

## 不動産コンサルの青山REAXが私募ファンド 香港投資家に日本の賃貸住宅への投資機会



殷亦明氏  
国際事業開発部 部長

不動産コンサルの青山REAX(ARX)が、海外投資家向けの不動産ファンド事業を開始した。初弾として3月に、首都圏の賃貸住宅に投資するコア型私募ファンド「Japan Real Estate Core Strategy Fund I」を協力会社とともに組成した。

私募ファンドの組成は、海外ファミリーオフィス向け資産コンサルティング事業の一環。とくに香港の富裕層の日本への投資意欲が高いことを受けて開始した。

ちなみに彼らが日本の不動産市場に着目する理由は、キャッシュフローや制度の安定性、市場規模の大きさが、求めるコア型の投資スタイルとマッチしているため。加えて、円安の傾向も意欲を後押ししている。

初弾ファンドは、東京都心にある単身者およびDINKS向けの新築・築浅物件9棟・200戸を組み入れている。

運用期間は長期を想定。提携会社を通じて紹介を受けた複数の香港ファミリーオフィスが出資している。なお、AM業務は国内の会社に委託している。

ARXは今後、海外投資家向け不動産ファンド事業の運用資産を拡大する方針。賃貸住宅では、今後2~3年で50棟・1,000億円規模を目指す。そのほか、オフィス、ホテル、物流施設への投資も検討する。エリアは首

都圏と関西圏がメイン。

案件発掘の手法は競争回避のため、開発プロジェクトへの参画やリノベーションを前提とした築古物件の取得のほか、ARXがこれまで培ってきた人脈を活かしたオフマーケットの機会を模索する。

今後は香港のほか、台湾、中国本土、シンガポール、さらには中東や中央アジアの投資家への顧客層拡大も視野に入れる。

「アジア投資家の日本への投資規模は欧米と比べて小さく、まだ成長余地があると考える」(国際事業開発部の殷亦明氏)。

また、将来的には自社で金商法のライセンスを取得し、AM業務を内製化することも目指す。

殷氏は「対日投資経験のないアジア投資家と密なコミュニケーションで信頼を築き、日本の不動産を橋渡しする役割を担っていく。創造力と人情を兼ね備えたAM・PMと協業できたら」と語っている。

ARXは2017年に設立。弁護士、不動産鑑定士、司法書士など士業を中心とした少数精鋭のメンバーで、国内外のクライアントに対し不動産の取得に伴うファイナンス、スキームのアレンジなどのサービスを提供している。

