

住居系に特化した投資戦略と 投資家利益重視の運用方針で差別化

日神不動産投資顧問



小川右二氏
代表取締役

市場の変化を見越し 私募ファンドで物件開発

日神不動産投資顧問（NFT）は、住居系私募REITの「日神プライベートレジリート投資法人（NPR）」や、国内機関投資家向け私募ファンドの資産運用会社である。NPRは2018年3月の運用開始以来、3度の増資を経てAUMは18棟・約204億円の規模（2019年3月15日現在）。投資家は地域金融機関を中心に一部中央金融機関が名を連ねる。

NFTのメインスポンサーである日神不動産は、1975年創業の老舗マンションデベロッパーだ。少子高齢化の進展と分譲マンション市場の縮小を見越し、2013年にNFTを設立、不動産証券化による事業領域の拡大を模索してきた。

「2014年より、私募ファンドを活用して“駅力”の強い首都圏の乗換駅から徒歩10分以内の通勤至便な立地に賃貸マンションを開発してきた。それらが私募REITのパイプライン物件となり、現在も約300億円程度の在庫がある」（NFT 代表取締役小川右二氏）。

NPRの強みは、これらのパイプラインから築浅かつ分譲クオリティの賃貸住宅を安定的に組入れ可能な点だ。実際に、ポート

フォリオの平均築年数は5.0年と若く、稼働率も約98%とほぼ満室の状態。法人契約が約60%を占め、社宅ニーズの取込みを得意とする。

巡航LTVは約45%。分配金利回りは第三期となる今決算期も年率4.8%以上を確保する見込み。「総合型が多い私募REITのなかで、住居系に特化したポートフォリオで差別化を図る。先行する他の私募REIT銘柄を約15%前後上回る分配金利回りを確保するなど、投資家の期待にも真摯に応えていく方針」（小川氏）。

住居系の新領域開拓 学生寮・アパート投資も

今後の投資運用方針について、小川氏は次のように話す。「現在、流動化の対象となる首都圏・好立地の賃貸住宅は取得競争が熾烈で、大手デベロッパー系には資金調達力で適わない。今後は金融庁からの指導や、社内の運用体制の強化を継続しながら、他社とは競合しない投資領域を開拓していく方針」。

例えば、東京都八王子市内では日神不動産が学生マンション1棟を開発、NPRへ2018年3月に組み入れた（取得価格約12億円）。さらに現在、2棟目の学生マ

NPRが保有する賃貸住宅「N-STAGE 行徳駅前II」



ポートフォリオ物件は、16.5～30.0㎡程度のシングルタイプが95%を占める

ンションを同じく八王子市内に開発中だ。

今後は、賃貸アパートへの投資も計画している。近隣に上場企業の製造拠点や商業施設などが多い神奈川県海老名市や千葉市、川崎市など首都圏の郊外立地で、1棟5億円程度（50戸規模）、1戸25㎡、家賃5万円台後半～6万円台の物件をイメージする。グループの建設会社である多田建設と傘下の系列企業の施工力を活かし、鉄骨造で設備面やセキュリティ面の充実したアパートを開発、法人の社宅需要を取込んでいく方針だ。

そのほか、福島県内では宴会場や会議・結婚式場付帯の総合型ホテルの企業再生や福島復興推進活動にも取り組む。福島県内でもアパートを開発する計画で、流入人口を増加させて地域再生にも貢献していく方針。

2019年度以降も年間50～100億円規模の物件取得を続ける方針だ。私募REITは中期目標のAUMを400～500億円とするが、達成は確実とみる。またホテル投資は、地方再生・企業再建型という着眼点で、スポンサー外からの物件取得も進める。将来的にはホテルと賃貸アパートのアセットでREIT上場も検討している。