

バードレポート・トピックス版 2015.4.23.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

車道を半減させて車を締め出す

京都市は中心市街地で車道を半減します。百貨店等が建ち並ぶ四条通の河原町付近 1.1km を 4 車線から 2 車線へ、歩道幅は 3.5m から 6.5m に拡大です。

四条通は多いと 12 時間当たり 4 万人が往来、この 1.1m 区間にバス停 16 カ所、タクシー乗り場 6 カ所。歩道は混雑し、おもてなしどころではありません。

2 車線にしても車が通過に要する時間は 1 割増しで収まりそうです。現在は駐停車が常態化していて、すでに 2 車線と変わらない状況だからです。

車道片道 1 車線となりますが、バス停部分は歩道を広げて車道を狭めます。バス利用客には便利でも、後続車はバスの後ろで止まるしかありません。バスを優先する一方でバス停は 4 カ所に集約します。

大阪府高石市は 4 車線の道路整備計画を 2 車線に減じ、歩行者自転車に重きを置きます。四条通とは違い住宅地であり、目的は医療費削減です。市民に気持ち良く歩いてもらい生活習慣病を防ぎ医療費を抑制します。(日経コンストラクション 2015. 3. 23.)

ウォール街の平均ボーナス 2090 万円

ウォール街の金融街で働く 17 万人の 2014 年の平均ボーナスは 17 万ドル(2090 万円)。ウォール街の利益は過去 20 年間で 9 番目に過ぎませんが、ボーナスは 06 年 07 年に次ぐ史上 3 番目の水準。ボーナスでなく月給込平均年俸は 35.5 万ドル(13 年、4300 万円)でも、優秀な学生はウォール街でなくバイオベンチャー等に流れます。(日経ヴェリタス 2015.3.22.)

「墓場のダンサー」サミュエル・ゼル氏の予言

2006 年 11 月に米国最大オフィス REIT が 360 億ドル(当時で 4 兆円)で売買されました。売主側は「墓場のダンサー」と呼ばれるサミュエル・ゼル氏です。当時も今も、米国不動産業界でのカリスマです。

ゼル氏が売り側に回ったと知り、筆者は当レポート 2006. 12. 7. に「カリスマが『買い』でなく『売り』にでたとは、一体何を意味するのでしょうか。」と書きました。その意味はすぐに明白になります。2007 年からのサブプライムやリーマン危機の予言でした。

筆者は 1998 年にシカゴにあるゼル氏の会社に伺い、直接レクチャーを受けたことがあります。人なつこい笑顔が印象的でしたが、投資スケールの大きさ、不動産に対する考え方の深さに驚愕しました。

「墓場のダンサー」ゼル氏は 1970 年代の不動産不況時に「墓場で踊るか、それとも中に入るのか」…不人気物件を買い叩き最大の REIT を育てました。

そのゼル氏が 2015 年 4 月 15 日にニューヨークで REIT シンポジウムに登場しました。700 人の聴衆は、カリスマの予言に水を打ったように静まり返ります。

「米株式相場は上がり過ぎ…市場万能主義的なおごりが蔓延…株価は経済実態を反映していない…危機前の 2006 年の状況と酷似している」…予言は当たるか。ゼル氏が売りに回ったのがその 2006 年でした。

ただし不動産については「不動産物件の供給過剰懸念はなく、特に集合住宅 REIT の成長力に陰りはない。金融危機を経て米国の持ち家信仰が減退し、賃貸住宅の需要拡大が続いており、仮に株式市場のバブルがはじけても比較的打撃は少ない。」

ちなみにゼル氏は、現在も時価総額 270 億ドルの住宅 REIT を経営しています。

なお米国の REIT は日本の REIT とは違い、不動産を所有し自ら経営する不動産会社です。投資家が税務メリットを使えるように利益のほとんどを配当に回しているだけです。(日経ヴェリタス 2015. 4. 19.)

REIT 運用会社の資本提携だけで大幅値上がり

日本の REIT は単なる不動産の入れ物です。自ら経営せずに経営は運用会社に外部委託しています。その運用会社の株主がスポンサー会社です。

運用会社の資本提携が初めて行われます(合併は過去にもありました)。リートの新しい展開です。

MID リートの運用会社 MID リートマネージメント(スポンサーは関西電力系)の株式のうち 65% を日本リテールファンド等の運用会社である三菱商事 USB リアリティが買います。運用会社が他の運用会社に一部出資するのは初めてです。

さて、その発表で MID リートの投資口価格は一気に 2 割値上がりです。リートの所有する不動産はまだ何も変わらないのですが。リートの時価総額は所有不動産の時価総額とは違うということです。

REIT とは不動産なのか株なのか。新スポンサーならもっといい物件仕入れ等ができる、という期待への価格なのでしょう。(日本経済新聞 2015. 4. 11.)