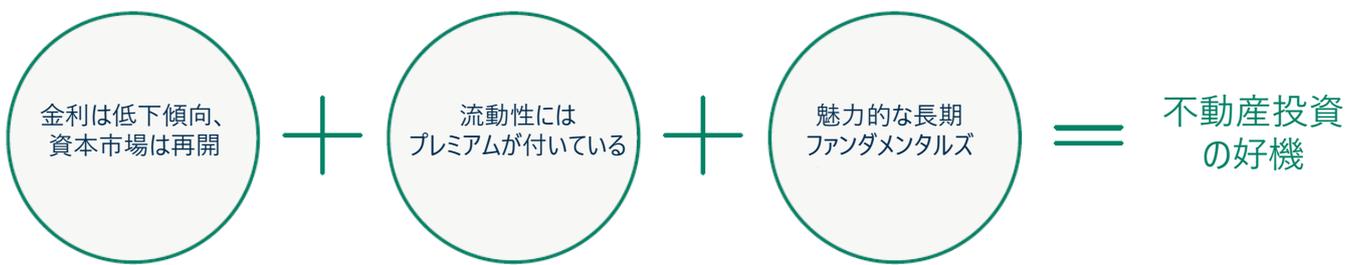


ブルックフィールド不動産： 回復に備える

底を見極めることは誰にもできないが、回復に備えて足場を固めることは可能

今こそ絶好のタイミング



価格はピーク時から割安に

不動産を取り巻く現在の環境は、魅力的な価格で資産を取得する機会を提供しています。

最近のピークから現在までの価格インデックスの変化

2022年3月から2024年5月まで

(米国、セクター別)



-26%

集合住宅



-17%

産業用



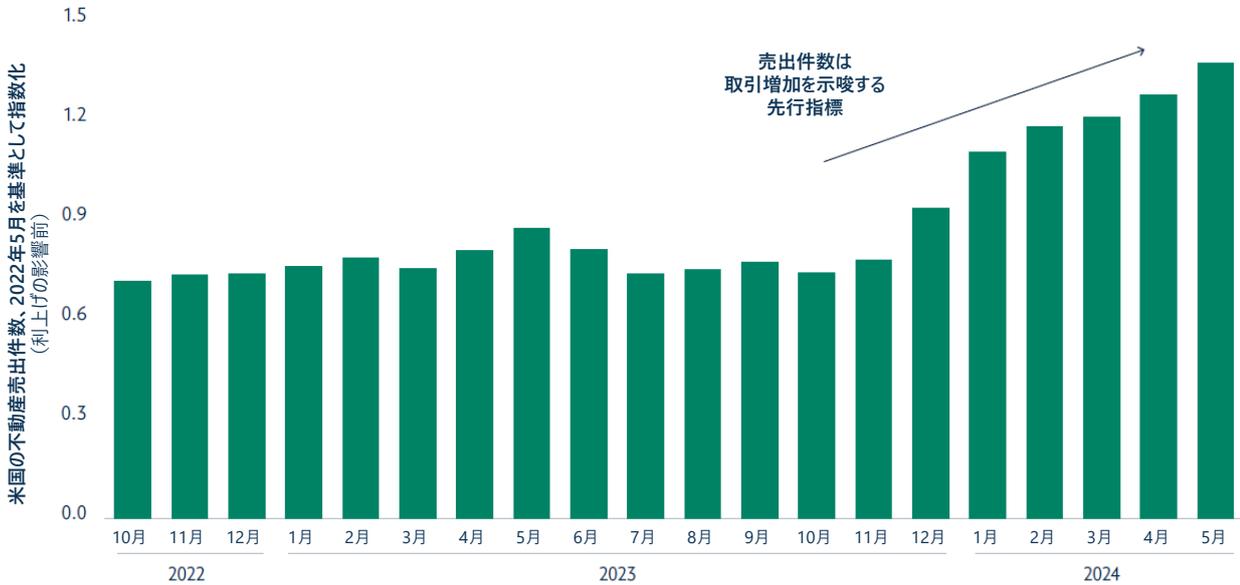
-14%

オルタナティブ¹

出所：グリーンストリート、2024年6月時点。

取引活動の増加

デット価格が過去 1 年にわり比較的安定していたことから、不動産の買い手と売り手は手控えていた取引を再開することが可能になっています。データは取引活動が 2024 年後半に著しく増加する可能性を示唆しています。



出所：JLLリサーチ、2024年6月時点。

投資機会を捉える

ブルックフィールドは、市場サイクル全般にわり割安な投資機会を見出し、所有者兼運営者として価値を創出することに重点を置いています。現地での存在感が強く、市場に関する幅広い知識を有すると考える市場およびセクターに資本を配分しています。

<p>集合住宅</p> <p>521百万ドル</p> <p>20%</p> <p>再調達コスト に対する割引²</p> <p>米国複数</p>	<p>物流ロジスティクス</p> <p>477百万ドル</p> <p>45%</p> <p>再調達コスト に対する割引²</p> <p>北米複数</p>	<p>学生寮投資</p> <p>116百万ドル</p> <p>26%</p> <p>再調達コスト に対する割引²</p> <p>ジョージア州アトランタ</p>	<p>戸建住宅投資</p> <p>26百万ドル</p> <p>26%</p> <p>再調達コスト に対する割引²</p> <p>アラバマ州バーミングハム</p>
--	---	--	---

ブルックフィールドの優位性

ブルックフィールドは最大の不動産投資家の1つであり、世界で最も確立された市場において分散されたポートフォリオを保有・運営しています。

ブルックフィールド不動産運用残高³

2,670億ドル

従業員⁴

29,000名超

不動産プロフェッショナル⁴

660名超



住宅

マンション：68,000戸
学生寮：61,000床
組立住宅：35,000件
高齢者向け住宅：14,000戸
戸建て賃貸：10,000件



複合施設、小売、娯楽

複合施設：38件
小売物件：125百万平方フィート
娯楽施設：60,000平方フィート



物流ロジスティクス
8,700万平方フィート



オフィス

186百万平方フィート



ホスピタリティ

部屋数：41,000室



オルタナティブ

トリプルネットリース：
380物件
セルフストレージ：
200万平方フィート



ライフサイエンス&
イノベーション

200万平方フィート

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。

脚注

- オルタナティブは、セルフストレージ、ネットリース、データセンター、組立住宅、ライフサイエンス、ゲーム、戸建賃貸住宅を含みます。出所：グリーンストリート商業用不動産価格指数（2024年6月）。
- 再調達コストは、引き受け時における投資先の推定建設コストであり、内部の仮定および推定、また場合によって第三者の鑑定に基づいて分析を行います。分析は、類似物件の市場価格に基づいて推定される土地価格、第三者のデータおよび自社内部の開発能力に基づいて推定される建設コストを考慮します。この指標は、通常、開発資産または事業計画が大規模な再開発を伴う投資案件については、あまり重要ではありません。分析は、まだ起きていない事象に関して不正確と判明する可能性がある推定および仮定、ならびに変化する可能性があるデータに基づきます。加えて、業界専門家は使用された仮定および推定に同意しない場合があります。
- ブルックフィールドは、ブルックフィールド・アセット・マネジメント・インク及其の関連会社を参照しています。2024年3月31日時点。四捨五入のため合計は一致しない場合があります。運用資産残高（AUM）は、ブルックフィールド・コーポレーションおよびブルックフィールド・アセット・マネジメント・リミテッド（総称して「ブルックフィールド」）の双方またはそのいずれかが運用する資産の総公正価値を参照しており、以下のように計算されます。(a)ブルックフィールドが会計上連結している投資先（通常、ブルックフィールドが大きな経済的利益を有し、日々の業務、投資、財務活動を最終的に決定する投資先）または会計上連結していないもののブルックフィールドが1つまたは複数の属性によって大きな影響力を有する投資先（ブルックフィールドが最大の投資家、ブルックフィールドが投資先の統治組織において最大の代表者、ブルックフィールドが投資先の主たる管理者または運営者、ブルックフィールドがその他重大な影響力を有するなど）（オークツリー・キャピタル・マネジメント（オークツリー）に帰属するAUMを除く）については、ブルックフィールドが投資先を100%保有していても、投資先の資本構成全体（エクイティとデット）を総資産価値ベースで考慮した総公正価値の100%で計算されます。ただし、ブルックフィールドの永久ファンドで保有する投資先については、投資先の純資産総額のうちブルックフィールドの経済的持分割合で計算されます。(b)ブルックフィールドのその他のすべての投資先（オークツリーを除く）は、投資先の資本構成全体（エクイティとデット）を総資産価値ベースで考慮した総公正価値のうちブルックフィールドの経済的持分割合で計算されます。ただし、ブルックフィールドの永久ファンドで保有する投資先については、投資先の純資産総額のうちブルックフィールドの経済的持分割合で計算されます。オークツリーに帰属するブルックフィールドのAUMは、www.oaktreecapital.com/about.に記載された方法で計算されます。インフラのAUMには、オークツリーに帰属する30億ドルおよびブルックフィールド・パブリック・セキュリティーズ・グループ（PSG）に帰属する40億ドルが含まれます。プライベート・エクイティのAUMには、オークツリーに帰属する160億ドルが含まれます。不動産のAUMには、オークツリーに帰属する170億ドルおよびPSGに帰属しない10億ドルが含まれます。クレジットのAUMには、オークツリーに帰属する1,500億ドル、PSGに帰属しない

110億ドル、ブルックフィールド・リインシュアランス・パートナーズに帰属する620億ドル、プライベート・ファンズ・クレジットに帰属する120億ドルが含まれます。オークツリーとPSGはともに情報障壁に従ってブルックフィールドの他の事業体から独立して営業しています。情報障壁によって、オークツリーとPSGはブルックフィールドの他の事業体から独立して投資活動を管理しています。ブルックフィールドのAUM決定方法は、他のオルタナティブ資産運用会社が採用している方法や、規制当局への一定の届出（Form ADVなど）において定められたAUMの計算方法とは異なります（そのため収益が大きく異なる可能性があります）。ブルックフィールドのAUMは250億ドル以下を切り捨てています。

- 従業員数は年次で報告されており、上記は2023年12月31日時点のものです。関連する運営企業および投資先企業を含むブルックフィールドのすべての不動産関連事業部門（プライベート・ファンド、上場事業体、上場証券ビークルなど）にわたる投資プロフェッショナルおよび運営スタッフを含みます。

開示事項

©2024ブルックフィールド・コーポレーション、©2024ブルックフィールド・アセット・マネジメント・リミテッド、©2024オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー、©2024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、©2024ブルックフィールド・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシー。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・エルエルシーおよびブルックフィールド・パブリック・セキュリティーズ・グループ・エルエルシー（「PSG」）は、ブルックフィールド・コーポレーション（ブルックフィールド）の子会社です。

将来に関する記述

当資料には、米国1934年証券取引法第21E条（その後の改正を含む）に定義された「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、将来の行動、事象または動向に関して、

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、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。

Contact Us

 brookfieldoaktree.com

 info@brookfieldoaktree.com