

《トップインタビュー》

◎物流・住宅の安定性への再評価が際立つ

―米メザニン債を積極化、郊外オフィスも

ダイヤモンド・リアルティ・社 中元 克美氏  
マネジメント社長

― コロナ禍を受けたマーケットの動向について。  
**中元氏** 緊急事態宣言が発令された4月から5月にかけて、私募ファンドや私募リートについては投資家の新規投資も不動産取引も動きが乏しかったが、6月以降は不動産取引が回復基調となり、それに合わせて投資家も動き始めた。中でも物流施設と賃貸住宅については、景気の変動を受けにくいアセットとして、収益の安定性に対する投資家の評価が高く、投資家の積極的な投資姿勢がうかがえる。当社の取り組む私募リート・私募ファンドの多くで投資対象とする物流施設と生活密着型の商業施設は、コロナ禍のテナント運営状況悪化の影響は大きくなく、底堅いファンド運用事業を進めている。リート市場は株式市場の影響を強く受けたが、私募リートの基準価額への影響は軽微で、改めて安定した利回りの商品として機関投資家から再評価され、今後も強い需要が得られるとみている。

― 今後の戦略について。

**中元氏** 21年度に受託資産残高（AUM）1兆円超を目指すとした目標を堅持して取り組む。具体的には、私募ファンドでは、主に賃貸住宅の取得を継続し、私募リートでは、安定して運用している物流施設と生活密着型の商業施設のほか、短期的にコロナ禍の影響を受けたホテルについても、外部成長の目標などを維持して取り組む。今後は、在宅勤務がニューノーマルとなる中で、オフィスニーズに大きな変化が起きると考えており、この変化を捉えてオフィス市場に参画していきたい。具体的には、都心と従業員の住む住宅地の

中間地となるエリアに、サテライトオフィスとしてのニーズを見いだしている。武蔵小杉や吉祥寺、大森、葛西、赤羽といった山手線沿線の少し外側で、オフィスとしては注目されていない立地のB/Cクラスの施設で、共用部に会議室や応接室などを備えた物件を想定している。都心のAクラスのオフィス需要がなくなるとは考えていないが、今までと異なるニーズが生まれるとみて展開を図る。また、20年度から社内にサステナビリティ委員会を設置して新たな視点で商品組成に取り組んでいる。ESG投資やSDGsがグローバルに浸透する状況に 대응して、今後も運用会社として世界中の機関投資家から選ばれ続けることを目指す。

—— 米国での事業について。

**中元氏** 米国経済の動きは、過去最大規模の財政出動が景気を下支えしており、实体经济の落ち込みはしばらく続くが、不動産・金融マーケットの回復は比較的早いと期待している。米国では日本と同様に米国版私募リート、私募ファンドのほか、不動産を裏付けとするメザニン債権を投資対象とする私募ファンドの3つの商品を提供している。ほとんどのファンドで大きな影響は受けておらず引き続き拡大を図る。コロナ禍の影響で物流施設は日本と同様かそれ以上にポジティブな状況で、賃貸住宅は入退きの動きが緩慢で安定稼働に至るまで期間が延びている事例はあるが、当社が運用するAクラスの物件では賃料回収漏れのリスクが低い。米国でも在宅勤務の拡大などの動きは進んでいるが、近年人気の高かった都心部の賃貸住宅から郊外居住への広がりなど、傾向の転換については今後、車の自動運転化も含めて見極める必要がある。メザニン債は開発案件での需要が高まっており、今後は日系投資家向けのファンド組成に注力していく。海外不動産に馴染みが薄い日系投資家にとっても、米国のメザニン債はエクイティ投資よりローリスクで魅力的な利回りの商品提供が可能になるので積極的に取り組む。