

東京のビル 6000億円投資

世界最大の政府系ファンド、ノルウェー政府年金基金が日本で不動産投資を始める。同基金を運用するノルウェー銀行(中央銀行)インベストメント・マネジメント(NBIM)の不動産投資部門で最高投資責任者(CIO)を務めるカーステン・カレビック氏に写真に投資し、金額は長期的に50億〜80億ドル(6000億〜9600億円)になる可能性を示した。共同で投資する提携先を探す考えも表明した。

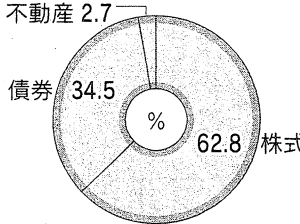
ノルウェー政府年金基金



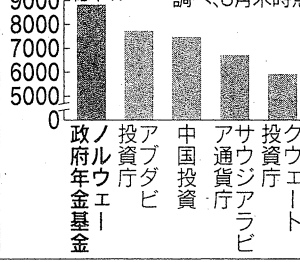
NBIMは10月初旬、都内に日本で不動産投資を展開するための拠点を開設。カレビック氏は「アジアでは東京とシンガポールで物件を探す」との考えを表明し

オフィス中心、長期的に 不動産大手と提携も

ノルウェー政府年金基金の資産構成(6月末時点)



大手政府系ファンドの運用額(注)米スタティスタ調べ、8月末時点



▼ノルウェー政府年金基金 北海油田からあがる国家収入を運用するノルウェー政府のファンド。6月末の運用資産は約6兆9000億(約100兆円)と中東や中国の政府系ファンドを上回る。国際分散投資を積極的に進め、1000銘柄を超える総額4兆円以上の日本株を保有する。

2011年から欧州で不動産の取得を始め、ロンドンやパリ、ニューヨーク、ボストンなど欧米8都市でオフィスや物流施設に投資している。東京の不動産に着目する理由について「グローバルなビジネスが集結し、長い目で市場の成長が期待できる」点を挙げた。投資先は東京に限り、大阪や名古屋などに広げる計画はないという。同基金は分散投資の観点から不動産への配分を増やしている。大規模なオフィスビルが集積する東京は長期運用に適した市場と判断した。

円安で海外投資家から見た日本の不動産価格に割安感が出ているとの指摘もあるが、今回の判断に値ごろ感は影響していないと説明した。東京では「優良な地域のオフィスビルに投資する」と指摘し、賃料の伸びが期待できる優良案件を中心に探す意向だ。商業施設は市場の先行きに不透明感が強いとして、当面は見送るという。同基金の資産構成は株式が6割強、債券が35%を占める。不動産は2・7%にとどまり、将来的に5%に高める計画だ。不動産では世界10〜15都市に投資先を広げる計画だ。都市ごとに投資額の目標があるわけではないとしつつも「長期的に東京市場での取得額が50億〜80億ドルにいくかもしれない」と指摘した。

カレビック氏は「欧米と同様に現地の不動産市場に通じたパートナーを探す」と説明。長期に物件を保有し、共同で投資できる提携先を模索する考えだ。すでに複数の先から動きかけがあるという。三菱地所や三井不動産などの不動産大手と提携する可能性について「潜在的な候補にはなり得る」と述べた。米不動産サービスのジョンズラングラーサルによると7〜9月の国内不動産投資額は前年同期比3割増え、1兆円の大台を超えた。賃料も上昇し、国内外のマネーが流入している。巨額資金を運用するノルウェー政府年金基金の参入で、東京の不動産取引が一段と活発になる公算が大きい。