

엔저를 기회로 일본에 투자하는 외국기업들

- 엔저로 기회로 활용하기 위한 외국기업들의 일본 부동산 투자가 증가
 - 특히, 외국인 관광객 증가와 2020년 도쿄올림픽을 겨냥한 지방의 리조트 시설에 투자가 늘어나고 있음
- 엔저가 진행되면서 외국기업들이 자국통화 기준으로 볼 때 일본의 자산 가격이 대폭 하락하여 '12년 이후 외국인들의 일본 부동산 취득이 급격하게 증가
- 외국 기업들의 일본 부동산 투자 규모는 '14년 9,777억 엔으로 전년 대비 약 3배 증가
 - 외국 자금이 일본 부동산에 유입되는 배경에는 일본 기업의 실적 개선과 2020년 도쿄올림픽 개최로 부동산 가격이 상승할 것으로 기대하기 때문
 - 외국인 관광객의 소비가 약 2조 엔으로 늘어나 부동산 시장에서도 외국인들의 존재감이 상승한 것도 요인
- 특히, 아시아계 투자기업 및 금융기관의 부동산 투자와 중국인들의 고급 아파트 투자가 증가
 - '14.12월 중국의 푸싱 그룹과 미국계 펀드는 일본담배산업(JT)의 복합시설 「시나가와 Seaside Forest」 오피스빌딩 3개 동을 약 700억 엔에 취득
 - 싱가포르정부 투자공사는 '14.10월 도쿄역 앞에 있는 「Pacific Century Place 마루노우치」 오피스빌딩을 약 1,700억 엔에 매입
 - * Pacific Century Place는 '01년 홍콩의 Pacific Century Group이 개발, '06년에 일본 투자펀드인 다빈치 어드바이저즈가 약 2,000억 엔에 매입했다가 금융 위기 영향으로 '09년에 매각

< 대형 부동산 투자 현황 >

투자자	'14년 투자 내용	
블랙스톤그룹(미국)	GE 일본법인의 주택 사업 (도쿄 등)	1,900억 엔 이상
싱가포르정부 투자공사	Pacific Century Place 마루노우치(도쿄)	1,700억 엔
푸싱그룹(중국), 투자펀드(미국)	시나가와 Seaside Forest(도쿄)의 오피스빌딩 일부	700억 엔
AXA그룹(프랑스)	나카노 Central Park (도쿄)의 복합빌딩	380억 엔
유니언 인베스트먼트(독일)	J6Front(오피스 등 복합빌딩, 도쿄)	180억 엔

- 교토의 전통가옥을 별장으로 구입하는 외국의 부유층이 증가하는 한편, 홋카이도에 있는 스키장 리조트는 외국 자본으로 개발되는 등 지방 부동산 투자도 늘고 있음
- 일본의 부동산 가격이나 임대료는 세계 대도시에 비해 저렴하고, 또 엔저 효과로 외국 자금의 투자 부담이 감소
- 도쿄의 오피스 임대료는 홍콩이나 런던에 비해 싼 편이고, 맨션 임대 및 구입 가격도 싱가포르나 뉴욕보다는 상당히 낮은 가격임

< 부동산가격 국제비교 ('14.10월 도쿄=100 기준) >

도시	오피스		아파트	
	임대	구입	임대	구입
도쿄	100.0	100.0	100.0	100.0
오사카	45.6	42.7	91.0	52.0
서울	56.5	32.2	63.5	73.4
베이징	64.0	38.3	61.2	74.6
상하이	71.9	56.2	85.3	129.3
홍콩	165.6	170.5	173.1	213.3
다이베이	33.3	62.2	66.7	163.4
싱가포르	71.5	46.6	153.2	145.7
쿠알라룸푸르	23.7	11.8	47.4	36.2
방콕	15.8	7.4	40.2	25.0
자카르타	33.7	13.6	57.8	22.4
호찌민	34.6	11.5	22.7	11.0
뉴욕	95.4	51.6	241.7	155.8
런던	146.0	89.9	322.4	323.8

자료 : 일본부동산연구소

- 엔저의 기회를 활용하여 투자기업이나 금융기관들이 일본의 부동산에 투자할 수 있는 기회라는 점에서 주목할 필요
- 또한, 엔저는 우리 기업들이 일본 기업을 M&A할 때 부담을 경감시켜 주기 때문에 일본 기업의 M&A를 적극적으로 추진하는 것도 하나의 전략일 수 있음

<참고자료>

닛케이신문(2014.10.22., 2015.1.12)