

2024年8月19日

CEOインサイト：日本の金融政策の変化 – 不動産は依然として非常に魅力的な投資先

日本とユーロ圏の金利差は縮小していますが、日本の不動産は引き続き高い収益性を持つ投資先であり、ヨーロッパの不動産も日本人投資家にとって魅力が増しています。

7月中旬に発表されたCEOインサイトでは、2年間続いた円安サイクルの終わりを予測しました。この予測は直後に現実のものとなり、8月初めにはドルおよびユーロに対して円がピーク時で約10%上昇し、その後も前月と比べてかなり強い水準を維持しています。日本株市場はこの転換に予想以上に敏感に反応しましたが、その後は大幅に回復しました。

8月5日の「ブラックマンデー」における急落は、主に円高によって多くの円キャリートレードが解消されたことが原因でした。このような金利差取引では、外国人投資家が円を低利で借り、米国のハイテク株や新興国の債券など高利回りの投資に資金を投入しますが、円が上昇すると、これらの取引が反転します。

同時に、円が1ドルあたり10円上昇するごとに、日本の輸出企業の利益は平均で8%減少するため、日本株の売りが発生しました。さらに、夏季休暇中で取引の流動性が低かったことも、株式市場の過度な反応の一因でした。その後、経験豊富なトレーダーが休暇から戻ると、多くの日本株が買い戻されています。

外国人不動産投資家は日本の金利動向に注目すべきです。金利はわずかに上昇していますが、ヨーロッパに比べてはるかに制御された形で進行しています。7月末に0.25%に引き上げられた日本の基準金利は、秋以降に0.5%まで上昇する可能性があります。それでも不動産投資の実質利回りには十分に低い水準です。ヨーロッパからの投資家は、日本での不動産購入を一部借入金で賄い、レバレッジ効果を活用してリターンを向上させ続けることが可能です。同時に、欧州との金利差の縮小により円高が進むことで、通貨プレミアムも引き続き期待できます。

これらの動向は、日本企業によるヨーロッパでの不動産投資も促進しており、これは建翔インベストメントグループの活動分野の一つでもあります。ユーロ圏の基準金利は今年中に少なくとも一度、多ければ二度の引き下げが見込まれており、これは日本の投資家にとって不動産購入の魅力を高める要因となるでしょう。金利差の縮小と円高により、ヘッジコストが大幅に削減されるためです。

>>>

日本の機関投資家との対話では、彼らがこれらの継続的な変化に非常に前向きな反応を示していることが分かります。ヘッジコストはすでに3.5%から3%以下に低下しており、今後さらに大幅に下がると予想されます。そのため、私たちは日本での欧州投資家、およびユーロ圏での日本投資家の双方に対して、力強いサポートを提供していく所存です。

現時点で、将来的にネガティブな変化が起こる可能性は低いと見ています。日本銀行は植田和男総裁のもとで、前任の黒田東彦総裁による超金融緩和政策の正常化を継続するでしょう。日本銀行は、2026年初頭までに月間国債購入額を徐々に半減させる計画です。ただし、金利を引き上げるのは、経済に悪影響を与えない場合に限られます。さらに利上げを行うには、公式目標である2%に近いインフレ率と、今春の大幅な賃上げに続くさらなる賃上げが必要です。したがって、日本の基準金利が1%を大きく上回ることはないと予想しています。外国人投資家が一部円建てで不動産に融資することは、今後も標準的な手法として続き、日本での投資利回りにプラスの影響を与えるでしょう。

日本の金融政策の正常化と、ユーロ圏および米国での金利低下は、円キャリートレードの終焉を意味し、中期的には円高が予想されます。この新たなトレンドは健全であり、中長期的に日本に利益をもたらすでしょう。円高になれば、エネルギーや食品などの必要物資の輸入が安価になります。さらに、為替レートの改善により、労働力移民が促進され、自国通貨ベースでの賃金水準が上昇することになります。

また、日本で再びお金の価値がつくこと自体が重要です。ドイツの日本戦略家、ジェスパー・コール氏は「中央銀行が国債を買い支える無料のマネーに基づく経済は、資本主義のあるべき姿ではない」と述べています。過去の日本銀行の超緩和政策の必要性とその成功を認めつつも、彼の発言には同意せざるを得ません。日本経済は、正常な金融政策に戻る準備ができています。これにより、日本は外国人投資家にとって、株式や不動産の両面で、さらに魅力的な投資先となるでしょう。

Leonard Meyer zu Brickwedde

Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde
President and CEO

Kensho Investment Corporation
Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6162

Tel: +81(0)3-6205-3039
contact@ken-sho-investment.com