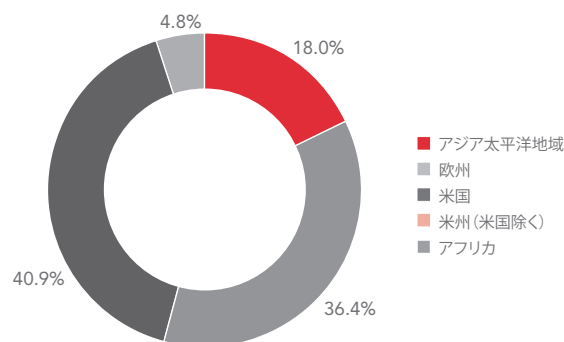


ANREV/INREV/PREA 投資意向調査2017 スナップショット

今回の調査は、英国の国民投票によるEU離脱の決定や、米大統領選でのトランプ氏の勝利による米国不動産への潜在的な影響など、かつてない世界の経済・地政学的な不確実性を背景に行われました。

図1 - 投資家の予想する2017年の不動産投資先
(総額573億米ドル)



このような状況にもかかわらず、投資家は2017年の不動産の見通しについて楽観的な立場を取っています。セクターの分散化効果は引き続き資金をひきつけており、調査に参加した投資家の半数以上が今後2年間にグローバル不動産配分を拡大させる計画であると回答しています。

平均すると、不動産配分は現在の配分10.0%から平均配分目標11.5%になると予想されます。

2017年には少なくとも573億米ドルが不動産に投じられると予想されます(図1)。うち、アジア太平洋地域市場は昨年から若干増加し18%をひきつけると予想される一方、米国市場は最大となる40.9%、欧州がそれに次ぐ36.4%と予想されます。

日本とオーストラリアはアジア太平洋地域市場の中でも有力な投資先であり続け、2017年には東京に替わってシドニーが投資先1位に輝きました。東京は過去4年にわたり投資先1位でしたが、今年は3位に順位を落としています。ソウルは2017年には人気が高まり、2016年の9位からシンガポールと同じく6位となりました。

アジア太平洋地域の投資先上位3



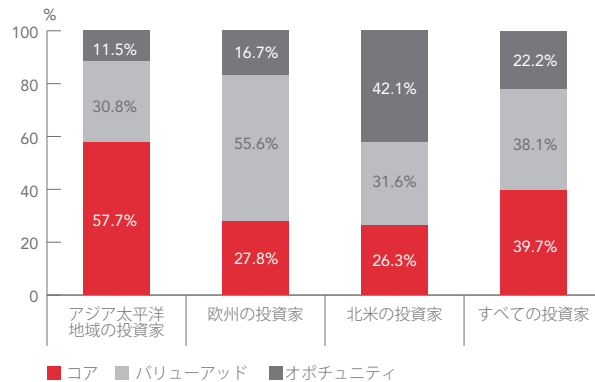
投資家は再びオフィスセクターを嗜好しており(89.6%)、産業/物流セクターが2位、商業セクターが3位となっています。調査対象投資家の4分の1超が、ファンドマネージャーの50%とともに、開発への投資を計画しています。ファンドマネージャーの嗜好もオフィスセクターが1位、2位は商業セクターとなっています。

オーストラリアの都市は、2017年に嗜好される投資先都市とセクターの組み合わせの上位10のうち6つを占めています。「シドニー - オフィス」は、今回4位となった「東京 - オフィス」に替わって2017年に最も嗜好される投資先都市とセクターの組み合わせとなりました。2位は「メルボルン - オフィス」、3位は「シドニー - 商業」となっています。「中国ティア1都市 - オフィス」は、2016年の3位タイから2017年には12位へと大きく順位を落としました。

リスク調整後パフォーマンス見直しに対する見解については、投資家はアジア太平洋地域のコア型投資が、最良のリスク調整後パフォーマンスを提供するとみています。興味深いことに、今回、リスク調整後パフォーマンス見直しについて、オポチュニティ型投資を挙げた投資家の割合がわずかに増加しています。

居住地別では、欧州の投資家の過半数(55.6%)がアジア太平洋地域内でのバリュアード型投資を、北米の投資家がオポチュニティ型投資を好むのに対し、アジア太平洋地域の投資家はコア型投資を选好(57.7%)しています。

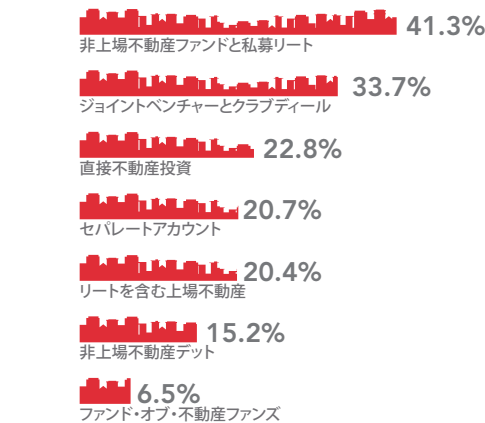
図2 - 投資家の居住地別に見た2017年のリスク調整後パフォーマンス見直しに対する投資家の見解



アジア太平洋地域市場に投資する投資家サンプルにおいて、76.3% (71) が非上場不動産ファンドにすでに投資しており、昨年の調査の70%を上回っています。さらに7.5%が2017年にはアジア太平洋地域のファンドに投資する意向を示しています。

非上場不動産ファンドは依然として、アジア太平洋地域の投資家の多く(41.3%)にとって不動産配分を拡大させる際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33.7%でその後に続いています。2016年と同様、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最も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、当該ビークルへの配分を拡大させる意向の投資家の割合を表しています。

2017年におけるファンドマネージャー、投資家、ファンド・オブ・ファンズマネージャーの最大の懸念は「適正商品の供給不足」であり、続いて「透明性および市場情報の欠如」(2016年は3位)となっています。しかしコアストック不足が依然として問題となるなか、投資家は引き続き市場が直面する供給不足問題を強調しています。「為替変動リスク」は2016年に初めて投資の障害上位3位にランクインし、今回も3位となりました。

その他重要な調査結果

投資家は非上場不動産ファンドに投資する主な理由として「専門家による運用へのアクセス」(回答者の57.5%)を挙げています。また「新しい市場へのアクセス」と非上場ファンドが提供する「保有するマルチアセット・ポートフォリオの分散化効果」がそれぞれ2位と3位となっています。

ファンド・オブ・ファンズマネージャーとファンドマネージャーも、「専門家による運用へのアクセス」を非上場不動産ファンドに投資する第1の理由に挙げています。

投資家は2016年の調査結果と同様、複数国と複数セクターのファンドを选好しています。

アジア太平洋地域投資意向調査について

2017年の調査では世界各地から314の回答を得ました。内訳は、機関投資家119、ファンド・オブ・ファンズマネージャー11、ファンドマネージャー184で、不動産運用資産の合計は2.3兆米ドルに達します。

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。