

私募ファンド

アリサ・パートナーズ・ジャパン

投資家の市場安心感高い 収益伸ばす運用戦略に関心

コア投資家は固定金利にシフト 富裕層は為替変動で差益狙う

日本の金利に対するグローバル投資家の関心は、日銀がマイナス金利の解除や利上げに踏み切る以前、つまり昨年のほうがむしろ高かった。金利のある世界を長らく経験していない日本の不動産市場が利上げでどう動くか、疑心暗鬼になっていた面があったようだ。

実際に利上げが決まっても、意外なほど投資家は落ち着いている。TIBORは若干上がったものの、金利スワップのコストについてはほとんど変化がない。マーケットは金利がこの先大きく上がるシナリオを想定していないといえる。結果として当社のもとには、引き続き多様な投資家から案件相談が寄せられており、日本市場に新規参入しようとする動きも衰えていない。

ただし投資家のファイナンス戦略には差異がみられる。コア系の投資家は、長期での利上げ基調を見込んで固定金利への切替えをさらに進めている。一方バリューストック系の投資家は、出口シナリオに応じ投資期間が変化するため変動金利による調達を続けているようだ。

面白いのはウルトラ・ハイネットワースといわれる超富裕層で、ファイナンスコストよりも為替の動向に関心を寄せている。彼らは日本と欧米の金利差縮小に伴い為替が円高に振れるとみており、

不動産そのもののリターンに加えて為替によるキャピタルゲインも確保する狙いである。日本への不動産投資は為替プレーだと言い切る投資家さえいる。

なおレンダの融資姿勢が厳格化する兆しは今のところ確認できない。逆に住宅に関しては、より深いLTVを提案するシニアレンダも出てきている。

住宅とホテルが関心の筆頭 富裕層は都市型商業にも関心

インフレ基調の市場では、それと連動するように収益を伸ばせるアセットタイプに関心が向けられる。コア系投資家のなかにも、昨今の取得難とインフレ化を背景にバリューストック型投資に目を向ける動きが出ている。

投資家の関心を集めるアセットタイプの代表格がホテルで、当社も香港のアクス・マネジメント・パートナーズと大阪のビジネスホテル3棟を直近で取得し、本邦初のIHG系ブランドにリブランディングするほか、別の投資家とは都内で2棟、福岡で1棟のホテル取得を進めている。

住宅にも関心が寄せられている。当社はこのほど、香港のガウ・キャピタル・パートナーズと東京にある29棟を取得した。また現在運用中の物件では、入替時に平均4%、最大20%近くの賃料増額を実現している。その一方で住宅の



廣田勝彦氏

マネージング・パートナー
共同チーフ・インベストメント・オフィサー

キャップレートが少し上昇しているとの声もある。先述の通りコア系投資家が固定金利に切替えることで金利が数十bps上昇、収益向上で相殺できない分はキャップレートに反映されることになる。

また都市型商業施設を物色する動きもある。買い手は国内外の富裕層で、利回りが低くなりすぎている銀座ではなく、表参道や渋谷などのエリアに目を向けている。好調な施設売上でインフレの波に乗れるアセットとしての価値に加え、富裕層自身のコレクションとしての価値を見出している。