

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2023年7月発行・要約版）第7章／不動産投資市場編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（不動産投資市場）

豊富な資金によって、引き続き高い国内不動産への投資ニーズ

2023年9月22日

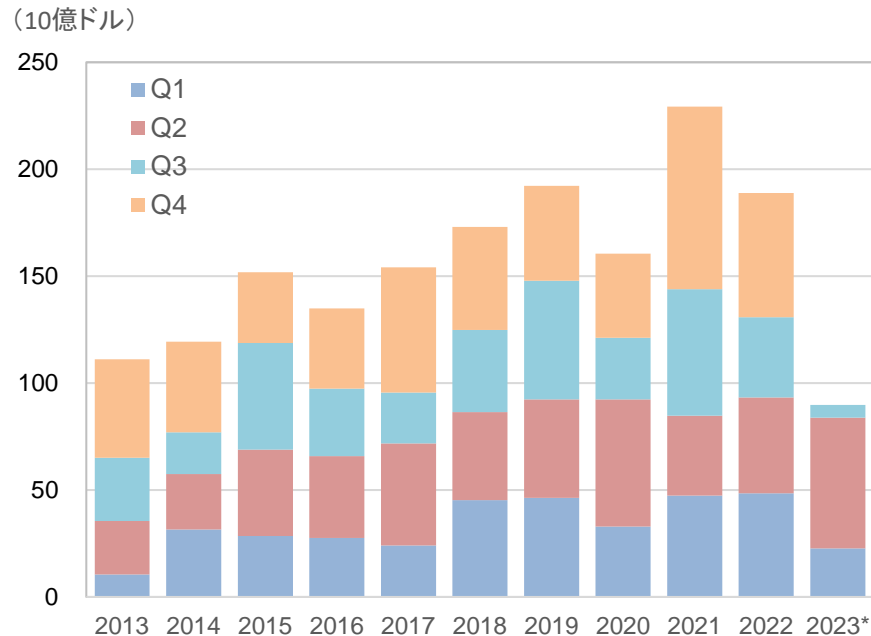
投資調査第2部・特別研究員
大谷咲太

三井住友トラスト基礎研究所

一部に慎重姿勢がみられるものの、海外の不動産投資資金は潤沢な状況が続く

- 2022年のグローバル不動産私募ファンドの資金調達総額は、金利上昇や株式・債券の下落が不動産投資需要減退につながり前年比13.6%減。2023年もQ2まで、米地銀破綻に伴う融資姿勢の厳格化、米商業用不動産ローンへの懸念等もあり、前年同期で調達額が減少。
- 資金調達額は減少しているが、コロナ禍前の2019年とほぼ同水準と、依然として高水準を維持している。一定の投資が進んだことで、未実行投資資金残高（ドライパウダー）は2022年に一旦小幅に減少したが、足元では再び増加に転じており、待機資金は引き続き高水準。

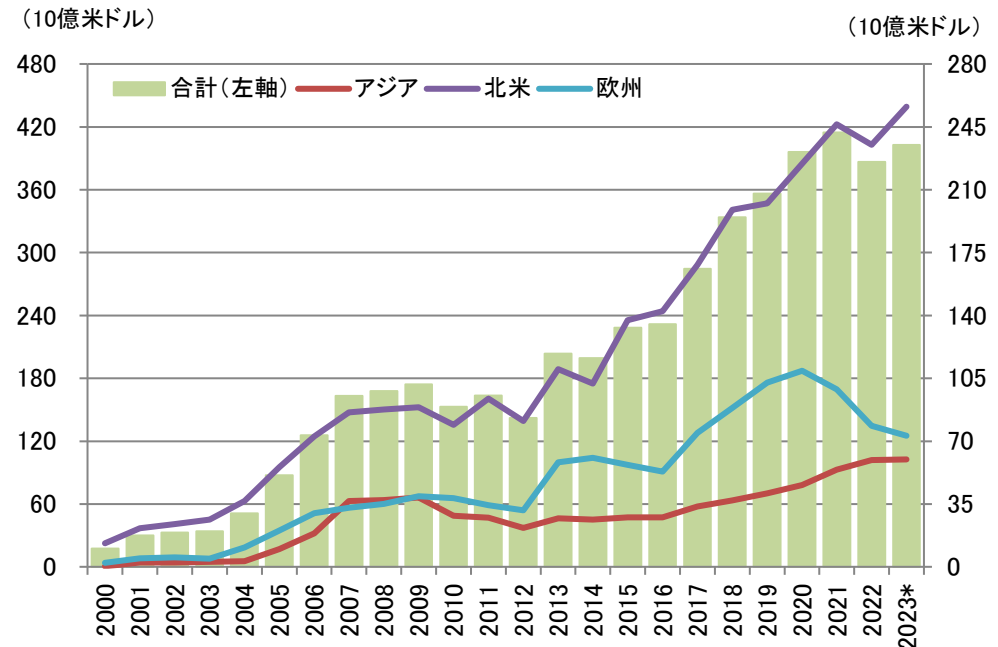
図表1 グローバル不動産私募ファンドの資金調達総額



出所) Preqinをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 2023年は7月14日時点の暫定値。いずれもフローの資金調達指標

図表2 グローバル不動産私募ファンドの未実行投資資金残高推移：地域別



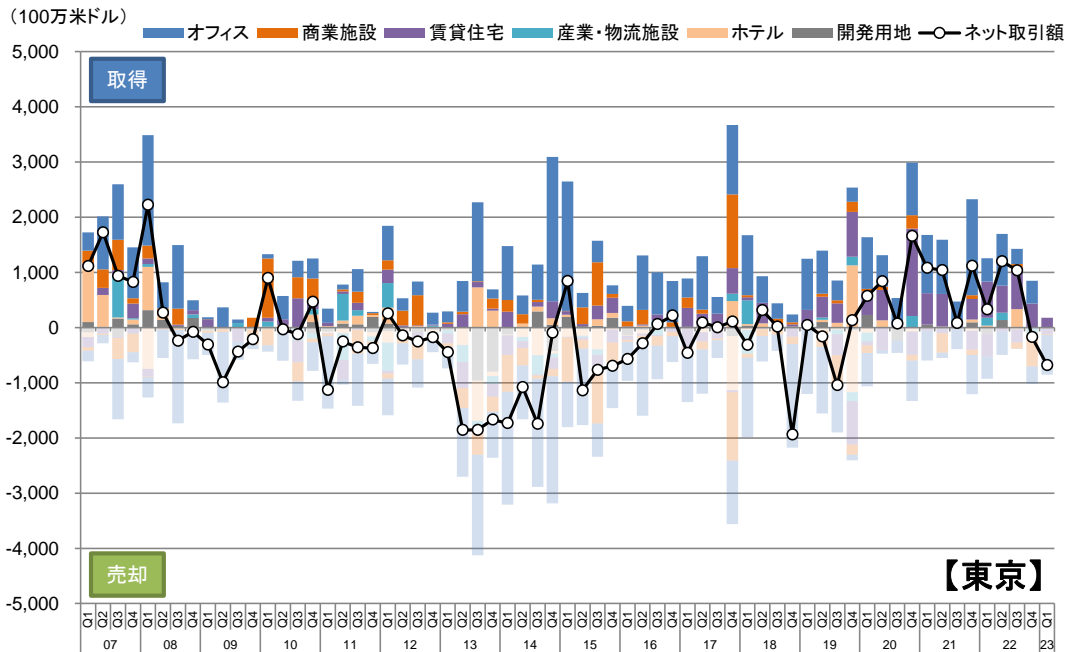
出所) Preqinをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 各年末の残高。ただし、2023年は7月14日時点の暫定値。投資実行されていない手元資金 (= 未実行投資資金残高 (Dry powder)) で、投資の準備・待機資金 (ストック) 量を示す指標

世界的に見て、国内不動産投資の魅力は高い

- 世界的にクロスボーダー投資は不活発な状況で、東京においても同様。その結果、東京のクロスボーダー資金の流出入（ネット流入額）は、2023Q1には2019Q3以来の流出超過となった。特にオフィス投資の減少が影響している。
- ただし、日本は世界主要国と異なり、①リファイナンスしやすい環境、②通貨安、③相対的に厚いイールド・ギャップであること、などの理由から、海外投資家が日本の不動産を積極的に売却することで、クロスボーダー資金の流出超過が進むとは考えづらい。政情面を含めた安全性・安定性を重視する海外投資家も多く、今後は海外投資家の国内不動産への投資ニーズが高まることが予想される。

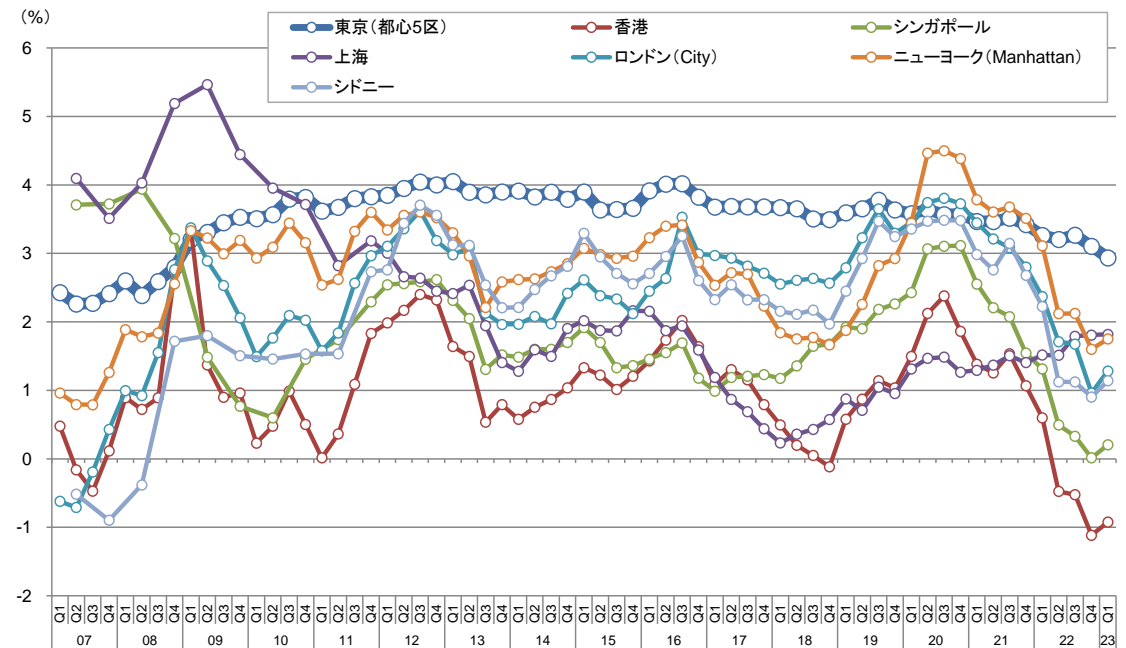
図表3 東京のクロスボーダー資金の流出入



出所) MSCI Real Capital Analyticsをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 売買取引額の対象は1,000万米ドル以上の取引。

図表4 世界主要都市のオフィスのイールド・ギャップ

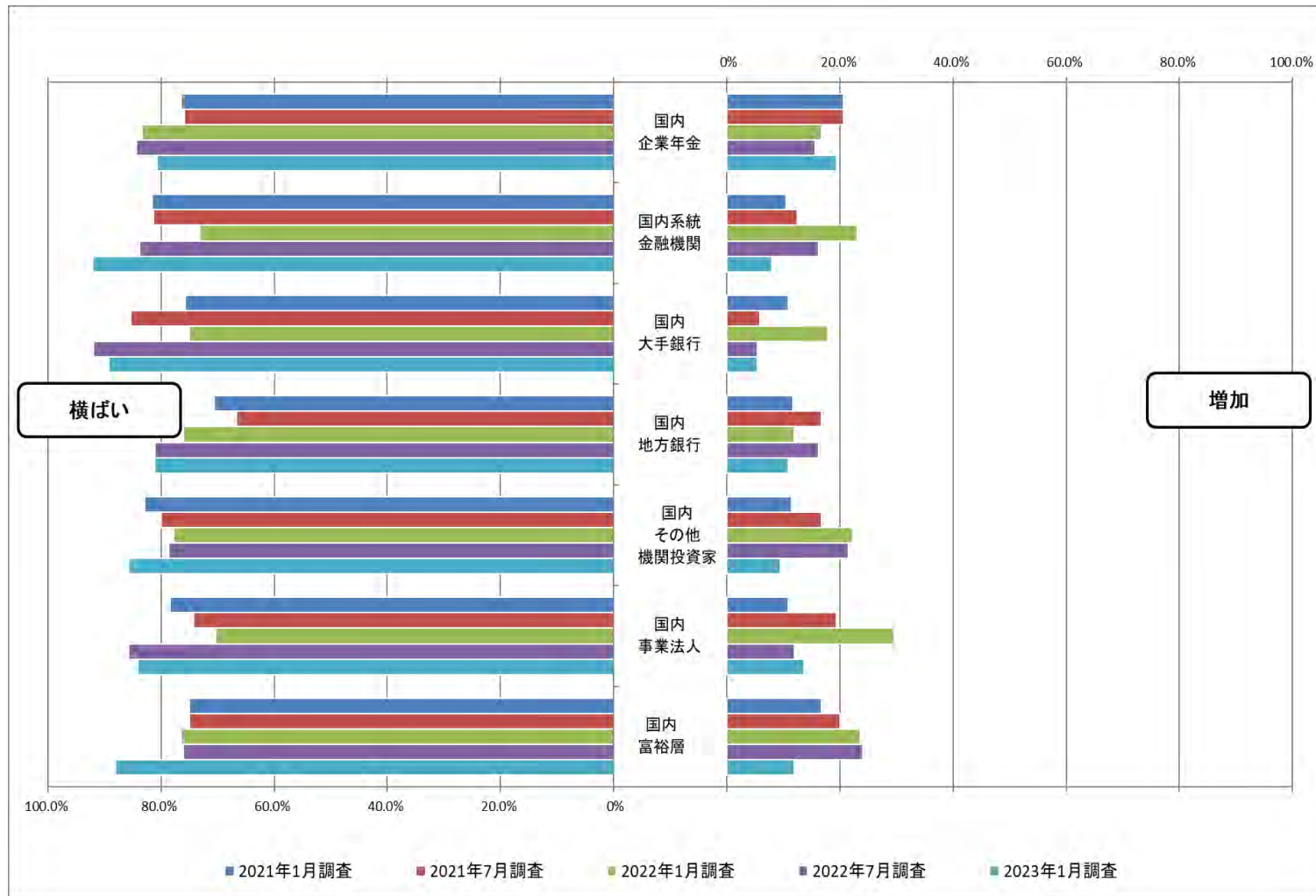


出所) [東京] Cushman & Wakefield (C&W) をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、[香港] Rating and Valuation Department、[シンガポール、上海、シドニー] Knight Frank、[ロンドン] C&W、[ニューヨーク] PwC、[各国・地域の10年物国債利回り] Oxford Economics

国内投資家の投資意欲も高く、国内外からの投資資金の拡大が見込まれる

- 当社のアンケート調査の結果をみると、金融緩和策の継続もあって、投資家属性を問わず、国内投資家の不動産への投資意欲も依然として高い。そのため、国内外からの国内不動産への投資資金の拡大が見込まれる。
- 仮に米国の金融不安の再燃や、中国不動産市場の悪化などによって海外資金が縮小しても、多様な国内投資家によって不動産投資市場は大きな変化が生じにくいとみている。

図表5 運用会社に聞いた「今後、不動産投資が増加する/横ばいとなるエクイティ投資家」



出所) 不動産証券化協会・三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>