

World Cup 2022

INTERNATIONAL

Newsweek

GREGG
BERHALTER

LONDON
DONOVAN

JESÚS
FERREIRA

GOOOOAL!

SIR GEOFFREY
HURST

COBI
JONES

**CURRENT
AND
LEGENDARY
PLAYERS
REFLECT ON
WHAT IT TAKES
TO WIN ON
SOCCER'S
BIGGEST STAGE**

WESTON
McKENNIE

ALEX
MORGAN

YUNUS
MUSAH

MICHAEL
OWEN

MATT
TURNER

ABU DHABI DH35
ALBANIA €6.25
AUSTRALIA \$11.00
AUSTRIA €10.00
BAHRAIN BD3.5
BELGIUM €7.00
CHINA RMB80
CROATIA HKR70

CYPRUS €7.00
CZECH REP CZK180
DENMARK DKR55
DUBAI DH40
EGYPT E£ 65.00
FINLAND €7.60
FRANCE €7.50
GERMANY €7.50

GIBRALTAR €6.05
GREECE €7.50
HOLLAND €7.00
HONG KONG HK80
HUNGARY FT1.800
IRELAND €7.00
ISRAEL NIS35
ITALY €7.00

KUWAIT KD3.00
LATVIA €6.50
LEBANON L110.000
LITHUANIA €8.99
LUXEMBOURG €7.50
MALTA €7.00
MONTENEGRO €8.30
MOROCCO MDH70

NEW ZEALAND \$14.00
NIGERIA \$3.40C
NORWAY NKR89
OMAN QR 3.250
POLAND PLN29.99
PORTUGAL €7.00
QATAR QR65
MALAYSIA RM27.90

ROMANIA LEI 42.00
SAUDI ARABIA SR35.00
SERBIA RSD1035
S LEONE SLL30.000
SINGAPORE \$11.95
SLOVAKIA €6.50
SLOVENIA €8.50
SOUTH AFRICA R55.00

SPAIN €7.00
SWEDEN SKR89
SWITZERLAND CHF10.00
UK £5.99
US \$9.99
ZIMBABWE ZWD4.00



02-09-12-2022

Japan's real estate continues to attract investors

Stable, predictable and profitable, the Japanese real estate proved to be resilient during the pandemic thanks to strong market fundamentals that have also supported a robust post-pandemic recovery. While Japan's real estate market has traditionally been dominated by domestic players, the ratio of foreign entities making direct investments nearly doubled in two years, from 19% in 2019 to 38% in 2021, as institutional investors – searching for a safe haven to park their money during the pandemic – poured billions into Japan during the pandemic.

Among the main factors luring foreign investors to Japan are a weak yen and low interest rates, as well as the country's stable governance, low initial cost of purchase, attractive investment yields, and diversified real estate offerings.

When it comes to Japanese real estate, the key word is "predictable", says Eiji Sakaguchi, President of CBRE K.K., the Japanese arm of the world's largest commercial real estate services firm, "particularly in

terms of the predictability of Japanese politics and the economy."

"Asian real estate is still 'underweighted', with market participants always looking to increase exposure. If you look at investors in APAC countries, most of them cannot invest in China, and even good markets like Korea, Singapore and Australia are just too small relative to Japan. In Japan, real estate is quite easy to access, especially in terms of titles. These are key reasons why I believe Japan is emerging as a prime target from an investment manager's perspective."

Tetsuya Masuda, President of Mitsubishi Jisho Investment Advisors, Inc., which operates two J-REITS, also highlights factors behind Japan's draw for foreign investors. "The real estate market in Japan is very attractive for investors because of its large scale. It can be considered number three in the world following the U.S. and China, in terms of size. Apart from that, Japan is relatively stable and has a high level of quality when it comes to its infrastructure. It also



Eiji Sakaguchi,
President, CBRE K.K.

has a safe and secure environment, while the workforce has very high standards, and maintains a high level of income security. So, for all of these reasons, and especially when considering the Tokyo area, you can see why investors have continued to enjoy stable conditions overall."

Retail and offices, the sectors most impacted by the pandemic, have rebounded well, and local insiders are optimistic about the office segment in a post-pandemic world, while the housing market in major urban centers continues to perform strongly due to the influx of young workers.

"In Tokyo, we may continue to see a residual increase in vacancy rates in both office and residential markets, but I believe that the vacancy rates will slowly begin to decrease in 2023. We believe that attendance back in the office has slowly resumed for the majority of companies based in Tokyo. While remote work is suitable for tech driven companies, many Japanese companies will continue to rent office space because they rely on face-to-face collaboration," says Masayoshi Sakai, president of Residence Building Management, Inc. "The residential market will go hand in hand with the office market, so I predict vacancy rates will steadily decline as employers ask employees to return to the office."

"Metropolitan cities in Japan continue to have steady job growth and more opportunities compared to smaller cities," adds Mr. Masayoshi. "Tokyo and Osaka are desirable to live in because of easy access to high quality education, medical care, beauty amenities, and entertainment facilities. When an area becomes more convenient, more people come to live and work there, and there will be more demand for real estate in both the office and residential markets."

Following the pandemic, logistics has become a particularly attractive investment option, with institu-



Masayoshi Sakai,
President, Residence Building
Management, Inc.

tional investors heavily invested in this segment. "With the pandemic, the logistics market has grown significantly due to the expansion of e-commerce and rising demand for logistics, and it is quite natural that the stability of logistics facilities, which are a profitable form of real estate, is evaluated highly by foreign investors," says Takatoshi Ito, President of ES-CON Japan Ltd.

"Under such circumstances, we believe that major developers will take on this market with the development of data centers and large distribution warehouses, and we would like to focus on projects with a scale of 10 to 20 billion yen."

While J-REITS are a popular instrument for foreign investors in Japan, real estate services company AD Works offers an alternative investment mechanism called ARISTO. "ARISTO is one of a diverse range of financial instruments, but it is unique in that it allows individuals to own rare, well-located properties," explains Hideo Tanaka, President and CEO of the AD Works Group.

"In a J-REIT, investors do not own the real properties. Let's say that the value of a property increases by 50%. A J-REIT investor cannot enjoy the increase because benefits are not directly allocated to the stakeholders. The profit will be divided into the total REITs performance before the profit is distributed. But ARISTO is different, it is an association that owns real properties. If you invest in ARISTO you can benefit from the rent of the buildings as well. After you see capital gains, you can immediately share in those gains. This is one of the advantages ARISTO has over traditional REITs."

In uncertain times, investors look for safe havens, and the Japanese real estate sector – backed by stability, predictability and profitability – has and will continue to be a safe investment option.

A COMPREHENSIVE REAL ESTATE PLANNER
CREATING A BETTER TOMORROW FOR
THE CITY AND OUR COMMUNITIES

RBM
Residence Building Management
www.r-b-m.co.jp/

投資家を魅了し続ける日本の不動産

安定性が高く、予測可能で収益性の高い日本の不動産は、パンデミック後も市場ファンダメンタルズが堅調に推移し、回復を支えてきたおかげで、今一度回復力があることが証明された形となった。日本の不動産市場は伝統的に国内プレーヤーによって支配されてきたが、新型コロナウイルスの大流行時に安全な資金の置き場所を探す機関投資家が日本に数十億ドルを注ぎ込んだことにより、直接投資を行う海外事業者の割合は2019年の19%から2021年の38%と2年間でほぼ倍増している。

外国人投資家を日本に誘致する主な要因には、円安と低金利、安定したガバナンス、低い初期購入コスト、魅力的な投資利回り、多様な不動産サービスなど数多く挙げられる。

世界最大の商業用不動産サービス企業の日本法人であるシービーアールイー株式会社の坂口英治社長は、日本の不動産について、「特に日本の政治や経済の予測可能性という意味で、予測可能がキーワードになる」と語る。

「アジアの不動産は依然として過小評価されており、市場参加者は常にエクスポージャーを増やそうとしています。アジア太平洋諸国の投資家を見ると、ほとんどの投資家は中国に投資できず、韓国、シンガポール、オーストラリアなどの好調な市場でさえ、日本に比べると小さすぎます。その中でも日本は、不動産へのアクセスは非常に簡単、特に所有権に関してはそうです。これらは、日本が投資マネジャーの視点から見て格好のターゲットになりつつあると考える主な理由です」

2つのJ-REITを運営する三菱地所投資顧問株式会社の増田哲弥社長も、日本が海外投資家に注目されている要因を挙げている。「日本の不動産市場は規模が大きいので、投資家にとって非常に魅力的で、規模的には米国、中国に次いで世界第3位と言えるほどです。それとは別に、日本は比較的安定しており、インフラに関しても高い品質を持っています。労働力の水準が非常に高く、高いレベルの収入保障を維持している一方で、安



Eiji Sakaguchi,
President, CBRE K.K.

全・安心な環境が整っているのです。このような背景を踏まえて東京エリアを考えると、投資家が全体的に安定した状況を楽しんでいることがお分かりいただけると思います」

新型コロナウイルスの影響を最も受けた小売業とオフィスは順調に回復し、現地の関係者はパンデミック後のオフィス分野についても楽観視しているだけでなく、大都市中心部の住宅市場は若い労働者の流入により引き続き好調に推移している。

「東京では、オフィス市場と住宅市場の両方で空室率が引き続き増加する可能性があります。2023年には空室率が徐々に低下し始めると思います。東京に拠点を置く企業の大半は、徐々にオフィスへの出勤を再開しています。リモートワークはテクノロジー主導の企業に適していますが、多くの日本企業は対面でのコラボレーションに依存しているため、オフィススペースを借り続けるでしょう」と、レジデンスビルディングマネジメント株式会社の代表取締役社長、酒井政美氏は言う。「住宅市場はオフィス市場と密接に関係しているので、雇用主が従業員にオフィスへの復帰を求めるにつれて、空室率は着実に低下すると予測しています」

「日本の大都市は、中小都市に比べて雇用が安定的に増加し、チャンスも多いのです。東京と大阪は、質の高い教育、医療、美容施設、娯楽施設に簡単にアクセスできるため、住みやすい都市です。地域がより便利になれば、そこに住み、働く人が増え、オフィス市場と住宅市場の両方で不動産の需要が高まるでしょう」

新型コロナウイルス以降は、ロジスティクス部門が特に魅力的な投資対象となり、機関投資家がこの分野に大きく投資している。「パンデミックを背景としたEコマー



Masayoshi Sakai,
President, Residence Building
Management, Inc.

ス取引の拡大と物流需要の高まりにより、物流市場は大幅に成長しました。収益性の高い不動産である物流施設の安定性が、外国人投資家から高く評価されるのは当然です。

このような状況の中、大手デベロッパーがデータセンターや大型物流倉庫の開発でこの市場に参入してくると考えており、100~200億円規模の案件に注力したい」と株式会社日本エスコンの代表取締役社長、伊藤貴俊氏は語る。

日本ではJ-REITが外国人投資家に人気の商品だが、不動産サービス会社のイー・ディ・ワークスは、ARISTOという代替投資メカニズムを提供している。「ARISTOは多種多様な金融商品のひとつですが、個人が希少で立地の良い物件を所有できるという点で独自のものです」と、イー・ディー・ワークスグループのCEOである田中秀夫氏は説明する。

「J-REITでは、投資家は不動産を所有しません。例えば、不動産の価値が50%上昇したとしましょう。J-REITの投資家は、ステークホルダーに直接利益が配分されないため、この増加分を享受することができないのです。利益は、利益が配分される前にREITの合計パフォーマンスに分割されます。しかし、実物の不動産を所有する協会であるARISTOは違います。ARISTOに投資すれば、建物の賃料からも利益を得ることができるのです。キャピタルゲインが出た後、すぐにその利益を分配することができます。これは、ARISTOが従来のREITと比較したときに持つ優位性のひとつと断言できます」

先行きが不透明な時代には、投資家は安全な避難所を探すものである。安定性、予測可能性、収益性に裏打ちされた日本の不動産セクターは、これまでも、そしてこれからも安全な投資オプションであり続けるのだろう。

A COMPREHENSIVE REAL ESTATE PLANNER
CREATING A BETTER TOMORROW FOR
THE CITY AND OUR COMMUNITIES

