



コロナ禍で変貌する不動産市場 ニューノーマル下の有望投資先は

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント
代表取締役社長
中元 克美氏
Katsumi Nakamoto

近年、低流動性資産の一角として人気を集めてきた不動産市場だが、その特性もあってコロナ禍の具体的な影響が見えにくいという声も聞く。三菱商事傘下の不動産運用会社として、日本と米国それぞれで私募ファンド(クローズドエンド/オープンエンド)とメザニンローンファンドを手掛けるダイヤモンド・リアルティ・マネジメントの代表取締役社長、中元克美氏に市場の見通しを聞いた。

—今回のコロナ禍は、不動産市場にどんな影響を与えたのでしょうか。

コロナ禍によって新しい生活様式・働き方といった「ニューノーマル」へのシフトが一気に進み、不動産市場にも変革の波が押し寄せました。

1つ目は賃貸ニーズへの影響で、例えば都心に大きなオフィスを構える必要性が見直されています。今後は企業のコア機能だけを都心に残し、他の従業員は住宅地と本社の間にあるサテライトオフィスで働く——そうした新たなニーズが増えていくと考えています。住宅についても、通勤頻度の減少に加え、在宅勤務には自分の部屋が必要ですから、都心の狭い住宅から郊外の広い住宅へとニーズが移っていくでしょう。

2つ目はeコマースの加速です。コロナ禍をきっかけにその便利さを知り、もう戻れないという人も多いはずで、これに伴い物流施設の需要が増えています。3つ目はその裏返しで、商業施設の中でも郊外型ショッピングモールの勢いはかなり減退していきそうです。これらは不可

逆的で中長期的に継続あるいは拡大していく変化です。

一方でホテルや、銀座や表参道などの一等地でショーケースの役割を担う商業施設については、現在の需要蒸発は一時的でコロナ収束後には回復が見込まれます。

パンデミックは世界規模なので、これらは日本だけの話ではありません。ニューノーマルに適應する不動産への投資ニーズは世界中で高まっていくでしょう。

—ニューノーマル下での不動産投資機会にはどんなものが挙げられますか。

今後の成長が期待できて当社の強みも活かせる投資対象が幾つかあります。まずアセットクラスでは物流施設、住宅、サテライトオフィスに着目しています。特に当社のAUM約7000億円のうち約2500億円を占める物流施設は、実績や経験に裏付けされた物件の目利き力に自信が持てる分野です。

次に、不動産のメザニンローン。当社は、このアセットを手掛けている国内では数少ない不動産運用会社

の1社です。今は社会が不安定で銀行も融資には慎重なので、そこを埋めるメザニンローンの引き合いが急速に増え、市場規模も拡大中です。

最後が米国不動産で、経済成長力や人口増加率など米国のファンダメンタルズの強さは不動産の強さに直結します。また不動産は金利低下の恩恵を受けやすい資産ですが、米国がゼロ金利に突入したのは感染拡大以降なので、低金利の恩恵を享受できるのはまさにこれからです。

—コロナ禍が収束しても、不動産は有望な投資対象になりそうですね。

金融緩和の下支えもあり、株価はいったん下げたもののコロナ前まで概ね戻しており、また、不動産価格もコロナ禍前からほとんど下がっていません。むしろ今後は金融緩和で運用難に陥った資金の受け皿として、不動産投資のニーズが一層高まっていくでしょう。

そんな中で当社が考える投資機会は他社とは必ずしも一致しないかもしれませんが、新しい分野にこそチャンスは生まれます。これまで不動産や金融の世界における新たなニーズをいち早く掴み取ることで成長してきた当社は、今後も運用会社として先行者のメリットを存分に追求していく考えです。 **A1**