

◎イスラム日本不動産投資はリース形式で

——スキーム構築の平井アトラス社長に聞く

イスラム金融適合型の不動産投資スキームを構築し、中東マネーの日本不動産投資を実現させた不動産アセットマネジメント会社のアトラス・パートナーズ(東京・平河町、平井幹久社長)。原油高に沸くオイルマネーの分散投資意欲は、日本の不動産にも向けられている。イスラム圏投資家の動きや、適合スキームなどについて、平井社長に聞いた。

——イスラム金融適合のスキームとは。

平井氏 イスラム金融は、70年代にスタートした比較的新しい金融システムといえるが、ここ10年でのかなり広がり、成長率は年率10〜12%と高い。カネを貸し、金利を取るローンではなく、モノを貸して賃貸料を取るリースを基本としている。基本的にローンが絡んではまずい。イスラムの教義として認容できる投資スキームにする必要があった。

——具体的には。

平井氏 物件をリースし、イスラムの投資家がリースという形でリターンを得ることが出来るストラクチャーとした。特別目的会社(SPC)Iがビルの購入主体となり、SPCIIにビルを賃貸、イスラムの投資家は、ビルを借り受けているSPCIIに出資するようになった。SPCIIには、金利が絡んでいないので認められた。家賃収入やビル売却益は、SPCIIに帰属するスキームとなっている。考えようでは、ローンに似た面もあるが、現象面で金利がやりとりされないことが重要。とにかく、金利がネックとなる。

——イスラム圏ではすべてそうなのか。

平井氏 今回の投資家、ブービヤンは、クウェート中央銀行規制下の金融機関系であり、教義に厳格だつ

た。イスラムの金融機関であっても、リベラルなどころもある。関係する宗教学者や法律学者がどこまでスキームを許容するのかわからない。アセットマネジャーに投資一任してしまうケースでは、アセットマネジャーがローン絡みの運用を行うことを容認している例がみられる。イスラム教国といっても、インドネシアやマレーシアは、許容度が広い。かなり厳しいのが湾岸諸国である。

——そのほか独特な点は。

平井氏 物件のテナントが制約されてしまうことだ。例えば、金融機関は金利を取るためダメ。酒類の製造・販売関係もダメ。無論、豚肉が絡むとダメで、多くのレストランがそれに該当してしまう。

——中東投資家の投資行動について。

平井氏 世界に分散投資し、そのポートフォリオの一部として、日本の不動産を組み入れようとしている。中でも政府系ファンドは、「石油後」のことを考え、投資を展開している。

——日本の不動産の評価は。

平井氏 日本の不動産マーケットは近年、情報開示が進み、情報量も増すなど、透明性が向上している。また、欧米とは相関性が低いことが注目されている。無論、賃料上昇、空室率低下といったマーケット環境も評価されている。

——中東マネーの投資事例は。

平井氏 昨年初め、イスラム金融のファンドがシンガポールの不動産会社と組み、投資した事例がある。レジデンシャルに投資したようだ。ただ、多くのケースは、欧米のファンドに投資家として参画している。今回、日本マーケットを国際化する観点も踏まえ、新たなスキーム構築に注力した。イスラム投資家による日本不動産投資に期待している。