

「資産運用コンサルティングのポイント Vol.37～ マイナス金利時代に REIT が注目される理由 ～前篇～>」



日銀は2016年2月16日から、民間銀行が保有する当座預金にマイナス金利を適用する政策を発動しました。所要準備額等を超過する預金残高にマイナス金利を付与することにより、民間銀行が必要以上に資金を溜め込むことなく企業融資等を積極化させることを促すものです。こうした政策により不動産市場、さらにはREIT市場への流入資金が加速することが大いに考えられます。

■金利と不動産市場の関係

金利と不動産市場は密接な関係にあります。一般的に不動産は高額なため、外部資金を調達して買うことが多くなります。個人であればマイホームを自己資金だけで購入する人は少数派で、多くの方は住宅ローンを組みます。法人でも大型物件に投資するときは、銀行借入、社債発行、増資などを行う場合が一般的です。このため金利水準が高ければ不動産市場の参加者が減り、投資対象となり得る物件の範囲も狭まってしまいます。逆に金利が低くなれば市場参加者が増え投資対象の範囲も広まるのです。

発展途上国の場合、一般的に経済成長率が高く、高金利（インフレ期）局面では不動産需要が強くなり価格も大幅に上昇します。一方、先進国は経済成長率が低く政策的に投資を促進する必要がありますので、金利が低くなるほど不動産市場に流入する資金が増えることが想定されます。

したがって、足下の経済状況を踏まえれば、不動産業界にとってマイナス金利への突入は歓迎すべきことでしょう。

■マイナス金利政策のREIT市場への影響

日銀のマイナス金利政策の発動により、市場金利も銀行間資金取引の無担保コールオーバーナイト物から10年利付国債までマイナス金利が定着しています。

みずほ銀行の統合報告書をみると、既に2015年3月期の段階で国内業務部門の総資金利鞘（資金運用利回り－資金調達原価率）はマイナス0.07%になっています。国際業務部門の総資金利鞘が0.43%ですから、合計では0.08%とかるうじて逆ざやを回避した状況です。マイナス金利状態が長期化すれば、2017年3月期には全体の総資金利ざやが逆ざやに転落する恐れがあるのです。

総資金利ざやの水準自体は銀行ごとに異なりますが、日銀の金融緩和政策が積極化される過程で利ざやの縮小が進んでいることは全ての銀行に共通しています。

2015年3月期のみずほ銀行の経常収益に占める資金運用収益の割合は、56.2%です。これに対し秋田銀行は73.2%、秋田信用金庫は87.2%となっています。みずほ銀行をはじめとする大手銀行は、グループ他社も含め国際業務、証券業務、信託業務、為替取引、M&A 仲介など様々な収益源を有しています。

このため、マイナス金利の影響はそれほど深刻ではないかもしれませんが、地元企業への融資と債券投資が主な収益源となる地域金融機関に与える打撃は大きくなるはずです。

>>更に資産運用に関する情報を見られたい方はこちら。

<http://www.nichizei.com/fpforum.html>

<著者プロフィール>

富田和成 株式会社ZUU 代表取締役社長兼CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村証券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在、ビジネススクール（金融商品の組成、マーケット・企業分析、ポートフォリオ理論、オルタナティブ投資などを学ぶ）への留学やタイへの駐在などを経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。2013年3月に野村証券を退職し、「金融×IT」で時価総額100兆円を超える世界の企業を創るべく、株式会社ZUUを設立。設立から約1年半で10種類の金融・経済関連メディアを立ち上げ、配信先含めて月間1,000万アクセスを超える日本最大級の金融・経済サイトへと成長させる。月間2万人を超える資産アドバイザーが訪問する専門サイトZUU Advisors Supportを運営するなど専門家向けのサービスも行っている。

参考：ZUU Advisors-Support： <http://support.zuuadvisors.com/>

：ZUU online： <http://zuuonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 企画開発部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488