

# 魅力を増すプライベート不動産投資

かつてプライベート不動産は機関投資家の専有領域でしたが、近年では先進的な投資ビークルやプラットフォームが普及したことで、個人投資家にもその門戸が開かれつつあります。従来は最低投資金額が高い、保有期間が長期、不動産運営は複雑といった点が障壁となっていましたが、こうしたハードルは徐々に低下しています。これまで機関投資家ポートフォリオで中核的な役割を担ってきた資産クラスへのアクセスが拡大し、個人投資家もまた、ポートフォリオ分散効果、インフレヘッジ機能、そして公開株式に比べて相対的に低いボラティリティといったメリットを享受できるようになっています。

## プライベート不動産の魅力

不動産投資は、インカム（収益）とキャピタルゲイン（資産価値の上昇）の両面を追求できる資産クラスであり、投資家に複数のメリットを提供します。

1

### インカムと キャピタル成長

賃料収入による継続的なキャッシュフローと、不動産価値の長期的な上昇によるキャピタル成長が期待できます。

2

### インフレヘッジ

賃料や不動産価値は、一般的にインフレ上昇分またはそれを上回り上昇します。

3

### 分散効果<sup>1</sup>

株式や債券との相関が歴史的に低いため、ポートフォリオのリスク調整後リターンの向上に寄与します。

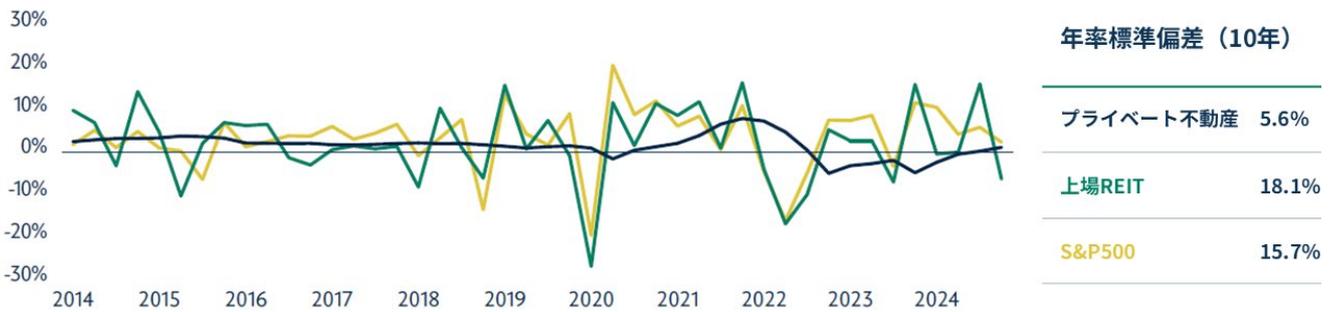
不動産は、賃料収入および資産価値の上昇を通じてリターンを生み出します。株式や債券との相関が低いことから、ポートフォリオ全体の変動を平準化し、リスク調整後リターンの向上に寄与します。住宅、商業用不動産、産業用不動産の各セクターに分散して投資することで、プライベート不動産は歴史的に安定したキャッシュフローと長期的な成長ポテンシャルを提供しており、分散投資における有力な選択肢のひとつとなっています。

## なぜ今、プライベート不動産を検討すべきか

不確実性が高まる現在の市場環境において、プライベート不動産の強靭性が一層際立っています。ニュースや市場センチメントの影響を受けやすい公開市場とは対照的に、プライベート不動産は賃料収入、稼働率、長期的な需要構造といったファンダメンタルズに基づいて評価されます。とりわけ注目すべきは、公開市場と比べて歴史的にボラティリティが低いという点です。

### ボラティリティの低さ

プライベート不動産は、上場不動産市場や株式市場と比較して歴史的にボラティリティが大幅に低く、優れたリスク調整後リターンを創出してきました。



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。現在のトレンドが今後も継続する保証はありません。2024年12月31日現在。各インデックスの四半期リターンおよび10年間の年率標準偏差を示しています。プライベート米国不動産は NCREIF ファンド・インデックス - オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ (NFI-ODCE)、上場不動産は S&P ユナイテッドステイツ REIT インデックス、米国株式は S&P 500 インデックスで示しています。投資家がインデックスに直接投資することはできません。また、インデックスには取引コスト、運用管理費、その他の投資事業体関連の費用や資金調達・上場企業であることに伴う費用は反映されておらず、これらはリターンを低下させる可能性があります。

出所：ブルームバーグ。

2015年から2025年にかけての年率標準偏差(ボラティリティ)は、上場REITが18.1%、S&P 500は15.7%であったのに対し、プライベート不動産は僅か5.6%と、公開市場の約3分の1にとどまりました。この安定性は、プライベート不動産の評価方法に起因するものです。毎日時価評価される上場資産とは対照的に、プライベート不動産は賃料収入や稼働率などのファンダメンタルズに基づいて定期的に評価されるため、短期的な価格変動が平準化され、パフォーマンスの動きがより安定します。特に市場が不安定な局面では、ボラティリティの高い資産を補完する長期的な投資として、ポートフォリオにおけるクッションの役割を果たしてくれます。

## セクターの強みと構造面の追い風

オフィスなど一部のセグメントを除き、産業不動産や集合住宅といったセクターでは、新規供給の先細り、持続的な需要、堅調な収益成長といった強固なファンダメンタルズが継続しています。物流や賃貸住宅などのインフレ連動型セクターは、価格設定力や人口動態の追い風から恩恵を受け続けています。

これらの強みをさらに後押ししているのが、マクロ経済および人口動態の長期トレンドです。E コマースの拡大、グローバル供給網の変化、住宅不足の恒常化、そして持続可能な建物への需要増加が、不動産の開発方法や評価方法に変化をもたらしています。

手頃な価格の住宅の慢性的な供給不足が、賃貸住宅に対する長期的な需要を生み出しています。とりわけ、ミレニアル世代、新規形成世帯、アクセスしやすい住まいを求める高齢化世帯を中心に、その傾向が顕著となっています。また、サステナビリティや省エネルギー性能は差別化のポイントとなり、グリーンビル認証を受けた建物は賃料や評価額でプレミアムを享受しています。

プライベート不動産は、こうした企業や世帯の変化するニーズを直接取り込むことができる資産クラスであり、投資家はこれらの構造的トレンドから恩恵を受けることができます。

## 結論

プライベート不動産は、安定性、収益性、長期的な成長ポテンシャルを兼ね備えた希少な資産クラスであり、ボラティリティが高まる現在の市場環境においては特に有効な投資先であると言えるでしょう。プライベート不動産の強みは、持続的なファンダメンタルズと構造的要因にあり、景気サイクルを通じて安定したパフォーマンスを支えています。

不動産セクターの魅力が増しているのは、市場センチメントの改善、取引量の増加、そして価格回復の兆しといった要因によるものです。こうした背景については、[最新のオルタナ四半期レポート](#)で詳しく解説しています。

## 脚注

1 分散は、利益を保証するものではなく、金融市場の下落局面で損失を防ぐものではありません。

## 重要な開示事項

当資料に含まれる論説および情報は、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。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。

当資料に含まれる論説は、示された時点の情報および見解を含んでおり、当該情報および見解は予告なく変更される場合があります。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頼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。

プライベート不動産への投資は、収益獲得、インフレヘッジ、ポートフォリオの分散といった潜在的なメリットを提供する可能性があります。しかし、一方で、流動性の低さ、情報開示の制限、元本損失のリスク、市場変動、物件管理や評価に伴うリスクなど、さまざまな重要なリスクや制約が存在します。不動産投資は、経済状況、金利動向、規制環境の変化の影響を受けることもあります。投資を検討する際は、各投資家の投資目的、財務状況、リスク許容度を踏まえ、これらのリスクを十分に評価した上で判断することが重要です。

投資家は、ブルックフィールドが提供するファンドやプログラムを含む、いかなるファンドや投資プログラムへの投資を行う前に、必ずご自身のアドバイザーに相談すべきです。

当資料内で引用されたインデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的として記載されており、いかなる投資のパフォーマンスも予測または表示するものではありません。当該比較に関連して、記載されたインデックスとブルックフィールドの戦略、コンポジットまたはファンドへの投資との間には、ボラティリティや規制上および法律上の制約の違いなど、重大な要因が存在する可能性があります。ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行うものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。

ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行うものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家が直接購入することはできません。ブルックフィールドは、当資料で参照されたインデックスを所有しておらず、その構築または日々の管理に関与していません。当資料に記載されたインデックスの情報は、お客様への情報提供のみを目的としており、ブルックフィールドの運用商品が同様の結果を達成すると暗示または予測するものではありません。当該情報は予告なく変更されることがあります。当資料で参照されたインデックスは、いかなる報酬、費用、販売手数料または税金も控除していません。インデックスに直接投資することはできません。インデックス・スポンサーは、インデックスおよび関連データの「現状のまま」での使用を許可しており、これに関していかなる保証も行わず、インデックスまたはインデックスに含まれる、関連する、もしくはそこから派生するデータの適合性や品質、正確性、適時性、完全性を保証せず、それらの使用に関連して一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、直接的、間接的、特別、偶発的、懲罰的、結果的またはその他の損害（利益の損失を含む）について一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、ブルックフィールドまたはそのいかなる運用商品やサービスの後援、是認または推奨も行うものではありません。別段の注記がない限り、すべてのインデックスはトータル・リターン・インデックスです。

## インデックスの定義

ブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスは、米国で取引される中期投資適格債券を対象とする幅広い時価総額加重債券市場指数です。

NCREIF オープンエンド分散型コア・エクイティ・ファンド・インデックス (NFI-ODCE) は、時価総額加重、報酬控除前、時間加重のリターン指数で、コア不動産戦略オープンエンド型合同運用の大型ファンドのパフォーマンスを計測しています。

S&P500 インデックスは、幅広く保有された大型株米国企業を代表する 500 社の株価指数です。

S&P 米国 リート・インデックスは、米国に所在する上場不動産投資信託の投資可能ユニバースを定義・測定しています。