

不動産コーテラスが本格始動 越市場に注力、将来は周辺国にも

ベトナムの不動産開発アンギア・インベストメントで取締役を務める山口真一氏がこのほど、不動産投資会社コーテラスを立ち上げた。現地の不動産市場での知見を生かし、デベロッパーとの本格的な協業に入る。成長が確実視される市場で、投資家のニーズに合ったスキームを提案していく。まずはベトナムに注力し、将来的には周辺国への進出も見込む。また、不動産テックへの投資も視野に入れている。



ベトナム・ホーチミン市の住宅需要は拡大を続けているものの、供給は追いついていない状況が続く

点を持っていれば、多少の短所があってもコーテラスと組むことで「大化け」する可能性もある。アンギアは山口氏が関わりはじめた当時は中規模のデベロッパーで知名度もそれほど高くなかったが、2020年1月にホーチミン証券取引所（H O S E）に上場を果たすまでに成長した。

オーダーメイドのスキーム提供

山口氏は、不動産業界で20年の経験を持ち、ベトナムでは14年から不動産投資を手がけている。「投資家がどのようなニーズを持っているかによって、さまざまなオプションを用意できるのが強み」と話す。投資資金をどれくらいのスパンで回収するか、回収した資金をどこにプールするのかなど、多様な要望に合わせたスキームについて個別のオーダーメイドが可能という。「ベトナムの不動産は、値上がりしていくのはほぼ確実な一方、不動産投資は流動性が低いということを常に念頭に置いておかななくてはならない」と山口氏は語る。投資家が不動産を売りに出すタイミングは、それほど差があるわけではなく、「誰かが売りたいときは、皆売りたい」状況であることが多い。このため、売却のタイミングなども、適切にアドバイスしていく必要があるという。将来的には不動産情報を集約し、売買、賃貸のマッチングができるウェブサイトを立ち上げる、またはそういった会社に出資するなど、不動産テックの分野にも進出していく見通しだ。

山口氏がコーテラスを本格始動させたのは、今年7月。中小、大手デベロッパーからも複数案件の相談が来ており、ホーチミン市を中心に、今月からは具体的な協議に入っていく予定という。会社としてのモットーの一つに「Real Estate without Borders」を掲げるように、将来的にはフィリピンやインドなど、人口が多い国での投資を視野に入れる。ただ、まずは新型コロナの影響を最小限に抑え「東南アジアの勝ち組」（山口氏）となったベトナム事業に注力する。それぞれの国に合った不動産投資を展開していくため、地場企業との協業は必須だ。「例えばフィリピンでは貧富の差が大きく、低所得者が多い」とし、「そうした市場で『日本品質』を打ち出した高価格の物件にニーズがあるのか、詳細に検討する必要がある」と話す。

パートナーには、「日本企業が好む短所のない平均的なデベロッパーよりも、短所があっても何か光るところがある企業と手を組みたい」と語る。デザインなど光る

望まれる住宅ローンの整備

山口氏によると、ホーチミン市の住宅供給量は年間3万戸ほどで、増え続ける需要を満たしているとは言えないのが現状。21年に控える新指導部の発足を前に、許認可の停滞が続いていることも、供給が少なく、価格が上昇する要因となっている。米不動産サービス大手のジョーンズ・ラング・ラサール（J L L）の報告書では、今年第3四半期の集合住宅の価格は前年同期比17%以上の値上がりとなった。



「投資家の要望に合わせて、オーダーメイドのオプションを用意していく」と語るコーテラスの山口代表（本人提供）

住宅購入には短期間でまとまった金額の頭金を入金する必要がある上、住宅ローンは完備されていないのが現状。結果として、一般人よりも富裕層が新築の物件を買い占める傾向があり、投機の対象にもなっていることで、価格が高止まりしている。山口氏は「新型コロナで失業者が増え、購買力が低下しているにもかかわらず、不動産は値上がりする傾向がある」と先行きに懸念を示す。新型コロナの影響でオフィスや商業スペースの供給も減る見通し。投資する際には、一定の人気を得られる物件なのか、見極めが必要になるという。