

日本市場の見通し

日本の不動産に今投資すべき7つの理由

東京 2018年1月9日

日本経済、そしてこのほど組成された日本不動産初めての独国スペシャルファンド (Spezialfonds) にとって素晴らしい年となった2017年

2013年に光り輝き始めた安倍首相による楽観主義の精神は、今日本全土に広がりました。この国をもう一度主要な経済勢力とすべく、日本社会のあらゆる方面が連携しています。

日本の主要株価指数である日経平均株価は2017年に19%上昇しました。1992年以来の株価高水準に押し上げた海外投資家の寄与によるところが大きいです。

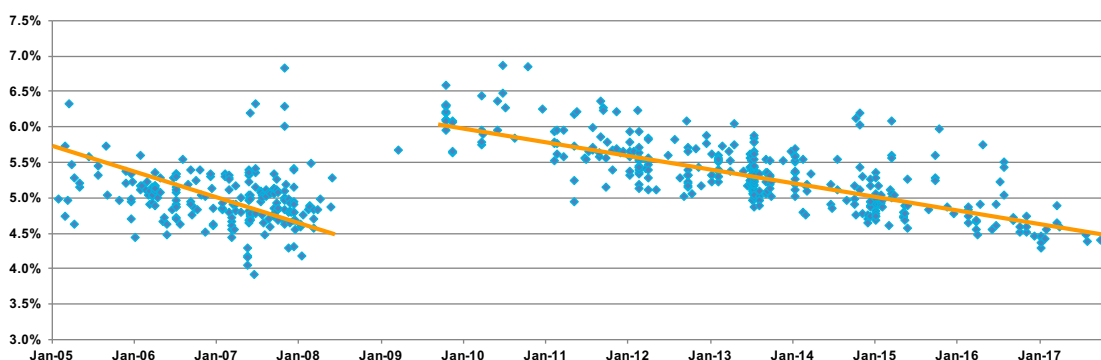
そんな前向きな空気の中、ケンゾージャパンレジデンシャルファンド—住宅不動産に特化した日本不動産初めての独国スペシャルファンド、(Spezialfonds—機関投資家向けファンド) —は2017年6月に組成されました。

私どもの見解では、2018年は日本不動産にとってまたしても良い年となるでしょう。

背景となるいくつかの重要な事実：日本不動産の価格は2007年・2008年の不動産ブームの頃の水準（下記表を参照）に達しているものの、今日それを取り巻く環境は劇的なほどに対照的で、以下の7の要因によってその違いが示されています。

首都圏における住宅不動産

2005年1月から2017年10月までの投資利回り



青点はJ-REIT による住宅不動産購入を示す (exchange traded real estate investment trust)

1. 将来のビジョンを追求する日本の優れた人材

日本の官僚、管理職そして政治家たちはこの数十年で始めて共通のビジョンを持ちました。経済をより近代化し、日本を主導的なグローバルプレーヤーとして確立させるためです。

Society 5.0のスローガンの下、急激な高齢化によって顕在化した問題に対処する為、またグローバル化を加速させる意味で、日本はデジタル化を図っています。

日本市場の見通し

日本の不動産に今投資すべき7つの理由

東京 2018年1月9日

コンセンサスが得られれば、円滑また継続的にそのための政策導入が図られるであろう多くの兆候があります。対照的に、数十年前の日本は政治的に脆弱で散開していた。

例として、この新たな整合性のあるアプローチは企業が保有する相互株式保有率を低下させます。

また対照的に、10年前での相互株式保有率は50%に及びました。これは、将来の戦略策定をする際、今日の企業は利益相反のリスクから自由となった事を意味します。

2. 継続する長期的な景気の回復

2016年の第1四半期から2017年の第3四半期までの7四半期において、日本の国内総生産（GDP）は前四半期に対して毎四半期成長し、戦後第二の長さとなる景気回復期となっている。

2017年に名目GDPは記録的に上昇し、日本政府は2018年の実質GDPの予測を1.8%の成長としています。

約5年前、日本銀行は40%超に上る日本国債の買い入れを行い、そうすることによって、国家破綻という幻影を一掃しました。対照的に10年前の当時の状況では、国家の高い債務レベルは世界中の紙面をにぎわせました。

3. 遂に認識された日本経済の強さ

「日本の経験は高齢化及び人口減少の局面においてでも国は経済成長しうることを証明した」－欧州政策研究センター所長ダニエル・グロス(出典).

その証拠として、グロスは2000年より日本のGDPは、労働年齢（15歳から64歳）一人当たりで計算すると、年間やや2%を下回る水準で成長し続けていることを引用した。この成長率は実に米国の2倍になります。

グロスは、労働人口のほぼ80%が雇用についていることによって日本はこの偉業を遂げたと言っています。欧州及び米国でのそれは低く、約70%にとどまります。10年前の日本での状況は大きく違い、日本経済はグローバル経済の中の「病人」とみなされました。

4. 2020年オリンピックを超えて期待される政治的安定

安倍首相率いる自由民主党は、2017年10月に選挙の勝利を勝ち取り、結果として連立与党政権に衆参両院において三分の二に及ぶ過半数を与えることとなった。

有権者は安倍首相に「アベノミクス」として知られる経済改革を2020年のオリンピック後も継続させるため更に4年の任期を与えました。

投資家たちにとって、これは長期的な経済と政治の安定を意味します。これは10年前の不安定さとは対照的で、

日本市場の見通し

日本の不動産に今投資すべき7つの理由

東京 2018年1月9日

当時の首相は入れ代わり立ち代わりで、有権者たちは彼らの名前を覚えることすらままならないほどでした。

5. デフレを振り払う日本

米国の利上げや欧州中央銀行による金融緩和縮小政策の決定にもかかわらず、日本銀行は極限にまで拡大している量的・質的金融緩和の政策をデフレーションの終わりまで維持しようとしています。2017年11月に経済成長率は0.9%に上がり、これは11ヶ月連続の成長となりました。

継続的な労働力不足は結果として、2018年には以前よりもさらに力強い賃金上昇、長期的な高い物価価格の好循環、健全な家計消費やより大きな資本的支出が期待されており、この動きは緩やかながらも止まらなるとされています。10年前は、対照的に、日本銀行はあまりにも簡単に利上げに踏み切り、後に軌道修正することを強いられました。

6. 優勢な長期的志向の不動産投資家

日本の不動産市場は国内投資家によって形作られています。資本流入の増加は、保険会社や年金基金一両者とも長期投資を行います—を含む国内機関投資家からのものです。

この傾向は政治的に支持されており、政府は年金基金のリスクオリエンテーションを変えるよう呼びかけました。これは10年前の状況からの脱却の重要な出発点で、当時の市場は海外からの短期志向の投資家に席卷されていました。

7. 保守的に融資を受ける不動産投資

しばらくの間、日本での借入資金は不動産取引の60%から70%の担保掛け目で融資しており、これは彼らが堅実な基盤に頼っていることを意味しています。これは10年前の資本市場に見られた外部資金で資金調達をし、証券化された不動産の80%から95%の担保掛け目をかなり下回る水準となっています。

私達の結論:

日本不動産を取り巻く今日の投資環境は、10年前にミニバブルと呼ばれた時期よりはるかに良いと言えるでしょう。現在の状況下でこれが単なるバブルである可能性は有り得ないのではないのでしょうか。

住宅やオフィスの賃料上昇にもかかわらず、むしろ私達は来るべき数年においてさらなる不動産価格の上昇と不動産投資におけるリスクプレミアムの低下を期待しています。

この環境における私たちの確信は、ケンゾージャパンレジデンシャルファンドによって反映され、またこのファンドは2017年12月21日さらに4棟の不動産取得に成功し、投資額が40億円(約3,300万ユーロ)増加しました。

日本市場の見通し

日本の不動産に今投資すべき7つの理由

東京 2018年1月9日

私たちのアクティブ資産運用戦略の一部として、東京で80戸の住居と5つのリテール向けユニットを含む3つの不動産を取得しました。4つ目は、90戸の住居を持つ投資リスクコアとなる大阪の不動産となりました

2018年第一四半期に予定されている次の不動産取得において、投資パイプラインは既に60億円に達しています。

Kenzo Capital Corporation
Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde
President and CEO

Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho, Chiyoda-ku
Tokio 100-6162

Tokyo

Office +81 3 62 05 33 84
Mobile +81 90 84 63 26 03

München

Office +49 89 230 35 310
Mobile +49 171 3 23 86 05

E-mail: leonard.meyerzubrickwedde@ken-zo.com