

2021

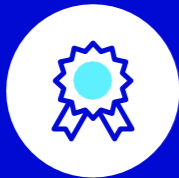
インベスコ
グローバル・ソブリン・アセット・
マネジメント・スタディ

テーマ4

不動産は依然として堅調であり、 気候変動リスクが最大の懸念事項



パンデミックへの懸念が拡大する中、長期の投資期間を持つソブリン投資家は不動産に投資機会を見出す



北米と欧州先進国市場は投資に適した成熟した地域と見なされており、安定した規制制度と良質な資産の幅広い供給により、ソブリン投資家は同地域に注目



産業施設（物流倉庫）、住居、データセンターは今後5年間で最も魅力的な利回りを提供すると見込まれる一方で、商業・小売の投資魅力は低下



気候変動は重大なリスクと見なされており、ソブリン投資家は不動産の評価とデューデリジェンスに気候リスクへの考慮を強める



パンデミックにより、ファンドの投資期間について不確実性が大きく増加したため、非流動資産への投資を控えました。

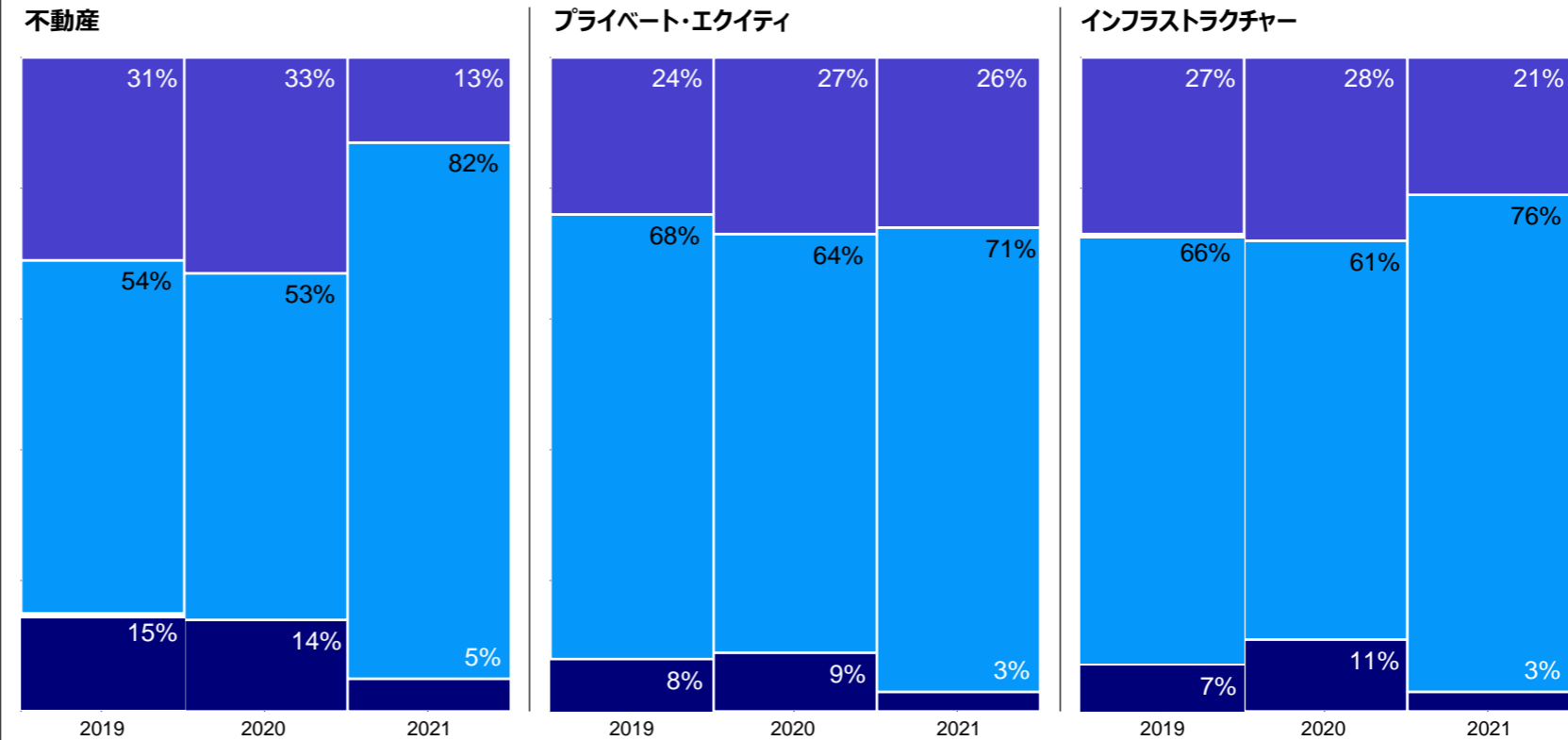
中南米の流動性ソブリン

新型コロナウイルスが流動性の問題に一石を投じる

パンデミックが不動産投資に与える影響については、過去1年間で広く議論されてきました。ソブリン投資家の投資において、不動産への配分は2018年以降初めて減少し、また、資産配分目標よりもアンダーウェイトしているソブリン投資家も減少しました。

図 4.1 戦略的アセット・アロケーション (SAA) に対する比率 (回答者に占める比率 (%))、ソブリン投資家

■ オーバーウェイト ■ 同水準 ■ アンダーウェイト



各資産クラスの投資状況を教えてください。現在、戦略的アセット・アロケーションよりも、オーバーウェイト、SAAに一致、あるいはアンダーウェイトですか？
回答数：2019年 = 59、2020年 = 64、2021年 = 39。



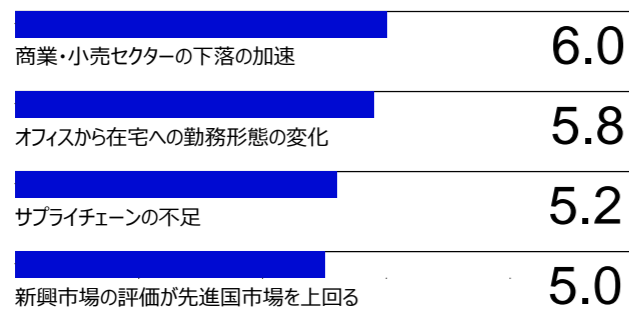


不動産の投資魅力は引き続き高い

ソブリン投資家は、オフィスから在宅への勤務形態の変化が不動産ポートフォリオに影響を与えることを認識しています。一方で、都市中心部のオフィスへの投資が座礁資産になりうるとの見方に異論を唱えるソブリン投資家は多く、先2年以内に商業用不動産の稼働率と使用状況は新型コロナ以前の水準を回復すると考えられています。



図 4.2
不動産投資において予想される影響
(10点満点における平均スコア、ソブリン投資家)



次の傾向が自身の不動産ポートフォリオにどのような影響を与えますか？（1 = 最も影響が低い、10 = 最も影響が高い）回答数：40。

図 4.3
不動産投資に対する見方（回答者に占める比率（%）、ソブリン投資家）

■ 同意する ■ どちらでもない ■ 同意しない

現在は、不動産に長期投資するのに理想的な時期だ



都市部オフィスへの投資は潜在的な座礁資産だ



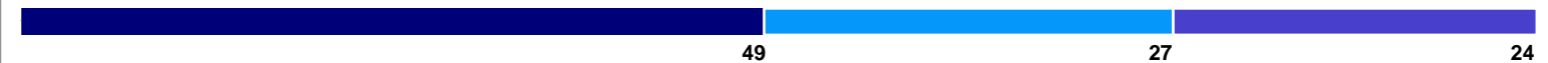
短期的には、非都市部は都市部よりも投資魅力度が高い



都市部はもはや不動産投資における有望な投資機会ではない



現在の不動産市場の傾向を受け、デジタルおよびクラウドベースの投資魅力度が高まっている



商業用不動産と住宅用不動産の稼働率と使用状況は、2年以内に新型コロナ以前の水準を回復する

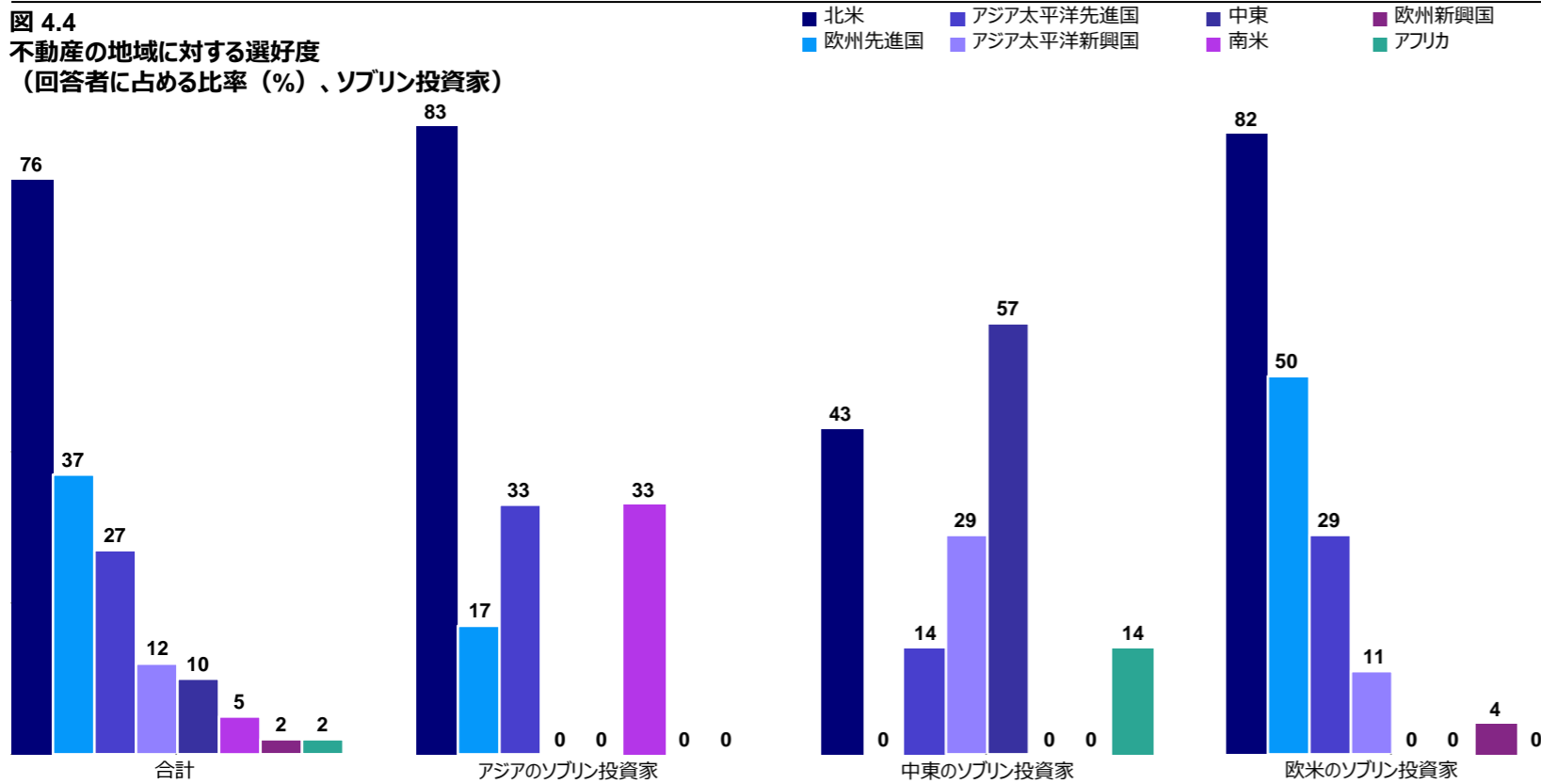


次の文に、どの程度、同意しますか？
回答数：49。





図 4.4
不動産の地域に対する選好度
(回答者に占める比率(%)、ソブリン投資家)



不動産投資における魅力度の観点から地域をランク付けしてください。
回答数：49。

先進国市場は引き続き最も投資魅力が高い

多くのソブリン投資家が投資機会を評価する際に海外市場にも目を向けており、不動産の資産配分の増加とともに、海外市場への投資能力を開発しています。安定した規制環境を備えた成熟市場が最も投資魅力が高く、北米や欧州先進国が最も魅力的な投資先として選択されています。



...不変性が重要です。アジア太平洋の新興国や中東では価格がはるかに低くなっていますが、米国市場では規制状況をはるかに容易に管理することができます。

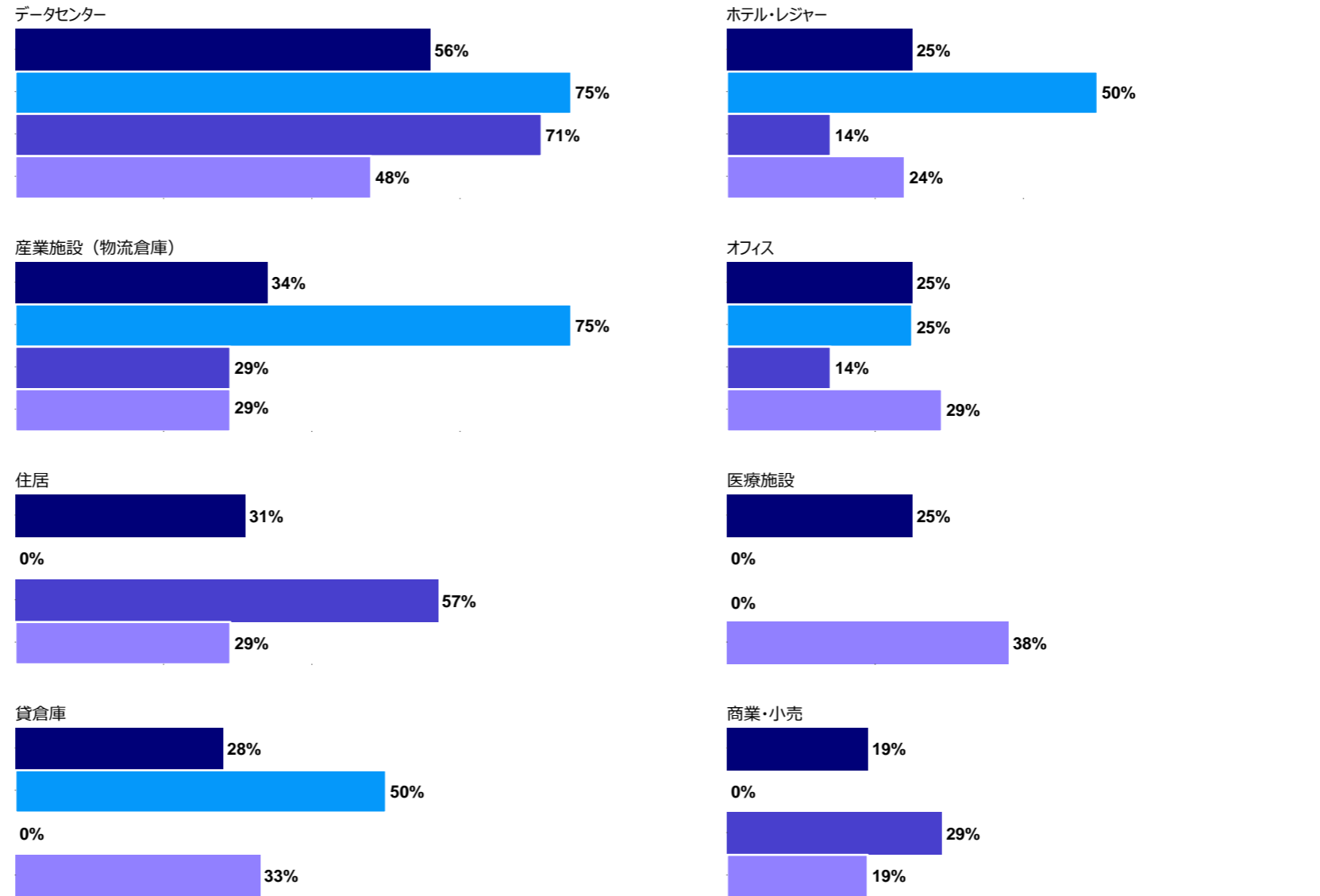
欧米の流動性ソブリン



最も魅力的と見なされるセクターの変化

データセンターは、クラウド・サービスに対する需要の高まりに合わせて急速に成長している不動産タイプであり、中核インターネット相互接続点やフェイルセーフ機能の空調に近接していることなど、施設要件が厳格に定義されています。データセンターは一度建設されれば移転されることはほとんどなく、安定した長期利回りを提供していることから、多くのソブリン投資家は、データセンターに対する専門知識を深め、配分を増やしたいと考えていると述べました。

図 4.5
今後5年間で最も魅力的な利回りを提供すると予想する不動産タイプ
(回答者に占める比率(%)、ソブリン投資家)



今後5年間で最も魅力的な利回りを提供すると考える不動産タイプは何ですか？
回答数：32。



当資料ご利用上のご注意

当資料は情報提供を目的として、インベスコ・グループのグローバル・マーケット・ストラテジスト・チームが作成した英文資料をインベスコ・アセット・マネジメント株式会社（以下、「弊社」）が抄訳し、編集を行ったものであり、法令に基づく開示書類でも金融商品取引契約の締結の勧誘資料でもありません。抄訳には正確を期していますが、必ずしも完全性を弊社が保証するものではありません。また、抄訳において、原資料の趣旨を必ずしもすべて反映した内容になっていない場合があります。また、当資料は信頼できる情報に基づいて作成されたものですが、その情報の確実性あるいは完結性を表明するものではありません。当資料に記載されている内容は既に変更されている場合があります、また、予告なく変更される場合があります。当資料には将来の市場の見通し等に関する記述が含まれている場合がありますが、それらは資料作成時における作成者の見解であり、将来の動向や成果を保証するものではありません。また、当資料に示す見解は、インベスコの他の運用チームの見解と異なる場合があります。過去のパフォーマンスや動向は将来の収益や成果を保証するものではありません。弊社の事前の承認なく、当資料の一部または全部を使用、複製、転用、配布等することを禁じます。

インベスコ・アセット・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 306 号

加入協会 一般社団法人投資信託協会

 一般社団法人日本投資顧問業協会