

日米金利が低位固定、高耐性不動産支援

倉庫・ヘルスケア・都市分散関連など、割安優良資産も

2020/4/27

日米では中銀による国債購入増強などで長期金利の「実質的な低位固定化」が見込まれ始めたが、高耐性の不動産関連資産には支援材料となりやすい。日米の不動産全体は当面コロナ打撃が重石となるが、逆行特需や耐性のある倉庫、ヘルスケア、都市分散化を含めたテレワーク関連や二地域居住（セカンドハウス、別荘、空き家活用など）のほか、割安感の出ている優良資産などは超低金利の固定化見通しによる恩恵を受けやすい。すでに中国ではコロナ対策による金融緩和強化や貸出支援策が、局地的に不動産バブルを再燃させ始めている。

一極集中の是正急務、近郊地分散などの需要

「新型コロナ感染での後手対応などが批判されている厚生労働省だが、偶然のタイミングながらも、東京圏一極集中の是正に向けた地域雇用対策懇談会をスタートさせたのは良いポイント」――。

ある内閣官房の関係者は、このような評価を行う。あくまで昨年段階から決められていた厚労省による地方と都市の格差是正、地方創生策の観点からの懇談会ながら、2月12日から現状分析と対策取りまとめの会合がスタートしている。現在はコロナ打撃で一極集中のリスクと弊害が露呈されており、「今度こそは政府全体で画餅でない、実効性のある一極集中是正のプラン取りまとめが急務」(同)となってきた。

すでにアジアなどでは、地方分散化の動きが見られ始めた。例えば15日には台湾不動産シンクタンクによる主要都市別の3月住宅取引件数で、新北市（北部の政府直轄都市）が前月比+23%と伸び幅が最も大きく、中枢都市の台北市は-13.4%と減少したことが明らかになった。コロナ禍による大都市離れが主因と見られている。

続く16日にはベトナムの現地紙が、「コロナ影響でベトナムの不動産市場が低調となるなか、農村地域の土地価格が上昇している」と報じた。感染回避策のほか、「行動制限が都市部からの移住を促している」(同)という。一方で中国・深セン市の銀行監督当局は21日、不動産を担保とするビジネスローンの過熱調査を開始した。こちらは地方分散化というよりも、コロナ対策に伴う大量資金供給や利下げ強化、貸出支援策が、早くも不動産バブルを再点火させつつある。

その中で日米では、長期金利の「実質的な低位固定化」が見込まれ始めた。FRBに続いて日銀も国債購入の無制限化に動く方向となっており、カネ余りや根深い安全逃避、原油急落などによるデフレ圧力とあいまって、日米ともに長期金利が「ゼロ%近傍」

で長期固定化する可能性がある。

不動産関連資産にプラス効果をもたらすが、日米ともに不動産市場全体の打撃や後遺症は甚大だ。当座は逆行特需や耐性のある倉庫、ヘルスケア、都市分散化を含めたテレワーク関連や二地域居住（セカンドハウス、別荘、空き家の改築利用など）のほか、割安感の出ている優良資産などへの部分的な恩恵が注目される。

このうち逆行特需としては、外出規制や店舗休業などによるネット通販・宅配の需要増などに関連した倉庫・物流関連がある。東証REIT（不動産投信）指数は直近3カ月間で-29%の急落を経て、下落一服となっているが、24日時点での直近1カ月における個別成績リターンでは、上昇率上位に倉庫・物流関連（ロジスティックス）REITが目立っている。

もちろん、倉庫・物流関連は、従業員の感染阻止策や人手不足といった問題が深刻だ。それでも需要増によって供給サイドは価格上昇が見込まれ、採算面はプラスとなっていく。採算改善が自動化・ロボット化投資の余資となり、生産性と収益率の一段の向上という好循環が期待される。実際、日銀による企業向けサービス価格指数の不動産賃貸では、消費税を除いたベースで最新3月に倉庫が前年比+0.2%とプラス化を保った。昨年8月以降の+0.2%から+0.4%でのレンジ安定化が堅持されている。

当座預金が再増加、REITなど不動産支援

反対にホテルは3月に-5.1%となり（2月は-2.2%）、2002年3月以来の大幅マイナスへと急低下した。店舗も-0.9%に低下し、2014年2月以来のマイナス幅に落ち込んでいる。先行き事務所も遅行低下リスクをはらむが、過去の景気悪化時の実績でいえば、倉庫のほか、駐車場は低金利との見合いで打たれ強さが支援されやすい。

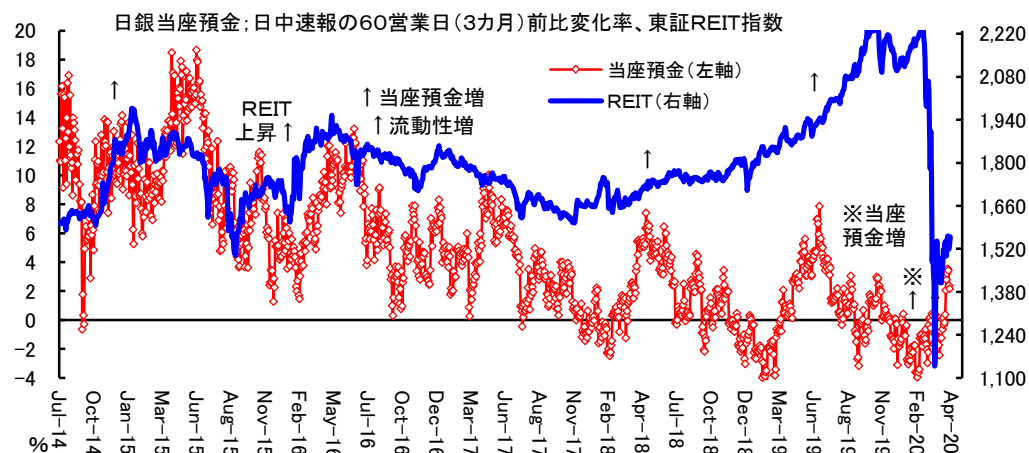
一方、米国でも米株S&P500の業種別リターン（ブルームバーグ算出）では、23日時点の直近1カ月で金利低下の恩恵を受ける「高耐性不動産」に底堅さが見られている。上昇率上位から順番に、専門REIT、住宅用REIT、ヘルスケア施設、工業用REIT――などが健闘している。

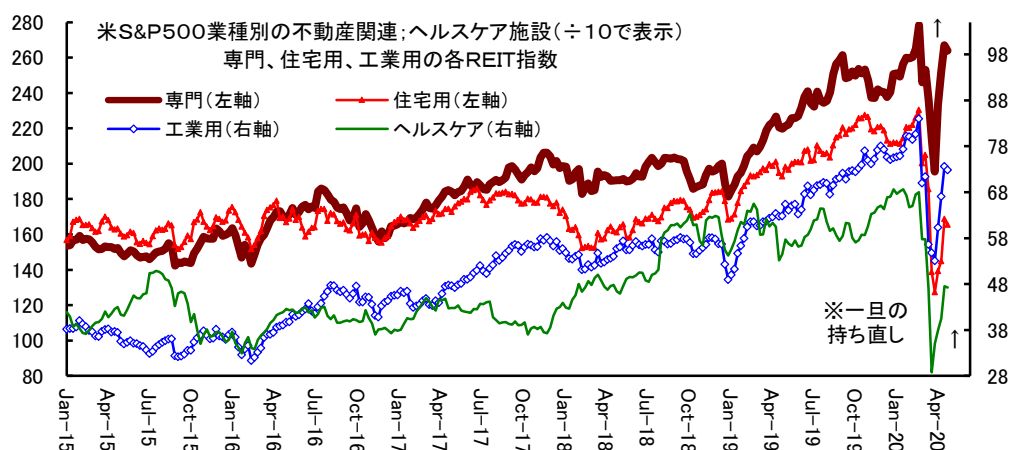
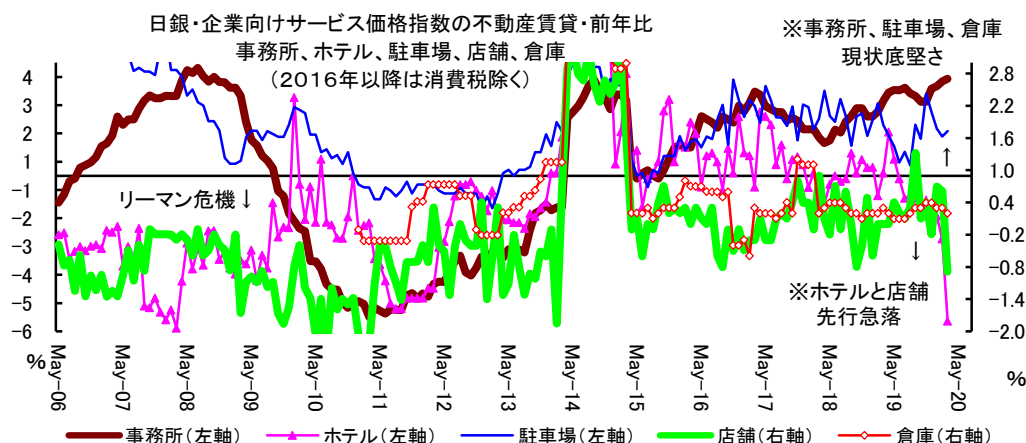
このうちヘルスケアはコロナ打撃により、改めて世界的な関連不動産の需要が着目されつつある。中国では不動産開発大手の緑地集団が15日、上海市で健康医療に特化した産業団地の建設を始めた。急成長する健康医療分野の不動産開発を強化し、事業拡大の原動力とする戦略とされている。

なお、日本では日銀の国債購入と当座預金増加、

先行き緩和効果の運行表出とともに、日米ともに局地的には中国・深セン市のような不動産バブルの芽をはらむが、当面は不動産市場の打撃が深刻だ。コロナ感染は一旦の収束となっても、今秋から今冬にかけての第2波リスクが残る。さらに専門家の間では、「世界各国の国民の6割から9割が感染して

しかし、現在はコロナ対策としての東京圏一極集中の是正やテレワーク普及、感染阻止策などでも応用活用できる施策となってきた。





お客様は、本レポートに表示されている情報をお客様自身のためにのみご利用するものとし、第三者への提供、再配信を行うこと、独自に加工すること、複写もしくは加工したものを第三者に譲渡または使用させることは出来ません。情報の内容については万全を期しておりますが、その内容を保証するものではありません。また、これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当社および本情報提供者は一切の責任を負いません。本レポートの内容は、投資一般に関する情報の提供を目的としたものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資にあたっての最終判断はお客様ご自身でお願いします。