

ICEL

イセル

ボート

屋敷、いてをあ場所

2

3

5

読書

吹・教育

真実

た

市販

有効

救

ay

日

16

2.59

日本経済新聞

土曜版

NIKKEI

2017年 7月22日 土
(平成29年)

2017/7/22, 土, 1P

不動産マネー 世界で過熱

ファンドの資金調達額最高に

世界の不動産市場にファンドマネーの流入が加速している。低金利下の運用難に悩む年金や金融機関からお金を集め、不動産やインフラを投資対象とするファンドは2017年上期に過去最高ペースの875億ドル(約10兆円)を調達した。ファンドの攻勢で不動産価格に過熱信号が点灯。金融引き締めに動き始めた米国など欧米主要国の中央銀行は価格高騰を警戒し始めた。

4月に松坂屋銀座店跡に開業した複合商業施設「ギンザシックス」。わずか2カ月後の6月末、不動産会社のヒューリックは同施設の区分所有権を売却した。買い手は米不動産ファンドのグリーンオーク・リアル・エステートだ。グリーンオークが買ったのは同施設8階のオフィスフロア部分。現時点でテナントは埋まっていないが、銀座のオフィス需要は強いとみて200億円で買った。と明かすヒューリックは、80億円前後の売却益を手にしたようだ。ファンドマネーが日本の不動産市場に流入している。4月に香港ファンドのガウキャピタルが約850億円円で取得した「みなとみらいセンタービル」(横浜市西区)もその一つ。今年上期の日本の不動産取引で最大案件となった。

中銀は価格高騰警戒

不動産投資では賃料収入を取得価格で割った投資利回りが採算を測るモノサシ。取得価格が上がるほど利回りは低下する。08年の世界金融危機直前のピーク時でも横浜市中心部の大型オフィスビルの利回りは5%台前半だったが、今回のガウの投資利回りは3%前後。「過熱感があるのは事実だが、借入金利との差は大きく魅力的」。同ファンドのケネス・ガウ社長はいう。

低金利でシフト

ファンドが高値もいとわず不動産購入に突き進む裏には未曽有の低金利がある。不動産の利回りは06、07年より低いが、借入金利を引いた実質的な投資利回りは東京・大手町の大型物件で3%台、2%台だった当時と比べて高い。ファンドの膨張と投資の拡大は世界的な現象だ。米ブラックストン・グループは6月、欧州の商業用不動産に投資するファンドで90億ドルを集めた。香港や台湾などの運営権から収益を得るインフラファンドの調達も急増する。

16年の不動産・インフラ向けファンドによる調達金額は前回のブームだった06、07年を超え、17年上期も同じペースでお金が集まっている。実際に購入した不動産の額は16年が約1500億ドル、17年上期は約600億ドルに達した。背景には世界的な低金利の

中에서도高い運用利回りを目指す年金や金融機関の強い投資需要がある。ゆうちょ銀行は5、7年かけて資産の数を不動産などのファンドに振り向ける取り組みを昨年からはじめた。清水時彦執行役員は「すぐに解約できない流動性のリスクを負う代わりに、債券や株よりも高い利回りをねらう」と説明する。

「株式より安定」

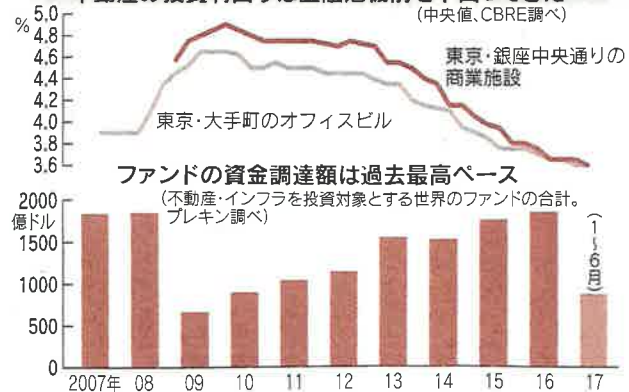
年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)もファンド投資の準備を本格化。今年度中にインフラなどで実績を作る考えだ。「株式は価格が上下しやすい。一部を安定した価格で収入が得られる資産に代替していく」。高橋則広理事長はねらいを話す。金融危機から9年続いた世界的な低金利で資産価格はすでに高くなっており、そこに低金利で膨張したファンドのマネーが流入しているのが今の構図だ。17年の日本の路線価は最も高い東京都中央区銀座「鳩居堂」前が前年比26%上昇し、バブル期の1992年を超えた。米商業用不動産の価格は、金融危機前の最高だった07年を2割超え上回った。中国でも不動産価格の上昇が鮮明だ。米不動産サービス大手のCBREは商業用不動産の潜在的な投資需要は20年までの4年間で1兆円(約16兆円)に膨らむと予想する。

上海市の住宅価格は平均年収の20倍以上まで高騰し、東京のバブル期の18倍を超えた。「賃料上昇が鈍り金利が上がる中、価格が急ピッチで上がり続けている」。米連邦準備理事会(FRB)は7日に公表した金融政策報告書の中で商業用不動産の価格高騰に「警鐘を鳴らした。カナダ銀行(中央銀行)が今月踏み切った7年ぶりの利上げは住宅市場を冷ますべしという。だが「経済の体温」である消費者物価は過熱にはほど遠いのが現状。欧米中銀は難しいかじ取りを求められている。

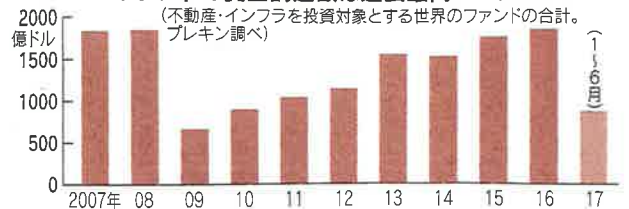
(編集委員 松崎雄典、和田大蔵、宮川克也)



不動産の投資利回りは金融危機前を下回ってきた(中央値、CBRE調べ)



ファンドの資金調達額は過去最高ペース(不動産・インフラを投資対象とする世界のファンドの合計、ブレキン調べ)



個人間の物
介するフリー
アプリのメル
・港)が、株
東京証券取引
たことが21日
年内の上場を
価総額は10
超える可能性
時点で今年最
あるスシロー
ホールディング
8億円)を上
新規株式公開
3面きよの
なりそうだ。
21日まで
備申請を終え
請は本申請後

東京電力は21
第1原子力発電
の内部を水中ロ
調査し、原子炉
落ちた核燃料と
溶融物を確認し
らした。東電は
出たのは間違
と述べ、溶融燃
性が高いと説明
、故を起した
内では初めて
せる痕跡をは
(関連記事
3号機では核
半が溶け落ち
るが、事故から
ぎても行方はわ
なかった。溶融
が広がれば、一
作業は難航が
る。今夏にもま
り出し作業の方
影響する可能性
この日は19日
午前5時ごろに
めた。水中で原
下までロボット
ところ、原子炉
納容器内の壁付
数の場所では溶
下がっている様
できた。
溶融物はデ
れ、溶融燃料に