

REPORT 不動産投資におけるAM企業の動向

AUMは20兆円超で過去最高額も 上位企業の強気シナリオに予期せぬ禍

PM編集部

投資市場の主役は海外投資家 イーロードギャップと市場安定性好感

2019年の国内不動産投資は、前年の低迷から一転、物件価格の高止まりが続く状況にありながら拡大基調をみせた。

CBREの「投資市場動向(2019年第4四半期)」によると、2019年の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く)は対前年比7.7%増の3.5兆円と拡大。投資額の拡大は大型取引の増加が主因で、300億円以上の取引件数が対前年比25%増、投資額も同29%増であった。投資額が最も増加したのは海外投資家で対前年比88%増に拡大した。一方で国内投資家の投資額はJ-REITが横ばい、J-REITを除く国内投資家では13%減と、対照的な動きをみせた。総じていえば、市場の安定性、イーロードギャップの大きさに着目した中国・中東を除く東南アジア系の投資家の強い投資意欲に牽引された投資市場であった。

三井住友トラスト基礎研究所の「不動産私募ファンドに関する実態調査」(2020年3月18日発表)によると、2019年12月末時点の不動産私募ファンド(私募REIT含む)の市場規模(運用資産額ベース)は20.2兆円(日本以外の国も投資対象とするグローバルファンドの国内運用資産額含む)。前年12月末時点に比

べ2.5兆円増加しており、初めて20兆円を超え、過去最高額となった。

2018年の運用資産額の前年比増加額が1.7兆円増であったので、2019年の運用資産額の積み上げペースがさらに加速していることがわかる。

しかし、投資家の姿勢は必ずしも積極的とはばかりは言えない。この数年、不動産投資の主役であったホテルへの投資意欲は、国内投資家では増加が13%に対して、横ばいが45%、減少が42%だった。海外投資家では増加が5%、横ばいが62%、減少が33%であり、インバウンドの減速、供給過剰によってピークを過ぎ、慎重姿勢へと転じていることがわかる。

堅調の持続から一転、 風雲急を告げるウィルス禍

別表は、日本投資顧問業協会が2020年3月12日に公表した「不動産関連特定投資運用業」の預かり資産額を、本誌編集部が集計整理したランキング一覧である。

掲載している85社のうち、前年と比較できない9社を除く76社をみると、預かり資産額が下回っているのは24社。約64%に当たる49社は前年を上回る契約額となっている。85社の契約資産額(2019年)は11兆8,027億5,500万円で前年より約2兆1,500億円増加して

いる(約22.3%増)。また、契約資産額が1,000億円を超える企業数は30社にのぼり、前年比で7社増加している。その総契約額は約10兆430億円におよび、これは2018年のランキング搭載企業76社の総契約資産額である約9兆6,480億円を超えている。

これら契約額1,000億円以上の30社の前年比をみると、リアルリンク国際投資顧問が298.8%と契約額を約3倍に伸ばしており、次いでSMBC信託銀行295.1%、イデラキャピタルマネジメント204.5%が顕著な伸びを見せている。

以上のようなデータからみて、2019年の不動産投資市場は、投資物件不足といわれる状況にありながら、前年を上回る実績を積み上げ、マーケットの好調さを維持したといえるだろう。

しかし、年が明けての2020年の投資市場は、予期せぬ新型コロナウィルスの感染禍によって、状況は一変している。株式市場の暴落は2008年のリーマンショックに匹敵する状況にいたっており、J-REITも全銘柄が急落している。このコロナウィルス感染禍が長引けば、不動産ファンダメンタルの毀損、投資市場の崩壊へといたるリスクが増大する。現時点では、先行きは限りなく不透明であり、マーケットの局所的破綻も視野に入れなければならない。

不動産関連特定投資運用業 預かり資産額ランキング

順位	変動 (前年)	名称	契約資産額(百万円)			契約資産額(百万円)			対前年比増減
			合計	投資運用	投資助言	合計	投資運用	投資助言	
1	↑(2)	PAG インベストメント・マネジメント㈱	1,121,779	265,602	856,177	623,503	138,522	484,981	179.9%
2	↓(1)	東急不動産キャピタル・マネジメント㈱	963,096	71,270	891,826	984,247	57,588	926,659	97.9%
3	→(3)	みずほ信託銀行㈱	781,773	55,733	726,040	607,558	59,933	547,625	128.7%
4	↑(6)	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ㈱	636,905	45,995	590,910	452,571	42,631	409,940	140.7%
5	→(5)	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱	623,377	457,269	166,108	453,253	356,666	96,587	137.5%
6	↓(4)	東京建物不動産投資顧問㈱	589,722	139,071	450,651	520,177	74,512	445,665	113.4%
7	↑(8)	オリックス不動産投資顧問㈱	447,705	131,536	316,169	428,238	130,569	297,669	104.5%
8	↑(9)	DBJアセットマネジメント㈱	398,382	173,429	224,953	393,901	171,727	222,174	101.1%
9	↑(22)	リアルリンク国際投資顧問㈱	375,355	372,285	3,070	125,611	119,050	6,561	298.8%
10	↑(13)	みずほ不動産投資顧問㈱	350,410	72,890	277,520	235,837	23,560	212,277	148.6%
11	↑(16)	興和不動産投資顧問㈱	287,647	191,542	96,105	214,268	183,487	30,781	134.2%
12	↑(21)	株式会社キャピタルマネジメント	282,496	119,723	162,773	138,160	127,058	11,102	204.5%
13	↓(10)	日土地アセットマネジメント㈱	274,269	53,499	220,770	288,984	53,474	235,510	94.9%
14	↓(11)	三菱地所投資顧問㈱	247,038	102,615	144,423	268,099	98,039	170,060	92.1%
15	↓(12)	森ビル不動産投資顧問㈱	243,792	3,505	240,287	256,709	16,889	239,820	95.0%
16	↓(7)	三井住友トラスト不動産投資顧問㈱	225,229	153,378	71,851	430,846	352,695	78,151	52.3%
17	→(17)	グッドマンジャパンファンズ㈱	221,872	221,872	0	189,213	189,213	0	117.3%
18	↓(15)	三井不動産投資顧問㈱	219,905	168,366	51,539	215,674	164,342	51,332	102.0%
19	↑(18)	SPCアセットマネジメント㈱	216,785	216,785	0	171,721	171,721	0	126.2%
20	→(20)	EGWアセットマネジメント㈱	180,010	0	180,010	162,487	77,727	84,760	110.8%
21	↓(19)	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント㈱	171,647	41,625	130,022	165,905	4,809	161,096	103.5%
22	-	住商リアルティ・マネジメント㈱	170,415	6,900	163,515	-	-	-	-
23	↓(14)	PGIMリアルエステート・ジャパン㈱	163,579	163,579	0	225,936	225,936	0	72.4%
24	↑(43)	株式会社SMB信託銀行	143,929	143,929	0	48,780	48,780	0	295.1%
25	↑(31)	LCR不動産投資顧問㈱	142,131	142,131	0	72,935	72,935	0	194.9%
26	↓(23)	グローバル・アライアンス・リアルティ㈱	133,363	50,598	82,765	103,713	45,948	57,765	128.6%
27	↓(24)	公共投資顧問㈱	111,847	12,324	99,523	89,629	16,684	72,945	110.8%
28	↑(30)	株式会社ヴァルセック	108,000	108,000	0	74,000	74,000	0	145.9%
29	↑(40)	野村不動産投資顧問㈱	106,054	104,399	1,655	57,396	53,922	3,474	184.8%
30	↓(27)	MUL不動産投資顧問㈱	104,340	0	104,340	81,680	0	81,680	127.7%
31	↑(32)	株式会社長谷工不動産投資顧問	94,422	77,469	16,953	72,536	70,651	1,885	130.2%
32	↓(26)	株式会社スプリング・インベストメント	79,372	56,355	23,017	85,334	49,091	36,243	93.0%
33	↑(47)	サウィルス・アセット・アドバイザーズ㈱	78,436	44,076	34,360	39,037	4,720	34,317	200.9%
34	→(34)	安田不動産投資顧問㈱	77,489	73,490	3,999	70,393	66,503	3,890	110.1%
35	↓(25)	丸紅アセットマネジメント㈱	76,609	1,502	75,107	85,752	1,502	84,250	89.3%
36	↓(33)	Challenger ㈱	75,979	15,890	60,089	70,474	10,116	60,358	107.8%
37	↑(55)	大和ハウス不動産投資顧問㈱	72,839	0	72,839	23,799	3,260	20,539	306.1%
38	↓(28)	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント㈱	68,665	68,665	0	78,926	78,926	0	87.0%
39	↓(36)	プロフェンドBMSアセットマネジメント㈱	65,719	48,429	17,290	61,875	43,490	18,385	106.2%
40	↓(35)	関電アセットマネジメント㈱	63,098	60,587	2,511	64,308	58,511	5,797	98.1%
41	↓(37)	NTT都市開発投資顧問㈱	59,432	47,800	11,632	60,632	49,000	11,632	98.0%
42	↑(44)	株式会社海キャピタルマネジメント	56,994	50,970	6,024	43,254	38,937	4,317	131.8%
43	↓(41)	スパークス・アセット・トラスト&マネジメント㈱	56,621	56,621	0	56,504	56,504	0	100.2%
44	↑(50)	イトービィア・アセットマネジメント㈱	49,775	26,131	23,644	30,757	22,872	7,885	161.8%
45	↓(38)	株式会社リザ投資顧問	47,644	7,850	39,794	58,538	7,850	50,688	81.4%
46	↑(54)	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント㈱	46,288	0	46,288	25,200	0	25,200	183.7%
47	↓(46)	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	44,245	32,004	12,241	40,394	27,973	12,421	109.5%
48	↑(49)	三井物産リアルティ・マネジメント㈱	42,184	17,238	24,946	31,750	24,969	6,781	132.9%
49	↓(42)	株式会社ガイマックス不動産投資顧問	40,667	0	40,667	54,164	14,627	39,537	75.1%
50	↓(29)	グリーンオーク・インベストメント・マネジメント㈱	39,130	39,130	0	76,700	76,700	0	51.0%
51	↓(39)	タッチストーン・キャピタル・マネージメント㈱	37,614	17,026	20,588	58,111	17,026	41,085	64.7%
52	↓(48)	キンカ・アセットマネジメント㈱	37,348	33,825	3,523	36,772	34,962	1,810	101.6%
53	-	株式会社ボルテックス投資顧問	35,228	0	35,228	-	-	-	-
54	↓(51)	アジリティー・アセット・アドバイザーズ㈱	32,898	32,898	0	29,502	25,902	3,600	111.5%
55	↓(52)	京阪アセットマネジメント㈱	32,321	0	32,321	28,965	0	28,965	111.6%
56	-	SGアセットマックス㈱	28,000	28,000	0	-	-	-	-
57	↑(61)	株式会社ジェイ・ウィル・パートナーズ	22,722	22,722	0	15,970	15,970	0	142.3%
58	→(58)	日神不動産投資顧問㈱	22,659	21,695	964	19,671	18,933	738	115.2%
59	↓(45)	株式会社マックスリアルティ	20,924	12,443	8,481	42,352	14,640	27,712	49.4%
60	↓(59)	ユニ・アジアキャピタルジャパン㈱	20,351	20,351	0	19,354	19,354	0	105.2%
61	↓(57)	株式会社イー・エム・ファンド・マネジメント	19,939	0	19,939	19,939	0	19,939	100.0%
62	↑(69)	タカラアセットマネジメント㈱	19,010	10,950	8,060	5,210	2,450	2,760	364.9%
63	↑(64)	ファーストブラザーズ投資顧問㈱	18,374	6,272	12,102	12,406	1,341	11,065	148.1%
64	↓(56)	株式会社LCパートナーズ	18,214	4,367	13,847	20,313	4,442	15,871	89.7%
65	↓(53)	株式会社リオ・アセットマネジメント	15,729	11,980	3,749	28,414	24,665	3,749	55.4%
66	↓(60)	東京キャピタルマネジメント㈱	14,878	14,797	81	18,191	17,477	714	81.8%
67	↓(62)	ヘルスケアマネジメントパートナーズ㈱	14,559	14,559	0	14,589	14,589	0	99.8%
68	↑(76)	ロードスターキャピタル㈱	14,423	5,123	9,300	1,034	1,034	0	1,394.9%
69	-	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱	14,246	0	14,246	-	-	-	-
70	↓(63)	ファンドクリエーション・アール・エム㈱	11,225	11,225	0	13,799	13,799	0	81.3%
71	↓(68)	HJアセット・マネージメント㈱	10,551	10,551	0	6,202	6,202	0	170.1%
72	-	株式会社りそな銀行	10,500	10,500	0	-	-	-	-
73	-	ビューリックプライベートリートマネジメント㈱	9,405	9,405	0	-	-	-	-
74	↓(66)	株式会社ビューマックス	9,247	9,247	0	9,055	9,055	0	102.1%
75	↓(67)	One World Asset Management ㈱	5,995	5,995	0	8,945	8,945	0	62.5%
76	↓(72)	株式会社レガロキャピタル	5,508	2,805	2,703	3,345	3,345	0	164.7%
77	↓(65)	セブンシーズアドバイザーズ㈱	5,245	5,245	0	10,704	7,754	2,950	49.0%
78	-	Vermilion Capital Management ㈱	4,251	0	4,251	-	-	-	-
79	↓(71)	NYTインベストメントパートナーズ㈱	4,080	4,080	0	4,080	4,080	0	100.0%
80	↓(74)	MCPアセット・マネジメント㈱	3,060	3,060	0	1,358	1,358	0	225.3%
81	↓(73)	東京海上アセットマネジメント㈱	2,903	2,903	0	2,903	2,903	0	100.0%
82	↓(75)	リストアセットマネジメント㈱	1,491	1,491	0	1,300	1,300	0	114.7%
83	↓(70)	JAGインベストメントマネジメント㈱	947	947	0	4,438	4,438	0	21.3%
84	-	フィンテックアセットマネジメント㈱	814	814	0	-	-	-	-
85	-	アパティーン・スタンダード・インベストメントツ㈱	36	0	36	-	-	-	-

*1.リアルリンク国際投資顧問(株)はプロメーテ国際投資顧問(株)から改称。2018年12月末の数字はプロメーテ国際投資顧問(株)のもの

*2.関電アセットマネジメント(株)は株式会社S.O.W.アセットマネジメントから改称。2018年12月末の数字は株式会社S.O.W.アセットマネジメントのもの

*3.キンカ・アセットマネジメント(株)はASAアセットマネジメント(株)から改称。2018年12月末の数字はASAアセットマネジメント(株)のもの

出典：一般社団法人 日本投資顧問業協会「契約資産状況 2019年12月末現在」の「不動産関連特定投資運用業」データより

「投資運用」「投資助言」契約資産額に記入がある85社について、両資産合計額でランキングを作成(契約資産額0の企業は除く)