

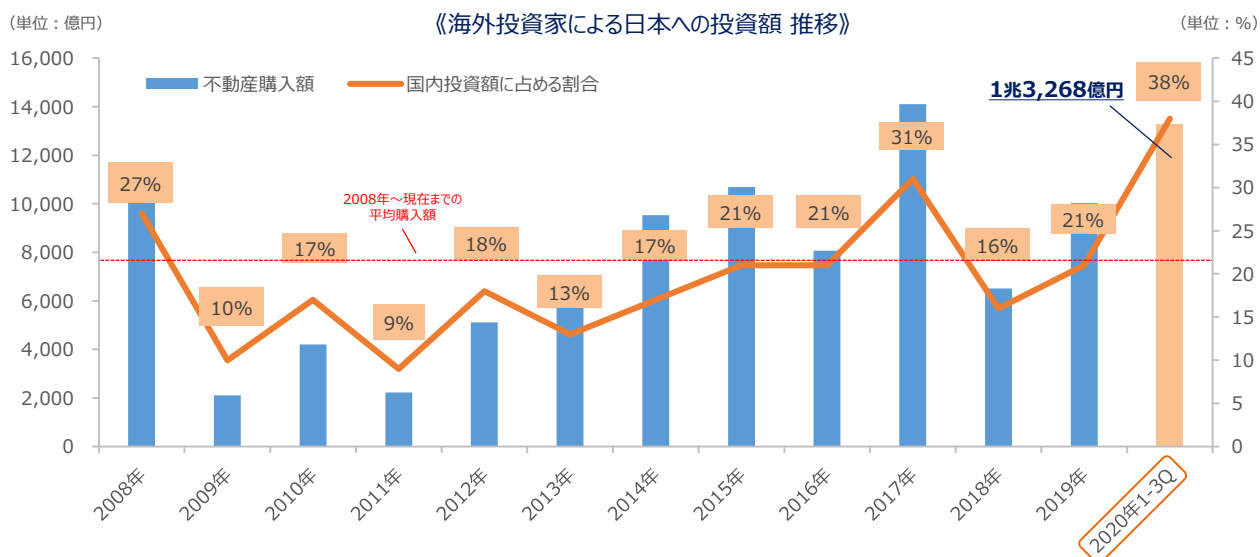
外資に狙われる日本の土地（後編）

ボルテックス 通信 Vol.8

2021.01

■ インバウンド投資は過去最高水準

外資に狙われる日本の土地（前編）では、日本の不動産保有会社に対して企業買収、事業買収を仕掛ける外資系ファンドの事例をみてきました。では、実際に外資はどの位日本の不動産に投資をしているのでしょうか。ジョーンズラングラサル（以下、JLL）のデータによると、海外投資家による不動産の購入を意味するインバウンド投資は2020年1-9月期で1兆3,268億円にのぼり、この額は2019年の投資額をすでに上回っている状況です。2017年に投資額および国内不動産投資額に占める割合がともに直近10年で最高値となり、その後2年間は平均値まで落ち着きましたが、2020年に入り再び海外投資家の日本の不動産に対する“買いの姿勢”が強まっており、日本の不動産に対する関心の高さがうかがえます。



■ なぜ海外マネーが日本に流入するのか？

2020年に入り、新型コロナウイルス感染症が猛威を振るい、現在も感染者は世界各国で増え続けている状況です。世界が共通の“有事”に見舞われる中で、なぜ海外投資家は日本の不動産投資市場に惹きつけられたのでしょうか。JLL日本 リサーチ事業部長の赤城氏は、いくつかの理由が考えられるなか、大きな要因として「国家としての安定性」「低金利による高利回り」「新型コロナに対してのレジリエンス（体制・強靱性）のある不動産ストックが豊富」の3点があげられる、と考察されております。

① 投資市場の安定性

- ・ 政権が交代しても政策の継続性が比較的担保されている
- ・ 新型コロナに対する死者数のみならず経済的な打撃が軽微

② 高利回り

- ・ コロナ禍にあっても依然として不動産の多くは安定した収益を出し続けている
- ・ 低金利状態が続く、自己資本に対する利回りが他国に比べていまだ高い

③ 豊富な不動産ストック

- ・ コロナ禍によってレジリエンスが示された物流施設や住宅の既存ストックが潤沢
- ・ 日本では上場REITにレジ専門銘柄が複数存在するよう、コアアセットとしての歴史を有する

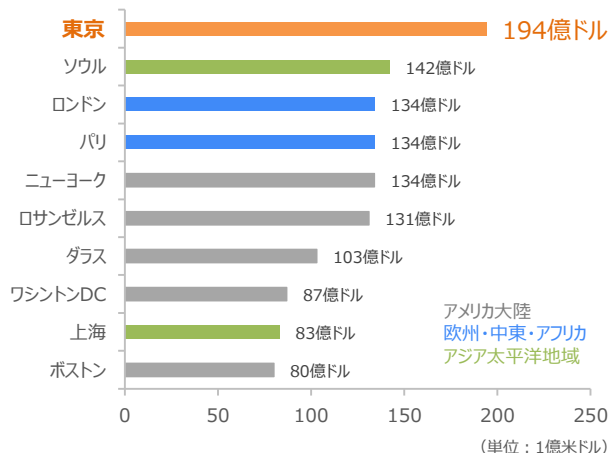
(出所) JLL 最新動向&レポート（2020年10月16日）を引用

コロナ以前から世界の不動産投資市場では、長期保有を目的とする「コア投資家」が優良不動産を取得する動きを強めています。主に、年金基金、保険会社、政府系投資会社がコア型投資をする対象として、コロナ禍において相対的に安全・安定した市場である日本の不動産市場を再評価していると考えられます。

■ 日本は今、世界で魅力的なマーケット

安心安全と評価されている日本は、コロナ禍における不動産マーケットの中心といっても過言ではないでしょう。右記のグラフはJLLが発表した世界の都市別投資額ランキングになりますが、世界の主要都市を抑えて「東京」が1位（194億ドル）となっております。今後も巨額なマネーを投資すると表明している海外ファンドもいるなど、日本、なかでも「東京」は世界から見ると“価値ある場所”として海外マネーの流入が加速しています。外資系大手不動産ファンドを率いる最高経営責任者は「日本は今、世界で最も魅力的なマーケット」というコメントを残していると一部報道されてます。世界最大の機関投資家といわれる日本のGPIFも2017年度より不動産運用を拡大しており、わずか3年でその額は4,000億円に迫る勢いです。低利回りではあるが、継続的・安定的なリターンが見込める“コア型”投資を軸に、長期保有を目的として、世界中の投資家たちがこぞって手に入れようとしている日本の不動産マーケットから、今後も目が離せません。

《世界の都市別投資額ランキング》



(出所) JLL 2020年1-9月期世界の商業用不動産投資額のデータを基に弊社作成

ボルテックス通信 バックナンバーのご案内



不動産関連の情報はもちろん、それ以外にも幅広い分野のテーマを取り上げ、経営者の方々へ向け情報発信しております。

- Vol.1 : 脱コロナの経済対策で増える世界のお金
- Vol.2 : レナウン破綻から見る企業の変化とIT活用
- Vol.3 : コロナ禍で再注目される日本の底力
- Vol.4 : 事業承継編「属人的株式」の活用
- Vol.5 : 「オフィス不要論」はホント？
- Vol.6 : 今年創業100周年を迎える企業
- Vol.7 : 外資に狙われる日本の土地（前編）



バックナンバーはコチラから

⇒ <https://www.vortex-net.com/magazines/>

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



より多くの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。

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 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会加盟
 マンション管理業 国土交通大臣 (2) 第034052号 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟
 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) 東京都宅地建物取引業協会加盟

Vortex