

私募REIT

地主アセットマネジメント

「インフレに弱い」は誤解 底地の強み、一段と増す

コスト増は“どこ吹く風” 増資の募集に影響はなし

当社が運用する底地特化型の私募REIT「地主プライベートリート」（地主リート、資産規模2,125億円）は、金利上昇とインフレの影響下で一段と強みを増す商品だと考えている。

まず金利上昇については、あらゆる商品が影響を受けるが、地主リートはLTVを約30%と業界トップクラスに低く抑え、かつ既存借入をすべて長期固定金利とし、また返済期日も分散しており、ただちに影響は受けない。

インフレについては、長期固定賃料の底地投資が賃料増を見込みにくく投資対象として不利になるとの話も聞く。しかしそれは大きな誤解である。

最大の理由はコスト増の影響を受けないことだ。不動産投資には建築費や光熱費、管理費など、建物に由来するさまざまな変動要素がつきものだが、底地投資にはそれらが一切ない。唯一、土地の固都税はあるが、テナントとの契約に賃料の固都税連動条項を設けているため、NOIへの影響はない。

また投資家が期待するインフレに連動した賃料増も、昨今のインフレはコストプッシュの様相が強く、継続して賃料増を狙えるかは疑問が残る。

地主リートに出資する投資家は、こうした底地投資の特性をよく理解してい

る。今年1月実施の第8回増資では堅調に募集金額が集まっており、来年1月実施予定の第9回増資も新規/リピートの双方で投資家の出資意欲は引き続き高い。

3つの戦略で成長加速 資産規模5,000億円を早期に

底地の売買動向をみると、J-REITをはじめとするプロ投資家や事業法人などの投資需要が旺盛であり、過去より一段と高い価格水準での取引も活発だ。そのなかでより良い商品を開発するため、スポンサーでは3つの成長戦略に力を入れている。

1つ目はテナント業種の多様化。それまでの商業中心というイメージを払拭し、ホスピスや老人ホーム、物流、工場などさまざまな業種との取引実績が増加している。テナント数は2年半で44%増加し134社となった。

2つ目は事業エリアの拡大。東京、大阪、名古屋に次ぐ国内4拠点目となる九州支店を2022年に開設した。人口が増えている福岡をはじめ九州の案件を開拓する狙いだ。そのほか札幌や仙台、広島など地方有力都市への投資機会も増やしている。

3つ目は土地のオフバランス提案。不動産を保有する企業に対し土地のみのオフバランスを促す。とくにオペレー



辻林幸次氏
代表取締役社長

ショナルなアセットタイプの場合は、建物保有を継続したいと考える企業が多い。昨今、東証が推し進める「資本コストや株価を意識した経営」への意識の高まりも追い風だ。

地主リートは毎年増資を実施している。2026年目標の資産規模3,000億円を通過点に、早期に5,000億円を目指す。投資家に対して、超長期の安定運用とリターン創出を実現できるよう努めてまいりたい。