

インバウンド不動産投資



東急不動産キャピタル・マネジメント

2017年3月31日

1. 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

2. 海外投資家の視点

3. MIPIM 2017

1. 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

2. 海外投資家の視点

3. MIPIM 2017

東急不動産ホールディングスグループ

東急不動産ホールディングス株式会社
(TFHD)

東急
コミュニティ

東急
リバブル

東急住宅
リース

東急不動産
(TLC)

東急
ハンズ

都市事業ユニット

住宅事業ユニット

ウェルネス事業ユニット

コアビジネス

成長ビジネス

プロパティ・
マネジメント

不動産仲介

賃貸住宅管理
事業

オフィスビル事業
商業施設事業
投資マネジメント事業

住宅事業

リゾート事業
ヘルスケア事業

海外事業
ソリューション
事業

リテール

東急不動産キャピタル・
マネジメント
(TLCM)

東急不動産キャピタル・マネジメント概要

東急不動産キャピタル・マネジメントの特徴

I. 東急不動産100% 出資の私募ファンド・私募REIT運用会社

- 2004年に東急不動産にて私募ファンド事業を開始し、2007年に東急不動産100%出資による子会社として分離独立

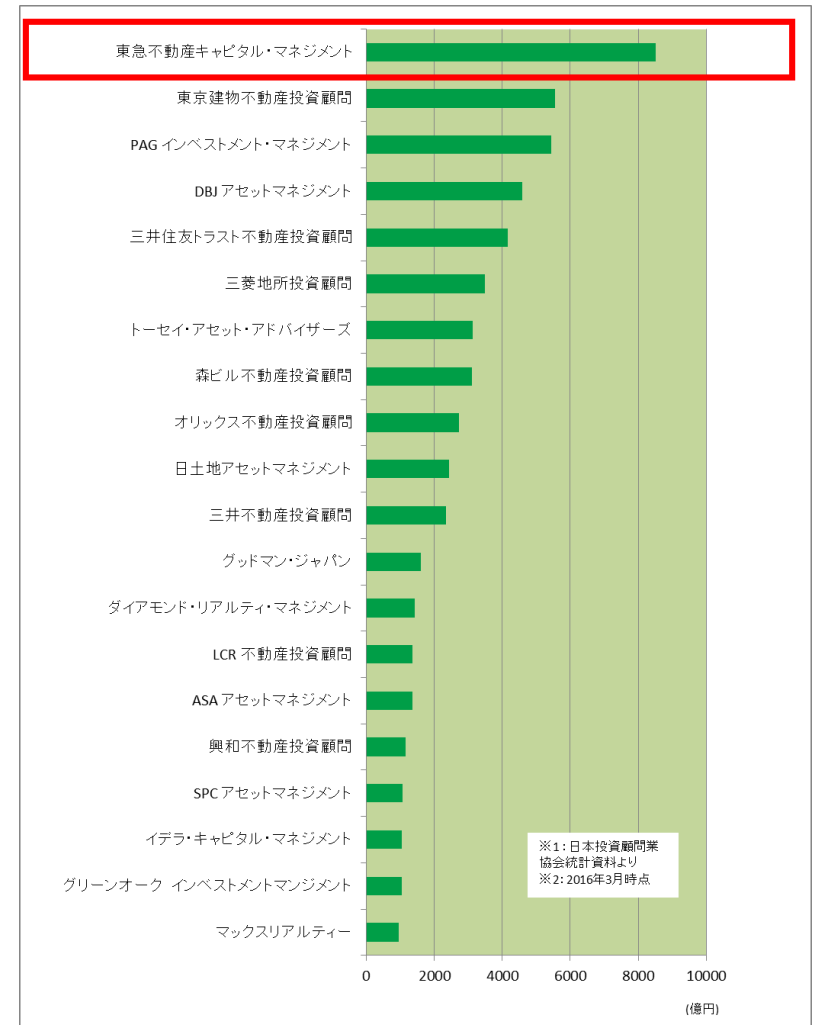
II. オフィス・商業・住宅・物流のアセットクラスをバランスよく運用

- 東急不動産が総合デベロッパーとしてのノウハウを発揮して開発した物件を中心に約9,470億円を運用 *2016年3月現在
- ✓ オフィス: 約63%
 - ✓ 商業: 約29%
 - ✓ 住宅: 約 6%
 - ✓ 物流: 約 2%

III. コアファンドを基本とした安定した運用実績

- インカムゲインを主体としてコア型ファンドが中心
- 平均運用期間は約3～5年

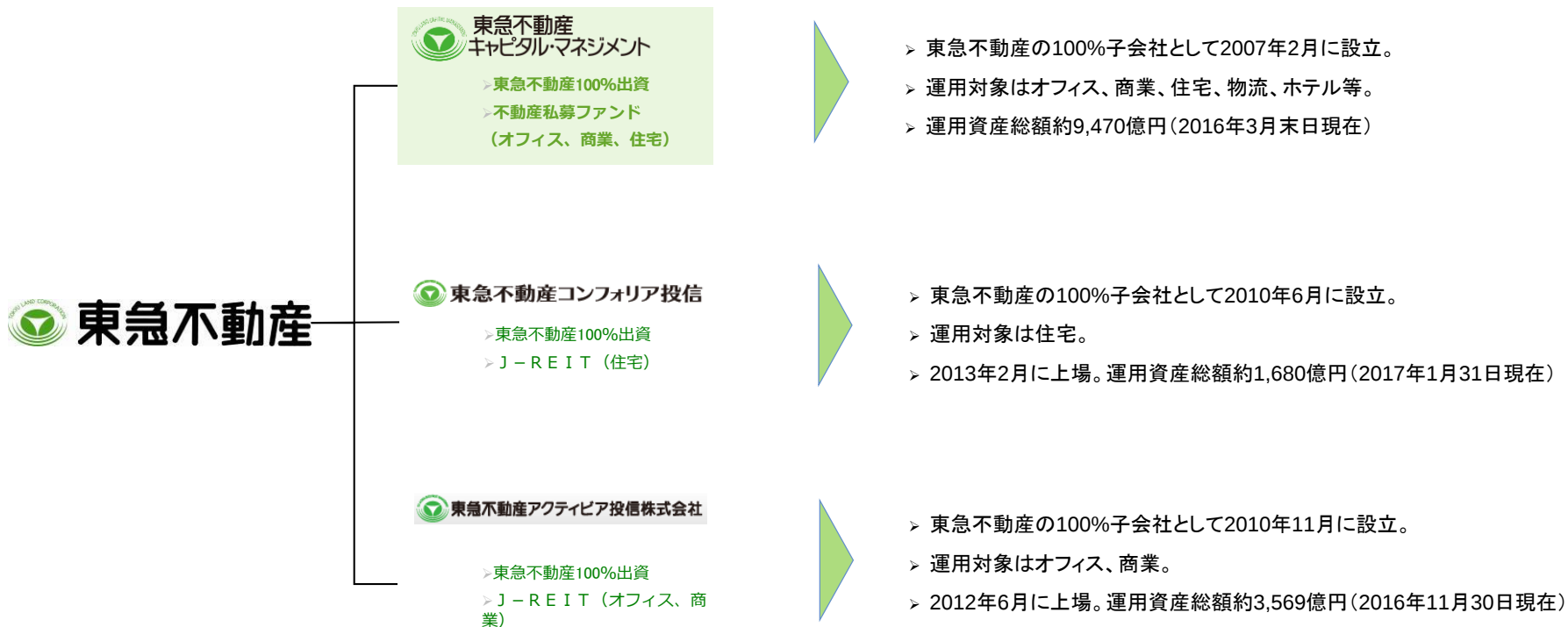
運用残高比較



東急不動産キャピタル・マネジメント概要(スポンサー系運用会社概要)

投資運用サービス事業

概要



投資企画部

東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

投資営業部(2015年9月)

内外投資家リレーション(インバウンド中心)

投資企画部(2016年4月)

投資営業グループ

内外投資家リレーション(インバウンド・アウトバウンド)

投資企画グループ

新規事業

インフラ・インダストリー

ESG・CSR

1. 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

2. 海外投資家の視点

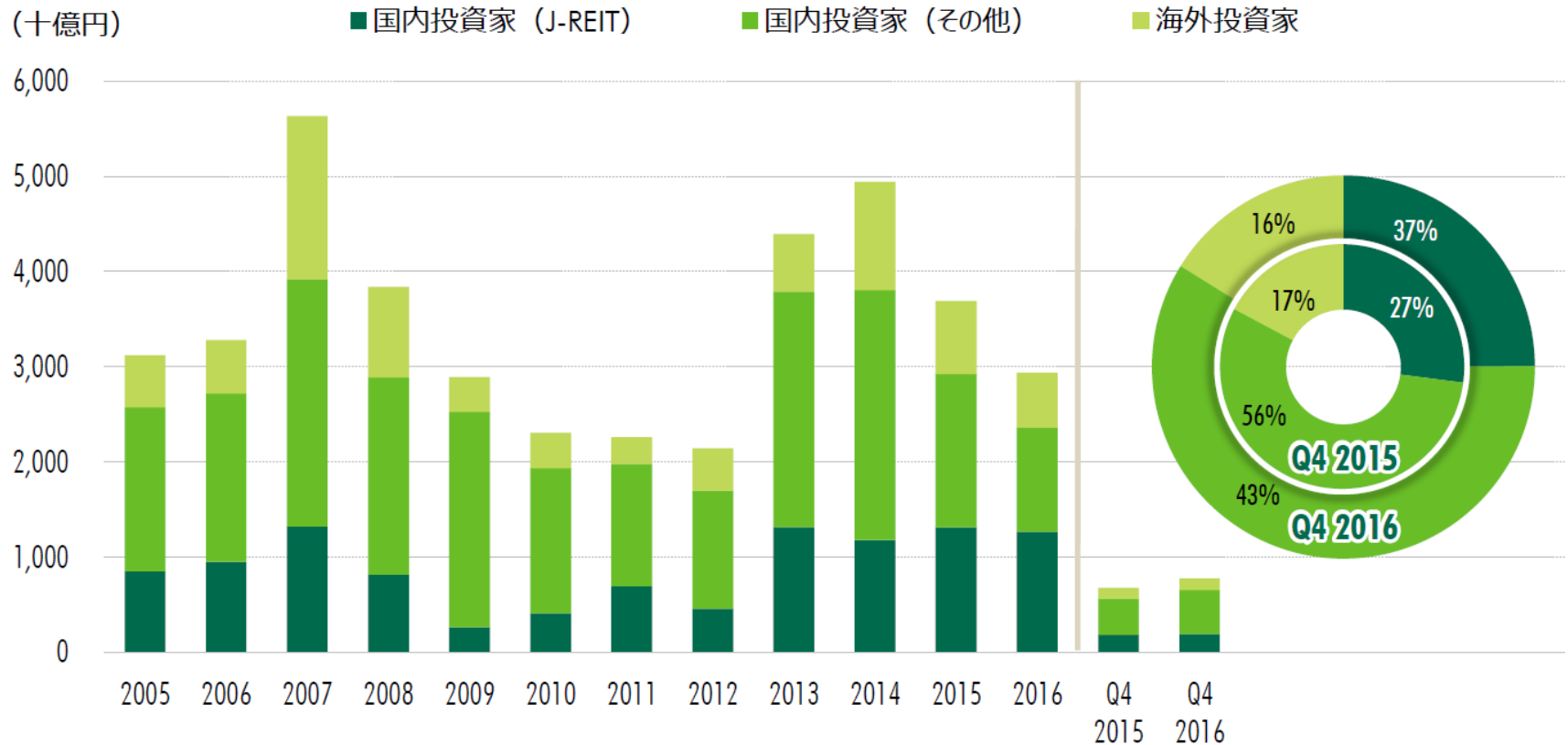
3. MIPIM 2017

日本に対する見方

- 経済規模
 - ◆ 世界3位の経済規模(先進国では2位)
- 不動産マーケット
 - ◆ 世界2位の市場規模
- 主要都市
 - ◆ 人口100万人以上12都市
- イベント
 - ◆ アベノミクス
 - ◆ 2020年東京オリンピック
 - ◆ 為替(円安)
 - ◆ 外国人訪日者数増
- インフレ期待、長期安定収益
- 地震リスク
 - ◆ 厳しい耐震基準

不動産取引額

Figure 1 : 主要不動産取引（投資主体別 取引額）



為替

JPY / USD



JPY / EUR

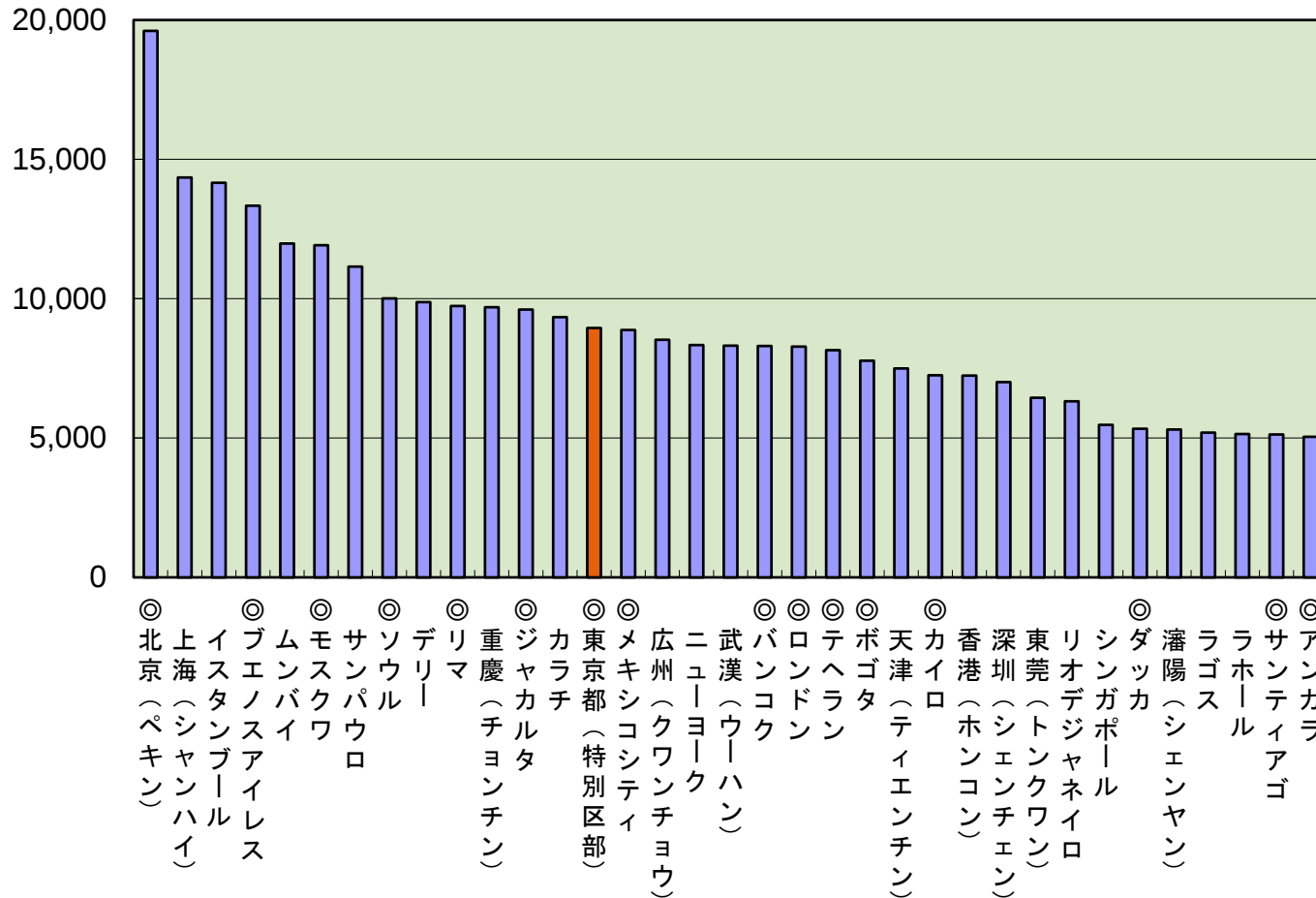


Source : Mizuho Bank, Ltd.

都市人口

(1,000人)

都市別人口(人口500万人以上)(国際比較)



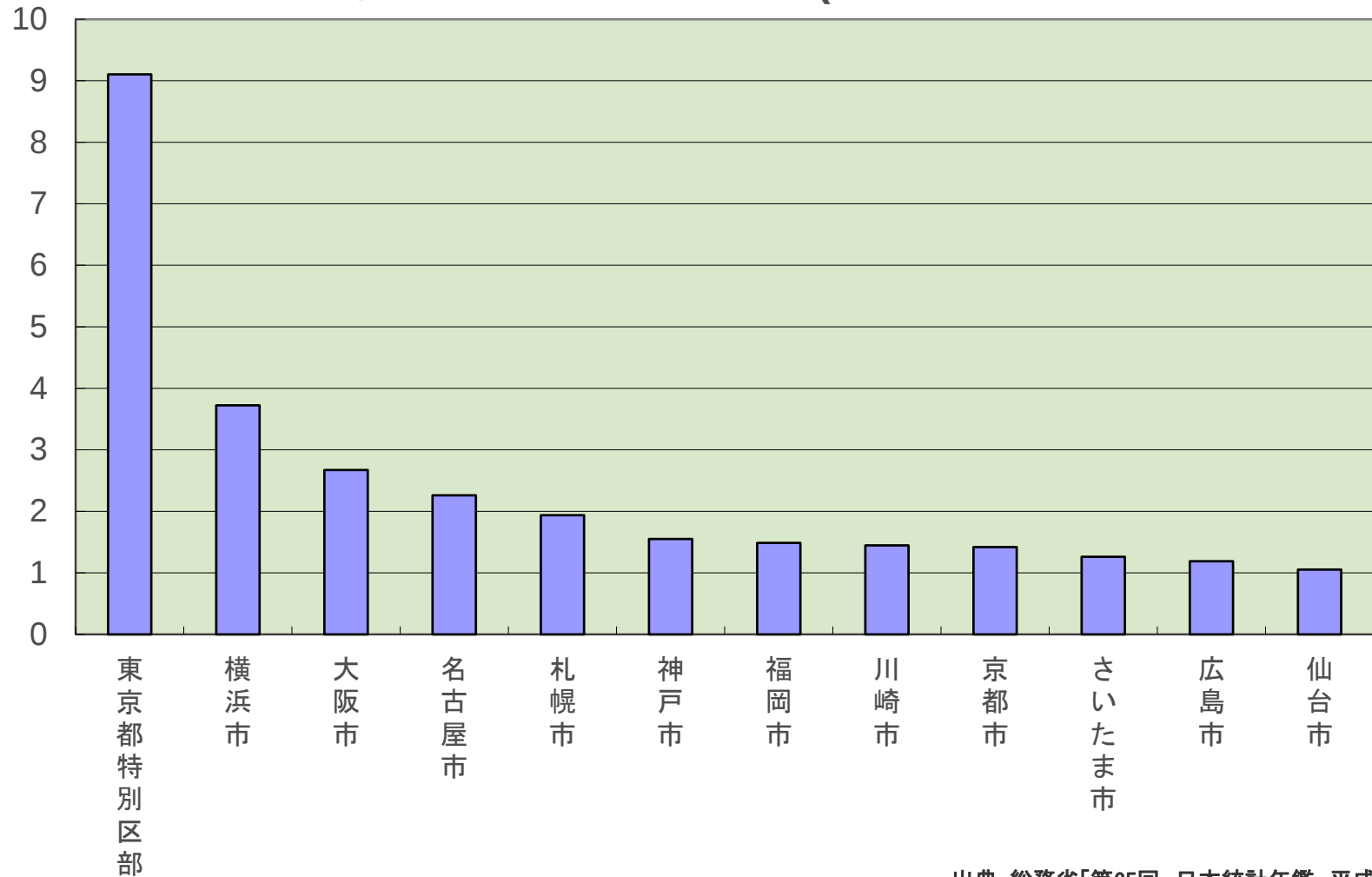
◎: 首都を示す

出典: 総務省「世界の統計 2016」

都市人口

(100万人)

都市別人口（平成27年）（人口100万人以上）



出典：総務省「第65回 日本統計年鑑 平成28年」

都市圈人口(国際比較)

	Metropolitan City		Population	Area
1	Greater Tokyo Area	Tokyo+Saitama+Chiba+Kanagawa	36.120 M	13,563 km2
2	New York Metropolitan Area	Tri State Area	20.200 M	17,405 km2
3	Paris Metropolitan Area		12.405 M	17,174 km2
4	Greater London Area	33 districts: 32 London boroughs+City of London	8.665 M	1,572 km2
	Hong Kong		7.375 M	2,755 km2
	Berlin Metropolitan Region		6.005 M	30,370 km2
	Frankfurt Rhine-Main Metropolitan Region		5.822 M	14,800 km2
	Singapore		5.607 M	719 km2
	Munich Metropolitan Region		5.203 M	27,700 km2
	Hamburg Metropolitan Region		5.100 M	26,000 km2
	Sydney		4.921 M	12,368 km2

インフレと不動産価格

インフレヘッジ

インフレ $\Rightarrow$ **P** $\uparrow$

$$P = NOI / R_p$$

$$R_p = R_f + \alpha$$

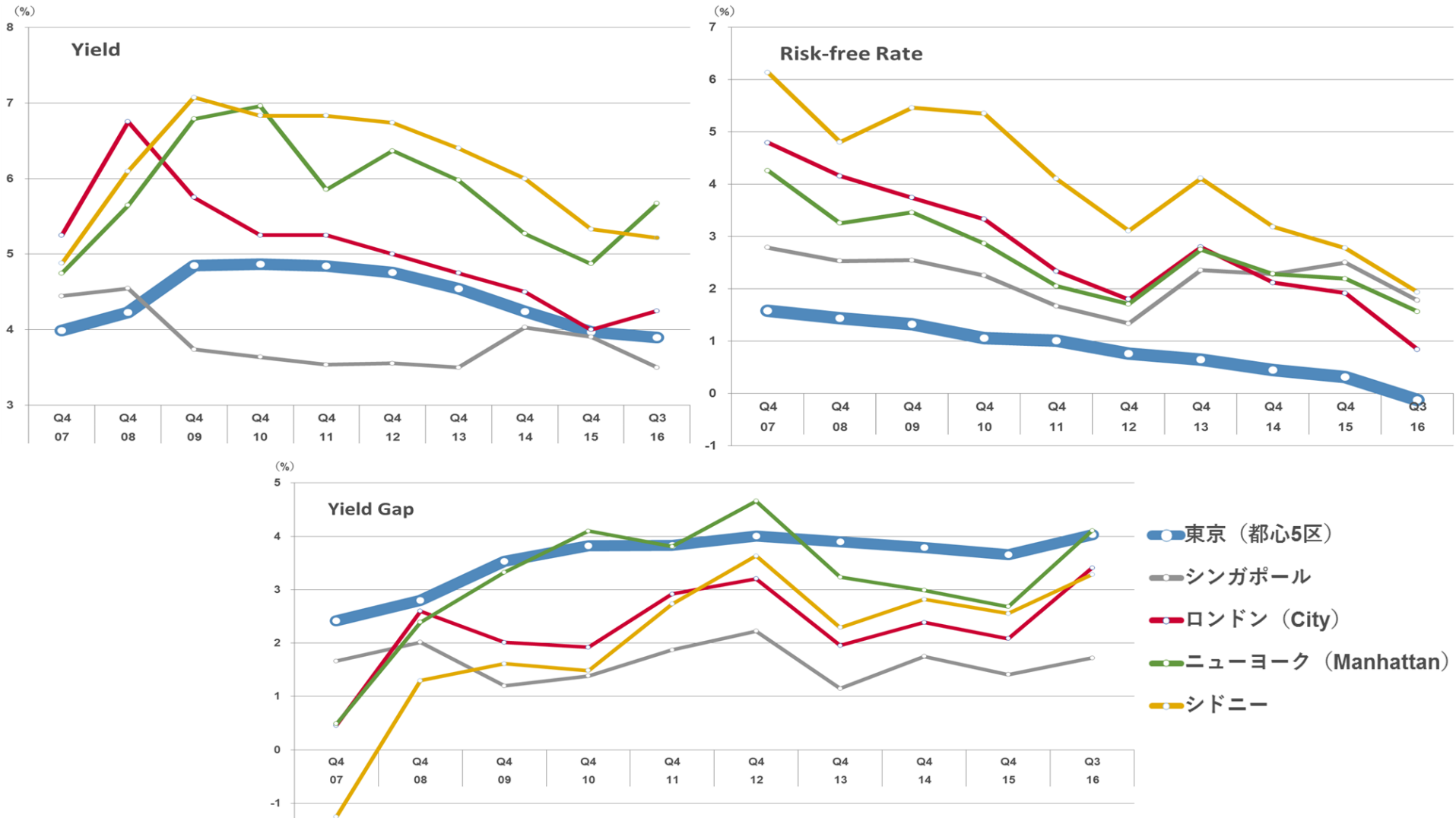
インフレ $\Rightarrow R_f \uparrow \Rightarrow R_p \uparrow \Rightarrow$ **P** $\downarrow$

cf. インフレ $\Rightarrow NOI \uparrow$ 、 $\alpha \downarrow$

P: 価格、NOI: 純収益、 R_p : キャップ・レート

R_f : リスクフリー・レート、 α : リスク・プレミアム

イールド・スプレッド



出所) [東京] Cushman & Wakefield (C&W)、[シンガポール、シドニー] C&WおよびKnight Frank、[ロンドン] C&W、[ニューヨーク] REISをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

投資見通しランキング(時系列)

図表3-3 投資見通しの順位の変遷

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
バンガロール	1	12	17	20	19	9	10	14	4	12	10
ムンバイ	2	13	11	22	20	15	3	8	7	10	17
マニラ	3	8	8	4	12	18	20	20	19	19	18
ホーチミンシティ	4	5	13	19	18	10	11	13	13	8	12
深圳	5	18	19	10	16	—	—	—	—	—	—
上海	6	9	6	2	2	2	2	1	5	1	2
ジャカルタ	7	6	2	3	1	11	14	17	20	20	19
バンコク	8	19	16	11	6	14	17	19	18	18	8
シドニー	9	2	4	5	4	3	6	6	14	15	16
広州	10	20	20	6	15	6	8	12	16	9	7
北京	11	14	10	8	7	5	7	3	12	6	9
東京	12	1	1	1	13	16	12	7	1	3	3
ニューデリー	13	16	14	21	21	12	5	10	9	13	14
オークランド	14	10	15	17	17	20	18	16	17	14	—
大阪	15	4	3	9	22	21	19	18	15	4	1
メルボルン	16	3	5	13	10	7	9	9	11	17	6
ソウル	17	7	7	15	14	19	16	4	6	7	13
香港	18	15	21	18	11	13	4	2	3	5	11
クアラルンプール	19	21	12	14	5	17	15	15	10	11	15
中国の二番手都市	20	22	22	12	8	—	—	—	—	—	—
シンガポール	21	11	9	7	3	1	1	5	2	2	4
台北	22	17	18	16	9	8	13	11	8	16	5

出所: Emerging Trends in Real Estateアジア太平洋2017アンケート

「-」はデータなし

1. 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

2. 海外投資家の視点

3. MIPIM 2017

MIPIIM 2017

3月14日～17日

100カ国
24,200名
(投資家5,000名)



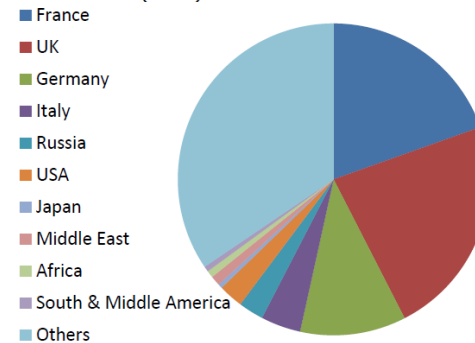
MIPIIM2017 統計資料

2017年3月14日～17日

1. 開催規模 参加国数: 100ヶ国

	出展	ブースなし	プレス	合計
団体(社)	2900	5600	300	9400
参加者(人)	12500	11100	500	24200

2. 国別参加企業数(抜粋)



3. 業種別参加団体/参加者数(複数回答あり)

	団体数	人数
Investors	2200	5660
Hotel Group – Hotel operators	190	320
Retailers	150	550
Corporate End-Users / Occupiers	450	1030
Local & Public Authorities	330	1900
Developers	1390	4410
Operators	110	340
Architects & Planners	870	1890
Business services	1950	5220
Service providers / suppliers	1400	3680
Association & Academics	140	590

第5回 日独不動産投資ラウンドテーブル

2017年3月13日開催 (MIPIM)

ドイツ: 6社7名

日本: 9社15名 + 国土交通省3名

- ドイツマーケットのアップデート
- 日本マーケットのアップデート
- 意見交換

第4回 日独不動産投資ラウンドテーブル

2016年10月3日開催（EXPO REAL）

ドイツ： 9社9名

日本： 8社12名＋国土交通省2名

- BREXIT
- ドイツマーケットのアップデート
- 日本マーケットのアップデート
- 意見交換

ドイツマーケット - 都市人口 -

Name	2017 Population
Berlin	3,426,354
Hamburg	1,739,117
Munich	1,260,391
Koeln	963,395
Frankfurt am Main	650,000
Essen	593,085
Stuttgart	589,793
Dortmund	588,462
Duesseldorf	573,057
Bremen	546,501
Hannover	515,140
Leipzig	504,971
Duisburg	504,358
Nuernberg	499,237
Dresden	486,854

Source: World Population Review

ディスクレームー

本資料は、当社の事業に関する情報の提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。したがって、本資料に基づき貴社が投資判断を行うことを予定するものではありません。また、本資料は特定の取引を前提とするものでも、特定の取引の実行を約束するものでもございません。

ここに示された情報(将来の見通しに関する情報を含みますが、これらに限りません。)は、現時点において入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づく当社の認識及び判断に依拠したものであり、これら事項はいずれも今後変化するものです。また、当社が依拠した一般に入手可能な公開情報については全て正確かつ完全であることを前提としており、当社が独自にそれらを確認・検証したものではありません。一般に不動産投資ファンドに対する投資には、不動産市況、経済状況その他様々な要因によるリスクを伴いますが、本資料はかかる投資にかかる勧誘を目的としておらず、したがって、これらのリスクを特定・示唆するものではありません。

本資料は、貴社のために、貴社内部で検討されることのみを目的として仮に作成されたものであり、当社の事前の同意なく、本資料の全部又は一部の複写、複製又は交付することはお控え下さい。



東急不動産キャピタル・マネジメント