

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料/月額11,700円(税別)

日刊 不動産経済通信

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第14618号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2019年(令和元年) 5月30日 木曜日 発行

§ 目 次 § 頁

◎ 土地所有者の探索ノウハウ集を今秋発表 : 1
— 国交省・政策研が2年間の調査まとめる

◎ 三井不レジがアクティブシニア向け住宅 : 2
— 「浜田山」完成、年間1〜2件開発へ

◎ 中古Mの㎡当たり平均管理費は188円 : 3
— 東日本レインズ、修繕積立金は161円

◎ 三井H、新戸建住宅「Lucas」好調 : 4
— 横浜の展示場に1カ月で180組来場

◎ 東急コミュ、ニアリーZEBの研修施設 : 5
— 早期人材育成と実証実験の場として活用

◎ グループの知見活用、拡大より安定を : 6
— いちご投資顧問・岩井社長に戦略等聞く

◎ ESR、物流施設対象のファンドを組成 : 8

◎ 日管協都支部が総会、行政との連携強化 : 8

◎ 三井不レジS、制服を25年ぶりに刷新 : 9

◎ 不動産学会、大臣賞にミッドT日比谷 : 10

人事異動

◎ 野村不動産パートナーズ : 10
◎ 日鉄コミュニティ : 10

《不動産テックフォーラム2019》

◎ AI・ブロックチェーンが起こす市場革命
— 2日間開催、セミナー/ピッチ&展示会

◎グループの知見活用、拡大より安定を

——いちご投資顧問・岩井社長に戦略等聞く

オフィスとホテル、グリーンインフラ（太陽光発電）の3本柱で展開するJリートやインフライールドコなどの資産運用を手掛けるいちご投資顧問。いちごグループの技術と知見を総動員できる点を武器に、運用実績を着実に重ねている。3月1日に代表執行役社長に就任した岩井裕志氏に運用戦略を聞いた。

——事業方針について。

岩井氏 コンプライアンスと組織ガバナンスを徹底しながら正しい運用を心掛ける。いちご投資顧問の運用資産残高は約3000億円だ。保有物件の賃料やキヤップレートをただ市況に委ねるのでなく、自社株買いななどのノウハウを使って価値を高めていく。

——強みや他リートとの違いは。

岩井氏 建築工事やリーシング、ストックビジネスなど、いちごグループの資産をフル活用できる点が強みだ。そうしたアセットマネジメント（AM）会社は少ない。施設改修で物件の付加価値を高める「心築」の効果を特にホテル事業で発揮していく。

——オフィ斯里ートの運用状況は。

岩井氏 保有物件は85件で、取得価格は合計2030億円（4月30日時点）。オフィスの賃料が上昇傾向にあり、内部成長が期待できる領域だ。当社が投資対象とする中規模オフィスは改修などによる価値向上の余地が大きい。資産規模を拡大するよりも成長余力のある物件への入れ替えを重視する。さらに外部成長を図るため、小規模でも投資効率のよい物件を積極的に買っていく。心築技術を活かして取得物件を刷新し、オフィス以外の用途に組み替えることも検討する。

——ホテルリートについて。

岩井氏 オフィス同様、価格が上昇しており、物件取得が困難な状況だ。保有資産は4月25日時点で22物件、総客室数3559室。それらの取得価格は合計約530億円。一泊8000円前後のビジネスホテルが主力だ。観光需要の高まりを受け、一室のベッド数を増やしたり、会議室や事務所などを客室に改装したりしてきた。ホテル事業は運営者の力量が重要だが、不動産自体に魅力がなければ始まらない。運営者を集めやすいよう好立地の物件に取得先を絞っている。

—— ホテルは供給過剰とも指摘されている。

岩井氏 ADR(平均客室単価)が高い東京と大阪、京都に新規開業が集中し、宿泊客の取り合いで宿泊単価は下がりがつつある。とは言え日本の観光産業はインバウンドの増加でさらに成長する。当社の課題は、ホテルの供給が多く単価が下がっている大阪と京都で、賃料収入の25%を占めている点だ。他地域の利益を大阪と京都が帳消しにしている。19年は開業のピークで平均単価はさらに下がる見通しだが、一方でラグビーW杯や東京五輪などによる特需への期待もある。

—— グリーンインフラ分野の運用方針は。

岩井氏 内部成長は他社と差別化しにくい。グループ会社のいちごECOエナジーが施設開発・運用を手掛けられる点を活かし、外部成長の有効な手段を検討している。当面は安定運用を維持しつつ、フィービジネスを段階的に拡大していく。

—— 私募ファンドも手掛けている。

岩井氏 コアからバリューアッド、オポチュニスティックまでを扱い、運用物件は約30棟。運用資産はオフィスや住宅、ホテルなどだ。私募ファンド市場はリーマン・ショック後の売却が一巡し、購入が優勢になっており、我々も私募ファンドに力を入れている。不動産はまだまだ成長の余地がある。短期・長期を織り交ぜながら個々の投資家に合った商品を提供していく。