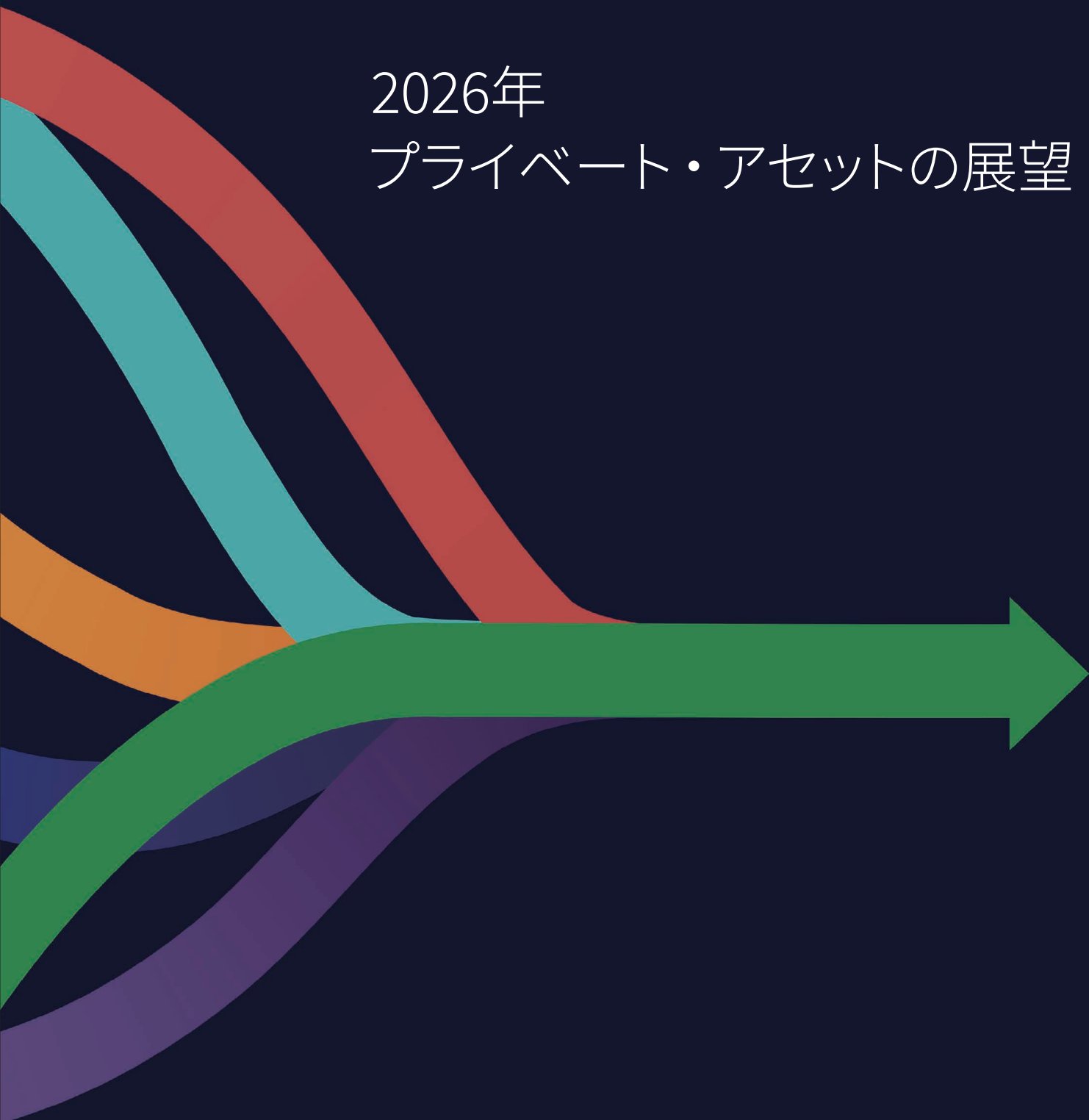




2026年 プライベート・アセットの展望





目次

はじめに	4
主なポイント	5
2026年の長期的テーマ	6
1 デジタル化 (Digitization)	6
2 脱炭素化 (Decarbonization)	8
3 脱グローバル化 (Deglobalization)	10
4 人口動態 (Demographics)	12
5 民主化 (Democratization)	15
変化の岐路を迎えたプライベート・アセット	17
チーム紹介	18

はじめに



今、私たちは大きな変化の時代を生きています。機関投資家として、そしてアセット・オーナーとして長年にわたりプライベート・アセットに携わってきたマニユライフ・インベストメント・マネジメントは、世界的な変革の潮流の分岐点に立ち、新たな機会を捉えると同時に新たな課題にも直面しています。こうしたテーマは、プライベート・アセットの世界においては決して新しいものではありませんが、このような潮流の加速はこれまで以上に重大で急速な変革をもたらしています。本稿「2026年プライベート・アセットの展望」において、私たちはデジタル化、脱炭素化、脱グローバル化、人口動態、民主化という5つの長期的テーマを掘り下げます。

私たちは、これらのテーマは個別に切り離して検討すべきものではないと考えています。これらは相互に影響し合い、複雑ではあるものの、イノベーションと成長に必要な豊かな環境をもたらすものだからです。本稿では、これらのテーマが今後1年、およびその先の投資環境にどのような影響を及ぼすかを検討していきます。

本稿を通じて、将来に対する私たちの見解を共有するにあたり、全てのお客さまとの関係が、強固なパートナーシップ、透明性、知的好奇心という文化に支えられていることを、あらためて感じています。私たちは長期的なパートナーおよび資産の受託者として、お客さまの目標に沿って、サステナブルな成長とレジリエンスを推進することに尽力しています。協働的な関係を育むことで、複雑な課題を共に乗り越えて長期的なインパクト創出の機会を切り開くことを目指しています。信頼はこうした関係の礎であり、プロセスの透明性、誠実な取り組み、円滑なコミュニケーションによって築かれてきました。

私たちはお客さまが自信と明確さをもって意思決定を行うことができるよう支援し、さらに独自の洞察や革新的なソリューションを共に見出すことに努めています。常に疑問を持ち、学び、適応することによって、変化のお客さまのニーズを予測し、それに応える成果を提供することに努めています。

本稿が皆さまのご運用の一助となりましたら幸いです。私たちが投資家として現在直面している不確実性は、同時に機会ももたらします。プライベート・アセットは、今まさに生じつつある構造的変化を捉えるための有効な手段であり、将来を見据えた資産配分に不可欠であると考えています。

Anne Valentine Andrews

プライベート・アセット部門グローバル・ヘッド
マニユライフ・インベストメント・マネジメント

主なポイント

1

デジタル化 (Digitization)

急速なAIの導入、そしてデータ・アナリティクスからブロックチェーン、自動化に及ぶ先進技術の広範な採用は、アセットの取得、管理、資金調達、アクセスのあり方を変えつつあり、同時に、プライベート・アセット全体で運用効率、透明性、イノベーションを促進しています。私たちは、この新しい時代の勝者は、デジタル・トランスフォーメーションに投資し、イノベーションや新技術の導入に積極的に取り組み、サイバーセキュリティを重視し、データに基づく知見を活用することで、優れたリターンと透明性をもたらす企業であると考えています。

2

脱炭素化 (Decarbonization)

脱炭素化は、プライベート・アセットに共通する重要な投資判断の視点となりつつあり、ポートフォリオの実物資産へのシフトを促進するとともに、アンダーライティング（投資分析）や資産運用に影響を及ぼしています。規制環境が刻々と変化し、環境面での緊急性が高まる中で、脱炭素化は気候変動に対応する戦略的投資機会を創出しています。

3

脱グローバル化 (Deglobalization)

高度にグローバル化された既存のサプライ・チェーンからの撤退と、貿易障壁の再浮上が、グローバルな資金フローやプライベート・アセット投資家の資産選定における考え方に影響を及ぼしています。今後は、政策の不確実性の継続と国際的な投資障壁によって、柔軟で機動的なリスク管理と多様化する規制への対応が必要になるでしょう。

4

人口動態 (Demographics)

人口構成の変化は、プライベート・アセット全体の需要、イノベーション、リスクを左右する重要な長期的要因となっています。高齢化、都市への移住、世代間の富の移転、そして消費者の嗜好の変化によって、あらゆる分野でアセット・アロケーションやビジネス・モデルのあり方が変わりつつあります。住宅需要や都市化のトレンド、サステナブルな低炭素商品への消費者の需要は人口構成の変化による影響を受けており、林産品、建築設計、土地利用に対する長期的需要の評価方法に変化をもたらしています。投資家は、成長機会を捉え、リスクを軽減しつつ、将来のニーズに合ったソリューションを実現するために、こうしたトレンドを予測し、対応していく必要があります。

5

民主化 (Democratization)

プライベート・アセット投資の民主化は、かつてそのアクセスを機関投資家と超富裕層に限定していた障壁を破壊しつつあります。規制の変化、デジタル・プラットフォーム、新たな商品設計によって、プライベート・アセットは、富裕層や個人投資家、さらに確定拠出型年金（DC）にとっても利用しやすくなっています。DCによる投資はプライベート・アセットの中で最大の未開拓領域の1つであり、規制環境がこのアセット・クラスに有利に働く中で、民主化による投資家層の変化が起きています。

デジタル化 (Digitization)

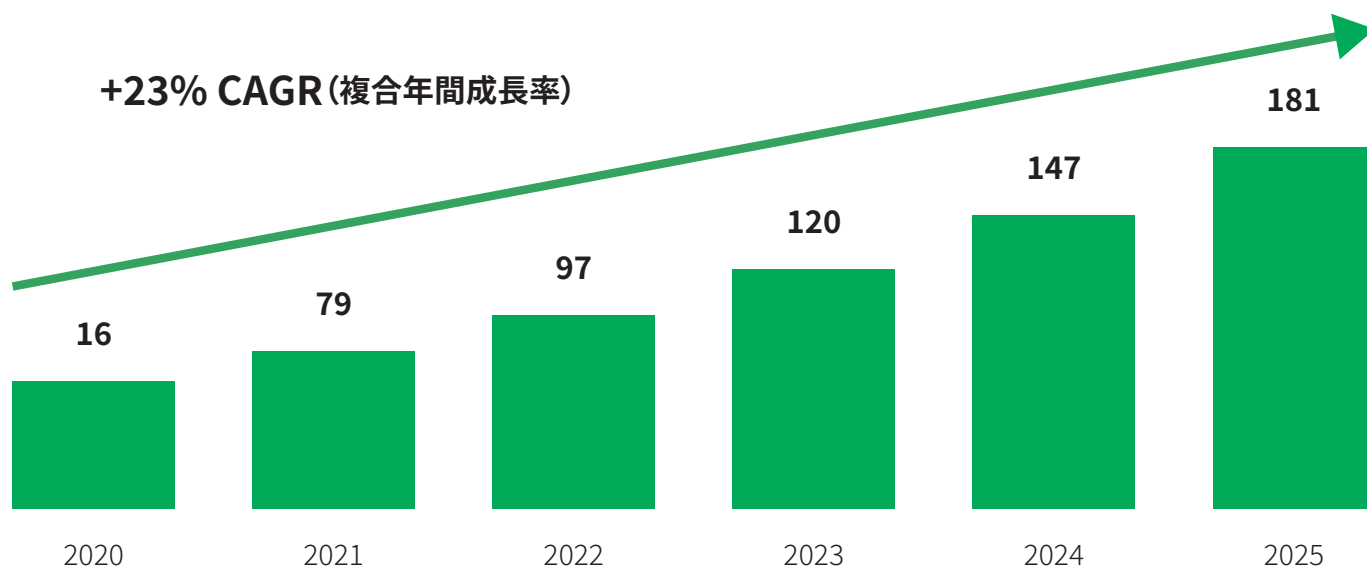
急速なAIの導入、そしてデータ・アナリティクスからブロックチェーン、IoT、自動化に及ぶ先進技術の広範な採用は、アセットの取得、管理、資金調達、アクセスのあり方を変えつつあり、同時に、プライベート・アセット全体で運用効率、透明性、イノベーションを促進しています。

AIは既に、取引の評価や不動産の管理方法、さらには入居者の空間利用に変化をもたらしています。私たちは、次に最前線で起きる変化として、AIが不動産の定義そのものをどう変えていくかに注目しています。既にニッチな分野への分散投資が進む中、AIが不動産の定義を塗り替える可能性は非常に大きく、その対象は建物そのものだけでなく空間の統合、そしてそれらをつなぐコネクティビティにまで及ぶでしょう。現在、不動産事業でAIの導入が最も進んでいるのは顧客対応の領域であり、テナント獲得のプロセス全体を強化するツールの高度化が進んでいます。その結果、テナント定着率に関連する予測の精度が向上し、賃料の設定やその変更にも影響を与える可能性があります。そうなれば、テナントのニーズや要望をより深く理解するための高度なテナント・プロファイルの作成が可能になり、ひいては入居者体験、設備、プログラム設計のカスタマイズにも役立つでしょう。さらに、AIを搭載した建物管理システムやツールは、モニタリング精度の向上によって、運用効率や高度なリスク評価の実現に貢献しています。

データ保護

インフラについても同様の傾向が見られます。AIの導入・商業化の加速によってデータの管理や利用のあり方が大きく変化すると見られる中、私たちは、このような変化が光ファイバー網、ハイパースケール・データセンター、コロケーション・データセンターといった関連インフラの需要の増加につながると予想しています。データセンター主導型の土地活用戦略、すなわち各主要市場で標準化された即着工可能なデータセンター用地を整備する戦略も、注目領域の1つとなっています。このトレンドは投資機会を提供する一方で、このような機会に伴うサステナビリティ関連の課題、特に、デジタル・インフラが必要とする大量の水やエネルギー消費に関する課題にも留意する必要があります。

世界で1年間に生成されるデータ量の推移 (単位: ゼタバイト)



出所: Statista、2025年7月31日現在

企業が規模拡大や効率性向上のためにデジタル技術を活用する中で、私たちは多くの投資機会が生まれると考えています。これは既に、プライベート・エクイティ投資でテクノロジー主導型企业 (フィンテック、SaaS、デジタル・インフラ) への注目度が高まっていることに表れています。テクノロジーを活用する企業は、自動化ツールを導入することで、データ入力、顧客のオンボーディング、請求業務といった手作業を削減することが可能です。また、データ・アナリティクスを利用して、より適切なリソース配

分、需要予測、価格最適化を行うこともできます。テクノロジー・プラットフォームの進化によって、企業は地域拡大、新規顧客の迅速な獲得、統一システムへの買収先の統合を、よりスムーズに進めることができます。マニユライフ・インベストメント・マネジメントは、他のポートフォリオ企業での知見やベンチマークを共有できるプライベート・エクイティ・スポンサーとの連携を目指しており、スポンサーには、このような分野でテクノロジーを活用する企業にバリュー・クリエーション・チームを派遣し、ベスト・プラクティスの採用を支援する能力を求めています。

デジタル化は既にプライベート・アセット全体を変革する原動力となっていますが、新たな投資機会には新たな課題が伴うでしょう。デジタル化が進む世界において、サイバーセキュリティとデータ・プライバシーはいずれも、特に投資先の評価に関して、投資家がこれまで以上に注目すべきテーマとなっています。情報漏洩は珍しいことではありませんが、発生すれば企業に重大な損害を与えかねません。この新しい環境において、クラウド利用やクラウド・ストレージの分野は引き続き成長の加速が見込まれることから、サイバーセキュリティ・ビジネスは私たちのチームにとって投資上の注目領域となっています。

デジタル化が森林や農業に与える影響はそれほど明白なものではないかもしれませんが、私たちは既に大きな可能性を見出しています。21世紀の農業では、土壌の健全性、水の使用状況、作物の成長をリアルタイムでモニタリングすることが可能であり、これが意思決定の改善と運営上のリスク削減につながっています。さらに、作物収量の最適化、資源使用の削減、環境への影響のモニタリングのために、センサー、ドローン、AI搭載プラットフォームの利用がますます進んでいます。遠隔地の農地からのデータをまとめて分析できるようになることで、作業、設備、肥料などの投入、水の管理など、農地運営の改善につながる可能性があります。同様に、AIによる森林分析、リモートセンシング、カーボンモニタリング・プラットフォーム、生態系サービス分野のデジタル・マーケットプレイスといった新たなテクノロジーが、森林投資戦略に変革を起こしています。こうした進歩は、伐採量の最適化、カーボン・クレジットや生物多様性クレジットの収益化、透明性やサステナビリティ報告の強化などの面で投資家を支援し、気候変動対策やサステナブルな森林利用の実現にも貢献しています。

私たちは、この新しい時代の勝者は、デジタル・トランスフォーメーションに投資し、イノベーションや新技術の導入に対して積極的に取り組み、サイバーセキュリティを重視し、データに基づく知見を活用することで、優れたリターンと透明性をもたらす企業であると考えています。

インフラストラクチャー

ケース・スタディ: Midwest Fiber Networksとの提携によって重要な光ファイバー資産を拡充

2025年5月、マニユライフ・インベストメント・マネジメントのインフラストラクチャー・チームは、Midwest Fiber Networksとの提携によって、Lakefront Fiberを設立しました。新会社の設立は、当チームのデジタル・インフラ戦略を重要な光ファイバー資産へと拡張する取り組みの一環であり、ハイパースケール事業者や通信キャリア、自治体向けにネットワーク接続を強化します。

この提携は、Midwest Fiber Networksとの長年にわたる関係を基盤としています。同社は安全性と高速性を兼ね備えた光ファイバー接続を設計・提供し、企業、教育機関、医療システム、政府機関の重要業務を支えています。

Lakefront Fiberの最初の取引は、イリノイ州内にあるEverstreamのネットワーク資産の取得で、2025年5月に行われました。この取引によって、保有する光ファイバー網が650マイル近く拡大し、Midwestの主要市場で高容量の光ファイバー接続と顧客志向のソリューションを提供できる態勢が整いました。

脱炭素化 (Decarbonization)

脱炭素化は、プライベート・アセットに共通する重要な課題となっており、資産配分、アンダーライティング、資産運用の意思決定に影響を及ぼしています。実物資産は、測定可能なインパクトの創出やグローバルなサステナビリティ目標に沿ったポートフォリオの構築において、極めて重要な役割を果たしています。そのため私たちは、2026年以降にポートフォリオで実物資産への移行が進むと予想しています。今後も規制の変化に伴って気候変動関連のレポートの標準化と透明化が加速し、レジリエントなインフラやクライメート・スマート農業などの気候変動に対応した戦略の重要性がさらに高まることが見込まれます。

農業分野では、環境面とリターン面におけるサステナビリティのバランスを取る必要性から、このトレンドが既に加速しつつあります。気候変動の緩和策は、作物の選択や運営方法に影響を与える重要な要素となっています。また、一年生作物と永年作物の切り替えや、特定の作物の生産地を気候変動に適応した地域に移転するといった、戦略的な意思決定に基づいて脱炭素化を考慮できる段階に達しています。戦略的な手法も進化しており、燃料消費を減らすためのトラクターの走行回数削減、同一作物の別品種が様々な気候にどのように反応するかを把握するための学術機関との連携、生産性と気候適応性を改善するための遺伝子改良などが行われています。

私たちは、脱炭素化の潮流が魅力的な森林投資の機会をもたらしていると考えています。森林は、物理的な商品を超えた価値を提供できる多面的なアセット・クラスとして存在感を増しており、生物多様性や炭素隔離といった生態系サービスにも好影響を及ぼしています。自然に基づくソリューションの市場の進化に伴い、生態系サービスは測定が容易になり、具体的な経済価値として評価され、投資リターンの新たな機会を創出するようになる見込まれます。

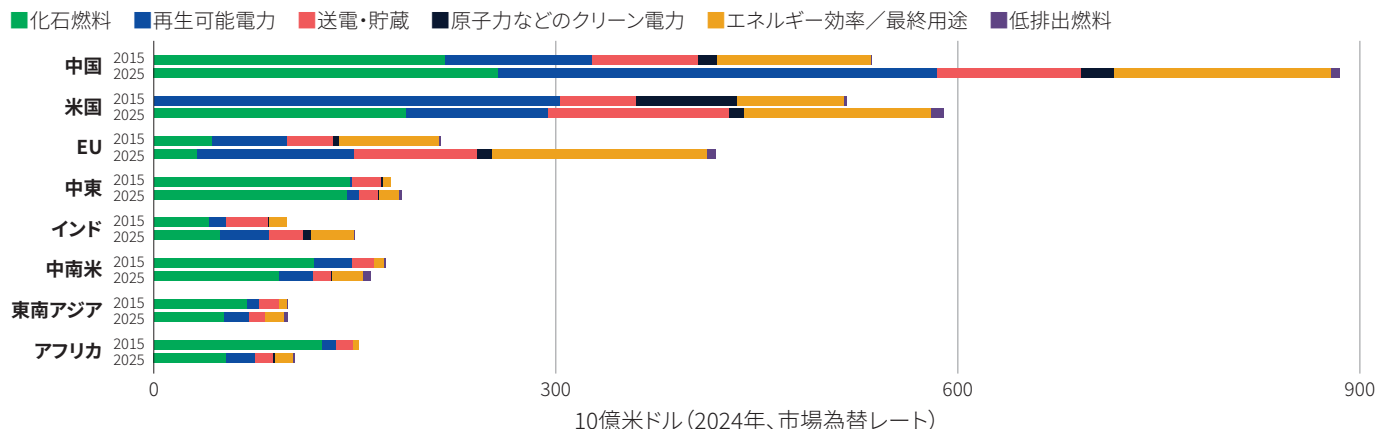
よりクリーンな未来の構築

脱炭素化は、建築物においても、ますます大きな要素となっています。インフラは、未来のエネルギー需要を確実に満たす上で重要な役割を果たしており、中でもサステナビリティとエネルギー安全保障が重要な課題として浮上しています。エネルギー転換に取り組む各国では、車の電動化、エネルギー効率、再生可能燃料、炭素管理を支える資産を含む新たなインフラへの投資が必要となります。一方、主要市場での規制強化に伴い、エネルギー効率や排出量削減などの要素が不動産のアンダーライティング・プロセスや資産管理手法にますます組み込まれるようになっていきます。具体的には、既存資産の改修、新規開発におけるグリーン・ビルディング基準の導入、エネルギー効率性能を監視するデータ駆動型ツールの利用などが進む可能性があります。進化する基準を満たさない資産は陳腐化や価値毀損のリスクにさらされることになり、脱炭素化は環境面のみならずリターンにおいても不可欠な要素となっています。

大気中の二酸化炭素濃度は産業革命以前と比較して大幅に高まっており、過去2世紀に世界の富の飛躍的増加をもたらした炭素集約型の産業経済は、環境の劣化を引き起こしました。健全な環境がなければ、将来の世代の繁栄は危ういものとなります。炭素への依存を減らし、深刻化する自然災害に対するレジリエンスを高めるために、迅速な対応が求められているのです。投資家は気候リスクを投資プロセスに反映する動きを強めており、特に運用コスト、資産評価、資金調達を通じてリターンへの大きな影響が懸念される場合には、その傾向が顕著です。脱炭素化目標を実現した資産は、規制リスクの軽減、テナント需要の増加、価格面での優位性による恩恵を受ける可能性があり、対応が遅れた資産はコンプライアンス・コストの増加や価値の低下に直面することになります。

政策環境が急速に変化する中、こうした成果を達成するには、規制当局、テナント、地域社会を含む多様なステークホルダーと連携し、脱炭素目標の達成を通じて資産の長期的なパフォーマンスを確保することが求められるでしょう。

地域・セクター別エネルギー投資 (2015年と2025年の比較)



出所：IEA、2025年5月30日現在

森林

ケース・スタディ：米国南東部における精密施肥の実証試験

多くの地域において、健全で生産性の高い森林を育むために肥料は不可欠です。しかし同時に、肥料はコスト負担が大きく、温室効果ガス (GHG) 排出の原因にもなります。肥料の効率的な使用によって環境負荷を最小化し、コストを削減することが、常に私たちの目標となっています。

精密農業技術に着想を得て、マニユライフ・インベストメント・マネジメントの米国南東部の森林投資チームはノースカロライナ州立大学と提携し、林業における精密窒素施肥手法の実証試験を行いました。特に中間育成期 (間伐後) の施肥に焦点が当てられました。従来、米国南東部では、森林の健康状態のばらつきを考慮しない広範囲の施肥手法を使用してきました。この実証試験では、衛星画像を活用して葉面積指数 (LAI) を算出し、森林の健全性を評価しました。木々が密集している森林は、健康的で肥料の必要量が少ないことを示しています。LAI データを処理することによって、森林全体あるいは一部の区画に対して可変施肥技術 (森林の状態に応じて肥料の量を変化させる技術) を用いた窒素施肥率の削減が可能なエリアを特定しました。

この発想はシンプルなものですが、実行に移すにはさらなるイノベーションを必要とします。私たちは小規模な森林区画への精密施肥を実現するため、固定翼機による空中散布を行う業者と提携し、航空機の施肥装置の改良を行いました。その中には、LAIの解析結果に基づいてGPS誘導による正確な施肥を実現するゲート開放メカニズムの改良と微調整も含まれていました。装置の試験を経て、2.5エーカーの小規模エリアにも正確な施肥が可能であることを確認しました。数年にわたる研究と準備を経て、2024年春には約3,000エーカーに及ぶテダマツを対象とした実証試験を実施しました。2,000エーカーには施肥量を減らし、1,000エーカーには可変施肥手法を適用しました。

この試験では、施肥量を必要に応じて可变的に調整することで窒素肥料の使用量を効果的に削減することが可能になり、よりサステナブルでコスト効率の高い運営につながることが実証されました。実証試験の結果、米国南東部の施肥プログラム全体で窒素肥料の使用量が5.5%減少しました。また、約650 tCO₂eのGHG排出量が削減され、精密施肥がよりサステナブルな森林管理に向けた有効な一歩であることが確認されました。私たちは、最終的に米国南東部施肥プログラム全体の50%にこの戦略を導入することを目標としています。

脱グローバル化 (Deglobalization)

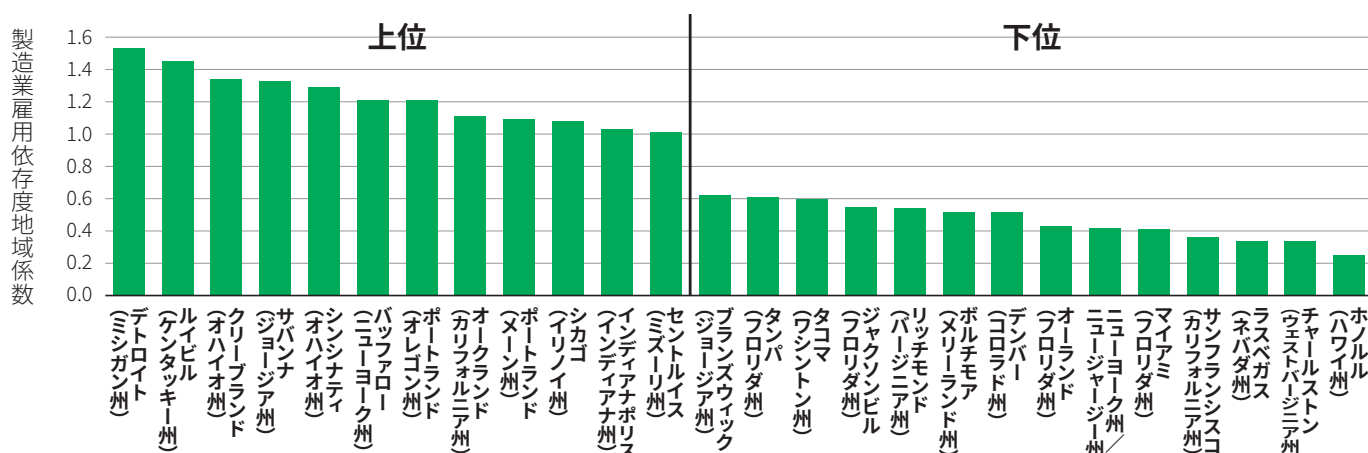
経済ナショナリズムの台頭と、その結果としての貿易の分断が、世界の貿易のあり方を変えつつあります。高度にグローバル化された既存のサプライ・チェーンからの撤退や、貿易障壁の再浮上が、グローバルな資金フローや、プライベート・アセット投資家の資産選定における考え方に影響を及ぼしています。今後は、政策の不確実性の継続と国際的な投資障壁によって、柔軟で機動的なリスク管理と多様化する規制への対応が必要になるでしょう。地域化への転換は、物流、産業用不動産、関連インフラの需要を引き続き促進する可能性が高く、オンショアリング(自国に生産拠点を戻すこと)やニアショアリング(自国の近隣国に生産拠点を移すこと)はコスト最適化の手段というよりも必須の対応となっています。食品やエネルギーからAI関連半導体、それらに関連する労働力に至るまで、不可欠とみなされる財やサービスの需給は変化すると見込まれます。インフレ圧力や政策に起因する混乱は継続すると見られ、インフレに強い資産や機動的なクレジット投資戦略が有利に働くでしょう。

サプライ・チェーンのレジリエンスへの注目は、今に始まったことではありません。プレグジットやコロナ禍などの世界的な出来事によって世界のサプライ・チェーンの脆弱性は既に露呈していますが、供給のレジリエンス確保の重要性は、現在の環境下でさらに高まっています。また、食料の生産地、消費地、投入物の信頼性への関心も再び高まっています。過去数十年の間、農業生産は最も生産コストが低い地域を中心に行われていましたが、今後は、物流が生産コストと同程度の重みを持つことになるかもしれません。農地投資のマネージャーは、予期せぬ混乱に耐え得るサプライ・チェーンを確保するため、様々な生産拠点への柔軟な投資姿勢を維持する必要があるでしょう。重要な点として、外国投資への国内政策の影響が強まる可能性があります。また、移民制限が労働力確保の障害となって労働コストを押し上げる可能性は高く、関税がインフレ圧力を強める可能性もあります。一方で、地域の作物の価格変動は農業に課題と機会の両方をもたらしています。今後は、価格動向を的確に捉え、エクスポージャーを分散させ、適応戦略を採用してポートフォリオのレジリエンス向上を実現できるマネージャーが優位に立つでしょう。特に農地では、資産の所有者および運営者には、地域の事情や変化する関税環境に一層注意を払う必要があります。

地域的な課題と機会

製造業の国内回帰は、商業用不動産、特に産業用施設や物流拠点に長期的な影響を及ぼします。こうした変化の影響は、当然ながら北米の中でもばらつきがあり、カナダと米国では異なる推移をたどることになるでしょう。カナダでは、特に自動車製造業および関連中間材の影響を受けやすい地域で軟化の兆候を示し始めています。これは、製造会社が米国の関税による影響を織り込みつつあるためです。今年初めに米国では関税の影響を見越した市場価格の上昇も見られましたが、市場の勢いは鈍化し、関税の影響が明確になるのを待っている状況です。今後、投資に対する関税の影響がより明確になり、ニアショアリングを支援する施策や政策が具体化・実行されるにつれて、豊富な労働力が存在する急成長中の製造拠点を中心に、市場動向や産業用不動産の選定が変化すると予想されます。

製造業雇用への依存度



出所: Oxford Economics, 2025年第1四半期現在。雇用依存度は、地域係数(製造業が市場全体の雇用における割合を全国平均と比較)として算出

取引と投資は、関税の影響と広範な脱グローバル化リスクの観点から評価されるようになっていきます。例えば、需要がグローバルな供給動向に左右されにくい企業の方が、アンダーライティングが容易になると考えられます。この観点から見れば、グローバル・サプライ・チェーンの影響を受ける物理的な製品を取り扱う企業よりも、サービス分野の企業の方が注目される可能性があります。アジアでは、当初は中国に拠点を構えていた物流会社や製造会社が段階的に事業を移転しつつあり、移転先の大半は近隣の東南アジア諸国です。こうした動きの一部は米中間の貿易摩擦の高まりを受けたものであり、中国のゼロ・コロナ政策によるサプライ・チェーンのひっ迫や中国の人件費高騰を回避したいという企業の思惑も、その動きを加速させました。サプライ・チェーンのレジリエンス確保は各国の優先事項になり、関税を巡る不確実性の影響も加わる中で、ニアショアリングへの関心が再び高まっています。例えば、東南アジア諸国連合（ASEAN）は、10月に東ティモールを11ヶ国目の加盟国として迎えました。一方で、韓国、日本、中国は今年3月に、長らく中断されていた貿易協定を6年ぶりに再開しました。

脱グローバル化は貿易問題だけにとどまりません。世界的な紛争リスクの高まりによって、防衛支出や関連インフラ・プロジェクトへの需要が増加し、各国の政府や企業にとってはデータ主権が優先事項となっています。これに伴い、データセンターや光ファイバー網などのインフラへの需要が一層高まると思われます。また、ロシア・ウクライナ紛争によって、特に欧州ではエネルギー安全保障の重要性が改めて浮き彫りになりました。エネルギー自給を目指す各国の思惑が、送電網の近代化や再生可能エネルギーの構築、さらには輸入エネルギーへの依存軽減のための支出を加速させると考えています。また、企業による生産の国内回帰、国内生産能力の拡張、物流やインフラへの投資が継続する中、プライベート・クレジットへの需要が高まっており、このような投資を支援するプライベート・エクイティ・スポンサーがプライベート・クレジットの貸し手に融資の機会をもたらしています。投資先企業による国境を越えた事業への依存度が低下することで、為替変動、法制度の相違、政治的不確実性によるリスクが抑制され、結果としてアンダーライティングの確信度が高まり、より安全性の高い融資の組成が可能になると考えられます。

脱グローバル化は、プライベート・アセットの投資家に課題と機会の両方をもたらします。新たなリスクが生じる一方で、地域固有の複雑性や規制の分断をうまく乗り越えられる投資家にとっては好機も生じます。グローバル貿易は世界の多くの地域でコスト削減と財・サービスの品質向上をもたらしましたが、これには代償も伴ってきました。グローバル化による恩恵の不平等と地政学的な分断や紛争によって、既に世界は、グローバルなサプライ・チェーンよりも地域のサプライ・チェーンの方がショックに対するレジリエンスが高い状況へと移行しつつあります。

地域の知見を活用することや、セクターや地理的な分散を図ることによって、プライベート・アセットは不確実な時代においても成長を続けることが可能です。現在のマクロ経済・地政学的環境を踏まえると、特に規制環境が安定している地域で、根強い需要と強靱なサプライ・チェーンを備えた資産に投資するべきだと考えています。

不動産

ケース・スタディ:顧客ポートフォリオでのプライベート・アセット投資を拡大するために、不動産チームが冷蔵施設を取得

マニユライフ・インベストメント・マネジメントの不動産投資チームは、製造業の国内回帰が商業用不動産、特にインダストリアル・物流拠点に長期的な影響を及ぼすと考えています。こうした地政学的な状況を背景に、当チームはフロリダ州ジャクソンに新設された冷蔵施設を取得しました。

戦略的に重要な港湾市場でコア品質のクラスA冷蔵施設を取得したことは、強い追い風を受けているインダストリアルおよび関連サブセクターに投資を行うという不動産チームの戦略に合致しています。インダストリアル不動産と同様に、サプライ・チェーンへの逆風が消費者の需要の変化に対応できる最先端施設へのニーズを生み出しています。

2025年4月に取得した同物件は、全国規模で冷蔵流通事業を展開する企業に100%リースされており、総保管能力は44,000パレットに及びます。当施設は、ジャクソンビルの冷蔵施設市場の需要をけん引し、米国第10位の規模を誇るジャクソンビル港からわずか5マイルの距離に立地しています。

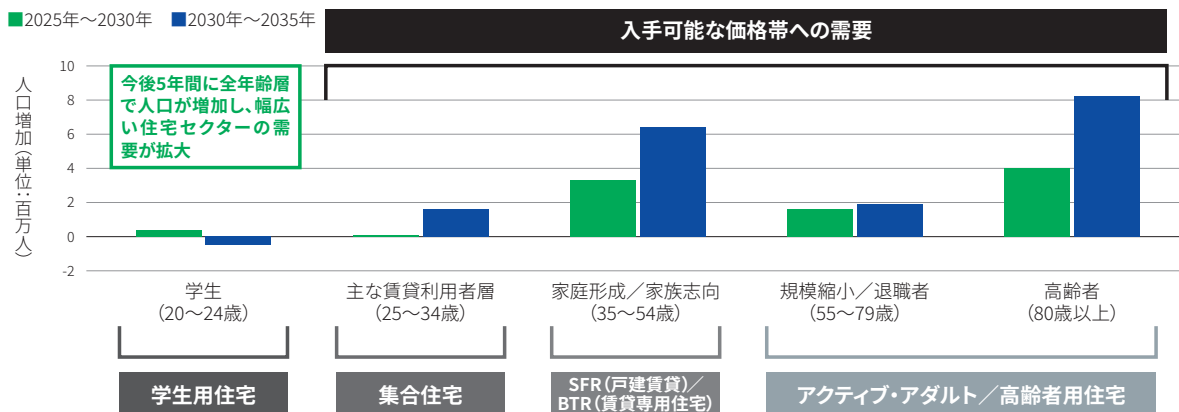
この取得は、需要の大きい分野に展開し、戦略的関係を活用しながら将来の成長を目指すという私たちの戦略的優先事項を明確に示すものです。当チームでは、参入障壁が高く供給が限られたインダストリアルセクターのオルタナティブ資産は引き続き順調なパフォーマンスを維持し、将来的に極めて高い成長が期待できると考えています。

人口動態 (Demographics)

人口構成の変化は、プライベート・アセット全体の需要、イノベーション、リスクを左右する強力な長期的要因となっています。高齢化、都市への移住、世代間の富の移転、そして消費者の嗜好変化によって、あらゆる分野でアセット・アロケーションやビジネス・モデルのあり方が変わりつつあります。例えば、住宅需要や都市化のトレンド、サステナブルな低炭素商品への消費者需要は人口構成の変化による影響を受けており、林産品、建築設計、土地利用に対する長期的需要の評価方法に変化をもたらしています。投資家は、成長機会を捉え、リスクを軽減しつつ、将来のニーズに合ったソリューションを実現するために、こうしたトレンドを予測し、対応していく必要があります。

このような人口構成の変化は建築物の利用方法に変化をもたらし、商業用不動産や投資戦略の進化を促しています。来年以降も続く見込まれる最も顕著な変化として、新型コロナ関連トレンドの反転、移民政策の転換、賃金や所得水準の停滞が新興の人口集中地域における住宅購入能力に及ぼす影響などが挙げられます。今後は、人口構成の変化が中長期的な住宅需要の拡大を下支えする要因になるでしょう。現在、米国では450万戸以上の住宅不足が発生しており、最大の人口層は住宅購入の中心世代である30代半ばで、その次に多い層は20代半ばです。このことは不動産需要に重要な影響を及ぼし、木材需要にも波及する可能性があります。コロナ禍後の世界における若い労働者・世帯の都市部への回帰と、老朽化した住宅ストックの更新という喫緊の課題も、需要動向に影響を及ぼす要因です。また、高齢化は高齢者向け住宅、医療用不動産、ライフサイエンス施設の需要を当然ながら加速させており、この傾向は先進国で特に顕著です。

年齢層別の人口増加と、需要が見込まれる主な住宅セクター



出所: Oxford Economics, 2025年7月現在

現在の米国の農業従事者の平均年齢は60歳を超えています。近いうちに後継者が重大な問題になると考えられ、今後10～15年にわたり農地関連の投資機会が訪れる可能性があります。高齢世代が引退すると、新たな人材の育成やテクノロジー導入の拡大が必要となり、継続性と生産性を確保するために革新的な所有モデルを開発する必要も生じると思われます。世界の人口は2050年までに98億人に達すると予測されており、これは現在から約18億人の増加です。つまり、比較的短期間のうちに、全ての人に十分な食料を持続可能な方法で生産する手段を見出す必要があります。そのため、収量を増やす技術、気候変動に強い作物、効率的なサプライ・チェーンへの投資が加速すると見込まれます。

ベビーブーム世代が退職を迎えることも、魅力的な価値創出の機会をもたらします。プライベート・エクイティ業界は、家族経営企業の成長可能性を引き出すための専門的なノウハウと、追加投資による新たな機会を提供できることが少なくありません。高品質で費用対効果に優れた医療サービスも需要が高まっており、外来ケアモデル、医薬品サービス、在宅医療、テクノロジーを活用したケア・プラットフォームの各分野で投資機会が生まれています。一方、年金基金や保険会社といった機関投資家のポートフォリオでは、先進国市場の高齢化を背景に、安定的なインカム投資へのニーズが強まっています。プライベート・クレジットは、魅力的な期待利回りと予測可能なキャッシュフローにより、機関投資家と個人投資家の両者から資金を特に集めやすい状況にあると私たちは考えています。

人口構成の変化は、プライベート・アセットの未来を左右する重要な要因です。高齢化、都市化、世代交代を予測し、適切に対応できるかどうか、新たな価値とレジリエンスを創出するための重要な鍵となります。

農地

ケース・スタディ：人口構成の変化に着目した作物への投資

グローバルな人口構成の変化、特にアジアにおける中間層の拡大によって、新たな食料需要が生まれています。人々が裕福になるにつれ、消費パターンは高付加価値で栄養価の高い食品へとシフトしていきます。マニユライフ・インベストメント・マネジメントの農地投資チームは、この長期的なトレンドを活用して、世界各地の戦略的に選定した地域で特定の永年作物（果物、野菜、ナッツ）に投資する戦略を計画的に進めています。この戦略は、成長市場をターゲットとしつつ、持続可能な運営管理と垂直統合を採用することで、投資家のリターンの最適化とリスク管理を目指すものです。

世界の人口と所得は増加しており、世界のフード・システムは2050年までに食料供給量を56%増やす必要があります。農業インフラへの投資とそれに関連する技術の進歩は、業務の効率化、生産コストの低減、食品ロスの削減を通じてグローバルな食品サプライ・チェーンの強化に役立つ可能性があります。世界的な成長によって食料需要は2050年までに20,500兆カロリー増加すると推定されており、これは投資家にとってポジティブな変革を起こす重要な投資機会となる可能性があります。こうした強力な長期的トレンドを踏まえ、農地投資チームは、将来の需要増加に対応できる可能性の高い作物を選別して投資することに注力しています。

ソリューション：戦略的な作物の選定と地理的分散

当チームの投資方針は、作物が人口動態トレンドに沿っているか、また大規模で質の高い生産に適応できるかどうかを評価する体系的な選定プロセスに基づいています。この手法に基づき、当チームはアーモンド、ピスタチオ、りんご、さくらんぼ、クランベリーなどの永年作物への投資に注力しています。例えば、世界的に需要が旺盛なアーモンドは中核的な保有資産となっており、当チームは大規模生産が可能と考えられる2つの主要地域（カリフォルニアとオーストラリア）に投資を行っています。オーストラリアの事業は成長が拡大しているアジア市場を主な対象としており、カリフォルニアの資産は北米と欧州が供給先となっています。

ポートフォリオは、地政学リスクの緩和とサプライ・チェーンの物流最適化を図るため、複数の主要栽培地域に分散されています。当チームは著しく不安定な地域への投資は避け、米国、オーストラリア、カナダなど、安定した生産性の高い地域に資産を集中させています。

当チームのアプローチの中心には、持続可能な資源管理へのコミットメントがあります。自然が補充できる水量を超えて農場が水を採取しないように、流域区分ごとに水使用を継続的にモニタリングしています。さらに、効率性を高めるために最新テクノロジーを活用し、アーモンドとピスタチオの異なる遺伝的品種が各種の土壌でどのように生育するかを研究することで、生産量の最大化と同時に水使用量の最小化を図っています。

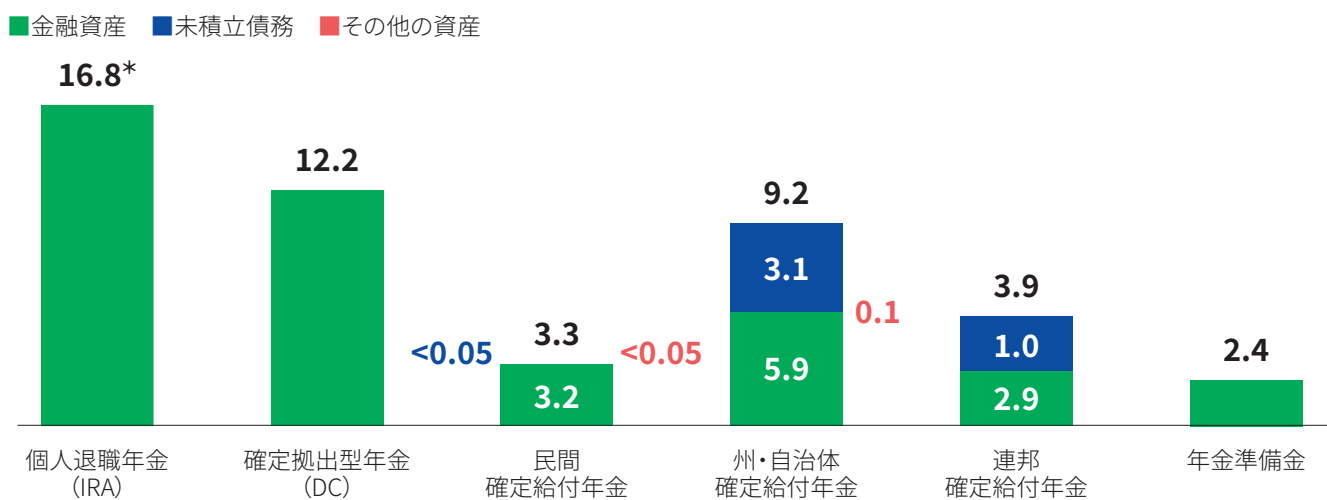
多くの投資運用会社と異なり、当チームは垂直統合を重視しています。カリフォルニアとオーストラリアのアーモンドのような主要作物については、灌漑担当者やトラクターの運転手から現場の農学者に至るまで、所有する農場の労働力は自社で雇用しています。こうした直接的な業務管理により、最高水準の食料安全性、持続可能な業務慣行、リスク管理の遵守を徹底しています。

農地投資戦略を人口構成の変化に合わせて調整することにより、当チームは、高付加価値食品に対する世界的な需要の増加を捉えるポートフォリオを構築しています。計画的な作物選定プロセス、戦略的な地域分散、サステナビリティへのコミットメント、そして垂直統合型の運営モデルを通じて、レジリエンスと将来性を兼ね備えた農地投資アプローチを確立しています。この戦略によって、世界的に拡大する中間層の食料ニーズを充足するとともに、投資家に持続的な価値を提供することが可能になります。

民主化 (Democratization)

プライベート・アセット投資の民主化は、かつてそのアクセスを機関投資家と超富裕層に限定していた障壁を破壊しつつあります。規制の変化、デジタル・プラットフォーム、新たな商品設計によって、プライベート・アセットは、富裕層および個人投資家、さらに確定拠出型年金 (DC) にとっても利用しやすくなっています。米国の退職者の間だけでも、投資の機会は12兆米ドルに及ぶ可能性があります。また、投資アクセスの拡大は当然ながらファンド構造の革新を促し、透明性と流動性に対する需要を高めています。プライベート・アセットへの投資は加速しており、2025年に顧客資産における配分の引き上げを計画している米国のファイナンシャル・アドバイザーは79%に達しています。このことから、ウェルス・マネジメント・ポートフォリオにおけるプライベート・アセットの役割が大きくなっていることが分かります¹。

DCの投資機会はかなり大きい:米国の退職後給付の総額 (単位:兆米ドル)



出所: 米国投資信託協会、2025年3月31日現在。*は推定値

規制環境の変化も追い風となってプライベート・アセットへの関心が広がりを見せる中、ファンドの構造はより効率化され、投資家にとって利用しやすいものとなっています。こうしたイノベーションは柔軟性とアクセス性を高めますが、それが最終的に成長の次の波を引き起こすには、様々な経路で継続的に普及していくことが必要になります。以下はその主な例です。

- ☑ **エバーグリーン・ファンド:** 随時購入と売却が可能であり、アロケーションの柔軟性や定期的な流動性の機会を提供することを目指しています。
- ☑ **セミリキッド・ファンド:** エバーグリーン・ファンド同様に、流動性の確保と、流動性の低いエクスポージャーとのバランスを取ることを目指しています。この構造は、特にウェルス・マネジメントやDCに適しています。
- ☑ **フィーダー・ファンド:** 最低投資額が少なく事務管理の負担も少ないため、富裕層や小口投資家によるプライベート・エクイティやプライベート・クレジットへの投資が容易になっています。

規制環境の変化

米国の規制変更によって、401kなどの退職基金口座でのプライベート・アセットへの投資が可能になりました。ターゲット・デット・ファンドなどの退職準備商品はプライベート・アセットの組み入れを増やしており、セミリキッドやエバーグリーンの構造を利用することで、適切な流動性と報告基準を維持しつつ、プライベート・アセットへのエクスポージャーを提供しています。さらに、米国証券取引委員会は適格投資家の定義を拡大し、従来の資産基準を満たした者に加えて、一定の専門家資格、学歴、業務経験を有する個人も適格投資家に含まれることになりました。米国議会では、専門知識を確認する試験を通してさらに適格投資家の範囲を拡大する措置が検討されています。

¹ 「Advisors eyeing bigger private-market allocations, says Blackstone」、investmentnews.com、2025年1月14日

一方、香港では、強制積立金制度（MPF）管理局が業界関係者との協議を進め、プライベート・エクイティや不動産といったプライベート・アセット投資に関する投資家の理解を促すためのFAQの作成にも取り組んでいます。この取り組みは、投資家の理解と信頼を高めることを目的としたもので、プライベート・アセット投資を段階的に個人投資家に開放することによって退職準備ポートフォリオの分散を図るという、アジアで広がりつつあるトレンドを反映しています。

このような動向と世界的な規制緩和の流れを受けて、プライベート・アセット投資の参入障壁は低くなっており、より開かれた投資の枠組みが整いつつあります。同時に、こうした動きはガバナンスや投資家保護の改善をもたらす可能性も秘めています。

デジタル・プラットフォームの拡大

ブロックチェーンを活用したトークン化は実物資産（不動産、森林、インフラ等）の分割所有という概念をもたらしましたが、真の意味で変革をもたらす要因は高度なデジタル・プラットフォームの拡大です。このようなプラットフォームは、オンボーディングの円滑化、スムーズな購入と売却の実現、ポートフォリオのリアルタイム情報の提供によって、投資家のアクセス環境を変革しています。煩雑さの解消と透明性の向上によって、デジタル・プラットフォームは参入障壁を引き下げ、プライベート・アセットの民主化を加速させています。

プライベート・アセットの民主化は、投資に対する考え方に広範な変化をもたらしています。プライベート・アセットはもはや補完的な存在ではなく、伝統的なポートフォリオを強化・分散化する中核的な保有資産として重視されています。

マルチアセット・ソリューション・チーム

ケース・スタディ：プライベート・アセット投資の参入障壁を取り除く

プライベート・アセットは、その分散効果と魅力的なリターンによって大口投資家の間で人気を博していますが、私たちは長年、比較的規模の小さい機関投資家や長期の個人投資家にも、こうした恩恵を享受する機会が与えられるべきだと考えてきました。こうした理由により、マニュライフ・インベストメント・マネジメントは、今年に入って実物資産プール戦略をマニュライフ・グループ内の退職準備プラットフォームに追加し、最初の分散型実物資産ソリューションの1つをカナダのDCに提供しました。

この戦略は、DCがプール型ファンドによって森林、農地、インフラ、不動産などのアセット・クラスに投資できるようにするもので、ポートフォリオの分散や市場サイクルを乗り越えるボラティリティ管理が可能になっています。

ほんの数年前には考えにくいことでしたが、現在ではオール・イン・ワン型のファンド構造が公平な投資機会をもたらしています。このようなファンドはオープンエンド型のファンド・オブ・ファンズとして設計され、複数のオルタナティブ資産に一括で投資することができます。また、最小投資額は一般的にファンド・マネージャーが求める額よりも少ないため、小規模投資家も複数の投資先に投資することが可能です。さらに、様々なオルタナティブ資産に同時に投資することで資産ごとに異なるリスク・リターン特性を活用できるため、分散効果も高まります。

実物資産プール戦略は、プライベートおよび流動性のある実物資産投資を組み合わせることで、長期的な実質リターンを提供することを目指しています。マニュライフ・インベストメント・マネジメントのプライベート・アセット・チームが、直接保有する実物資産の選定、アンダーライティング、売却を担当し、伝統資産部門のマルチアセット・ソリューション・チームは、全体的な資産配分とアセット・クラスの見通しの管理を担当しています。

変化の岐路を迎えた プライベート・アセット

プライベート・アセット投資家が急速な変革の時代を進む中、デジタル化、脱炭素化、脱グローバル化、人口動態、民主化という潮流が重なり合って投資環境を根底から変えつつあり、それに伴って、資金配分や価値創出のあり方も再定義されつつあります。こうした要因は個別にはではなく相互に作用しており、イノベーション、レジリエンス、適応性が何よりも重要となる複雑な環境を生み出しています。

AIを活用したアナリティクスからデジタル・マーケットプレイスに至るまで、様々なテクノロジーの導入が加速したことで、さらなる効率化が可能となり、プライベート・アセットへのアクセスが広がっています。それと同時に、サイバーセキュリティやデータ・プライバシーの面で新たな課題も浮上しています。

同時に、脱炭素化という喫緊の課題が従来の資産運用や資金配分のあり方を再定義しつつあり、今では気候レジリエンスと持続可能性がアンダーライティングとポートフォリオ構築の中心となっています。地政学的な緊張と政策の分断によって国内のレジリエンスやインフレに強い資産への関心が再び高まる中、こうした変化は地域化やサプライ・チェーンの国内回帰を目指す動きによってさらに加速しています。

人口構成の変化は、さらなる複雑性と機会を生み出しています。先進国では高齢化が医療、高齢者用住宅、安定的なインカム投資への需要を喚起する一方で、新興国では中間層の台頭が消費の拡大と資金の流れを後押ししています。人口構成の変化とデジタル化が重なることで、医療IT、遠隔医療、バリューベースのケア・ネットワーク（医療行為の数量よりも提供価値・成果を重視した医療サービス）などの分野でイノベーションが促進されており、消費者のニーズの変化を予測して対応することの重要性が浮き彫りになっています。

一方で、投資の民主化によって参入障壁が取り除かれつつあり、規制の変化やデジタル・プラットフォームによって、プライベート・アセットへの投資機会が幅広い投資家層に拡大しています。このような民主化は、投資家基盤を再形成するだけでなく、ファンド構造の革新を促し、業界全体の透明性、流動性、ガバナンスの向上をもたらしています。

この5つのテーマは、その相乗効果を活用できるプライベート・アセット投資家にとって実りある環境を生み出しています。この新しい時代に成功を収めることができるかどうかは、デジタル・トランスフォーメーション、気候変動への適応、地域に関する知識、人口動態に関する知見、開かれた投資の枠組みを一体的に活用できるかどうかにかかっています。プライベート・アセット市場は、こうした構造的変化を受け入れることによって、強靱なリターンをもたらし、持続可能な成長を促進し、未来志向の資本配分戦略に不可欠な役割を果たすことができるでしょう。

チーム紹介

リーダーシップ・チーム



Anne Valentine Andrews

プライベート・アセット部門グローバル・ヘッド



Ryan Hanna

グローバル・チーフ・オペレーティング・オフィサー
プライベート・アセット部門

プライベート・エクイティ・チーム



Vipon Ghai, CPA, CMA, CFA

プライベート・エクイティおよびクレジットチーム
グローバル・ヘッド



Scott Garfield

シニア・マネージング・ディレクター
北米プライベート・エクイティチーム・ヘッド



Rajiv Bakshi, CBV, CFA, CPA, CA

マネージング・ディレクター
プライベート・エクイティおよびジュニア・クレジット
チーム



Elizabeth Mingle

マネージング・ディレクター
事業開発およびインベスター・リレーションズ
プライベート・エクイティおよびクレジットチーム

プライベート・クレジット・チーム



Michael P. King

シニア・マネージング・ディレクター
シニア・クレジットチーム・ヘッド



Leigha Schussler

マネージング・ディレクター
事業開発およびインベスター・リレーションズ
プライベート・エクイティおよびクレジットチーム



Joseph F. Romic

マネージング・ディレクター
オリジネーションチーム・ヘッド
シニア・クレジット担当



Maila Chuong

ディレクター
資本市場チーム・ヘッド
シニア・クレジット担当

不動産チーム



Marc Feliciano

不動産チーム・グローバル・ヘッド



Jessica Lee

不動産クレジットチームCIO



Maggie Coleman

不動産エクイティチームCIO、北米担当
ポートフォリオ・マネジメントチーム・グローバル共同
ヘッド



Erin Patterson

調査・戦略チーム・グローバル共同ヘッド



Jessica Harrison

トランザクション・資本市場チーム・ヘッド、北米担当
不動産エクイティチーム



Kenny Lam

CIO兼トランザクションチーム・ヘッド、
不動産エクイティチーム、アジア太平洋地域担当

森林投資チーム



Tom Sarno

シニア・マネージング・ディレクター
森林投資チーム・グローバル・ヘッド、CIO



Michael Strzelecki

マネージング・ディレクター
ビジネス・デベロップメント
森林シニア・ポートフォリオ・マネージャー



Nick Ping

マネージング・ディレクター
副CIO



Eric Cooperström

マネージング・ディレクター
インパクト投資およびナチュラル・クライメート・
ソリューション担当

インフラストラクチャー・チーム



Recep C. Kendircioglu, CFA, FRM

インフラストラクチャー・エクイティチーム
グローバル・ヘッド



Pradeep Killamsetty

マネージング・ディレクター
電力およびインフラストラクチャー担当



John Anderson

コーポレート・ファイナンスおよび
インフラストラクチャーチーム・グローバル・ヘッド



Kate Roscoe, CFA

シニア・マネージング・ディレクター
インフラストラクチャー・エクイティチーム



Avyanna De Biswas

インフラストラクチャーチーム・ヘッド
インベスター・リレーションズ

農地投資チーム



Brent McGowan

シニア・マネージング・ディレクター
グローバル・ヘッド



Stuart Patillo

シニア・ディレクター
シニア・ポートフォリオ・マネージャー



Oliver Williams

シニア・マネージング・ディレクター
戦略アドバイザー

サステナビリティ・チーム



Brian Kernohan

シニア・バイス・プレジデント
シニア・マネージング・ディレクター
環境・政策チーム
チーフ・サステナビリティ・オフィサー



Walter Vigouliouk

マネージング・ディレクター
サステナブル投資チーム
プライベート・アセット部門

マルチアセット・ソリューション・チーム



Eric Menzer, CFA, CAIA, AIF

アドバイザー・ソリューションチーム・ヘッド
シニア・ポートフォリオ・マネージャー



Nicole Wong

マネージング・ディレクター
ポートフォリオ・マネージャー



Alex Grassino

グローバル・チーフ・エコノミスト



Yuting Shao

シニア・ディレクター
グローバル・マクロ戦略担当



Erica Camilleri

シニア・グローバル・マクロ・アナリスト

ディストリビューション・チーム



Craig White

北米プライベート・アセット・ディストリビューション・ヘッド
Eメール: Craig_White@manulife.com



Scott Greenberg

マネージング・ディレクター
プライベート・アセット担当
ビジネス・デベロップメント
Eメール: scott.greenberg@manulife.com



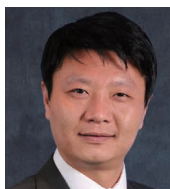
Christos Tsaravas

欧州ディストリビューション・ヘッド
Eメール: Christos_Tsaravas@manulife.com



Rich Shusman

マネージング・ディレクター
ビジネス・デベロップメント
プライベート・エクイティおよびクレジット担当
Eメール: rshusman@manulife.com



Peter Kim

アジア太平洋 (除く日本) 機関投資家部門ヘッド
Eメール: Peter_TW_Kim@manulifeam.com



Sean Gannon

マネージング・ディレクター
ビジネス・デベロップメント
プライベート・エクイティおよびクレジット担当
Eメール: sgannon@manulife.com



南澤 秀俊

マネージング・ディレクター
機関投資家営業部長
マニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社
Eメール: Hidetoshi_Minamisawa@manulifeam.com

重要な開示事項

プライベート・アセット投資のリスクおよび考慮事項

本稿に掲載されている戦略（インフラストラクチャー、不動産、プライベート・エクイティ、およびクレジットを含みます）への投資には、複数のリスクおよび制限が伴います（損失リスクを含みますが、これに限定されません）。各投資戦略には重大なリスクが伴い、そのいずれかを原因として投資家が投資の全額または一部を失う可能性があります。以下はその一部を簡潔にまとめたものですが、全ての潜在リスクを網羅するものではありません。

インフラおよび電力資産への投資には、インフラおよび電力資産全般の所有に伴う一定のリスクが存在します。これには、インフラ所有の負担、地域・国内・国際的な経済状況、インフラおよび電力資産のサービスの需給とそのアクセス性、インフラおよび電力資産の利用者と供給者の財務状況、金利の変動および資金調達条件の変化（これによってインフラおよび電力資産の購入・売却・融資更新が困難または非現実的となることがあります）、環境法規、都市計画法その他の政府規制の変更、取得資産に開示漏れまたは未知の環境問題があった場合や引当金が不十分だった場合の環境関連請求、エネルギー価格の変動、財政・金融政策の変更、経済情勢の悪化による旅客需要の減少、保険対象外の死亡事故、不可抗力事象、テロ行為、保険が不十分であるか付保できない損害、その他投資家またはその投資運用会社の合理的な管理を超える要因が含まれます。

プライベート・エクイティ・ファンドの投資家は、一般的に、ファンド・スポンサーによって実行される投資に関する経済的情報、財務的情報、その他の情報を自ら評価する機会がないため、投資資産の取得、評価、モニタリング、売却でスポンサーの判断と能力に依存することになります。ファンド・オブ・ファンズの投資家は、実質的に運用報酬と成功報酬を二重に負担することになります。つまり、ファンド・レベルで直接支払う報酬と、ファンドを通じて間接的に負担する原ファンド・レベルでの報酬です。これらの報酬は、原ファンドとファンド・オブ・ファンズの両方で投資家の実質リターンを押し下げる要因となります。

プライベート・エクイティ共同投資プログラムで購入されるエクイティ証券は、発行量の多いシニア債およびジュニア債に劣後し、無担保であることが一般的です。これは、シニア債とジュニア債の債権者、および上位のエクイティへの支払いが完了するまで、当該エクイティ証券の保有者への分配が行われないことを意味します。したがって、ポートフォリオ企業が債務を返済するために必要なキャッシュフローを創出できない場合、多額の債務を負っている企業のエクイティ証券への投資は、高いリスクを伴います。

不動産所有に関連する一般的な投資リスクには、不動産価値の下落、不動産にとって好ましくない気候変化、一般的・

地域的な経済状況に関するリスク、物件収益の減少（テナントの財務破綻を含みます）、実勢金利の上昇、固定資産税および営業費用の増加、物件収益の減少、都市計画法の変更、ならびに環境問題の除去に伴うコストなどが含まれます。不動産の価値は、一般的に、対象物件がキャッシュフローを生み出す能力または可能性に左右されます。

商業用不動産ローンの貸付および直接保有の基本的なリスクには、借り手のローン債務の不履行および担保不動産の価値下落が含まれますが、これらに限定されるものではありません。債務不履行は借り手の破産やその他の訴訟によって複雑化する可能性があり（差し押さえに伴うコストや費用を含みます）、これらが投資家のリターンを減少させる場合があります。

債券への投資には、シニア債または劣後債、公募または私募、有担保または無担保、投資適格または投資適格未満を問わず、流動性リスク、金利／市場価値リスク、信用リスク／市場リスク、期限前償還リスク、格付けリスク、為替リスク、破産リスクなどが伴います。また、レバレッジド・シニア・ローンへの投資には、ローンの担保について、その価値が減少するリスク、適時の売却が困難になるリスク、評価が困難になるリスク、価値が事業の成否や市場環境によって変動するリスク（ポートフォリオ企業が追加資金を調達できないことに起因する場合を含みます）といった追加的なリスクが伴います。劣後債・劣後ローンへの投資には追加的なリスクが伴い、場合によっては投機性が高くなり、高水準の信用損失リスクを伴います。

森林、農地、およびプラス資産への投資には、損失リスクが伴います。農地、森林およびプラス資産に投資する投資一任勘定には、一般的に、商品価格の変動、商品市場における競争、悪天候や自然災害、水利権の喪失、不利な政府規制、SRI基準の変更、環境保護規制の変更、および環境の回復・是正に関連する責任といったリスクが伴います。

米国以外の農地、森林、およびプラス資産への投資、特に新興国での投資には、一般的に、政治・経済的要因による現地市場の混乱、投資規制、通貨管理、投資収益の国外送金制限、為替変動、財産権制度の未整備、外国投資に不利となる税法変更といった追加的なリスクが伴います。

さらに、プラス資産には、プラス資産への投資経験が限定的であること（特に、単独または主要な戦略として投資する場合）、栽培・加工業務の垂直統合の実行時に生じる予想外の複雑な問題、労働問題、規制、食の安全に関する懸念、操業に必要な許認可の喪失、競争、製造の中断、共同所有に関連する複雑性といった追加的なリスクが伴います。

マニユライフ・インベストメント・マネジメントについて

マニユライフ・インベストメント・マネジメントは、マニユライフ・ファイナンシャル・コーポレーションの一員として、世界の個人投資家、機関投資家、退職・年金プラン等のお客さまを対象に、グローバルな投資サービス、金融アドバイス、退職・年金プランのサービスを提供しています。その使命は、より容易な意思決定によって生活を豊かにできるよう、より良い未来のために投資する力を提供することです。お客さまの誠実なパートナーとして、また皆さまの資産の責任ある管理者として、伝統資産やプライベート・アセットに関する深い専門知識、包括的な退職・年金プランのサービスを、厳格なリスク管理を行いながら提供しています。投資成果と社会的インパクトの結果を向上させること、そしてお客さまが将来のために金融資産の形成に自信を持って貯蓄と投資を行えるよう支援することに努めています。なお、必ずしもすべての商品・サービスが各地域においてご利用いただけるわけではありません。詳細はホームページwww.manulifeim.comをご覧ください。

費用・手数料等

お客様にご負担いただく運用報酬その他の手数料等（以下「手数料等」といいます。）は、お客様との契約内容や運用状況等により異なるため、それぞれの金額や上限額、料率等をあらかじめ表示することはできません。このため、手数料等の合計額や上限額、料率等をあらかじめ表示することはできません。

ディスクレーマー

- 本資料は、海外グループ会社の情報を基にマニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「当社」といいます。)が作成した情報提供資料です。
- 当社が特定の有価証券等の取得勧誘または売買推奨を行うものではありません。
- 金融商品取引契約の締結等に当たっては、必ず契約締結前交付書面や重要事項説明書等をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 本資料は、信頼できると判断した情報に基づいておりますが、当社がその正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料の記載内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更される場合があります。
- 本資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆または保証するものではありません。
- 本資料に記載された見解・見通し・運用方針は作成時点における当社の見解等であり、将来の経済・市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。
- 本資料で使用している指数等に係る著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、その開発元または公表元に帰属します。
- 本資料の一部または全部について当社の事前許可なく転用・複製その他一切の行為を行うことを禁止させていただきます。

ADM5007591

マニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第433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

