

日本経済新聞

米農地投資ブーム 年金マネーの狙いは ニューヨーク・伴百江

2012/11/2 17:15 | 日本経済新聞 電子版

米国で農地投資ブームが起こっている。穀物などの商品価格の上昇を背景に農地価格の一段の上昇を見込んだ投資家の資金が流入。運用利回りの底上げに苦闘する年金基金などの機関投資家が新たな代替投資先として投資を増やしている。農地投資の現場で何が起きているのかを探った。

「このトウモロコシは干ばつの影響が小さくて比較的好い実りだよ」。マーク・ショーバー氏は広大なトウモロコシ畑の端に立って、果実の皮をむきながら生育状況を確認する。ここは米穀倉地帯である中西部ミネソタ州ロチェスター。ショーバー氏は農地投資マネジメント会社コルビン(本社ニューヨーク)で、投資家資金を運用する。主な仕事は、見つけ出した有望な農地を買い取り、農家に再び貸し出し、賃貸収入の確保を投資家に代わって手掛けることだ。



トウモロコシの実り具合を確かめるショーバー氏。

日本のアパート投資などと仕組みは似ているが、実際の農地管理は単純ではない。土壌や収穫量予想、水はけ具合、天候予想、農機具の種類や利用状況など、「投資対象の土地の性質はそれぞれ微妙に違うので、土地選びはデューデリジェンス(精査)が極めて重要」(コルビン社創業者のグレイソン・コルビン氏)という。債券や株式への投資とは似て非なる点だ。

ショーバー氏はオフィスがあるミネソタ州ミネアポリスから2時間半余りかけて穀倉地帯まで1週間に1回は往復する。目ぼしい土地の発掘や投資先の農家を訪問するために、自家用車は1年で3万マイル(4万8000キロメートル)を走破したという。

コルビン社は現在、ノースダコタ、サウスダコタ、ミネソタ、アイオワ、ウィスコンシンの5州で総面積3000エーカーの農地の投資マネジメントを手掛ける。このところ、「機関投資家からの農地投資の問い合わせを毎日のように受ける」(ショーバー氏)だけに投資先探しですます多忙をきわめている。

農地投資から得られるリターンは土地の値上がり益と農家に土地を賃貸して得られる収入だ。米資産運用会社AEWキャピタル・マネジメントによると、過去10年間の農地投資の総収益率は年率13%。そのうち3分の1は賃貸収入となっている。米農務省によると米農地価格はコーンベルトと呼ばれる中西部の穀倉地帯で、1エーカー(約4千平方メートル)当たり約4600ドル(約37

万円)と10年前の2倍強に急騰した。

株式市場の停滞が長引く中、運用利回りの低下に悩む投資家にとって農地は魅力的な投資対象になりつつある。特に、年金基金や大学基金などの機関投資家にとって最先端の投資対象。アラスカ州退職年金基金、アイオワ州職員退職年金基金、カリフォルニア州職員退職年金基金(カルパース)、TIAA—CREF(大学教職員退職年金基金)などが農地投資に乗り出している。



農業経営には農機具などの資本投資が欠かせない。ショーバー氏(左端)とピーター氏(その隣)、従業員。

動きが目立つのはTIAA—CREFだ。同基金は今春、米国とオーストラリア、ブラジルの農地に投資するファンドをカナダの年金基金と共同で立ち上げた。目標投資金額は20億ドル。同基金のマネジング・ディレクター、ホゼ・ミナヤ氏は「発展途上国のたんぱく質消費と(エタノールなど)代替エネルギーへの需要が拡大しており、農地への直接投資は食料生産にかかわるカギになる」と農地投資の重要性を指摘する。「株式や債券との相関関係が低く分散投資の対象に向いているし、インフレヘッジの対象としても最適」と農地投資の魅力を語る。

再びミネソタ州ロチェスター。投資家に農地を売却した農業経営者ジーン・ピーター氏の農場を訪問した。同氏は所有していた農地の3分の2を投資家に売却して賃貸契約を結び、残りの3分の1を所有する。投資家から農地を賃貸することについて同氏は「農業を営むにはお金がかかる。土地売却で確保した資金を農機具の購入資金などに充てられる」と説明する。確かに同氏の倉庫には2階建ての住宅の大きさにも相当するようなトラクターやコンバインなど巨大な農機具が並ぶ。すべて自分で所有するこれらの農機具、高いものでは5000万円近くするという。

「農地の生産性を上げるための投資は惜しまない」というピーター氏は「投資家との長期的な関係を築くことが重要」と強調する。「短期的なもうけを狙って農地に投資する投資家からは土地を賃貸したくない」という。そのためにはショーバー氏のような「農地投資マネジメント会社が農業経営者と投資家の仲介役となり長期的に安定した収益を上げられるようにすることが重要」(ピーター氏)だ。ショーバー氏が毎週のように農家を訪れて収穫状況や肥料などへの出費状況を農業経営者に尋ねるのはそのためだ。

ただ、現在の農地投資ブームをバブルと懸念する声もある。70年代に農家が商品価格の高騰を背景にこぞって農地購入に走ったが、その後の急速なインフレで金利が急騰。借金で農地を広げた農家は支払い不能に陥り、80年代には農地を手放す農家が急増。農地バブルがはじけた。農地価格はピークから4割の急落に見舞われた。現在の農地ブームを70、80年代と重ね合わせる向きも多い。ニューヨーク州教職員退職年金基金では「農地の価格は高騰しすぎている」(上級投資アドバイザーのジェームズ・コクソン氏)として、農地投資はあえて控えているという。

だが、農地投資関係者は楽観的だ。「当時と決定的に異なるのは現在の農業経営者の借金が少ないこと」(コルビン氏)だ。アイオワ州立大学の調べによるとアイオワ州の農家の72%は農地を担保にした借金が皆無という。そのため「借金返済に苦しむ農家が農地を売らざるを得ない負のスパイラルの可能性は小さい」(コルビン氏)という。

「農業経営者は起業家と同じ」というのはAEWキャピタル・マネジメントで農地投資のマネジメントを手掛けるハント・ストゥーキー氏。機関投資家にとっては未公開企業に長期投資するプライベート・エクイティ・ファンドと同じような投資スタンスが必要のようだ。

コルビン氏も「農地に投資したら7~10年は資金を寝かせる覚悟が必要」と強調する。「農地投資は長期安定収益を確保するのが目的で、農地価格の高騰を狙った一獲千金は不適切」という。

同氏が新しい農地投資家にいつも言うせりふがある。「50年後にIBMが存在するかどうかはわからないし、今の米政府があるのかもわからない。だが50年後に誰かがトウモロコシや大豆を栽培していることだけは確かだ」。

AEWによると、全米の農地の所有者のうち機関投資家が占める比率は1%に満たない。機関投資家にとってはまさに未開の土地だ。農地投資で成功するには、伝統的な投資・金融商品とは異なるアプローチが必要のようだ。

NIKKEI Copyright © 2012 Nikkei Inc. All rights reserved.

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。