

今日の不動産市場における6つの重要なポイント

2022年の金融市場は、金利上昇、インフレ圧力、国際情勢などの懸念材料により不安定で、多くの投資家が不動産への影響に疑問を抱いています。

当社は、2,500億ドルを超える不動産運用資産を上場およびプライベート市場において有しており、世界トップクラスの不動産運用会社です。今般の米国不動産市場に対する当社独自の洞察から得られた6つの重要なポイントを以下にてご説明します。

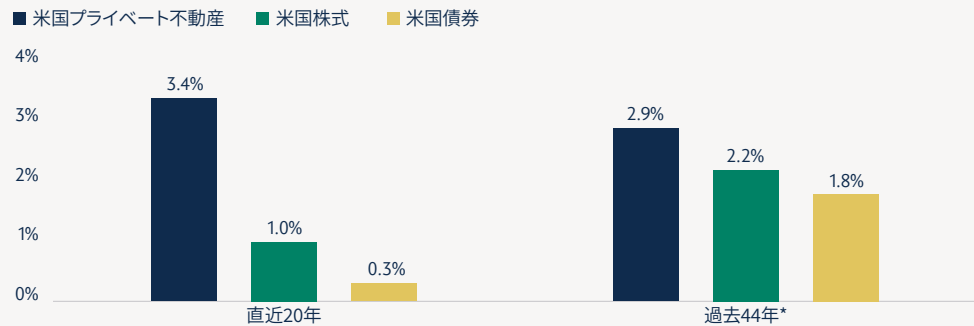
1

不動産はインフレによる影響を受けにくい資産

不動産への投資は、ポートフォリオをインフレーションから保護するという役割も請け負います。インフレ期待に伴い、賃料はインフレ率を上回って上昇することがあります。また、不動産資産の価値は、買い替え費用が高騰するにつれて増加する傾向にあります。このような背景から、不動産は歴史的に、平均よりインフレ率が高い時期に比較的高い利益を出してきました。

高インフレの中、不動産資産は高い収益率を実現

米国の消費者インフレ率が平均より高い時期における四半期の平均収益率



2021年12月31日時点。出所: Bloomberg, National Council of Real Estate Investment Fiduciaries。

前年比の米国消費者物価指数が4%以上になると、平均よりインフレ率が高いと判断。

対象期間の米国プライベート不動産の平均的な四半期の収益率 (NCREIF不動産インデックス-NPI)、米国株式 (S&P 500)、米国債券 (Bloomberg米国総合債券)。

*NPI (プライベート不動産インデックス) 開始以来現在までの年数を表しています。

インデックスの詳細な定義は、「インデックスに関する開示」のセクションでご確認ください。

過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。

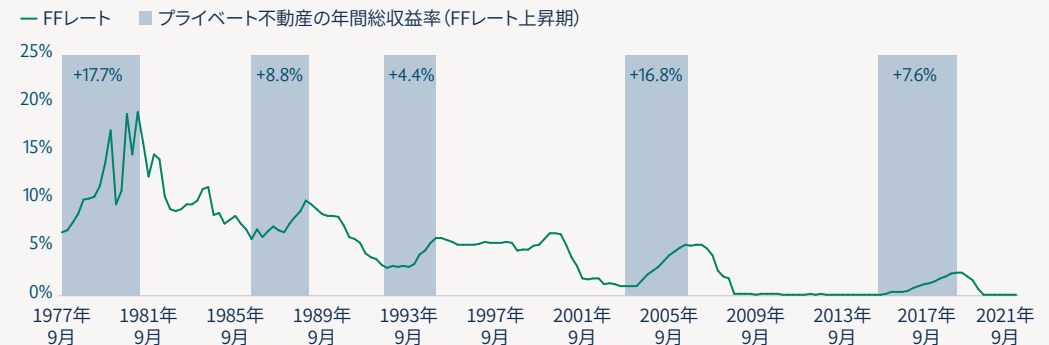
2

金利上昇は、不動産にとって必ずしもネガティブな要因ではない

金利上昇は、不動産にとって必ずしもネガティブな要因ではありません。むしろ、経済好況に後押しされる形で金利が上昇すれば、不動産投資による利益が大きくなる可能性があります。過去をみても、米FRBによる引き締め期間中、プライベートの不動産は歴史的にリターンを得られる傾向にあります

金融引き締め期間中、不動産は確固たるリターンを創出

金融引き締め期間中の米国プライベート不動産の収益率



2021年12月31日時点。出所: Bloomberg。金融引き締めの期間は、FFレートの上昇により測定されます。

米国プライベート不動産は、NCREIF不動産インデックス (NPI) で表されます。過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。

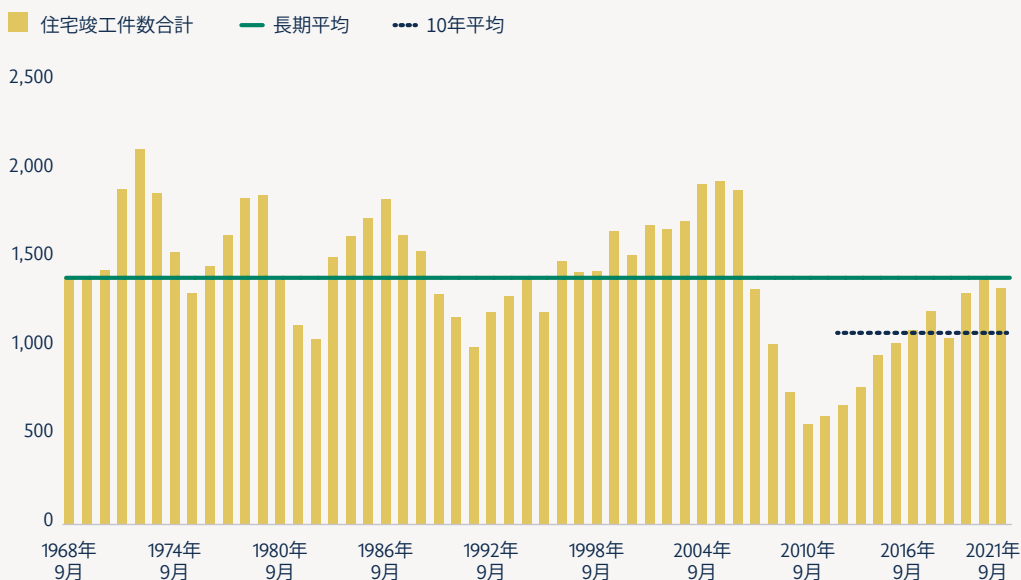
3

長期的な追い風基調により、賃貸不動産市場は好調

主にアパートメントと一戸建て賃貸で構成される住宅用不動産セクターは、近年大きなリターンをもたらしています。賃貸住宅市場全体の好況を牽引する主な要因は、比較的低価格の住宅が不足していることにあります。過去10年間に於ける新築住宅着工件数は、歴史的な高水準から大幅に減速し、需要が逼迫しています。着工件数が需要を下回っている状況の改善に時間を要していることが住宅価格を押し上げる一方、手頃な価格で住宅を購入できなくなったことにより、賃貸物件への関心が高まっている側面もあります。人口構成が変化していることや、賃貸住宅を好む人の割合が増えているなど、その他の要因も賃貸住宅セクターの追い風となっています。

販売住宅不足により好調な賃貸住宅市場

米国の住宅竣工件数 (期間: 1968~2021年、単位: 1,000件)



2021年12月31日時点 出所: Bloomberg, U.S. Census Bureau

4

オルタナティブ不動産に好機

一部の「非コア」の不動産タイプにも追い風が吹いています。エンターテインメント・コンテンツのスタジオやその制作施設などがその一例です。デジタル・エンターテインメント・コンテンツ業界は、ストリーミングのサブスクリプション・サービス安定的かつ長期的な収益をもたらすにつれ、驚異的な成長を遂げています。また、トランクルーム・セクターも追い風であると見ています。

「非コア」の不動産セクターにおける好機



トランクルーム

優れたファンダメンタルズを持つ、経済的にディフェンシブな資産クラス。特定の市場では注意が必要



スタジオ/制作施設

エンターテインメントおよびコンテンツ制作に対する継続的な需要に支えられた資産クラス

2022年2月28日時点 出典: Brookfield Research

5

不動産債券、特に変動利率債券における魅力的な投資機会

不動産債券市場には魅力的な投資機会が生まれています。商業用不動産担保証券 (CMBS) スプレッドの上昇が示すように、最近の不動産クレジットの価格調整により、相対的に魅力的なバリュエーションがもたらされています。不動産クレジット・セクターでは、変動金利債券にリスク調整後の優れた投資機会があると見ており、これに投資することで、金利上昇局面での影響を回避できると考えています。

最近の不動産債務の価格調整で相対的なバリュエーションが魅力的に
CMBSと米国債のスプレッド、2021年9月～2022年3月



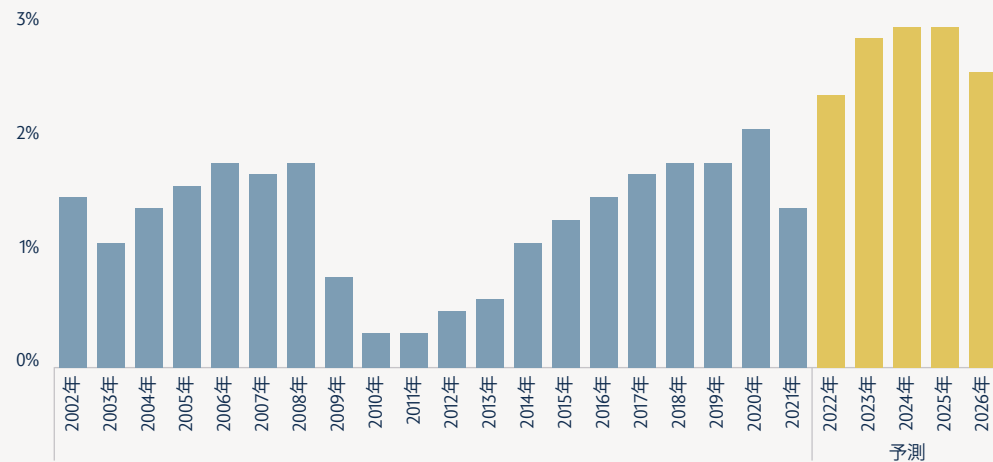
2022年3月31日現在。出所: Bloomberg。この線は、米国CMBS 2.0 Baa総収益インデックスに対する国債のオプション調整済みスプレッドを表しています。表示されているデータは、2022年3月31日までの6か月間のデータを示しています。

6

インダストリアル・セクターへの需要は依然底堅いものの、バリュエーションには規律が必要

近年のeコマースの拡大により、産業用不動産が活気づき、全市場において当セクターの賃料と価格が上がっており、その勢いがとどまることはありません。一方、多くの市場でバリュエーションが上昇し、新規供給も増える中、資産購入に関しては規律あるアプローチが必要となります。

インダストリアル・セクター: バリュエーションが上昇する一方、新規供給も増幅
新規供給増加率 (対既存供給、%)



2022年1月24日時点 出所: Green Street Advisors

DISCLOSURES

©2022 Oaktree Capital Management, L.P.; ©2022 Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC; and ©2022 Brookfield Public Securities Group LLC. Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC and Brookfield Public Securities Group LLC ("PSG") are subsidiaries of Brookfield Asset Management Inc. ("Brookfield"). Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC is registered as a broker-dealer with the U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") and is a member of the Financial Industry Regulatory Authority, Inc. ("FINRA") and the Securities Investor Protection Corporation ("SIPC").

「本書及び本書に含まれる情報は、教育及び情報提供のみを目的とするものであって、いかなる有価証券又は関連する金融商品の取引の勧誘を目的とするものではなく、また、そのように解釈されるべきではありません。」

This commentary and the information contained herein are for educational and informational purposes only and do not constitute, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to buy, any securities or related financial instruments. This commentary discusses broad market, industry or sector trends, or other general economic or market conditions, and it is being provided on a confidential basis. It is not intended to provide an overview of the terms applicable to any products sponsored by Brookfield Asset Management Inc. and its affiliates (together, "Brookfield").

Except where otherwise noted, this commentary contains information and views as of April 2022, and such information and views are subject to change without notice. Some of the information provided herein has been prepared based on Brookfield's internal research, and certain information is based on various assumptions made by Brookfield, any of which may prove to be incorrect. Brookfield may not have verified (and disclaims any obligation to verify) the accuracy or completeness of any information included herein, including information that has been provided by third parties, and you cannot rely on Brookfield as having verified any of the information. The information provided herein reflects Brookfield's perspectives and beliefs as of the date of this commentary.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

Information herein contains, includes or is based upon forward-looking statements within the meaning of the federal securities laws, specifically Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended, and Canadian securities laws. Forward-looking statements include all statements, other than statements of historical fact, that address future activities, events or developments, including, without limitation, business or investment strategy or measures to implement strategy, competitive strengths, goals, expansion and growth of our business, plans, prospects and references to our future success. You can identify these statements by the fact that they do not relate strictly to historical or current facts. Words such as "anticipate," "estimate," "expect," "project," "intend," "plan," "believe" and other similar words are intended to identify these forward-looking statements. Forward-looking statements can be affected by inaccurate assumptions or by known or unknown risks and uncertainties. Many such factors will be important in determining our actual future results or outcomes. Consequently, no forward-looking statement can be guaranteed. Our actual results or outcomes may vary materially. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on these forward-looking statements.

INDEX PROVIDER DISCLOSURES

The quoted indexes within this publication are unmanaged and cannot be purchased directly by investors. Index performance is shown for illustrative purposes only and does not predict or depict the performance of any investment. There may be material factors relevant to any such comparison, such as differences in volatility and regulatory and legal restrictions between the indexes shown and any investment in a Brookfield strategy, composite or fund. Brookfield obtained all index data from third-party index sponsors and believes the data to be accurate; however, Brookfield makes no representation regarding its accuracy. Indexes are unmanaged and cannot be purchased directly by investors. Brookfield does not own or participate in the construction or day-to-day management of the indexes referenced in this document. The index information provided is for your information only and does not imply or predict that a Brookfield product will achieve similar results. This information is subject to change without notice. The indexes referenced in this document do not reflect any fees, expenses, sales charges or taxes. It is not possible to invest directly in an index. The index sponsors permit use of their indexes and related data on an "as is" basis, make no warranties regarding same, do not guarantee the suitability, quality, accuracy, timeliness and/or completeness of their index or any data included in, related to or derived therefrom, and assume no liability in connection with the use of the foregoing. The index sponsors have no liability for any direct, indirect, special, incidental, punitive, consequential or other damages (including loss of profits). The index sponsors do not sponsor, endorse or recommend Brookfield or any of its products or services. Unless otherwise noted, all indexes are total return indexes.

INDEX DEFINITIONS

The Bloomberg US Aggregate Bond Index is a broad-based, market-capitalization-weighted bond market index representing intermediate-term investment-grade bonds traded in the United States.


The Bloomberg US CMBS 2.0 Baa Index is a rules-based index measuring the market of Baa-rated investment-grade commercial mortgage-backed securities (CMBS) 2.0 securities.

The Consumer Price Index (CPI) is a measure of the average change over time in the prices paid by urban consumers for a market basket of consumer goods and services. Indexes are available for the U.S. and various geographic areas from the U.S. Bureau of Labor Statistics.

The NCREIF Property Index (NPI) is the primary index used by institutional investors in the United States to analyze the performance of commercial real estate and use as a benchmark for actively managed real estate portfolios.

The S&P 500 Index is an equity index of 500 widely held, large-capitalization U.S. companies.

 brookfieldoaktree.com

 info@brookfieldoaktree.com

 +1 212-549-8380 or 855-777-8001