

2024年2月15日

CEOインサイト: 日本に投資した者は幸いである

欧米の投資家は日本の不動産市場の強さと流動性を利用している。買い手側の現在の消極的な動きにはパフォーマンスに特定の原因はなく、売り手は市場の安定から恩恵を受けている。

「日本の不動産、外国投資家に魅力を失う」という見出しの下、日本の金融新聞「日経」は先週初めに、2023年の外国からの純投資が減少したことを[報じました](#)。

CBREのデータによると、新規投資は約30%減の1兆円（62億5000万ユーロ）、売上高は1兆3700億円（85億ユーロ）に減少しました。この結果、純売上高は3,700億円（23億ユーロ）となり、過去5年間で最高の数字となりました。2023年の総取引高は3兆8,000億円とほぼ前年並みで、外国人比率は4ポイント減の26%にとどまりました。

しかし、私たちは投資の減少と売上の増加を、日本の不動産市場の強さ、特に特に流動性の継続的な供給があることの裏付けであるとみています。これによって、現地市場の安定とともに、海外投資家は過去の取引で得た高い利益を現金化し、望む売却額を達成しています。彼らは、物件の購入資金を容易に調達できる高い流動性を持つ買い手と取引できています。

日本に投資している人々は幸運です。彼らは、実質的なプラスの利回りを継続して享受し、円が再び強まるときの通貨プレミアムから利益を得ることもできます。また、任意のタイミングで売却して大きな利益を得ることもできます。どちらにしても、早くから日本のチャンスをつかみ、分散投資の価値を信じていた人たちは、十分に報われることでしょう。

日本は不動産における資本利得が縮小していない唯一の地域であり、さらに重要なことに、債務と株式の両方で流動性が十分にある地域です。この高い流動性と、資本価値の減少がない堅実で力強い不動産市場が組み合わさることで、一部の外国人が日本での保有資産の一部を清算した理由が説明できます。

CBREのデータは商業不動産を対象としていることに注意が必要です。日経の記事が例として挙げている大型物件の売買は、すべてオフィスとホテル部門に属するものです。一方で、住宅セクターの需要は依然として強いまです。外国の投資家は互いの住宅資産を買い取っており、例えば1月には、イギリスのM&Gリアルエステートがラサール投資管理から東京のフロンティア新宿タワーを1平方メートルあたり980万円（61,000ユーロ）で、総額300億円（1億8800万ユーロ）で購入しました。

>>>

日経は、純売上高を利子率の上昇の見通しと結びつけています。金融市場が2022年末以来の利上げを待ち望んでいるという事実を除けば、CBREは潜在的な影響は小さいと考えています。CBREは「[アジア太平洋市場見通し2024](#)」の中で、日本銀行が政策金利を引き上げる可能性があるものの、「その増加はわずかであり、投資家の借入コストに大きな影響を与えることはないだろう」と述べています。

この見解は数日前に、日本銀行の内田眞一副総裁によって確認されました。過去10年間の金融緩和の立役者である内田氏は、ヨーロッパやアメリカのような積極的な利上げを否定しました。「銀行がマイナス金利政策を終了したとしても、その後急激な利上げを続けるような道筋は考えにくい」と内田は述べています。

むしろ外国人が日本の（商業）不動産に投資する額が減少し売却が増加している理由は、他の要因から説明できます。まず、多くのヨーロッパ（ドイツを含む）およびアメリカの投資家が、自国の不動産市場の問題のために日本に投資する資本が少なくなっています。一部の投資家は、価格が依然として高い日本の不動産を売却することで、国内の損失を抑えようとしています。

次に、多くの海外の投資家が、今年後半に予想される通り金利が下がった場合に備え、自国市場の回復に向けてポジショニングをしています。そうなった場合、困窮に直面した物件をバーゲン価格で取得するチャンスも多くなるはずです。したがって、流動性の供給源にアクセスできて配分比率に余裕のある投資家は、日本で投資するよりも、こうした機会を利用しやすいことでしょう。

最後に、日本へ投資しているヨーロッパやアメリカの投資家が、完全にではありませんが大きな割合で、アジアの投資家にとって代わられてきています。場合によっては、円安を利用して米国から日本経由で資金を還流させているケースもあります。この傾向は、私たちがそのような投資家とのやり取りの中で得た経験からも確認できています。したがって、日本の住宅不動産市場は引き続き堅調といえます。まだまだ参入する価値があり、そして、為替ボーナスも事実上保証されていると言えるでしょう。

Leonard Meyer zu Brickwedde

Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde
President and CEO

Kensho Investment Corporation
Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6162

Tel: +81(0)3-6205-3039
contact@ken-sho-investment.com