

インタビュー

中元 克美

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント社長



なかもと かつみ 1967年生まれ。90年東京理科大学卒業、三菱商事入社。2003年より三菱商事UBSリアルティ不動産投資部長、ダイヤモンド・リアルティ・インベストメント米国法人社長兼CEO、19年4月から現職。

企業がオフィススペースを削減する動きが相次いでいる。

■コロナをきっかけにオフィスの在り方は、中長期的に変わっていくとみている。当社もコロナ禍でオフィスの出社は必要な時だけにした。ウェブ会議システムを活用することで業務には支障がない。当社オフィスも余剰感がある。アフターコロナを意識して、サテライトオフィスのファンドを今後立ち上げたいと考えている。

企業のオフィスは丸の内や大手町という都心の中心部には、限られた本社機能のみで十分で、それ以外の機能は今後は分散されていく。ただ、在宅勤務といっても自宅は働きにくいという声もある。二子玉川、吉祥寺、武蔵小杉、川崎、大森といった、住宅地に近い場所でサテライトオフィスの需要が出てくるだろう。

住宅地近郊にオフィス需要 サテライトファンドを検討

オフィスも住宅も都心がいいという従来の生活様式に変調が出ている。行動変容に対応した不動産投資の戦略、投資家の資金需要について聞いた。

(聞き手＝桑子かつ代)

—— コロナ後の運用戦略はどうか。運用資産の中で物流施設が4割、データセンターが1割弱を占めている。

■当社の受託資産残高（6月末現在）は6949億円で、アセットセクター別では物流施設が最大を占める。物流施設は2500億円程度だが、コロナの悪影響はみられず、今後も積極的に投資するアセットと位置付けている。

データセンターは約600億円だ。コロナをきっかけに日常生活でオンライン需要が急騰した。多くのビジネスマンがテレワークやウェブ会議の有用性に気づき、通信インフラとなるデータセンターの重要性が注目されている。ただ、新たに建設するにも電力の供給が追い付かず、急拡大するにはスピード感に欠けているのが現状だ。デジタル化のスピード加速で、需要は間違いなく増える。

ホテル市況を見極め

—— 3月に組成したホテルの私募リート（不動産投資信託）の運用にどのように取り組むのか。

■ホテルは需要が消滅したとか、いろいろな声を聞く。個人的にはコロナが収束したらホテルの需要

は元の状態に回復するとみている。私募リートには新宿などの地域の4物件を組み入れて200億円規模を機関投資家向けに運用している。結果的に厳しい環境下でのスタートとなったが、1年以上前から準備をしていたファンドだ。ホテル自体のオペレーションは苦戦中だ。空き室利用としてコロナ軽症者の受け入れが注目されているが、当社でも社会貢献という観点から注目し、選択肢として考えている。

—— 金融機関の融資姿勢に変化はあるか。

■物流施設については、ほとんど変わっていない。オフィスビルなどでは今まで取得額の7〜8割まで銀行融資だったが、足元は6割程度と、10〜20%低くなっているものもあるようだ。その低下分にメザンファイナンス（金融機関の通常融資と、普通株式による資金調達の中間的な金融手法）の機会がある。当社はメザン債権を投資対象とするファンドを組成・運用している。昨年度末に新規ファンドを160億円の投資額で組成した。メザン債権全体の運用規模は350億円程度だ。国内の不動産会社からの相談依頼は今年上期は2割増と強い。