

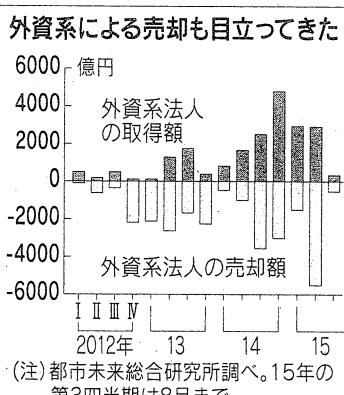
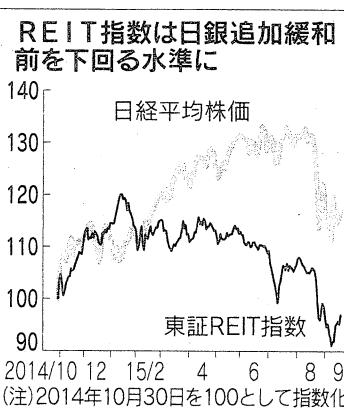
2015.9.1

ト(利回り) 2%台の物件
ティブ(代替)投資会社が
日本の大不動産を買い集めて
いる。運用資産1兆円超を
誇る香港のPAGだ。7月、
米ゼネラル・エレクトリック(GE)
が持つ国内26物件
を約1千億円で購入したの
をはじめ、数百億円規模の
物件を相次ぎ成約したとさ
れ、関係者を驚かせている。

不動産投信低迷が示す異変

も持ち込まれる」と不動産
投資信託(REIT)運営、
ジャパンエクセレントアセ
ツトマネジメントの小川秀
彦社長は話す。

「地方の優良物件はまだ
かみを避けようと東京から
かみを避けようとして地方中核
都市の地価を押し上げる。
ただREITに目を向け
たがREIT指数は日経平均
株価に先駆けて下落、足元



で14年10月末の日銀追加緩和後の上昇分を引き出した。地価上昇は本来REITにとって追い風だ。直近の保有物件の含み益(鑑定価格と取得価格の差)は合計で約8800億円となり、物件08年以来の水準を回復した。含み益の拡大は財務基盤の強化につながり、物件を取得しやすくなる。

ではなぜ下落しているのか。みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所の平山重雄常務執行役員は「保有物件の賣却へ期待が後退している」と分析する。景気回復でオフィス需給が引き締まり、いずれ賃料は上昇する——。これが高定を草める可能性がある。それでも物件購入を正当化する説明だった。現実には空

室率が低下しているにもかかわらず、賃料の伸びは鈍い。大手町・丸の内のオフィス賃料は1坪あたり4万円台が最高で07年の水準に届いていない。平山氏は「高機能構造要因で、賃料が上がりにくくなつた」と指摘する。オフィスの供給過剰などの海外勢による物件売却も増えている。都市未来総研によると、今年4~6月の外資系法人による国内の不動産売却額は約5500億円である。取得額の1~8倍となる。日本では、日本の景気回復が遅れた。日本では、日本の景気回復が遅れた。日本では、日本の景気回復が遅れた。

過熱の裏で外資「売り」

▶下

地価回復 持続力は