



ロイター広告企画

長く楽しく為替投資とつきあうために。

インヴァスト証券「シストレ24」

詳しくはこちら

現在地: ホーム > マネー > マネーニュース > 最新経済ニュース > 記事

日経平均: 14338.8 -65.87 ▼ | 米ドル: 99.16 | DOW: 15494.78 ▲

- ホーム
- マネー
- マネーニュース
- 最新経済ニュース
- 経済指標
- 金融・経済政策
- 産業・企業
- 株式市場
- 注目銘柄
- 新規上場
- 企業業績・格付け
- 投資信託
- 外国為替
- 金利・債券
- ランキング
- 世界経済展望
- 米FRB特集
- 日経特集
- 国内株式
- 個別銘柄情報
- 海外株式
- 外国為替
- 商品先物
- ファンド
- J-REIT
- リサーチレポート
- ニュース
- 不動産
- キャリア

[アングル]海外投資家マネー、地方の不動産市場に流入 福岡市で活発な取引

2013年 09月 12日 16:04 JST

記事を印刷する | ブックマーク

[-] 文字サイズ [+]

おすすめ 2 | ツイート 6 | チェック 0

[福岡 12日 ロイター] - アベノミクス効果の波及で不動産市況が回復の様相を見せるなか、海外の投資家による日本の不動産投資が、東京から地方都市に広がってきた。福岡市では不動産の売買成立ベースや価格が急ピッチで上がる一方、投資家の期待利回り(キャップレート)は低下。それでも投資意欲は衰えず、過熱感を警戒する声も一部で出始めた。

< 売買成立ペースが加速 >

福岡市では、今年1月から9月上旬に外資系ファンドなどによる不動産の取得が4件あった。2011-12年の2年間で1件しか取引が成立しなかったのとは対照的だ。

関係筋によると、モルガン・スタンレーの運用する不動産ファンドは7月、博多駅近くの大通りに面した築38年・12階建の大博多ビル(福岡市博多区)を約50億円で取得。ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメントの運用する私募リートは5月、オフィスビル、MG薬院ビル(福岡市中央区)を約35億円で取得した。

この他、メットライフアリコ生命も今年2月、市内の目抜き通りにある商業用ビルを約100億円で購入。米投資ファンドエリオットマネジメントも今年に入りオフィスビルを購入した。

関係筋によると、メットライフアリコは別のオフィスビルの取得に向け交渉するなど、不動産売買が増えている。

< 人口増の魅力、マネーを引きつける >

地方都市は東京と比べ、景気が低迷するとその回復が遅くなる傾向があり、潜在的な投資家の数の少なさ、物件の流動性の低さを理由に、投資妙味が低いとされる。

地方都市の中で、なぜ福岡市において外資系投資家のマネー流入が活発化しているのだろうか。

その理由のひとつは、他の中核的な地方都市を上回る人口の増加だ。福岡市によると、2010年までの10年間で人口は9.2%増加。この間に札幌市は5.0%、仙台市は3.8%の増加率で、地方都市のなかで福岡は突出している。

九州経済調査協会の調査研究部長、片山礼二郎氏は、投資家にとって安心材料の1つが「人口の伸び。これが福岡経済に寄与している」と話す。

また、不動産調査会社IPDジャパンによると、福岡のオフィスビルの投資家の期待利回り(キャップレート)は昨年以來、5.6%で推移。東京のキャップレートが2013年に入ってから4.4%に低下したのと比べると、福岡には割安感がある。

< 投資案件の枯渇も、高値に警戒感 >

ただ、福岡の不動産市場の規模が小ささが課題となっている。すでに投資物件の枯渇を指摘する市場関係者もいる。

福岡の不動産仲介会社、九州レップの白砂光規社長は、県外や海外投資家などから物件投資の問い合わせが増えているものの「福岡には(投資家のお腹を満たすほどの物件はない。福岡にこれだけのお金が流れようとしているのは、日本に流れているお金が多過ぎるということだ」と語る。

実際、福岡の物件投資に対する警戒感も広がり始めた。三菱地所の運営する私募リートは、このほど博多祇園センタープレイス(福岡市博多区)を約100億円で取得。

この価格ではキャップレートが5.0%を割り込むとされ、玄海キャピタルマネジメント(本社福岡市)の資産運用部長、谷元勝美氏は「この案件は福岡での競争がいかに激化しているかを示している」と指摘する。

ゴールドマンのリートやメットライフアリコは築年数の浅い物件を長期保有し、そこから安定した賃料収入を狙ういわゆるコア投資家。福岡ではこのような投資家が高値で物件を取得するために、玄海キャピタルのように物件の転売でリターンを得ようとする投資家は、アセットタイプを変えて投資機会を探さざるを得なくなっているという。

谷元氏は「ゴールドマンや(メットライフ)アリコと価格を競っても勝てない。たとえ勝ったとしても(高値を払うことになるため)それは負ける投資になる」と話す。

福岡リート投資法人を運用する福岡リアルティの投資部長、神野英哉氏も、市内の物件価格

編集長のおすすめ

米海軍施設の銃撃で死者13人、容疑者は元軍人
国連調査報告、シリア攻撃でのサリン使用断定
次期FRB議長、イエレン氏最有力に=関係筋

ロイター
ニュースメール 無料

1日のニュースをまとめてお届けします

詳しくはこちら ▶

外国為替フォーラム

ユーロブーム再来か

債務危機で一度終わった通貨ユーロをめぐるブームは、欧州の危機対応が奏功し、再び到来する可能性が高いとS
MBC日興証券の嶋津氏は指摘。



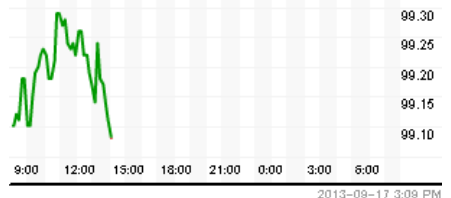
記事の全文 | 特集ページ

- GPIF改革はアベノミクスの追い風か=丸山俊氏
- 量的緩和に日米の温度差=河野龍太郎氏
- 東京五輪は女神か畏か=熊野英生氏
- 「緩やかな円安再開」の根拠=内田稔氏
- リスク多い秋、円安加速困難に=佐々木融氏

外国為替

ドル/円 | ユーロ/円

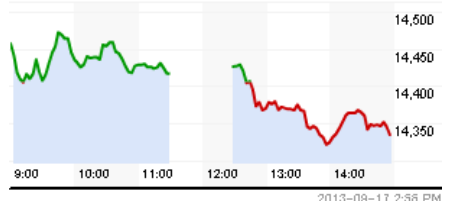
■ドル/円
99.08 ▲0.03 ▲0.03%



東京外為市場・正午=ドル99円前半、FOMC控え
短期筋は押し目買いスタンス 12:34pm

国内株式

■日経平均
14,333.16 ▼71.51 ▼0.50%



UPDATE 1-中国・香港株式市場・前場=香港は

の上昇で売買の価格が折り合わなくなっていると指摘する。福岡リートには250億円の借入余力があるものの、価格に見合ったリターンを出す物件を見つけられず今年3月以降、投資をしていない。

＜東京から地方に波及する海外マネーの物色＞

このように福岡市では、不動産市場のバブル的な色彩も見え始めている。地方の中心的な都市では、福岡市に限らず、海外投資家のマネーが物件を物色し始めている。

不動産コンサルタント会社のジョーンズ ラング ラサールのリサーチ事業部長、赤城威志氏は、東京の一部オフィスビルの賃料回復と空室率の改善のなかで、投資家が高いリスクを取る傾向にあると指摘。

最近の投資家が関心を寄せる投資対象は「もはや東京のAクラスビルでなくてもよい」として、東京の築年数の古い物件のほか、地方都市に関心が広がっていると述べる。

© Thomson Reuters 2013 All rights reserved.

関連ニュース

[アングル]監視委がファンド販売会社の検査を強化、地方の検査官を首都圏に 2013年8月30日

アングル:監視委、ファンド販売会社の検査強化 2013年8月30日

[金利マーケットアイ]翌日物は0.07%中心か、当預残85.4兆円の見込み 2013年8月22日

中国住宅価格の上昇続く、景気減速下でも衰えない需要 規制めぐり地方と温度差 2013年8月19日

関連キーワード: アングル 不動産 福岡市

マネーニュース : 最新経済ニュース

東京株式市場・大引け＝反落、FOMC控え利益確定売り優勢

[金利マーケットアイ]翌日物の加重平均0.07%前後か、金先は小動き

[外為マーケットアイ]ドル99.13円付近 株安が重し、FOMC前で円買いは限定

今年の米年末商戦、ここ数年ほどの好調は期待できず＝調査会社

ニュース一覧 最新経済ニュース...



日本に投資を、今こそ「買い」

安倍首相は投資家向けの会議で、「明らかに今の日本は買い」とメッセージを寄せ、今こそ日本に投資すべきときと訴えた。

記事の全文 | 特集ページ

米軍施設の銃撃、容疑者は元軍人

JPモルガン巨額損失、2人を起訴

情報BOX: 次期FRB議長候補の面々

トップニュース

シャープが18日にも増資決議、公募で4.5億株を新規発行＝関係者 2:59pm

イランでツイッター利用解禁か、09年の大規模デモ以来 2:35pm

トヨタ自、最高顧問の豊田英二氏が死去 1:24pm

法人減税の前倒し視野、原発依存率は低下させていく＝経産相 1:34pm

記事一覧

最新経済ニュース

ロイター・グラフ＝当面の国内・海外経済統計と行事予定 2:59pm

シャープ、18日にも増資を決議 公募で4.5億株を新規発行＝関係者 2:58pm

海外為替市場＝人民元が下落、為替介入との見方広がる 2:53pm

台湾株式市場・大引け＝ほぼ横ばい 2:52pm

記事一覧

ロイター特集



外国為替フォーラム 個人投資家のためのフォーラム



特集 アベノミクスの波紋 「アベノミクス」で日本再生するか



ワールドニュース 中国 独自「経済インデックス」掲載中



PR「シストレ24」とは 逢坂ユリ氏が聞く ビジネスが活用のわけ

インタレストマッチ - 広告の掲載について

ガンダムのPCオンラインゲーム

ガンダム史上最大規模の100人同時対戦/PC専用オンラインゲーム決定版。(msgo.bandainamco-ol.jp)

30代で本気で勝てる株式投資!

株価3倍となる銘柄を知りたいですか?今なら銘柄レポートを無料で受け取れます

反落、上海続落 2:41pm

株価検索

会社名 銘柄コード [GO]

ブログ:日本の経済成長は国際公約か

見逃せないのは、日本の成長が強まっているとしたG20首脳宣言の裏側をどう読み解くかだ。



ロイターコラム

辞退は賢明な判断

元米財務長官のサマーズ氏が米FRB次期議長をめぐる争い回避を決めたことは賢明だ。

記事の全文 | 関連記事

東京五輪招致テコに「観光立国」宣言を大連から見える新興国の風景＝カレツキー氏 iPhone5C、中国での劣勢挽回に力不足 米アップルの指紋認証が秘める可能性 今秋の「金融ハリケーン」を占う＝カレツキー氏



外国為替フォーラム

9月末のドル円レートは

- 105円台かそれ以上
104円台
103円台
102円台
101円台
100円台
99円台
98円台
97円台
96円台
95円台かそれ以下

投票! 投票結果を見る

*統計に基づく世論調査ではありません。

