ユーロ建ては、単年度配当利回りが「5～7％」、投資 IRR が「5％未満」・「5～7％」・「7～9％」・「9～11％」（同数）。円建ては、単年度配当利回りが「1～3％」・「3～5％」・「5～7％」（同数）、投資 IRR が「5～7％」・「7～9％」（同数）。

機関投資家
米ドル建ては、単年度配当利回りが「5～7％」・「7～9％」・「9～11％」（同数）、投資 IRR が「9～11％」。ユーロ建ては、単年度配当利回りが「5～7％」・「7～9％」・「9～11％」（同数）、投資 IRR が「9～11％」。円建ては、単年度配当利回りが「3～5％」、投資 IRR が「5～7％」。（グラフ 15、16、17 参照）

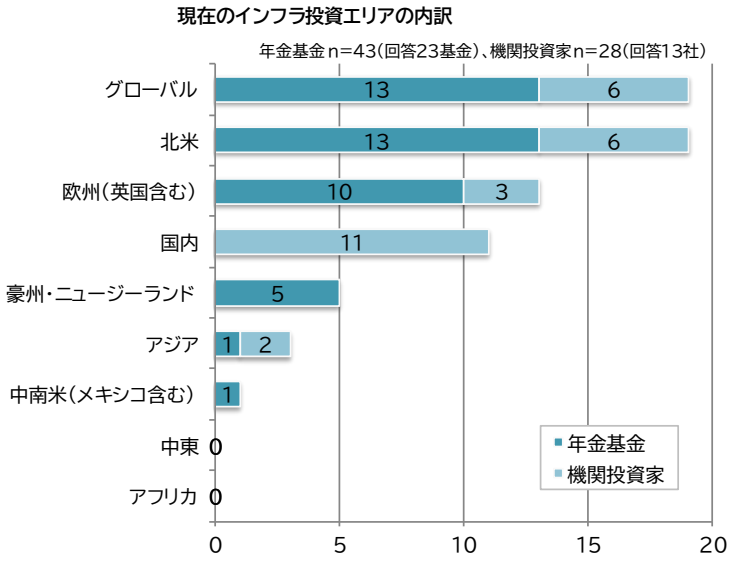
【グラフ 9：既に投資している対象セクター】



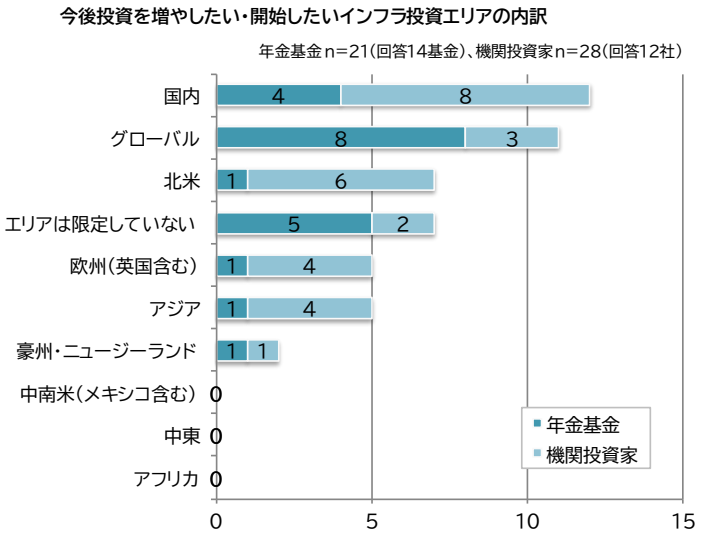
【グラフ 10：今後投資を増やしたい・開始したい対象セクター】



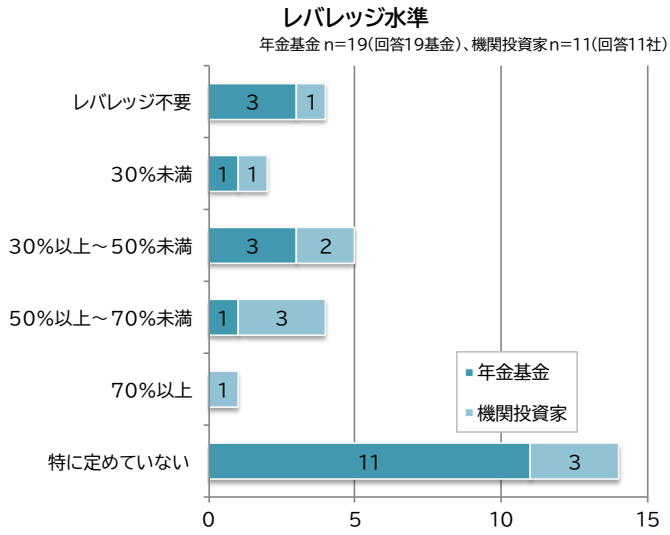
【グラフ 11：既に投資しているエリア】



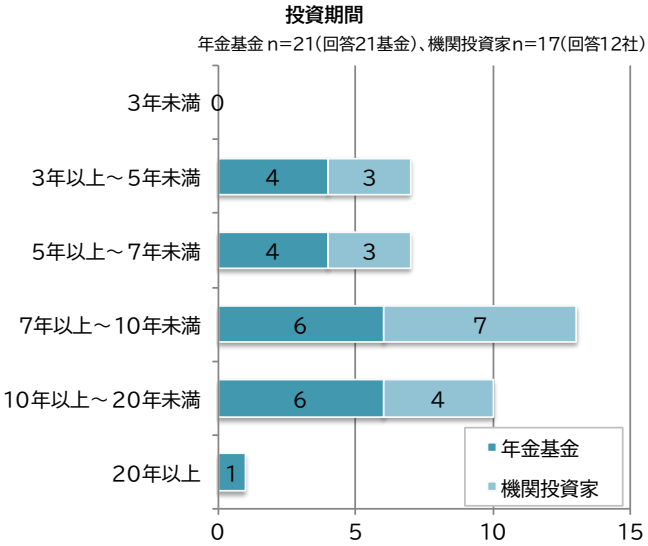
【グラフ 12：今後投資を増やしたい・開始したいエリア】



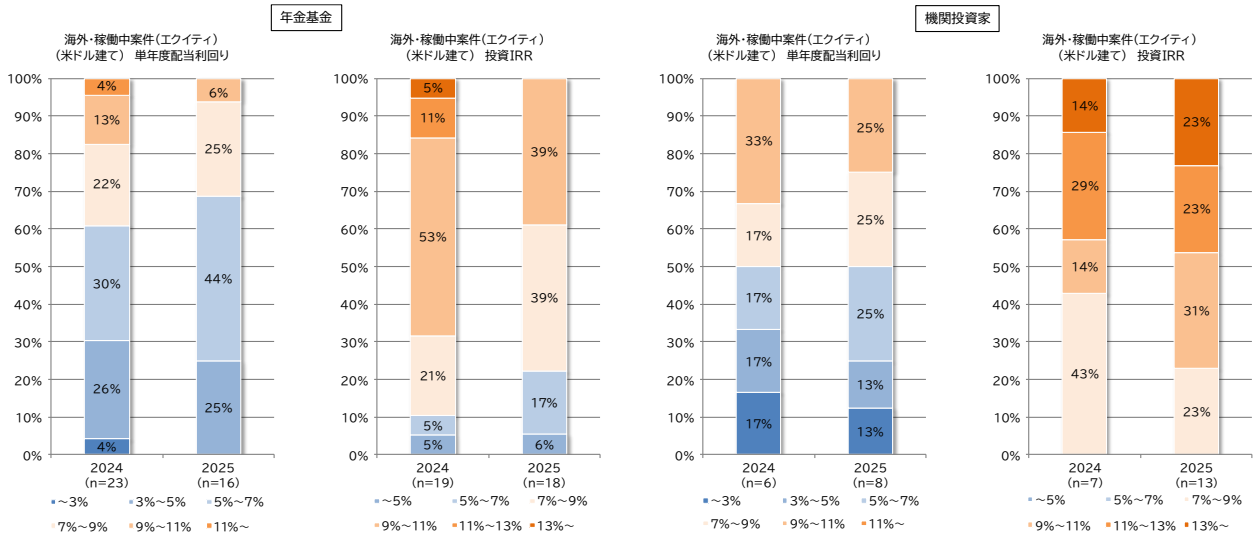
【グラフ 13：望まれるレバレッジ水準】



【グラフ 14：望まれる投資期間】

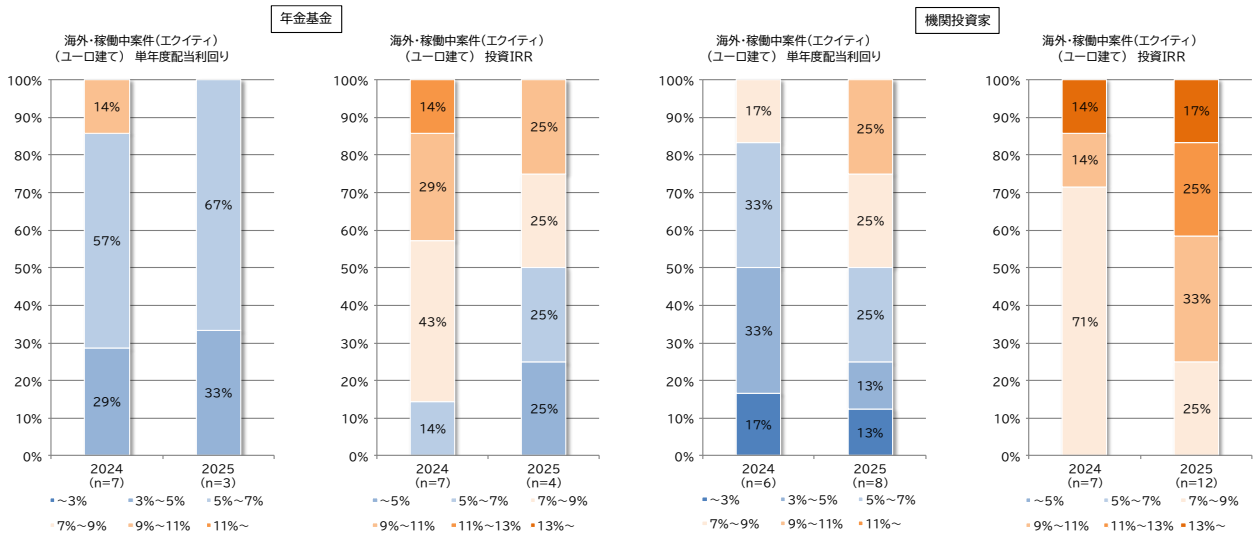


【グラフ 15:リターンの充足条件(米ドル建て)】



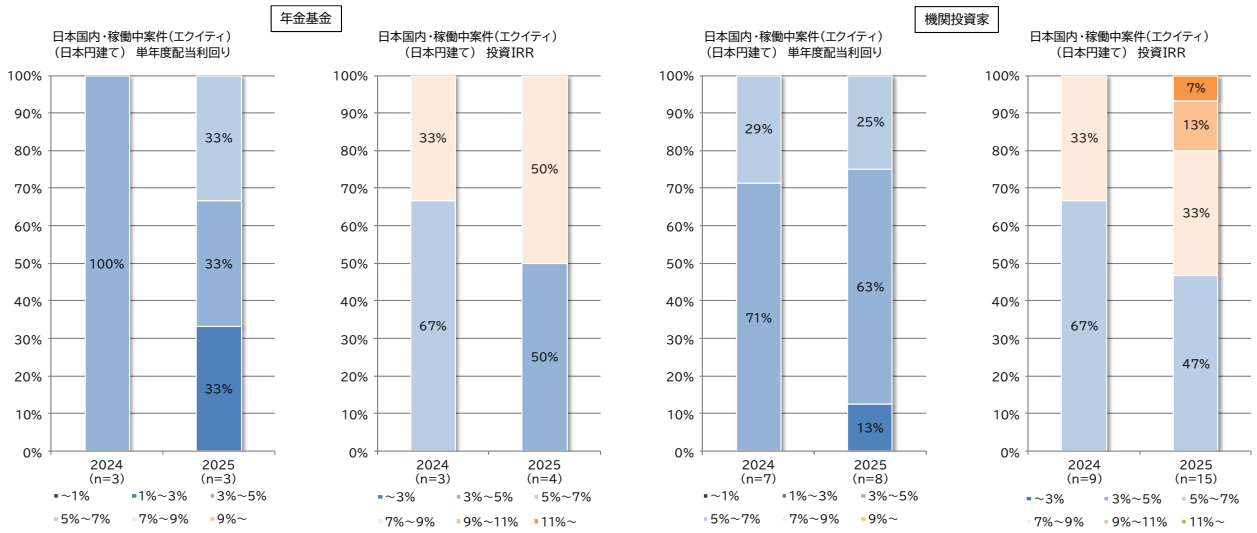
注）2025 年分は、年金基金・単年度配当利回り n=16（回答 16 基金）、年金基金・投資 IRR n=18（回答 18 基金）、機関投資家・単年度配当利回り n=8（回答 6 社）、機関投資家・投資 IRR n=13（回答 10 社）

【グラフ 16:リターンの充足条件(ユーロ建て)】



注）2025 年分は、年金基金・単年度配当利回り n=3（回答 3 基金）、年金基金・投資 IRR n=4（回答 4 基金）、機関投資家・単年度配当利回り n=8（回答 6 社）、機関投資家・投資 IRR n=12（回答 9 社）

【グラフ 17:リターンの充足条件(円建て)】

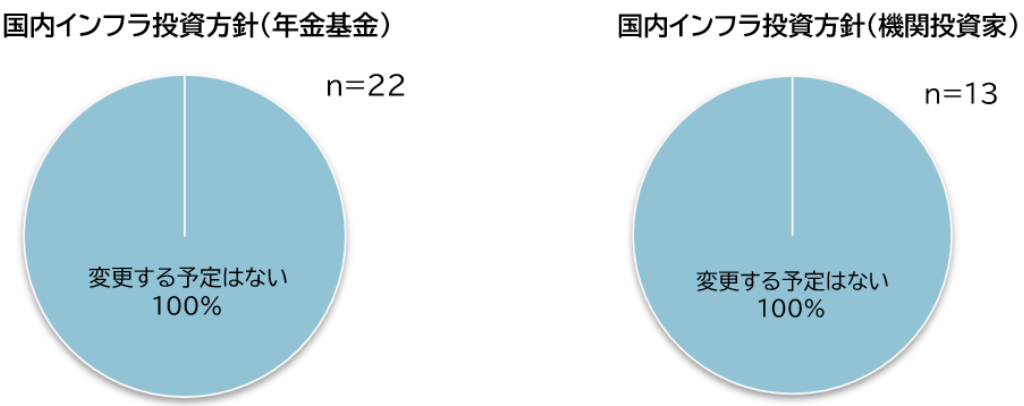


注）2025 年分は、年金基金・単年度配当利回り n=3（回答 3 基金）、年金基金・投資 IRR n=4（回答 4 基金）、機関投資家・単年度配当利回り n=8（回答 7 社）、機関投資家・投資 IRR n=15（回答 11 社）

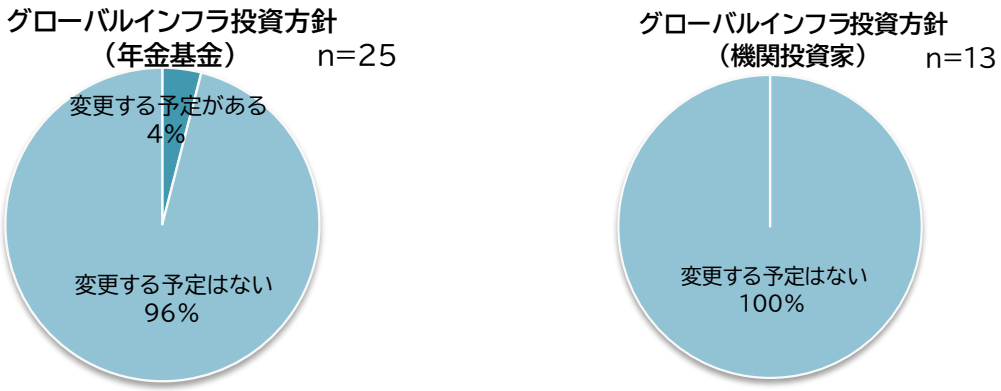
4. トランプ大統領再就任による米国の政策転換に伴うインフラ投資方針について

・トランプ大統領再就任による米国の政策転換に伴う国内インフラおよびグローバルインフラ投資方針について、国内インフラ投資については全て「変更する予定はない」との回答で、グローバルインフラ投資についても「変更する予定はない」が大多数となった。トランプ大統領再就任に伴うインフラ投資方針への影響は軽微と考えられる。（グラフ 18、19、20参照）

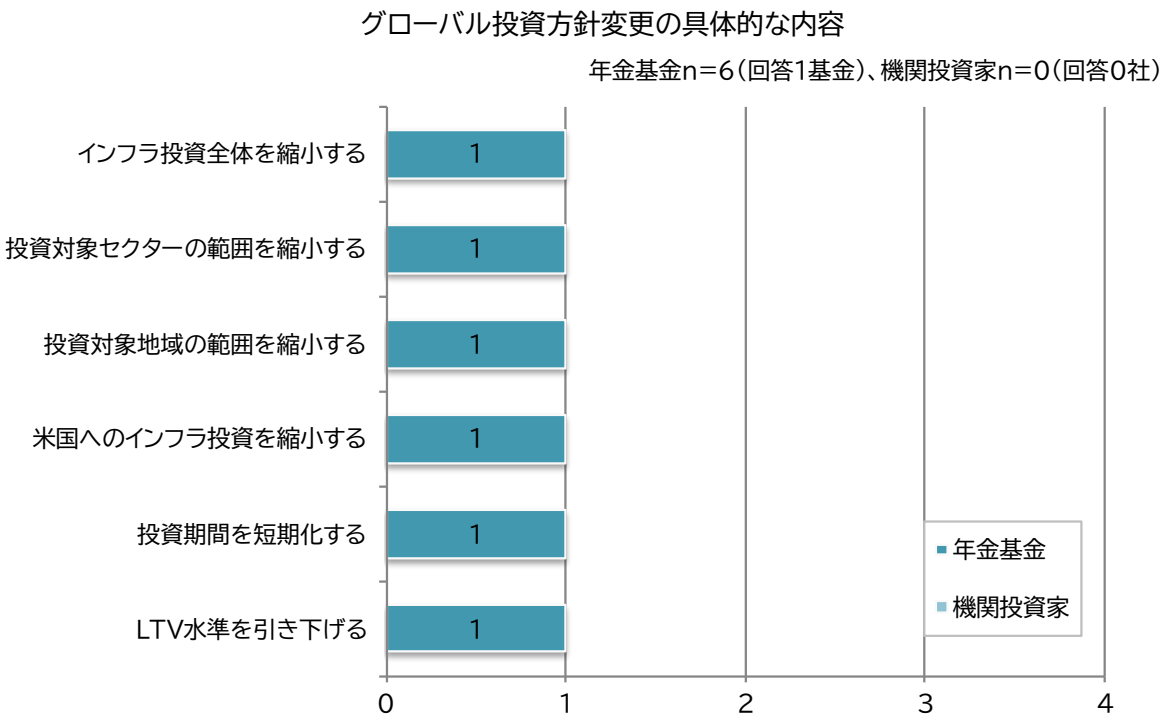
【グラフ 18：トランプ大統領再就任による米国の政策転換に伴う国内インフラ投資の変更方針】



【グラフ 19：トランプ大統領再就任による米国の政策転換に伴うグローバルインフラ投資の変更方針】



【グラフ20：グローバル投資方針変更の具体的な変更内容】



末尾＜用語集＞－本調査における用語の定義は、以下のとおりとします。

「不動産投資」とは、具体的に以下の内容を指しています。

・不動産私募ファンドへの投資（国内ファンド・海外ファンド・オープンエンド型・クローズドエンド型いずれも含む）
・上場 REIT への投資（国内（J-REIT）および海外 REIT いずれも含む）
・不動産デット投資（国内不動産ローン債権および海外不動産ローン債権を裏付とした信託受益権や CMBS）
・ファンドオブファンズ
・実物不動産（信託受益権を含む）への投資

「インフラ投資」とは、具体的に以下の内容を指しています。

・インフラ SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）への直接投資
・インフラ私募ファンドへの投資（国内ファンド・海外ファンド・オープンエンド型・クローズドエンド型いずれも含む）
・上場インフラ証券への投資（国内上場インフラファンドおよび海外上場インフラ株式・ファンドいずれも含む）
・インフラデット投資（国内・海外のインフラ関連ローン・債券（シニア、メザニン）、それらを裏付けとした商品）
・ファンドオブファンズ

「IRR（グロス）」とは、具体的に以下の内容を指しています。

当初出資額と投資期間中のキャッシュフローの現在価値を等しくさせる割引率をいい、投資に対する収益性を表す指標として用いられる。本調査においては、運用会社報酬控除前および源泉徴収税控除前の数値とする。

【本件のお問い合わせ先】

PPP・インフラ投資調査部

https://fofa.jp/smtri/a.p/114/

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1　三井住友信託銀行芝ビル　11 階

https://www.smtri.jp/

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する　助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。