

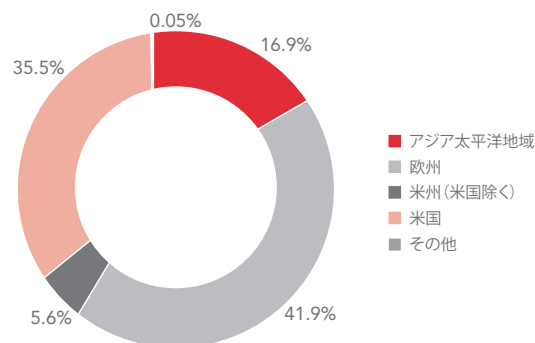
投資意向調査 2016 スナップショット

2016年に世界でさらに579億米ドル相当の不動産投資が予想される

- ▶ 東京のオフィス市場は引き続きアジア太平洋地域で最も選好される投資先
- ▶ 投資家が引き続きコア型投資に意欲を見せている
- ▶ 非上場不動産ファンドは引き続き最も人気のある投資ルート

投資家のグローバル不動産への資産配分は増え続けており、2016年には約579億米ドルもの資金の流入が予想されます。

図1 - 2016年に予想される投資家の不動産投資先
(総額579億米ドル)



投資家の居住国とは関係なく、「マルチアセット・ポートフォリオの分散化効果」が不動産に投資する最大の理由となっています。不動産投資のメリットは引き続き投資家の資金を惹きつけており、投資家はポート

フォリオにおける不動産セクターの比重を高める意向で、不動産配分は平均で現在の9.4%から10.3%に拡大すると予想されます。

主な投資先は引き続き東京、シドニー、メルボルンであり、2015年にはメルボルンとともに第3位だった中国ティア1都市(上海、北京、深圳、広州)は2016年に第4位となっています。香港は第9位から第5位に順位を上げました。

アジア太平洋地域の投資先上位3

1  東京

2  シドニー

3  メルボルン

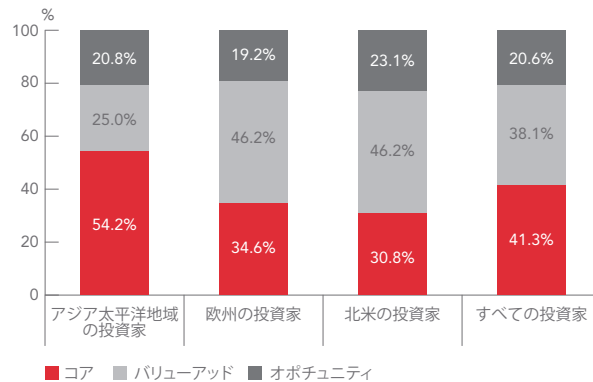
選好されるセクターについては、引き続きオフィスが大半の投資家から支持され、投資家の87%が2016年も投資する意向を示しています。2015年に第2位だった産業/物流の座をうばったのは投資家の69.6%が支持した商業でした。産業/物流も今なお投資家の65.2%から選好され、ファンド・オブ・ファンズマネージャーの88.9%から選好されています。

「東京 - オフィス」は最も魅力的な投資先として2016年も第1位となりました。続く第2位には、今年は「中国ティア1都市 - オフィス」と「シドニー - オフィス」が並んでいます。興味深いのは、「中国ティア1都市 - オフィス」の組み合わせが、今年投資家の37%から選好され、2015年の第8位から順位を上げたことです。

Important Information: This snapshot has been prepared by the Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles Limited (ANREV), to provide you with general information only. It is not intended to take place of professional advice. In preparing this snapshot, the authors did not take into account the investment objectives, financial situation or particular needs of any particular person. Before acting on the information provided in this snapshot you should consider whether the information is appropriate to your individual needs, objectives and circumstances. No representation is given, warranty made or responsibility taken as to the accuracy, timeliness or completeness of the information contained in this snapshot. ANREV will not be liable to the reader for any loss or damage as a result of the reader relying on this information.

投資家は2016年もコア型投資への選好を強く示し(41.3%)、続いてバリュアード型(38.1%)、オポチュニティ型(20.6%)となっています。居住国別では、バリュアード型戦略を好む欧州や北米の投資家に比べ、アジア太平洋地域の投資家がコア型投資により強い意欲を見せています。

図2 - 2016年のリスク調整後パフォーマンス見通しに対する投資家の見解(投資家の居住国別)

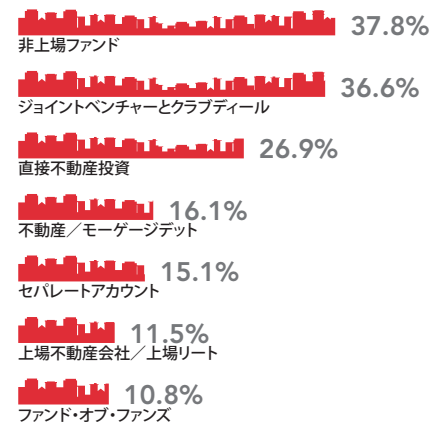


2016年は、ファンド・オブ・ファンズマネージャーがバリュアード型投資により大きな関心を示し(46.2%)、初めてコア型がそれに続き(30.8%)、残りの23.1%がオポチュニティ型を選好しています。

ファンドマネージャーは投資家の選好傾向に沿っており、各ファンドスタイルへの選好は大きく類似しています。

回答した投資家の70.3%はアジア太平洋地域の非上場ファンドに投資を行っています。非上場不動産ファンドは依然として、多くのアジア太平洋地域の投資家(37.8%)にとって不動産配分を増やすために選好される投資ルートとなっており、ジョイントベンチャーとクラブディールがほぼ同等(36.6%)で続いています。居住国別に見ると、予想どおり非上場不動産ファンドは、アジア太平洋地域外の投資家から選好される投資ルートとなっています。

最も人気のある投資ルート*



* %表示は、当該ピークへの配分を増やす意向の投資家の割合を示しています。

投資家が直面する非上場不動産ファンドに投資する際の最大の障害として、「透明性および市場情報の欠如」は投資家にとって第1位に戻りましたが、ファンド・オブ・ファンズマネージャーやファンドマネージャーは「適正商品の供給不足」により強い懸念を抱えています。現在、「為替変動リスク」はアジア太平洋地域の投資家にとって2番目の懸念事項となり、前回より突出しています。

2016年にファンドマネージャーが直面する最大の障害として、投資家やファンドマネージャーは「適正商品の供給不足」と「目標リターンの達成」を挙げています。

その他重要な調査結果

投資家は単一国や単一セクターより複数国や複数セクターを選好しており、ファンド・オブ・ファンズマネージャーやファンドマネージャーは複数国や複数セクターより単一国や単一セクターを選好しています。

非上場不動産ファンドに投資する主な理由として、投資家、ファンド・オブ・ファンズマネージャー、ファンドマネージャーは「専門家による運用へのアクセス」を挙げています。

アジア太平洋地域投資意向調査について

2016年の調査では過去最高となる世界各国の345人から回答を得ました。うち、投資家130人、ファンド・オブ・ファンズマネージャー15人、ファンドマネージャー200人となっています。

レポートの完全版は www.anrev.org をご覧ください。

詳細は research@anrev.org までお問い合わせください。