

2018年7月27日

報道各位

ラサール不動産投資顧問株式会社

## 「2018年グローバル不動産投資戦略」の中間レポートを発表

世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク(本社:米国イリノイ州シカゴ、最高経営責任者:ジェフ・ジェイコブソン、以下ラサール)は、主要 30 カ国における不動産投資の展望「2018年グローバル不動産投資戦略」を発表しました。「グローバル不動産投資戦略」は主要 30 カ国における不動産投資を毎年展望し、例年 2~3 月に年初時点、7月に年央時点の展望を世界の投資家にお伝えしています。以下、その概要をお知らせいたします。

### I. 2018年下期の展望

今年 2 月に発表したレポートで取り上げた 3 つのベア(弱気相場)・シナリオの中で、3 つのリスク(地政学的リスク、金融システムリスク、過度な刺激策)を指摘しましたが、これらはその後も引き続き潜んでいます。

さまざまな景気後退要素が、地政学的な緊張状態、金融政策のミス、または持続不可能な財政支出を誘発していますが、2018年後半、このようなリスクは依然ありながらも、2018年初に描いたシナリオと大筋では変わらず、金融危機や大規模な世界的不況が発生する確率は非常に低く、2019年に向けて、世界的に経済が成長する確率は高いと見られます。

多くの先進国で、平均的な景気拡大期間に匹敵するか、それを超える勢いで景気の拡大が続いています。先進諸国の多く(ドイツ、日本、シンガポール、韓国、英国、米国)で、平均景気拡大期間 6~9 年を迎えようとしています。多くの国がドイツと米国で確認された 8~10 年という最長期間を遥かに超える景気拡大を経験しています。つまり、景気拡大期間の上限が 10 年というわけではありません。

### II. 主要国経済に影響を与え得る予想外のマクロ動向

#### ① 米国の税制改正案

2017年後半に米国で可決した税制改正法案が、2018年に成立しました。この法案は、過去最高に近い財政支出ペースを保ちながら、所得税や法人税を引き下げ、またオフショア法人(タックスヘイブンをはじめとする自国外に設立された法人)の利益を国内に還元させることで、米国経済を活性化することを狙っています。今のところ、消費者/企業信頼感指数の上昇という期待通りの効果を発揮しているようです。しかしながら、本法案によって連邦政府の責務は大幅に拡大し、金利が上昇すれば将来的に政府の負債が増える可能性があるため、本法案の長期的な影響は未だ不透明と断言はできません。

#### ② 海外投資を行う中国系金融機関への新たな規制

海外投資を行う中国系保険会社への新たな規制、特にシャドーバンキング(銀行を介さない金融取引)への支払条件の厳密化が行われました。一部では、中国系金融機関が、最近取得した物件の売却や取引入札からの撤退を求められています。中国人民銀行が、保険会社やその他の金融機関に対して、事業範囲を中国国内にとどめ、海外通貨で高リスクの投資を行うべきではないというメッセージを送っていることは明らかです。

2018年、中国系企業全体の海外投資は、2017年と比較して30%近く減少しており、不動産分野では、50%以上を記録しています。2月に中国政府が保険大手・安邦保険集団を管理下に置くと発表しましたが、これは中国人民銀行が新規制を真摯に受け止め、デレバレッジ(債務の削減)に取り組もうとしている証拠です。

#### ③ 貿易摩擦

2018年初め、トランプ政権は、批判の大部分を対中国やNAFTA内の貿易赤字に向けていました。ホワイトハウスの声明には一貫性がないものの、全体的に保護貿易主義に向かっていることは明白でした。しかし、G7サミットでは、対米貿易黒字相手国となっているG7諸国からの輸入品に対し関税を課すなど、米国の立場が大きく変わりました。これは、不安定で予測不能な事態であり、トランプ大統領就任以来、貿易摩擦の最も深刻な局面となりました。

このような多国間貿易摩擦の影響は、まず米国経済に現れ、鉄鋼、アルミニウムのほか、自動車を含むその他の資本財の価格上昇につながり、さらにその後不動産価格へ影響が出る可能性があります。

### III. 地域別投資戦略

#### － アジア太平洋地域 －

アジア太平洋における資本市場のボラティリティは驚くほど低位に収まり、これは市場が地政学的リスクのような、一過性の特異的なリスクに対し楽観的であることを示唆しています。株式、債券ともにリスクが上昇する中、不動産は引き続き、投資ポートフォリオにおける安定剤であり続けます。

この地域の今後6～12カ月の見通しは楽観的で、中国と日本が引き続き2018年から2019年まで経済を牽引するでしょう。中国政府は金融市場の改革などに支えられ長期安定的な経済成長が見込まれます。日本は、低い失業率、政府による低所得層への景気刺激策などが、商業施設におけるテナント賃借需要を支えると考えられます。

ラサールとしては、依然流動性の高い不動産市場が発展・確立した市場にフォーカスすることを推奨します。コア戦略においてはディフェンシブなインカムを主体とし、高いリターンを狙う戦略においては、積極的なアセットマネジメントによるバリューアップを追求します。

#### － 欧州 －

今回のレポートにおける欧州の3つの重要なテーマは、以下の通りです。

- ・ 英国－EU間のブレグジット交渉は予想よりも長引くと予測。また、ロンドンの不動産市場における賃料成長予測を上方修正
- ・ この地域の経済成長率は2017年末でピークを迎えた。経済成長は引き続き底堅く推移しているが、利上げを誘発するほどではない
- ・ 大陸欧州のオフィスと物流施設は、底堅い賃借需要と比較的限定的な新規物件供給が賃料成長を下支え。これらのセクターは、英国より欧州でより高いリスクをとるべき

#### 【英国】

- 英国とEUは3月のブレグジットに向けた条件の大筋につき合意
- 英国の経済や政治の先行きは不透明であったものの、2017年から2018年の前半にかけての不動産市場は当初予想よりも好調に推移
- 2018年1-3月期の英国不動産投資額は前年同期比4.1%減を記録。ただし、非主要不動産タイプ（ヘルスケア施設、個人向け倉庫など）の投資額は年初来で増加

その他の推奨投資戦略は今年2月に発行したレポートから大きな変更はなく、比較的当初の予想通りとなっています。

#### 【大陸欧州】

- 大陸欧州の経済成長の加速は終了。ただし、依然として底堅く成長
- 2017年末は、EUの各国で経済成長の加速と雇用の創出がみられた
- マクロ経済については、指標によっては、過去最高・最大の予測を示すような楽観的な指標があり、マクロ経済の好調さの象徴であった

#### － 米国 －

北米においては、市場のボラティリティとリスクが上昇し、不動産が引き続き安定剤としての位置づけとなっています。2017年12月以降、米国では政策方針の変更により経済見通しは変化しましたが、不動産の投資市場や不動産ファンダメンタルズへの影響は限定的でした。減税や財政支出の増加という経済刺激策が、既に良好であった米国経済をさらに後押しするでしょう。また、カナダはアメリカのような積極的な経済刺激策は行っていませんが、長期的に見れば、その方が債務超過・借金の増加による悪影響を受けないと言えます。

## ラサール インベストメント マネージメントについて

ラサール インベストメント マネージメントは、世界有数の不動産投資顧問会社です。世界規模で、私募、公募の不動産投資活動、負債性投資をしており、総運用資産残高は約 600 億米ドルです(2018 年 3 月末現在)。主要顧客は、世界的年金基金、企業年金基金、保険会社、政府関連、企業、その他基金(大学基金他)などで、世界中の機関や個人投資家の資金管理を行い、セパレートアカウント型投資、オープンエンド型ファンド、クローズドエンド型ファンド、公募証券、エンティティレベル投資等の手法で投資を行っています。また、世界最大級の総合不動産サービス企業であるジョーンズ ラング ラサール グループ(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)傘下にあります。なお、ラサール不動産投資顧問株式会社は、ラサール インベストメント マネージメントの日本法人です。詳しい情報は、[www.lasalle.com](http://www.lasalle.com) をご覧ください。

## 本件に関するお問い合わせ先

広報担当(エイレックス) 村瀬亜以 電話 03-3560-1289 メール [lasalle@arex-corp.com](mailto:lasalle@arex-corp.com)

\*このプレスリリースは、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会へ配布しております。

## 免責事項及び注意事項:

本資料は、ラサールインベストメントマネージメント株式会社(以下「LIM」といいます)が、本資料の受領者への情報提供のみを唯一の目的として作成したものであり、証券・金融商品に係る売買若しくはその申込みの推奨又は勧誘を目的としたものではありません。従い、本資料は、本資料の受領者の投資に関する知識・経験、資産状況、投資目的、意向、実情等を勘案して作成されたものではありません。

本資料において言及される証券、金融商品その他の投資機会は、投資家によっては適切でないものとなる可能性があります。また、本資料は法律、税務、会計又は投資に関するアドバイスを提供することを目的としたものではありません。本資料において言及される証券、金融商品その他の投資機会について投資、売買その他の取引を検討する際には、法律、税務、会計、投資等に関する専門家にご相談の上、独自に投資判断を行ってください。本資料には、主観的な見解、見通し、評価、判断、分析等が含まれている場合があります。本資料の記載事項に関する正確性、完全性及び信頼性について、客観的な検証は行われておりません。LIM 及びその関係会社のいずれも、本資料の記載事項の正確性、完全性及び信頼性について、明示的にも黙示的にも、一切表明又は保証せず、何ら責任を負いません。本資料中の情報、見解、見通し、評価、判断、分析その他の記載(以下、総称して「情報等」といいます)は、時間の経過や金融市場・経済環境の変化等により陳腐化する可能性があり、また、予告なく変更されることがありますが、LIMは本資料中の情報等を更新し、又は訂正する義務を負うものではありません。本資料中の情報等は、前提となる条件、基準の違い等により、LIMの関係会社等によって表明される意見、見解、見通し、評価、判断、分析等と一致しない可能性があります。

本資料には、将来の出来事等に関する予測や見通し(収益、支出、純利益、株価の予測を含む)等が含まれますが、LIM及びその関係会社のいずれも、これらの予測・見通し等が正確であること又はこれらが実現することを保証するものではありません。過去のパフォーマンスは将来の結果を示唆するとは限りません。また、証券、金融商品その他の投資機会に関する価格、価値、収益は、金利、外国為替、経済環境等の変化にともない、変動します。実際の結果が予測・見通し等と異なった場合、その差異が重大な損失につながる可能性もあることにご留意ください。LIM 及びその関係会社ならびにそれらの役職員、従業者及び代理人は、本資料を利用したこと又は本資料に依拠したこと起因するいかなる結果についても、一切責任を負いません。