

2016年版ANREV/INREV/NCREIFファンドマネージャー調査 - スナップショット

合併・買収が加速し、上位ファンドマネージャーに集中

- ▶ 上位10ファンドマネージャーが運用資産総額の41.0%を占める
- ▶ 上位3ファンドマネージャーによる運用資産はそれぞれ1,000億米ドル超
- ▶ グローバル戦略と北米戦略が突出

2015年の不動産運用資産総額は2.19兆米ドルに達した。全体では、不動産運用資産総額の41.0%が上位10ファンドマネージャーによるもので、昨年の36.5%から増加した。

2016年の調査では、全体の第1位がBrookfield Asset Management（不動産運用資産総額1,498億米ドル）、第2位にはThe Blackstone Group（不動産運用資産総額1,476億米ドル）が続き、第3位はTH Real Estate & TIAA（グローバル不動産運用資産額1,208億米ドル）となった。

アジア太平洋戦略では、CapitaLand（不動産運用資産総額439億米ドル）が最大のファンドマネージャーとなり、第2位はFosun Property Holdings（運用資産額342億米ドル）、その後Mapletree Investments（不動産運用資産額228億米ドル）が続く。

欧州戦略においては、Aviva Investors（不動産運用資産額492億米ドル）が首位につけ、CBRE Global Investors（運用資産額450億米ドル）とCredit Suisse

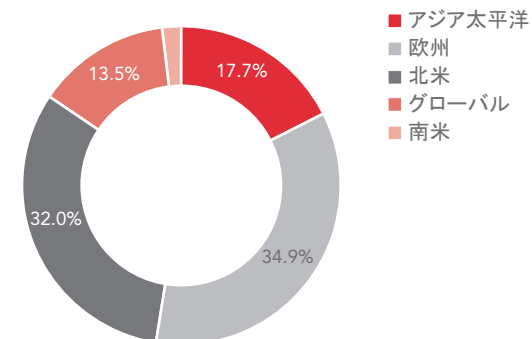
（運用資産額406億米ドル）がそれぞれ第2位と第3位となっている。

北米戦略では、Brookfield Asset Management（不動産運用資産総額975億米ドル）が最大のファンドマネージャーとなり、TH Real Estate & TIAA（運用資産額625億米ドル）が第2位、J.P. Morgan Asset Management（不動産運用資産額587億米ドル）が第3位である。

全体では、ファンドマネージャーは合計2,970本の非上場直接不動産ビークルで計1.6兆米ドルを運用している。うち非上場ファンドが1.0兆米ドルを占め、ファンドの種類は1,522本に亘る。

非上場ビークルの中では非上場不動産ファンドは引き続き優勢

図1 - 地域戦略別不動産運用資産総額



2015年のファンドマネージャーの不動産運用資産総額を地域戦略別に見ると、アジア太平洋戦略が運用資産総額の17.7%（3,870億米ドル）であった一方、欧州戦略が運用資産額7,651億米ドル（34.9%）と最大となり、僅差で北米戦略（7,016億米ドル、32%）が続いた。また、グローバル戦略が運用資産総額の13.5%（2,965億米ドル）、残りの1.9%（420億米ドル）は南米戦略となった。

金額で見ると、アジア太平洋戦略ファンドとグローバル戦略ファンドが同額の1,411億米ドル(14.7%)、欧州戦略ファンドが3,709億米ドル(38.7%)、北米戦略ファンドが2,968億米ドル(31.0%)となっており、南米戦略ファンドは85億米ドル(0.9%)にすぎない。

各地域投資戦略において最も多く見られた投資スタイルの観点から、ファンドは次の2つに大別される(金額ベース)：一つはよりハイリスクのバリュアード型やオポチュニティ型が最も一般的なアジア太平洋・その他地域戦略ファンド、もう一つはコア型が主となる欧州・北米戦略ファンドである。また特筆すべきことに、グローバル戦略における資産の4分の3以上(76.6%)がオポチュニティ型であった。

オープンエンド型ファンドは北米や欧州で選好されるが、他の地域では選好されない

機関投資家市場では年金基金が引き続き優勢となり、2015年の非上場直接不動産ビークルにおける機関投資家顧客層の48.6%と、前年の42.8%から伸長した。保険会社はシェアが2014年の14.4%からやや下がり2015年には13.9%となったものの、依然第2位の機関投資家グループである。ただ減少したとはいえ、保険会社のシェアは2011年以降著しく拡大していることは注目に値する。ソブリンウェルスファンドは2014年の6.7%から2015年は9.4%とプレゼンスを高めている。残りの投資家層は一般企業からファンド・オブ・

ファンズやその他まで、非常に幅広いものとなっている。

運用資産で見ると、機関投資家が引き続き非上場直接不動産ビークルの主たる投資家タイプとなり、非上場不動産ファンドの運用資産総額の82.0%を占めている。運用資産総額の10分の1以上は個人投資家(13.4%)、残りはマネージャーの共同投資(2%)とその他の資金源(2%)である。機関投資家の割合はセパレートアカウントでは96.2%、ジョイントベンチャーとクラブディールでは60.4%となった。

年金スキームと保険会社が非上場不動産ビークルの重要な資金源となり続けている

図2 - 投資スタイル・地域戦略別非上場不動産ファンド(金額ベース)

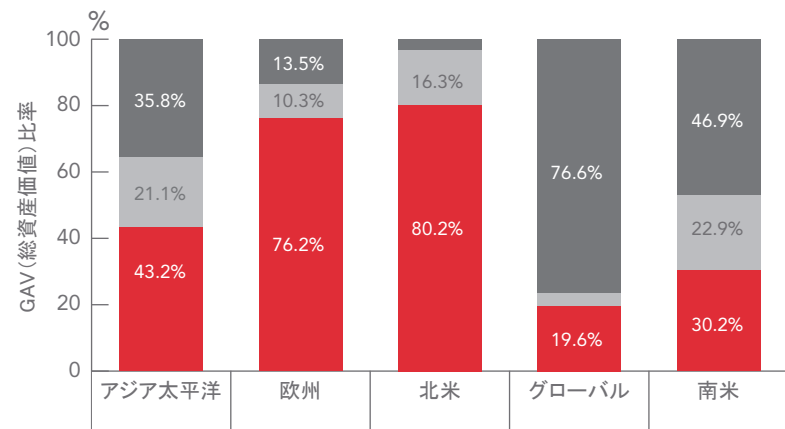


図3 - 非上場不動産ビークルの投資家タイプ別機関投資家層の推移

