

イスラム系不動産投資ファンドの
ブービヤンが、シャリーアに基づく投資
スキームを用いて国内不動産を取得

東京建物
自社リゾートにて
タイムシェア商品を開発

日本土地建物が
金商法施行に伴い
アセットマネジメント会社を設立

アスコット・レジデンス・トラストが
18棟の賃貸マンションを取得

グリーンネージュジャパン、
北海道・上士幌町の
糠平温泉スキー場を取得

サンフロンティア不動産
私募ファンドに再生したオフィスビル
4棟を155億円で売却

あおぞら銀と
住友信託銀の両グループが、
不動産等の共同事業で業務提携

トーセイ
環境配慮型オフィスビル
「平和島四丁目ビル計画」を始動

ブルデンシャルファイナンシャル、
日本のAM会社ラウンドヒルを
買収し、日本市場に参入

ULIジャパン、
リゾートや高級マンション投資・開発を
テーマとしたカンファレンスを開催

日総ビルディングが
新横浜に8拠点目となる
新築オフィスビルを開発

業界動向

イスラム系不動産投資ファンドのブービヤンが、シャリーアに基づく投資スキームを用いて国内不動産を取得

中東・クウェートのブービヤン・バンクは11月、不動産投資ファンド「ブービヤン・グローバル・リアル・エステート・ファンド」を通じ、イスラム金融を国内で組成した案件としては第一号となる国内不動産投資に成功した。

イスラム教においては、シャリーア（イスラム法）と呼ばれる法体系に基づく規範が存在し、ムスリム（教徒）には日常生活から経済活動に到るまで、生活のすべてにおいてシャリーアの厳守が定められている。金融業においても、不労所得にあたる金利の取扱いやアルコールに関わるビジネスへの投資の禁止など、他の生活圏とは異なる対応が要求されるため、これまで日本国内でシャリーアに基づく金融が組み込まれた不動産投資は行われてこなかった。

今回の物件取得にあたっては、海外機関投資家からのAM受託に実績を有するアトラス・パートナーズ（以下、アトラス）と、ドイツに本拠を置く国際金融機関であるハイポ・リアル・エステート・グループの日本法人ハイポ・リアル・エステート・キャピタル・ジャパン（以下、HRECJ）がスキームに参画しており、グローバルマーケットで豊富な経験を有する両社のノウハウを結集することで、本邦初となる不動産取得が達成された形だ。

ブービヤンが取得したのは都内のオ

フィスビル3棟で、取得額は43.8億円。スキームとしては2つのSPCを設立し、HRECJが取得額の70%を資金提供する第1SPCが不動産を購入、ブービヤンが投資する第2SPCは第1SPCとリース契約を結び、テナントからの賃料をリース料として支払う。両SPCをファイナンスリースで結ぶことで、利子の扱いを禁じるシャリーアに準拠するスキームとした。なお、AM業務についてはアトラスが受託する。

投資スキームを構築したアトラスの平井幹久社長は「世界の有力マーケットでイスラム金融が進出していないのは日本ぐらいです。ここは何としても日本でも可能だということを示したかった」と語る。

HRECJ副社長の上原武彦氏も「グループではフランス、ドイツをはじめとするヨーロッパ各国でイスラム金融の実績がありますが、新たにシャリーアと日本の法律に準拠させるには相應の苦勞がありました。しかし、今後海外資金が日本の不動産に投資しやすくなれば、我々が日本に進出した意義にもなります」と今後のマーケットに果たす役割に期待する。

今回の投資によって、イスラム投資家にとっては、日本という新たな投資市場への扉が開かれた。今後は潤沢なオイルマネーが市場に投下されることが予想されるが、そのなかでは困難なスキームを成功に導いたアトラス、HRECJへの期待も自ずと高まってこよう。

なお本案件については、弊誌08年2月号にてさらに深く掘り下げる予定だ。

J-REIT

P M

Private
Fund

Market

Finance

Development

CMBS

Rating

IT