

日経不動産マーケット情報

【戦略】アトラス・パートナーズがイスラム法準拠の投資手法を開発、クウェートのファンドに44億円の投資をアレンジ

2007/11/19

アトラス・パートナーズ(本社:千代田区)は2007年11月、イスラム教のシャリーア法に準拠した投資手法を使い、東京23区にあるオフィスビル3物件への投資を実行したことを明らかにした。クウェート2位のBoubyan銀行が運営する国際投資ファンド、Boubyan Global Real Estate Fund(BGREF)が投資家で、投資総額は43億8000万円だ。シャリーア法に基づく投資は欧米で増えているが、日本の実情に適合するスキームを構築したのは今回が初めてと関係者はみている。

金銭の融資によって利子を得ることをシャリーア法は禁じている。ローンを使ってレバレッジをかける日本の一般的な投資手法は、イスラム圏の投資家に受け入れられなかった。Boubyan銀行の担当者も、「潜在力があり巨大な不動産市場である日本は長い間、投資目標だったが、シャリーア法に基づく金融がなかったために投資機会を得られなかった」ことを明らかにしている。そこで、アトラス・パートナーズは新しい投資手法を模索。イスラム金融機関との協議や専門家へのヒアリング、法律事務所との折衝などを経て、このたびスキームの構築にこぎ着けた。

具体的にはファイナンスリースの手法を利用する。今回の場合はまず、ハイポ・リアル・エステート・キャピタル・ジャパン(本社:千代田区)のファイナンスで、特別目的会社(SPC)1が不動産を取得する。次にBGREFの出資を受けたSPC2が、SPC1から不動産の提供を受けて賃貸運用し、対価としてリース料をSPC1に支払っていく仕組みだ。BGREFが関係する部分に融資がからまないため、シャリーア法に抵触しない。

イスラム教で禁じられている酒、たばこ、ポルノなどを扱う企業や、金融機関、生命保険会社などが入居していないことを確認したうえで、BGREFは2007年2月、フルエクイティでオフィスビル1棟を先行取得。ファイナンスリースを利用して、9月に2棟を追加取得した。いずれもアトラス・パートナーズがアレンジし、アセットマネジメントも手がけている。

アトラス・パートナーズは2003年設立の不動産投資顧問会社だ。フランスのソシエテ ジェネラル アセット マネジメント オルタナティブ インベストメンツをはじめ、主に海外の機関投資家に向けてサービスを提供してきた。運用資産残高は10月末時点で850億円を超えている。このたびシャリーア法に合う投資手法を開発したことで、原油高を背景に投資マネーを急拡大している中東の投資家に対し、日本の不動産市場への道筋を開いたと同社はみている。

[日経不動産マーケット情報]

日経BP社

©1999-2009 Nikkei Business Publications, Inc. All Rights Reserved.

このサイトに掲載している記事、写真、図表などの無断転載を禁じます。著作権は日経BP社またはその情報提供者に帰属します。