

機関投資家、不動産へは引き続き投資意欲高

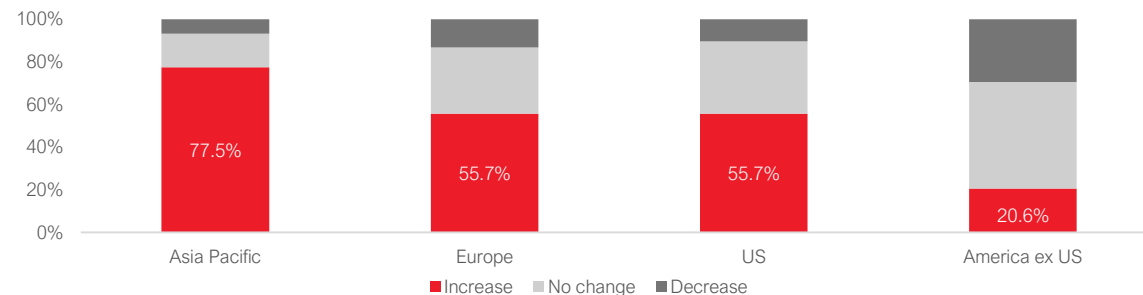
- 2020年には、全世界でUS\$1,013億ドル以上の不動産投資が見込まれる
- 3年連続でバリュアード型がコア型を上回る選択肢に
- アジア太平洋市場へのアクセスには、非上場不動産ファンドが投資ルートとして依然トップ

投資機関の不動産投資配分は現在平均10.4%であり、これは依然上昇傾向にある。投資家タイプ、投資家本拠地のいずれの区分でも、目標配分値である11.4%を下回っているのが現状。

機関投資家は不動産投資の先行きに関して一般的に強気であり、回答者の63.6%が今後2年間で不動産投資の割合を現状より増加させ、95.2%が2020年に同セクターに新規投資を行うと回答している。

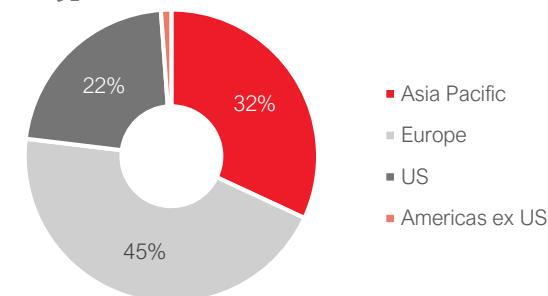
地域的配分についての質問では、世界的に77.5%の機関投資家が、今後2年間にアジア太平洋の割合を上昇させる見込みとしており、減少予定と回答した投資家は6.7%に留まった。また、投資機関は2020年に合計1,013億USドルの新規投資を行う計画で、その31.9%をアジア太平洋地域、45%を欧州、21.9%を米国で開発すると回答している。

図表 1 – 今後2年間の地域別投資意向



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.

図表 2 – 2020年新規投資計画の地域別投資先



アジア太平洋地域では、投資機関の44.3%がリスク調整後のパフォーマンス見通しに関してコア型よりもバリュアード型を指向している。しかし、42.9%の投資機関がコア型に投資する予定で、一方バリュアード型に投資すると回答した投資機関は34.9%となっている。

アジア太平洋市場のなかでは引き続きオーストラリアが投資先として好まれており、シドニーとメルボルンが4年連続で希望投資ロケーションに選ばれている。続いて東京が3位、大阪が4位の結果となった。

2020年1月

2020年の指向投資セクターとしてはオフィス不動産がトップ、工業・流通不動産および住宅がそれに続く結果に。今回初めて店舗不動産が順位を下げ、4位となった。

投資のデスティネーションとセクターの組み合わせでは、メルボルン・オフィスとシドニー・オフィスが昨年に続き1位、2位を占め、東京・住宅が2019年の7位から上昇して3位となった。

2020年の投資先都市・セクターの組み合わせ順位で中国Tier 1都市の工業・流通セクターが8位に復帰した以外は、アジア太平洋地域の投資デスティネーション上位10位は、ほぼ地域

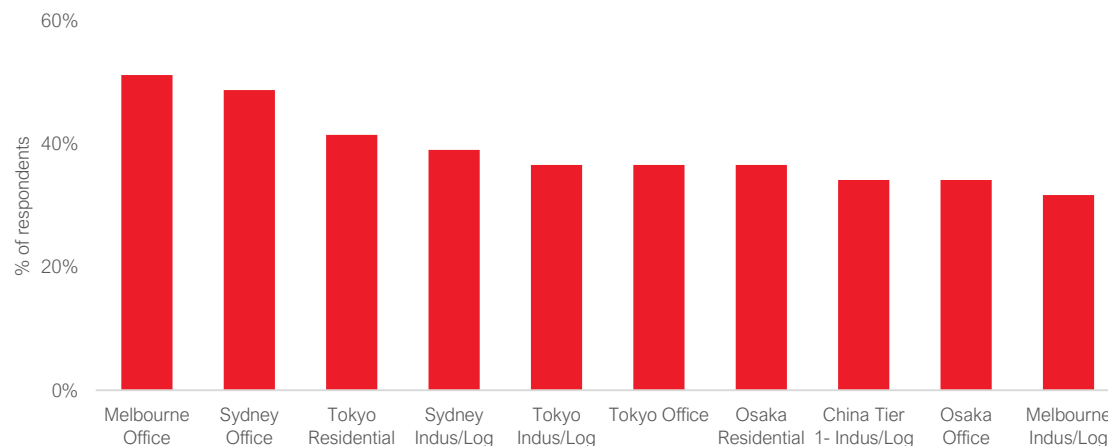
の最大投資市場であるオーストラリアと日本が占める結果となった。

アジア太平洋地域では、投資機関の58.3%が非上場不動産ファンドを通じて不動産投資への配分を増加させる意向であると回答した。さらに、88.5%の投資機関が非上場不動産ファンドに投資していることから、同経路が顕著にアジア太平洋市場へのルートとして好まれていることが明らかになった。

2020年にこれらのファンドに投資する根本的な理由としては、専門家による運用へのアクセスや既存マルチアセットポートフォリオの多角化が回答に挙げられた。

その一方で、過去においてファンド投資を避けた主な理由として、情報開示性、既存の市場情報、適当な商品の有無、通貨リスクなどが指摘された。

図表 3 – 2020年機関投資家の指向する都市・セクターの組み合わせ



本調査について

本年度の調査では、全世界から140社の回答が集まり、その内訳は機関投資家125社、ファンズ・オブ・ファンズ運用会社15社でした。

会員限定で全レポートを閲覧いただけます：

www.anrev.org

お問い合わせは以下までお願いします：

research@anrev.org