

投資・資産運用・賃貸経営

不動産投資

個人は米国の成長性に期待

大手復活も二極化拡大

不動産投資が回復基調にあるなか、資産インフレを見据え売り渋る動きも顕著だ。優良物件の品不足感も強い。個人投資家も、投資額が大きい機関投資家も、アベノミクスを受け今後の不動産投資で高値つかみたくないという慎重な姿勢が顕在化している。

「いま物件を売つべきか、投資額は回収できるか」。本業以外の不動産に頭を悩ますよりも専門家に助言を求める動きが強まっている。機関投資家向けに投資助言する不動産投資研究所(「REIA」横浜市)の伊藤紀幸社長に投資マーケットの現状を聞いた。

不動産投資研究所

「不動産投資が再び活況を見せ始めています。当社は開業は証券化の黎明期でファンド組成ラッシュ。だが、証券化の知識に精通した人が少なく、市場の沸騰感もビジネスとしてプラットフォーム化されておらず、案件ごとのカスタマイズ対応だった。キャッシュフローでリスクを抱える案件が組み込まれたり、倒産隔離が不十分だった。そのままサブプライムとリーマンに突入した。会社は少ないはず。」



伊藤紀幸社長

【略歴】いとう・のりゆき=1988年慶応経済卒。88年三井信託銀行入行、99年日本格付研究所入社、01年ムーディーズ・ジャパン入社、02年11月1日REIA設立

産ファンドビジネスの黎明期に独立し、11月1日に12年目を迎えた。この11年間、累計評価額は7・4兆円。足元の

例え、大手損保が不動産投資を考えた場合、大手

好調の中小事業者は、消費増税前の駆け込みや金利先高観を受けたマンションや戸建て需要を先食いしている感じが強い。大手と中小の格差は拡大した。

「いま富裕層の投資行動が注目を浴びています。彼らの海外アセットに投資する動きが盛り上がり、最近、米国の不動産にも目を向け始めた。米国の成長性に期待する動きだ。」

米国の不動産市場は、リスクをコントロールする。米国の、やはりリーマン・ショック以降のマーケットの回復スピードが日本と明らかに違う。富裕層は、そうした「国の力」に注目している。いま物件を購入すれば、インカムゲイン(賃料収入)をそれほど得なくても売却益で儲けられると考えている。円安に伴う為替差益は大きい。

「日本の不動産に魅力はありますか?」

「海外に目が向くとは言

世界の投資家たちが日本に一定の資産配分(アロケーション)する動きは変わらない。安定した収益を長期に享受するパッシブ運用の観点からの投資需要が強く、日本の不動産投資市場の人気は根強い。

だが、やるべきことはある。不動産データのさらなる充実と情報開示(ディスクロージャー)。英語での情報発信が欠かせない。日本に資金を引き寄せるためのインフラ整備も重要である。」

(聞き手・中野淳)

REIA 企業の投資判断を支援 国や自治体の依頼も増加

不動産投資研究所(横濱市、伊藤紀幸社長)は、鑑定評価やデューデリジェンス、投資顧問、売買・賃貸の仲介業務を手掛ける。債権処理に追われ日本経済があえいでいた2002年に大手金融機関や格付け会社を経て伊藤社長が不動産ファンドビジネスの黎明期に独立し、11月1日に12年目を迎えた。この11年間、累計評価額は7・4兆円。足元の

企業では不動産担当の役員などを配置するが、拠出したエクイティに対してどの程度の利益を得られるか、そもそも対象案件に投資バリューがあるかなど自らの目で判断するのは難しいのが実態。セカンドオピニオンとしての依頼を受け、詳細な評価書を作成し、投資判断に役立ててもらおう。監査法人からは担当企業に対して適正意見を表明するに当たっての依頼を受ける。

伊藤社長は、「彼らの案件は最低でも5億円以上とロットは小さくなく、会社として投資にゴーサインを出すのは勇気のあることだ」と話す。豪州投資家の

2013年(平成25年)11月11日号 NO.2606 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社 本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 001205-834334 発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅