

# 建造キャピタルの10年 – 日本住宅不動産市場での成功

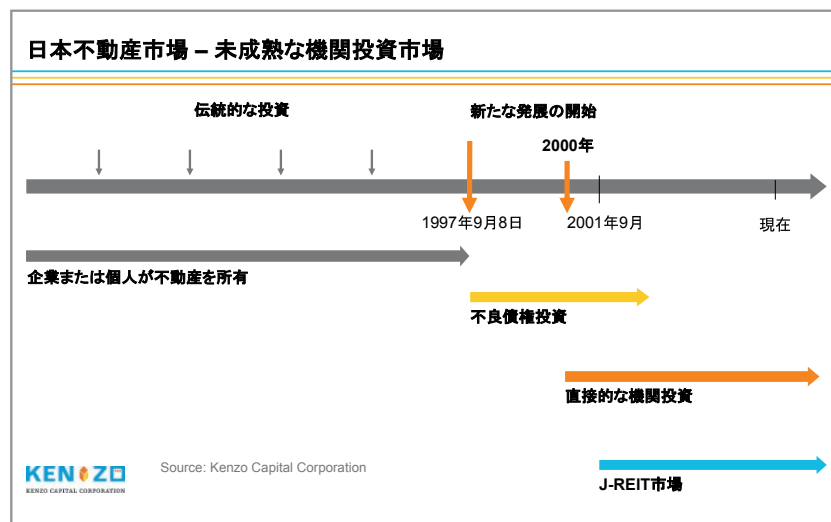
東京 2018年10月7日

## Dr. マイヤーツブリックヴェーデ、10年前、あなたはなぜ建造キャピタル株式会社を始めたのですか？

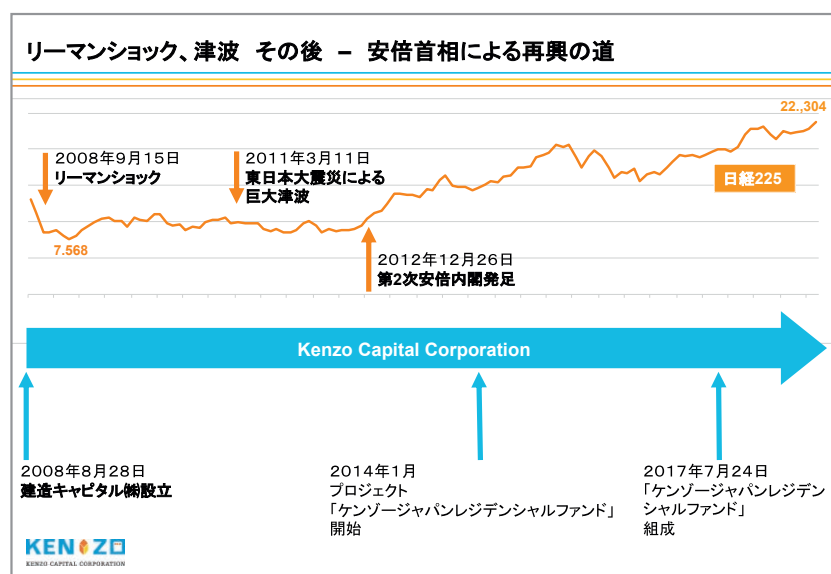
私は日本が欧州式の不動産への長期的投資の環境が整った頃にこの会社を始めました。そこで機関投資家をサポートすべくアドバイスがしたかったのです。

## 市場の環境が整ったとはどういった意味でしょうか？

日本の不動産市場は非常に若いです。長い間、この市場のほぼ全体が日本企業または日本人個人によって占められていました。投資目的で所有されている不動産であっても、利益を最大化するための努力はされてきませんでした。そしてとうとう2000年より機関投資家たちの活動が活発化したのです。私がハイポファラインズ銀行で構造化不動産ファイナンスのためにチームを立ち上げたときは、投機目的のアメリカの巨大なヘッジファンドや投資銀行が主に投資をしていました。そして2001年、日本は不動産上のミューチュアルファンドの新しいセグメントを上場しました。これら J-REITs は彼らの投資とポートフォリオの進化における情報を明らかにすることを法的に要求しました。その結果として、透明性が徐々に改善されていき、2007年にはジョンラングラサールの不動産市場透明性指数にて日本の不動産市場は「明解」定格されました。それが建造キャピタルを始めるべき時の最初のシグナルだったのです。



振り返ってみると、もっと良いタイミングがあったのかもしれませんが。建造キャピタルはどのように成長していききましたか？まず初めに、リーマンショックによって事業がストップしました。日本にいたアメリカの投資家が去ることで不動産市場が急落したのです。この呪いが終わるころ2011年の春、津波による福島での災害で日本不動産市場が否定的な見出しとなりました。この災害直後六か月間でさえ価格は安定しており、住宅市場での価格は上昇さえみせましたが、ドイツ及び欧州の投資家たちは価格の下落を恐れ、予定していた投資をキャンセルしました。



# 建造キャピタルの10年 – 日本住宅不動産市場での成功

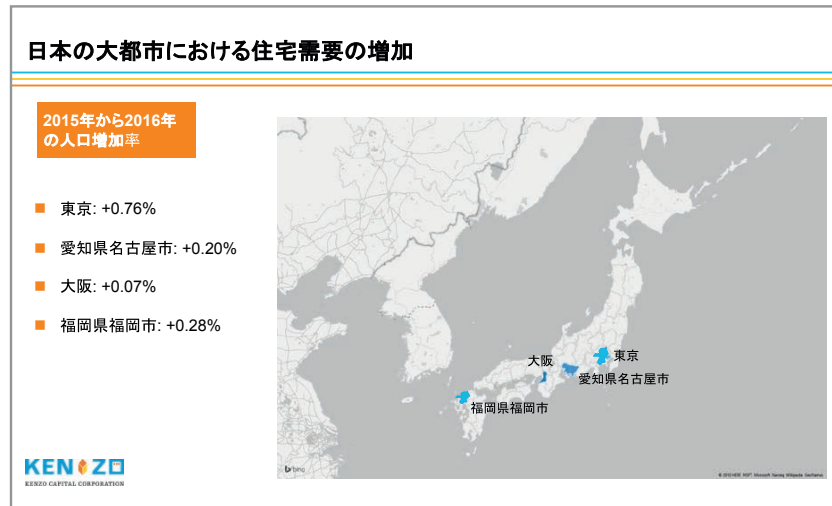
東京 2018年10月7日

## この難しい時期から建造キャピタルを通してどんな教訓を得ましたか？

私たちは投資家に単にアドバイスだけをすべきでないということに気づかされました。何故ならそれは日本市場から遠く離れている決定に頼ることなるかもしれないからです。この洞察が私たちにケンゾウキャピタルジャパンレジデンシャルファンドを始めさせたのです。こういったファンドの組成は私の頭にはすでにありましたが、ファンドを管理するにあたって投資家の承認が必要ですが、私たちはその決定にも深く関わっています。

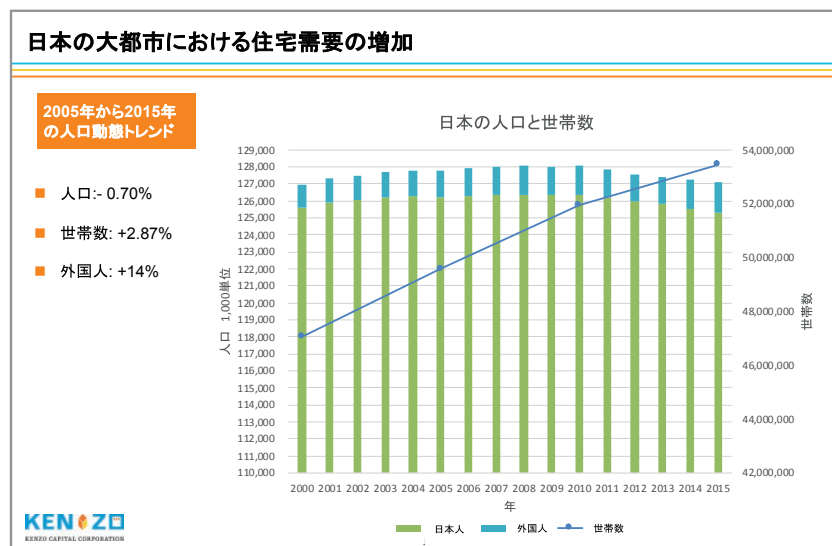
## あなたは何故、住宅不動産に重点を置くことにしたのですか？

第一に、住宅不動産は日本の投資家たちに4%から4.5%の利益をもたらしていたからです。それはオフィス不動産より1から1.5ポイントも高いものです。二つ目は、住宅不動産は利益がより安定しているからです。第三の理由は、投資リスクが住宅不動産により簡単に分散させることが出来ることです。東京の中心部でオフィス市場に参入するには、少なくとも250-350万ユーロを要し、またほかの多くの入札者と競わなくてはなりません。住宅不動産は完全に違います。私たちは10から25万ユーロを一つの不動産に投資することが出来、また東京、大阪、名古屋、福岡、札幌などの都市中心部の良い立地の不動産から選べます。



## 日本の人口動態の変化はどうですか？ – 居住用不動産への投資と矛盾しないでしょうか？

日本の人口は高齢化が進み減少しています。これは否定できないものです。しかしながら、逆のトレンドがあり、特に大都市の中心部では人口は増加傾向にあります。日本の若者たちはこのような場所で職を探し、郊外の年長者はショッピングモールや医療サービスを受けられるような場所に移り住んでいます。また、外国人労働者の増加という事実があります。このファンドはこういった人たちにとって手頃な価格の不動産に投資しており、従ってこの力強い長期的な変化より恩恵を受けることが出来るのです。



# 建造キャピタルの10年 – 日本住宅不動産市場での成功

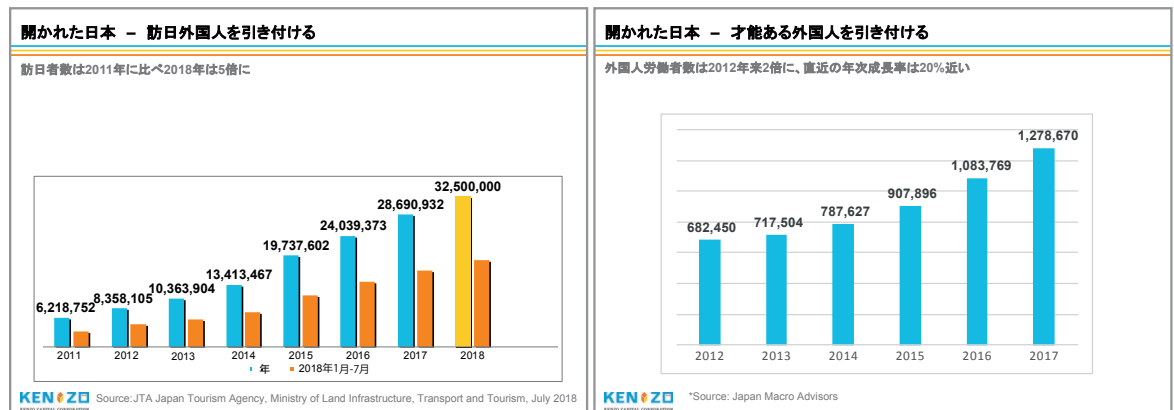
東京 2018年10月7日

**ケンゾウジャパンレジデンシャルファンドは投資家たちによって好意的に受け入れられています。この成功をどのように説明されますか？**

確かに、投資資本の半分は既にコミットされており、私たちはこれまで150百万ユーロを投資してきました。2019年の中頃には250百万ユーロに達する見込みです。説明は実にシンプルなもの。市場はとても魅力的で、一般的に市場環境はとてもポジティブです。今の政府は安定的でビジネス志向で、雇用率はかなり高いです。日本銀行の金融政策によりデフレーションは終わりを迎えました。給与は増加をみせ、そして家賃も上がっています。不動産投資の資本率は非常にしっかりとしたもので、35%から40%となっています。コアなマージンは下がりましたが、国際的標準からすると魅力的な市場のままです。この不動産セクターは、ほかのどの市場と比べても大幅に大きな利益をもたらし続けてくれるでしょう。

**振り返ってみて、この10年で最もエキサイティングな経験とはなんでしょうか？**

それは日本のビジネスパートナーたちに私たちの戦略が認められたことに間違いのないでしょう。彼らは私たちが長期志向の安定的な資本を欧州から引き込んだことに感謝してくれています。この信頼の成果として、日独不動産ラウンドテーブルミーティングがあります。これは日本の国土交通省副大臣によって創設されました。このラウンドテーブルミーティングは、日独両方から業界内のトップを集め、今年8度目を迎えることとなりました。ツーリストや出張、転勤者へと同じように、日本市場が国際資本や投資家たちへ開放されたことの証明となりえます。例えば2011年から訪日者は増加の一途をたどり、また外国人労働者は2012年と比べ今日は倍になっています。



**そして、来る10年で建造はどのように変わっていくと思われますか？**

10年前、私は建造キャピタルを欧州投資家たちによる日本不動産市場への投資の足掛かりとなるというビジョンと共に立ち上げました。この先10年でおそらくこの目標は達成され、日本市場で投資家、またアドバイザーとして最も認められるようになるでしょう。もちろん、全世界すべての投資活動を請け負う者を探している機関投資家たちもいます。ですが、この市場に特化したスペシャリスト、アドバイザーを探している投資家にとって私たちは理想のパートナーでしょう。

**何があなたにそのような自信を持たせるのですか？**

私たちは日本市場に特化し、私たちのアドバイザー活動はドイツ語圏にある機関投資家向けです。建造キャピタルは日本で投資するための法的問題を把握しております。また私たちはリスク回避的またはリスクフレンドリーな方法で投資する手法も持っています。これこそが建造キャピタルが個々の投資家に奉仕する理由です。建造キャピタル以外にこのような付加価値をオファーできる人はいないでしょう。

# 建造キャピタルの10年 – 日本住宅不動産市場での成功

東京 2018年10月7日

---

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

Sanno Park Tower 3F  
2-11-1 Nagata-cho, Chiyoda-ku  
Tokyo 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](mailto:leonard.meyerzubrickwedde@ken-zo.com)