



Chairman's Column

「PEマネーが不動産へ流入する理由
とLPSスキームの拡大」

気が付けばGWもあっという間に過ぎ、徐々に夏の気配を感じる季節となりました。今年の夏は昨年よりもさらに暑くなるとの予報もあり、ホルムズ海峡情勢によるエネルギー価格への影響も気になるところです。湿度も高くなりますので、皆様どうぞご自愛ください。

さて掲題の件、近時LPS（投資事業有限責任組合）を活用した不動産投資スキームが目立ってきており、実務でも注目が高まっています。LPS自体は現物不動産を直接保有できないため、最終的にはTMKやGKを経由して保有する必要がありますが、投資家のすそ野が広がっている点は大きな変化です。LP投資に慣れた投資家が、不動産領域でもAUMを拡大できる環境が整いつつあります。

LPSが不動産で利用される背景としては、①機関投資家の不動産アロケーション需要の高まり、②安定インカムによるAUMの平準化、③データセンター・物流・ホテルなどオペレーショナル不動産でPEの強みが活きる④PE投資のディール減少に伴う新領域開拓などが挙げられます。

また、ARESの論文でも指摘されているとおり、特に増えているのがブラインドプール型とオープンエンド型の2類型です。ブラインドプール型は、組成時点で物件を特定せず、投資ガイドラインの範囲でGPが随時取得していく仕組みで、キャピタルコール方式により機動的な投資が可能です。一方、オープンエンド型は、LP持分の払戻しを認めつつ長期運用を前提とするもので、私募REITに近い性格を持ちながら、LPS契約により柔軟な設計ができる点が特徴です。

私どももオルタナティブアセットのアドミニストレーターとして、LPSとTMK/GKを組み合わせた複合スキームの案件が増えており、今後より多くの案件対応により経験値を上げたいと思っております。

代表取締役会長 松澤 和浩





不動産マーケット情報

「円安後」の不動産市場

近年、日本の不動産市場には海外投資家から継続的な資金流入が見られていると言われています。特に東京の大型案件やホテル、物流施設などでは、アジア系のみならず欧米系ファンドの存在感も高まっているようです。

こうした状況については、「円安だから海外投資家が日本不動産を購入している」と説明されることが多いようですが、実際にはそれだけではないとの見方もあるようです。日本は相対的に低金利環境が続いており、レバレッジを活用しやすいことに加え、法制度や所有権保護の安定性、J-REIT市場など出口戦略の描きやすさも評価されていると言われています。

一方で、近年は国内マネーの動きにも変化が見られているようです。物価上昇や建築コスト上昇への警戒感から、「現金より実物資産」という意識が強まり、個人富裕層や事業会社による不動産投資ニーズが引き続き堅調との指摘もあります。事業承継や資産保全の観点から、地方企業オーナーが都心収益不動産へ投資するケースも見られるようです。

しかし今後は、日本銀行の金融政策修正や金利上昇によって、市場環境にも変化が生じる可能性があると言われています。金融機関による融資姿勢は徐々に慎重化し、LTVやDSCR、スポンサー信用力をより重視する動きが強まる可能性も指摘されています。特に、短期売却を前提とした案件や低キャップレート案件では、物件選別が進む可能性があるようです。



また、前回・前々回でも取り上げたデータセンター関連市場についても、引き続き注目が集まっているようです。生成AIやクラウド需要拡大を背景に、一部地域では電力容量やインフラ整備が新たな投資判断材料になりつつあるとも言われています。

このように、日本不動産市場は「円安だから買われる」という単純な構図から、金利、インフレ、国内資金動向、インフラ需要など複数要因が絡み合う局面へ移行しつつあると言われています。今後は、単なる物件取得だけでなく、資本構成、金融戦略、運営能力まで含めた総合力が、これまで以上に重要になるのではないかと考えられます。

クオリティコントロール室 平井 茂



J-REIT TOPIC

J-REIT4月の動向

<今月の決算発表銘柄>

2026年5月に決算発表は8銘柄

<次月の予定>

<決算発表>

6/15 (月)	3287	星野リゾート・リート投資法人		3309	積水ハウス・リート投資法人
	8979	スターツプロシード投資法人			
6/17 (水)	3451	トーセイ・リート投資法人		3476	投資法人みらい
	8956	NTT都市開発リート投資法人		8972	KDX不動産投資法人
	8975	いちごオフィスリート投資法人			

<権利付き最終日>

6/26 (金)

【対象期間】2026/4/1～2026/4/30

<対象期間の計算発表銘柄>

2026年4月に決算を発表したREITは15銘柄 (いずれも26/2期決算)

<対象期間の物件移動>

物件取得銘柄数	物件取得総額	物件取得物件数
2リート	46億円	3件

物件譲渡銘柄数	物件譲渡総額	物件譲渡物件数
5リート	158億円	7件

<アセット別物件移動>

		オフィス	レジデンス	商業	ホスピタリティ	物流	その他不動産	出資持分等	総額
取得	金額	-	7億円	-	-	-	39億円	-	46億円
	構成比率	0%	15%	0%	0%	0%	85%	0%	100%
	件数	-	1件	-	-	-	2.0	-	3件
	構成比率	0%	33%	0%	0%	0%	67%	0%	100%
譲渡	金額	32億円	80億円	-	47億円	-	-	-	158億円
	構成比率	20%	50%	0%	30%	0%	0%	0%	100%
	件数	1件	5件	-	1件	-	-	-	7件
	構成比率	14%	71%	0%	14%	0%	0%	0%	100%



J-REIT TOPIC

<今月のトピックス>

テセウス・データ・レーク (TDL)
を活用したサービスの提供

ASAリートパートナーズでは、2026年6月にリリースするTDLのコアモジュール（Accounting、Payment、Property Management）を使用した、当社独自のERPサービスを展開予定です。

※TDLは、ASA GROUPのグループ会社であるASA Platformが開発を進める、会計を中心とした、物件管理から会計、予算管理、物件取得や売却などに伴う収益シミュレーション、分配金シミュレーション、投資家開示資料までを一気通貫に実現するシステムです。当社で従来より提供してきた「運用会社サポート」サービスに、TDLを組み合わせることで、今までにない効率化を実現します。

また、業務効率化を推進することで、REIT業界における人手不足も解消できる可能性が広がります。

関心がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ先：group_re@asa-group.jp



ディスクレイマー

本資料は、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として当社が作成されたものであり、特定の有価証券等の売買の勧誘ではありません。本資料の記載内容・数値・図表等は作成時点の情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なしに変更される場合があります。また、当社は本資料を将来更新または訂正する義務を負いません。本資料の考察部分で述べる見解については、執筆者の個人的な見解であり、本資料記載のいかなる内容も将来の運用成果を約束・示唆するものではなく、最終的な投資判断はご自身の判断と責任で行ってください。当社は、本資料言及対象の投資法人又はその運用会社との間で、業務上の関係を有している場合がありますが、本資料の記載内容は公開情報に基づくもので、当該関係の影響を受けていません。

ASAリートパートナーズ
リートパートナー部 グエン・ティ・ホン