

外資に狙われる日本の土地（前編）

ボルテックス 通信 Vol.7

2020.11

■ ユニゾホールディングスを巡るTOB合戦

2020年4月、上場企業では初となるEBO※1が成立し幕切れとなった「ユニゾHD争奪戦」。

9カ月に亘り国内外の企業によるTOB合戦が繰り広げられました。※1 従業員が自社事業を買収したり経営権を取得したりすること
最初にTOBを公表したのは旅行大手の(株)エイチ・アイ・エスで2019年7月10日のことでした。

その日以降、株価は上昇を続け、約3倍にあたる5,999円で最終取引を終えました。TOBを仕掛けた企業の狙いは、同社が保有していた不動産にあります。2019年3月末時点で同社が保有していたオフィスとホテルの時価総額は7,531億円で、含み益は2,209億円。この多大な含み益を内包しているユニゾHDですが、株式市場においては安値で取引がされており、含み益を加味した指標である“実質PBR”は0.25倍前後を推移。買収する側にしたら格好の標的でした。

このユニゾHD争奪戦は株式市場において、不動産保有会社の見方が変わった出来事でもありました。

《ユニゾホールディングスの株価の推移》



(出所) 東京証券取引所のデータを基に弊社作成

日付	TOB表明企業	価格
2019年 7月	HIS	3,100円
2019年 8月	フォートレス	4,000円
2019年 9月	ブラックストーン	5,000円
2019年12月	ユニゾ従業員	5,100円
2020年 1月	ブラックストーン	5,600円
2020年 2月	ユニゾ従業員	5,700円
2020年 2月	ブラックストーン	6,000円
2020年 3月	ユニゾ従業員	6,000円

(出所) 各社リリース情報を基に弊社作成

■ 日本の不動産を狙う海外マネー

ユニゾHD争奪戦の終わりが見え始めた2020年3月、航空機関連製品を手掛ける東証二部上場企業である昭和飛行機工業(株)に対する、米投資ファンド「バインキャピタル」によるTOBが成立しております。実質的な取得総額は約848億円ですが、この昭和飛行機工業(株)は不動産を保有しており、その時価総額は2019年3月時点で1,077億円にもおよびます。本業とは連動しない本業を凌ぐサブエンジンとして不動産賃貸業に取り組んでおり、TOBによる取得額以上の不動産資産を手に入れたこととなります。また、2020年11月には大手百貨店三越伊勢丹HDが不動産事業譲渡を発表しました。譲渡先はこちらも米大手投資ファンドの「ブラックストーン」です。このように昨今、不動産を取得するのではなく、不動産を保有している企業、または不動産事業を買収した結果として不動産を取得する外資系ファンドの動きがみられます。



■ 狙いは日本の不動産 今後も海外勢の投資が続く

巨額マネーを擁する外資系ファンドは、強気の取得姿勢を今後も続けていきます。ある香港大手ファンドが今後4年ほどで最大8,400億円投資をしていくことを発表。また、北米投資ファンドも今後2～3年をかけた最大1兆円投資を進めていくと発表しました。ファンドは投資対象として明確に“日本の不動産”と狙いを定めています。投資理由として、米欧に比べ新型コロナの経済打撃が比較的軽微なアジアのなかでも、経済規模が大きく売買の機会が多いことをあげています。「日本は今、世界で最も魅力的なマーケット」というコメントも残しています。果たして日本人はその価値に気付いているのでしょうか。不動産を直接取得するだけでなく、企業買収、事業買収をするなど、あの手この手で外資系ファンドによって取得されていく日本の不動産。今後、この海外マネーの動きがコロナ禍の不動産マーケットに影響を与えていくと考えられます。

オンラインセミナーのご案内

ニューノーマル時代の不動産マーケット展望とCRE戦略 ～最新データから2021年を紐解く～

コロナショックによる世界経済の停滞と各種経済指標が低下する中、不動産の局地バブル崩壊やオフィス不要論は本当なのでしょうか？世界の投資家からも注目度の高い、首都・TOKYOのオフィスの現況と直近の不動産マーケットデータを基に2021年を展望しながら、企業がニューノーマル時代に適応し、事業継続性を高めるためのCRE戦略についてご説明いたします。ぜひご参加ください。

日時：2020年 12月8日（火）14:00～15:00

お申し込みはこちら ⇒ <https://bit.ly/36sQnIA>

※申込受付：12/7（月）12:00まで



講師：
株式会社ボルテックス
西日本第2営業部 部長
馬場 陽司

大学卒業後、東証一部上場企業2社にてコンサルタントや事業統括業務に従事する傍ら、企業研修やビジネススクールの講師としても活躍した経験を持つ。ボルテックス入社後は各旗艦支店で支店長を歴任し、現在は中四国・九州ブロック長として企業経営者や富裕層に対し最前線で不動産コンサルティングに従事。経営者向けセミナーや金融機関向け勉強会などを多数実施し、「表やグラフは百万語に匹敵する」をモットーとし、事例や数値など客観的データを多数用いた視覚的に分かりやすいプレゼンには定評がある。

保有資格：宅地建物取引士、ビル経営管理士

100年企業戦略メンバーズ(メールマガジン会員)のご案内

「この国に、1社でも多くの100年企業を。」

100年企業に学ぶ経営哲学をはじめとした多彩な経営トピックス、イベント・セミナー情報など皆さまの経営、資産運用に役立つ有益な情報をお届けするメール情報配信サービスです。

<https://member.vortex-net.com/>

※すでに弊社へメールアドレスのご登録をいただいているオーナー様につきましては、再度ご登録いただく必要はございません。

登録料&年会費

無料



より様々な情報が欲しいという方のために「WEB面談」も実施しています。
担当営業までご連絡ください。

Vortex

株式会社ボルテックス

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F

宅地建物取引業 国土交通大臣（2）第8509号
マンション管理業 国土交通大臣（2）第034052号
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号

（公社）全国宅地建物取引業保証協会加盟
（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
（公社）東京都宅地建物取引業協会加盟