

2016年版資本調達調査 - スナップショット

2015年には、非上場不動産向けに1,348億米ドルの資本を新たに調達

- ▶ 非上場不動産ビークルは引き続きすべてのタイプの投資家を惹きつけている
- ▶ 年金基金は世界で最大の資本源
- ▶ 最も人気のある対象市場は欧州

非上場不動産ファンドは引き続きすべてのタイプの投資家から選好されている。

調達された総資本のうち、184億米ドル（全体の13.6%）はアジア太平洋戦略ビークルに拠出された。しかし、最大の資金プール（689億米ドル、全体の51.1%）は欧州戦略ビークルに拠出され、北米戦略ビークルは全体の27.9%にあたる377億米ドルを調達した。

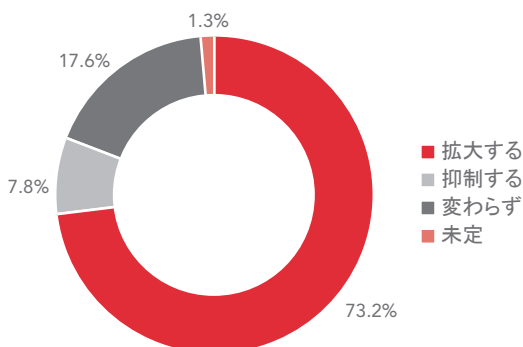
どのような投資家が資本を拠出しているのか、その拠出先はどこか、投資対象地域・セクターはどこか、選好するビークルは何か、デットファンドに興味を示しているかなど、本調査では市場参加者に、非上場不動産に流入する資本の流れについて様々な角度から、より深い洞察を提供することを目的としている。

調査回答者は2015年に非上場不動産向けに計1,348億米ドルの資本を調達した。この数字は2014年に比

べて若干の減少が見られるが世界的な通貨変動の影響も受けたと考えられる。

ファンドマネージャーの大半は、将来の資本調達機会について今もなお楽観的な見方を示しており、73.2%が資本調達活動を拡大すると予想している。一方、昨年調査時を1.5%上回る7.8%が今後2年間の資本調達活動を抑制すると回答している。

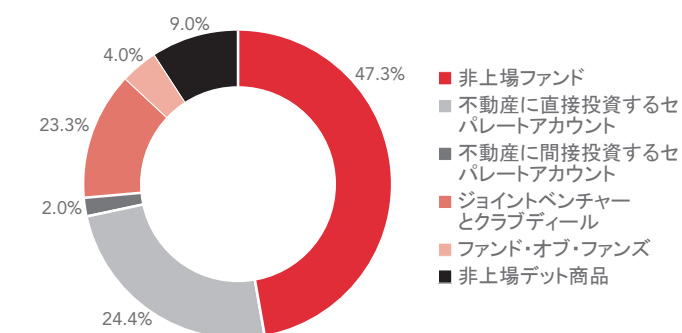
図1-資本調達活動の見通し



2015年、年金基金は非上場不動産に断固たる信任票を与える

世界で調達された資本の多くは非上場不動産ファンドに向かい（47.3%）、不動産に直接投資するセパレートアカウント（24.4%）とジョイントベンチャーとクラブディール（23.3%）がその後に続いた。

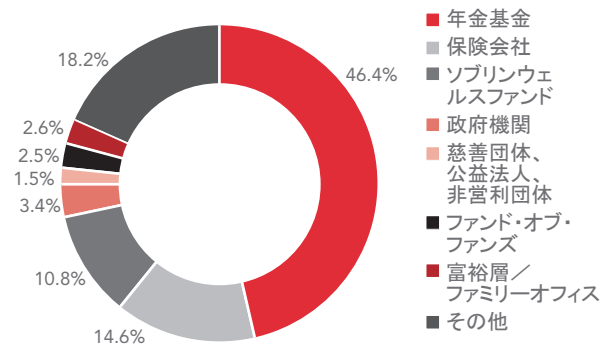
図2-ビークル別調達資本（金額ベース）



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 the 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.

投資家タイプ別に見ると、年金基金が2015年の非上場不動産業界の主な資本源となり、世界で調達された資本の46.4%を占めている。保険会社とソブリンウェルスファンドはそれぞれ14.6%と10.8%であった。これらの投資家はまた、アジア太平洋戦略ビークルの主な資本源であり、年金基金は33.4%、保険会社は11.6%、ソブリンウェルスファンドは20.2%となった。

図3-投資家タイプ別調達資本(金額ベース)



投資家の居住地別では、昨年調達された資本の48.7%が欧州の投資家、35.9%が北米の投資家によるものであったのに対し、アジア太平洋地域の投資家によるものは15.4%であった。

アジア太平洋戦略ビークルに拠出された資本のうち、非上場不動産ファンドによるものは、北米では55.9%、欧州では40.3%であったのに対し、アジア太平洋地域では61.1%であった。グローバル戦略ビークルを除き、市場へのルートとして非上場不動産ファンドが好まれていることがわかる。

アジア太平洋地域の非上場不動産ファンド向けに調達された資本の大半は、以下に投資された。

- クローズドエンド型(59.3%、オープンエンド型は40.7%)
- コア型(43.9%、バリューアッド型は24.1%、オポチュニスティック型は32.0%)

汎アジアコア型オープンエンド型ファンドが、2015年に非上場ファンド向けに調達された総資本の19%を占めた

- 単一国ファンドは64.1% (うち42%はオーストラリアファンド)。
- 単一セクターファンドは57.3% (うち43.8%はオフイスファンド、42.4%は産業／物流ファンド)。
- アジア太平洋地域の投資家は同地域の主要な資本源で、調達された資本の55.4%を占める。欧州の投資家(29.4%)と北米の投資家(15.2%)がその後続く。
- 2015年に、アジア太平洋地域の投資家はその資本の大半をコア型ファンドへ(54.8%)、欧州の投資家はバリューアッド型ファンドへ(49%)、北米の投資家はオポチュニスティック型ファンドへ(58.2%)拠出した。

ANREV

ANREV


 NCREIF

報告書の完全版は
をご覧ください。

www.anrev.org

詳細は
までお問い合わせください。

research@anrev.org