

不動産バリュエーションの低下： 忍耐ある投資家にバーゲンハンティングの機会到来か？

潤沢な緩和マネーで沸いた不動産市場の時代は終わっています。金利が過去標準レベル近くに戻る中で、市場の不透明感が引き金となり、不動産バリュエーションに調整が入っています。これは、不動産エクスポージャーを割安に取得する機会であり、長期目線の投資家にとってはポートフォリオの更なる分散を図る良いチャンスだと言えるかもしれません。

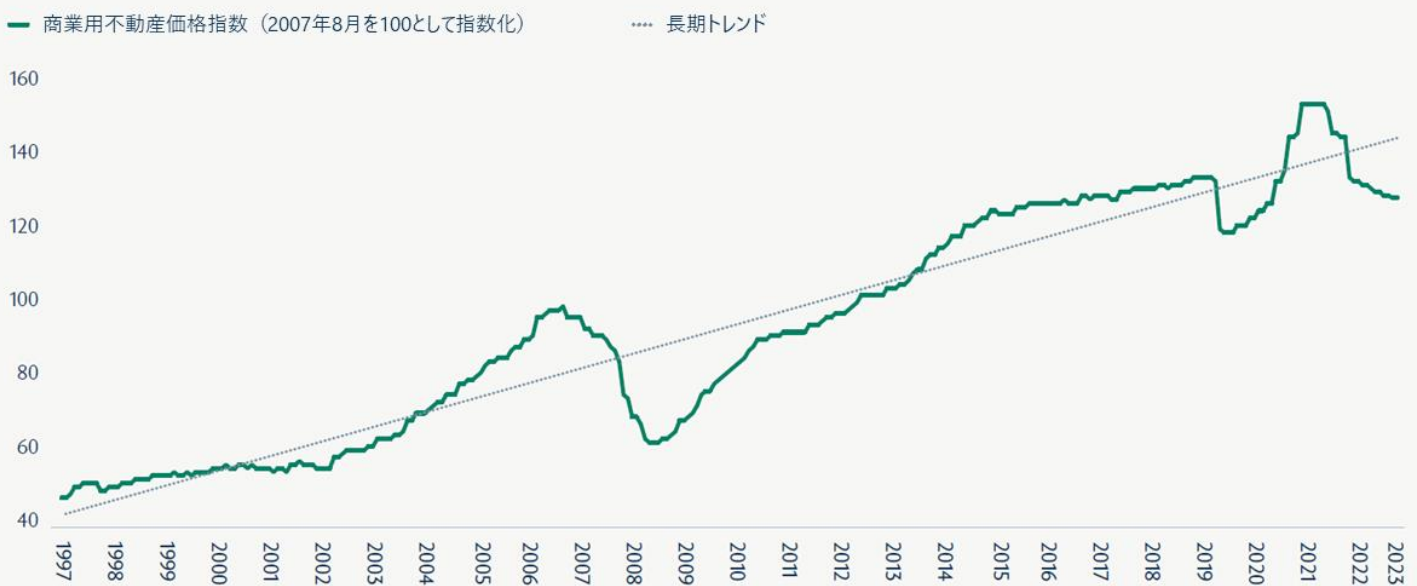
過去のデータが示す通り、不動産は魅力的なリターン、インカム創出、分散効果、インフレに対するプロテクションを提供してきました。不動産がアンダーウェイトの投資家にとっては、足元におけるバリュエーションの調整局面を活用してアロケーションを積み増す良い機会だと考えます。

投資には積極的かつ忍耐強くあれ

金利の上昇や案件が少ないことを背景に、不動産価格はアフターコロナの高値から相当下がってきています。広く普及している指数（図表 1）からは、商業用不動産価格が長期のトレンドラインを下回っていることが分かっており、買い時の到来を示しているかもしれません。

図表 1：バリュエーションのリセットからは長期バリューの発掘機会が示唆されている

商業用不動産価格インデックス vs テンドライン



長期トレンドは最小二乗法を使ってプロットしたものです。商業用不動産価格指数は、幅広いセクターや市場におけるレバレッジ無しの不動産価値の時系列データで、交渉中・契約中の商業用不動産取引の価格を捉えたものです。

出所：グリーン・ストリート・アドバイザーズ、データは2023年7月時点。

バリュエーションの調整にもかかわらず、事業環境のファンダメンタルズは幅広いセクターで健全な状態にあり、不透明感が残るのは主にクオリティの低い不動産のみとなっています。中央銀行がインフレ抑制に動く中で、金融政策判断の影響を受けて不動産価値に圧力がかかっています。幅広い不動産市場におけるディストレス物件の増加は確認されておらず、当社では物件を割安に取得する機会だととらえています。

足元の環境は、不動産への長期アロケーションを取得、または積み増す魅力的なタイミングであると考えます。借入コストが高水準で推移するなかで、売り手と買い手間における想定価格のギャップがさらに広がり、一部の優良物件が相当なディスカウントで市場に出回ると予想されます。

過去からの教訓

年金基金などの機関投資家は、長期にわたり不動産をポートフォリオに組み入れてきました。不動産の様なオルタナティブへの長期投資は、ポートフォリオ分散の向上効果を持つからです。このアプローチは、個人投資家にとっても有効だと考えます。

30 年超、複数の不動産サイクルを経験してきたブルックフィールドでは、その教訓を生かし、市場のノイズに惑わされることなく、リターンのドライバーとなるファンダメンタルズに注目し、供給バランスや価格水準、レバレッジや運営におけるスキルを見極めることで投資を行っています。

リスクに関する記述

すべての投資にはリスクが伴います。投資の価値は時間とともに変動し、投資家においては、利益を得るもしくは投資の一部または全てを損失する可能性があります。過去のパフォーマンスは将来の結果を保証するものではありません。エクイティからデットまでを含む全ての不動産投資には一定のリスクが伴います。実物資産には、不動産証券、インフラ証券、天然資源証券が含まれます。分散は、利益や損失の回避を保証するものではありません。分散は、利益や損失の回避を保証するものではありません。

©2023 Brookfield Asset Corporation.; ©2023 Oaktree Capital Management, L.P.; ©2023 Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC & ©2023 Brookfield Public Securities Group LLC

ブルックフィールド・オークツリー・ウェルス・ソリューションズ・エルエルシーは、米国証券取引委員会（SEC）の登録ブローカー・ディーラーであり、米国金融業規制機構（FINRA）と米国証券投資者保護公社（SIPC）の会員です。

ブルックフィールド・オークツリー・ウェルス・ソリューションズ・エルエルシーは、ブルックフィールドの完全子会社です。

当資料に含まれる情報は、教育および情報提供のみを目的としており、いかなる証券もしくは関連する金融商品の募集または購入申し込みの勧誘ではなく、そのように解釈してはなりません。当資料内の説明は広範な市場、産業もしくはセクターのトレンドまたはその他の一般的な経済や市況を論じており、秘密情報として提供されています。このコミュニケーションは、ブルックフィールド・コーポレーションとその関係会社（総称して「ブルックフィールド」）が設定するいかなる商品に適用される条件の概要の提供を目的としたものではありません。情報と見解は告知なしに変更となる場合があります。当資料で提供される情報の一部は、ブルックフィールドの内部調査に基づいて作成されており、一定の情報はブルックフィールドによる様々な仮定に基づいており、いずれの仮定も正確とは限りません。ブルックフィールドは、当資料に含まれる情報（第三者から提供される情報を含む）の正確性または完全性を必ずしも検証しておらず（そして検証する義務を負わず）、いかなる情報についても検証されたものとしてブルックフィールドに依拠することはできません。当資料で提供された情報は、当資料作成時点におけるブルックフィールドの視点および信念を反映しています。

将来の見通しに関する記述

当資料は、米国連邦証券法令、具体的に米国 1934 年証券取引所法（その後の改正を含む）第 21E 条における意義の範囲内における将来の見通しに関する記述を含む情報やそれらに基づく情報が含まれています。将来の見通しに関する記述は、事業戦略や投資戦略もしくは戦略遂行のための措置、競争力、目標、事業の拡大および成長、計画、見込み、将来の成功への言及など、将来の行動、事象または動向に関して、過去の事実の記述以外のすべての記述を含みます。これらの記述は、過去または現在の事実と厳格に関連しないという事実によって特定することができます。「予測」、「推定」、「期待」、「予想」、「想定」、「計画」、「考え」やその他の類似する用語は、これらの将来の見通しに関する記述を特定するために用いられます。将来の見通しに関する記述は、不正確な仮定や既知もしくは未知のリスクおよび不確実性によって影響を受ける可能性があります。そうした要素の多くは、将来の実際の結果や成果を決定する上で重要となります。そのため、いかなる将来の見通しに関する記述についても保証はありません。実際の結果や成果は大きく異なることがあります。これらの不確実性を踏まえ、これらの将来の見通しに関する記述に不当に依拠するべきではありません。

Contact Us

 brookfieldoaktree.com

 japan@brookfieldoaktree.com