

2024年 米国不動産市場の見通し



2023年12月

クラリオン・パートナーズでは、金融引き締めの影響や地政学リスクの高まりはあるものの、米国経済は2024年も引き続き底堅く推移すると見ています。



ティム・ワン、Ph.D.
クラリオン・パートナーズ
マネージング・ディレクター、
インベストメント・リサーチ・
ヘッド



ジュリー・ローモント
クラリオン・パートナーズ
リサーチ・オフィサー



マクロ見通しはポジティブ

2024年に向けて、金融引き締めや地政学リスクの高まりはあるものの、米国経済は底堅く推移しています。個人消費は堅調で雇用は増加しています。2023年9月末時点で、インフレ率は2022年半ばのピークから大幅に低下しており、現在のトレンドが続けばFRBは2024年に金融政策を転換する可能性があります。その場合、金利環境は緩和され、資本市場は安定すると見られます。

資金調達コストの高騰は不動産取引の大きなハードルとなっています。また、売り手の希望する売却額と買い手の希望する購入額にも大きな乖離が生じています。加えて、不動産ローンの満期が相次いで到来しているため、借り換えリスクも大きくなっています。一方で、ドライパウダー（投資されていない待機資金）¹は記録的な規模にまで膨らんでいます。クラリオン・パートナーズでは、2024年に不動産価格はより安定すると見ており、投資家心理が改善すれば、より多くの不動産取引が実施されるようになると考えています。

収益不動産のファンダメンタルズは健全

オフィス、大型ショッピングモール、一等地小売店舗を除けば、全体として米国不動産の需給ファンダメンタルズは健全であると考えています。ほとんどのセクターで賃料は過去最高水準に近く、空室率は低水準となっています。銀行などの融資元が保守的になっているため新規着工件数は大きく減少しており、2025年から2026年にかけて新規供給は穏やかに、賃料は今後も上昇すると見られます²。

産業不動産の見通しでは、クラスAの倉庫スペースに対する需要は引き続き強く、空室率が記録的な低水準であることから、産業不動産の賃料伸び率は他のセクターを上回ると予想されます。分譲住宅では値ごろ感が失われていることから、賃貸住宅への需要が高まっています。新規供給は2024年以降減少する見通しのため、やはり集合住宅の賃料の伸び率は強くなると予想されます。商業施設では、過去数年間、オープンエア型ショッピングセンターの新規供給が抑制されていたため、アベイラビリティ率（入居可能率または空室率）が20年来の低水準になっており、商業施設の今後の賃料上昇に良い環境をもたらしています。他方、より多くの資金が新興のオルタナティブ不動産に流入しています。トラックルーム（セルフストレージ）、ライフサイエンス、戸建て賃貸は、安定した賃料収入と低いボラティリティという伝統的なコア不動産物件の特性を有しています。

クラリオン・パートナーズは2024年も引き続き、優良資産への逃避、住宅不足、値ごろ感の喪失、サンベルト地域への人口移動、Eコマースの普及、高齢化、イノベーション経済、サステナビリティといった投資テーマに注目していきます。

今後の見通し

非上場不動産運用は、これまで長期にわたって魅力的なリスク調整後トータルリターンを提供してきました。クラリオン・パートナーズでは、2024年の見通しについては慎重ながらも楽観的に見えています。現在の市場の混乱は、今後1年から1年半の期間に魅力的な投資機会を創出する可能性があります。潜在的な投資リスクとしては、インフレ率の上昇、長期金利の上昇、景気後退の可能性などがあります。そのため、投資家はマクロ動向を注意深くモニタリングし、新規投資については保守的なスタンスとし、選択的に資本投下することが賢明だと考えます。

巻末脚注

1. 出所: Preqin、2023年11月
2. 出所: CBRE、米国国勢調査局、2023年11月

リスクについて

すべての投資は、元本割れの可能性を含むリスクがあります。投資の価値は下がることもあれば上がることもあり、投資家が投資した全額を取り戻せないこともあります。

株式は、個々の企業、特定の産業やセクター、または一般的な市場環境に影響を与える影響によって、急激かつ劇的に変動する場合があります。

国際投資は、通貨の変動や社会的、経済的、政治的な不確実性などの特別なリスクがあり、これによりボラティリティが増加する可能性があります。これらのリスクは、新興市場で増幅されます。

商品および通貨は、市場、政治、規制、自然条件など、より高いリスクを含んでおり、すべての投資家に適するとは限りません。

不動産投資戦略の関連リスクには、物件の稼働率、営業費用の変動、賃貸契約内容の不確実性など、不動産所有に特有の様々なリスクが含まれますが、これらに限定されるわけではありません。これらのリスクは、全体的な経済状況や地域経済、物件の供給と需要、ゾーニング法規、賃貸管理法、固定資産税、資金調達可否とコスト、環境法規、そして保険でカバーされない損害（通常は地震、洪水、戦争などの大規模な災害によるもの）などによって影響を受ける可能性があります。

米国債は、米国政府の「全面的信頼と信用」によって発行され、裏付けされた直接債務です。米国債が満期まで保有される場合、米国政府はその元本と利息の支払いを保証します。米国債とは異なり、連邦政府機関および関連機関が発行する債務証券および関連する投資は、米国政府の全面的信頼および信用によって担保されている場合とされていない場合があります。米国政府が証券の元利払いを保証している場合であっても、その保証は証券の市場価格の下落による損失には適用されません。

重要事項

当資料は一般的な情報提供のみを目的としたものであり、個別の投資助言または証券の売買、保有、または投資戦略の採用に関する推奨や勧誘を行うものではありません。また法律上、税務上の助言を行うものではありません。当資料は、フランクリン・templtonの事前の書面による承諾なしの無断複写、転載、発行は禁じられています。

当資料のなかで示された見解ならびにコメント、意見、分析は、当資料作成時点のものであり、事前通知なしに変更される可能性があります。当資料で示された予想および見解は市場やその他の状況により変更される可能性があり、他の運用者や運用会社による見解と異なる場合があります。当資料で提供された情報は、すべての国、地域、市場に関するすべての重大な事実に関する完全な分析を目的とするものではありません。経済、株式市場、債券市場または市場における経済トレンドについてのいかなる推測、予想、予測も実現する保証はありません。投資価値およびそれによって得られる収入は、上下する可能性があります。また投資家は投資した全額を払い戻すことができない場合がございます。過去の運用実績は将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。すべての投資には、元本の割り込みの可能性を含むリスクが伴います。

当資料に含まれる調査・分析に関する情報はフランクリン・templtonが自身のために入手したものであり、付随的な情報の提供のみを目的としています。当資料の作成には、第三者を情報源とするデータが使用されている可能性があります。フランクリン・templton（「FT」）は当該データに関して独立した照合、検証、監査は行っていません。いかなる情報もFTが信頼に足ると判断した情報元より取得していますが、その正確性を保証するものではありません。また、情報が不完全または要約されている場合や、事前通知なしに変更される可能性があります。当資料における個別銘柄についての見解は、いかなる証券の売買、保有に関する推奨を示したものでも解釈されるものではありません。また、個別銘柄に関する情報は投資判断のために十分とされるものでもありません。FTは、本情報の利用によって生じたいかなる損失に対しても一切、責任を負いません。当資料のコメント、意見、分析に対する依拠については、利用者ご自身でご判断ください。

金融商品、サービス、情報はすべての管轄区域で入手可能とは限らず、米国以外では、他のFT関連会社および/またはその販売会社によって、現地の法律および規則が許容する範囲において提供されます。個別の管轄区域における金融商品およびサービスの提供に関する詳細な情報については、ご自身の金融専門家またはフランクリン・templtonの機関投資家向け窓口にご相談ください。

詳細につきましてはwww.franklinresources.comをご覧ください。

<当資料に関するご注意>

- 当資料は説明資料としてフランクリン・templton（フランクリン・リソース・インクとその傘下の関連会社を含みます。以下「FT」）が作成した資料を、フランクリン・templton・ジャパン株式会社が翻訳した資料です。翻訳は十分信頼に足ると考えますが、英文が原文となりますので、当資料内の記載は英語原文が優先されます。
- 当資料は、FTが各種データに基づいて作成したものです。その情報の確実性、完結性を保証するものではありません。
- 当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。また記載されている運用スタンス、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。
- この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利はFTに帰属します。したがって、FTの書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。
- 当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。
- フランクリン・templton・ジャパン株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第417号）はフランクリン・リソース・インク傘下の資産運用会社です。

フランクリン・templton・ジャパン

商号：フランクリン・templton・ジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第417号

加入協会：一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

