

## インタビュー

双日が手掛ける  
リート (REIT) 事業

双日リートアドバイザーズ株式会社 なんこう かねひさ  
業務企画部 部長 南郷 兼寿



「ズームアップ」欄は、「働く人と仕事」をテーマに商社各社のビジネスや人材をご紹介します。今回は、日本リート投資法人の資産運用会社「双日リートアドバイザーズ㈱」の南郷兼寿氏にお話を伺いました。

## 1. 入社から現在の仕事に至るまで

当社（旧日商岩井）には1997年に入社しました。入社当初は大阪で分譲マンションの開発・販売を手掛けていました。その後、商業施設の開発・運営にも携わっていたところ、2003年にインドネシアのジャカルタに赴任することとなり、現地での不動産関連の各種プロジェクトのマネジメントに携わりました。その後、2006年に帰国し、再び国内不動産事業を手掛けることになりますが、2008年に「リーマン・ショック」が発生し、新規案件が軒並みストップしてしまう事態に見舞われました。2009年に国内不動産商圏の移管に伴って新設されたアセットマネジメント部に配属となり、現在に至っています。

## 2. リート市場とビジネス環境

## (1) 双日のリート事業参入の背景

不動産市況には周期性があるため、好不況の波でビジネス環境が大きく変化してしまいます。当社としても、市況の変化に左右されにくい安定した収益基盤となるスキームをつくる必要があると考えていました。当社は、旧日商岩井、旧ニチメンの時代から不動産開発・販売を長年手掛けてきましたが、開発・販売という旧来のビジネスモデルではなく、不動産投資信託（REIT）のスキームに注目しました。

## (2) リート市場と資産運用

リート（REIT）は、「Real Estate Investment Trust」（不動産投資信託）の略称ですが、機関投資家、個人投資家などから出資を募り、投資証券を発行し、不動産収益を出資者に分配する仕組みです。REITでは、投資法人と呼ばれる不動産資産を保有する受け皿となる法人を組成しますが、その資産運用は、別法人である資産運用会社に外部委託しなければならないことが法律によって定められています。私が所属する双日リートアドバイザーズ㈱は、日本リート投資法人から委託を受け、資金調達から投資物件の取得および管理を含む資産運用を専門に行う会社です。

REITの組成を検討する際には、不動産ニーズ拡大の他、優良な不動産物件を多数保有することも重要です。東日本大震災以降、地震などの自然災害に対するリスク管理への関心が高まっていますが、REITで扱う資産については、例えば地震対策として「耐震調査」を厳密に行い、不動産物件の質を吟味して資産ポートフォリオに組み入れています。また、REITは金融ビジネスの技量が問われる世界であるため、資産運用のノウハウの有無も成功のカギとなります。

図 スポンサーの概要



### (3) 日本リート投資法人の設立

そんな中、2010年ごろ、現在の当社のパートナーの1つであるアジリティー・アセット・アドバイザーズ(株)と知遇を得たことが大きな節目となりました。同社とのパートナーシップによって、手始めに4物件の資産運用を開始しました。資産運用の規模としては不足していたため、さらに物件を確保し、2012年秋には不動産市況が回復するという状況にも恵まれました。加えて、米国系投資ファンドのクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント(株)がスポンサーに加わったことで、不動産市況の好転、資産規模の拡大、資産運用ノウハウの拡充というREIT参入の条件を整え、日本リート投資法人を組成させる大枠を固めることができました(図参照)。現在、日本リート投資法人への出資比率は、双日67%、クッシュマン18%、アジリティー15%で、2014年4月24日には東京証券取引所REIT市場に上場を果たしました。

REITは「不動産ディベロッパー型REIT」と「インベスター型REIT」に大別できると考えています。前者はスポンサーが開発した物件を組み入れ、その運用を担うタイプ

ですが、日本リート投資法人は、不動産を外部から買収し資産を構成するインベスター型を標榜しています。REITには、マンション、商業施設、物流施設など、特定の不動産物件に集中的に投資するタイプがありますが、当社はマンション、商業施設の開発・販売の経験があり、こうした物件に比較的多くの知見を有していたことから、複数分野を扱う「総合型REIT」を目指しました。現在、当社が抱える資産ポートフォリオの投資方針は、成長性と安定性を重視し、オフィス50%以上(都心6区への重点投資)、住宅50%以下

(三大都市圏中心)、商業施設20%以下(全域からの厳選投資)としています。

### 3. 今後の事業展開への抱負

商社の中には、2002-03年ごろからREIT市場に参入しているところもあり、当社の参入は後発に当たります。保有している不動産資産規模もまだ約700億円と小規模ですが、今後1-2年以内には1,000億円まで拡大させ、3-5年以内には2,000億円程度にまで拡大させることを目標として掲げ、REITとしての魅力を高め、投資家の期待に応えていきたいと考えています。

また、REIT市場への参画は、双日グループの事業において資産運用を行う際にも、その経験を役立たせることができるのではないかと考えています。例えば、インフラ整備事業におけるファンド運用においても、このREITの経験が活かせるのではないかと考えており、REIT事業を、不動産事業単体のスキームとして見るだけでなく、双日グループ全体のネットワークを活用するためのスキームの1つとして捉え、相乗効果を高めていきたいと考えています。

(聞き手：広報グループ 石塚哲也) 