

ファンドニュース

不動産の新しい動向® グローバルアウトック2016
(Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook for 2016)

pwc

2016年4月

はじめに

プライスウォーターハウスクーパース(PwC)とアーバンランド・インスティテュート(ULI)は不動産市況動向調査報告書である「不動産の新しい動向®」(Emerging Trends in Real Estate®)を、アジア太平洋地域、アメリカ・カナダおよびヨーロッパの3地域について、それぞれ毎年作成しています。この報告書では、各地域における、不動産投資と開発のトレンド、不動産金融・資本市場の状況、および不動産部門別・都市別の動向に関する見通しを示しています。

今回、これらに加えて、PwCとULIは共同で「グローバルアウトック2016報告書」を作成しました。この報告書では、上記の3つの地域のトレンドを要約し、さらに各地域を代表する投資家・マネージャーの見解を加えています。また、新しいテクノロジー、社会の変革およびテナントが求めるものによって、不動産に求められる価値が変化していくであろう点についても解説しています。

本報告書は、不動産を取り巻く環境についての現状認識をふまえ、それらが、今後どのように変化していくのか、またファンド、不動産投資業界の戦略にどう影響していくのかを検討するのに役立つものと自負しており、詳細については報告書をご覧くださいと思いますが、今回は、簡単に報告書の概要を紹介します。

報告書への Link はこちらです。 [Emerging Trends in Real Estate®Series](#)

概要

1. アメリカ

アメリカの不動産マーケットにおいて、従来は、プライマリーの大都市が選好されていましたが、投資時の競争環境が厳しいため、セカンダリーマーケットにシフトしてきています。また、2015年12月の金利の引上げや、アメリカの経済の先行きに若干の不安のあることを背景に、投資家の投資期間もより短期へとシフトしてきています。2015年の不動産取引高と価格は金融危機以前に回復した一方、回答者の64%が、マーケットの資本供給は過多であると回答しており、2016年も好調を維持できるかどうかは、予断を許さない状況にあります。

2. ヨーロッパ

経済が回復基調にある南欧の回答者は2016年の展望が最もポジティブでした。一方、北欧、特にイギリスについては、不動産の市況サイクルはさらに進んでおり、2016年の見通しについて、注意が必要であるというのが広く認識されています。ただし欧州全体の見通しとしては、ポジティブで、その大きな理由の一つとして、不動産の利回りと債券の利回りの大きな差が挙げられており、また、多くの回答者が、北米、アジアからのキャピタル・イン・フローが増えると回答しています。また、プライムアセットの取得が困難になるとする回答者が多く、代替的な不動産への投資を考える回答者が、昨年の28%から41%へと増加しています。

3. アジア太平洋地域

各国の経済が一般に弱いのに加え、不動産の利回りが極端に低いことからピークは近いと考えられます。一方、コアアセットの人気は継続していて、その背景には、投資家層の構成変化があります。民間資金の流入は、これまでほどは多くないと予想される一方、さまざまな機関投資家、ソブリンファンドからの資金流入が、偏ったコアアセットへの強い需要を引き起こしています。また、アジアにおける多くの機関投資家の誕生は、投資家の行動に変化をもたらしており、投資期間はより長く、(一つの)取引金額がより大きくなる傾向があります。

4. 物流

急速な都市化とテクノロジーの変化という二つのメガトレンドによって、物流施設は、数年前から、北米、ヨーロッパ、アジアの各地域で最も魅力的なセクターとなっています。

5. 都市投資見通し

アメリカにおいては、高い成長が見込まれることから、セカンダリー都市が選ばれています。一方、ヨーロッパにおいても、セカンダリー都市の重要性が増しているものの、ドイツの都市が上位を占める形になりました。また、アジアに関しては、日本とオーストラリアの都市が上位を占めています。

都市投資見通しの上位3位

アメリカ	ヨーロッパ	アジア
1位:ダラス/フォートワース	1位:ベルリン	1位:東京
2位:オースチン	2位:ハンブルグ	2位:シドニー
3位:シャーロット	3位:ダブリン	3位:メルボルン

(4位以降は、報告書をご参照ください。)

6. 「Connected Cities」(接続した都市)等不動産セクターをめぐる動き

ある有力なヨーロッパ REIT の CEO が「受動的に不動産を保有しているとリスクを伴う状況になるだろう」と言っています。賃貸借契約の交渉をし、お金が入ってくるのを待つだけでは、望むようなリターンは得られなくなると考えられます。

投資家を引き付けるための、都市間の競争が、イノベーションを生み、生活の質を上げると考えられます。不動産の価値と都市の価値はより密接にかかわるようになり、交通、デジタル通信、そのインフラストラクチャーへの投資が不動産マネジメントにおいて重要な要素となるだろうとしています。

そのほか、不動産のブランドとしての価値、テクノロジーや取得可能なデータの進化によるテナントの期待や行動の変化、サステナビリティに関する話など、現在から未来にかけての不動産ビジネスにおける大きな動きを紹介しています。

おわりに

不動産に関しては、海外からのインバウンド投資、海外へのアウトバウンド投資ともに増える傾向にあります。グローバルでの不動産ビジネスの動きを理解することで、市場において競合するプレーヤーよりも有利なポジションを獲得することができると考えられます。本資料がその一助となれば幸いです。

なお、内容にご質問などございましたら、以下のお問い合わせフォームからご連絡いただければと思います。

文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

PwCあらた監査法人
第3金融部(資産運用)
シニアマネジャー 比田井 猛 久

PwCあらた監査法人 第3金融部(資産運用)
[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwCあらた監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2016 PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to PricewaterhouseCoopers Aarata, which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity Please see www.pwc.com/structure for further details.