

コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

上場リアルアセットとインカム戦略を 投資家ニーズに合わせてカスタマイズ

インカム補強資産として注目度の高いREIT(不動産投資信託)やハイブリッド証券などに強みを持つコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの経営トップ2人に、自社の特徴と各資産の最新動向を聞いた。

——資産運用業界において、自社の優位性はどこにあると考えるか。

ジョセフ 当社は、REIT(不動産投資信託)専門の資産運用会社として1986年に誕生した。現会長と現CEO(最高経営責任者)の創業者二人は、不動産証券に特化した米国初の投信を組成するなど業界のパイオニアとして知られている。現在は、REITなどの上場リアルアセットおよびインカム戦略にフォーカスしている。株や債券の運用が出発点だった多くの資産運用会社と異なり、当社はリアルアセット分野で30年以上実績をあげ、スペシャリストとしての地位を確立している。

——投資家からの問い合わせが多い資産は。

ロバート 米国の投資家は、インフレヘッジ目的と資産分散効果を狙って米国やグローバルのREIT、グローバル・インフラ株、エネルギー関連のMLP(マスター・リミテッド・パートナーシップ)戦略商品、ハイブリッド証券などに長期資金を投じている。日本の機関投資家からはグローバルREITやグローバル・インフラ株式、ハイブリッド証券に関する引き合いが強い。

——米国REITの注目セクターは。

ジョセフ グロース(成長性)の観点では、eコマース拡大の恩恵を受けやすいデータセンターや通信塔のREITだろう。通信塔関連ではインデックスに組み入れられていないREITもあり、当社の専門性を生かした銘柄選択運用の強みを発揮しやすい投資対象でもある。

一方、住宅やオフィスなどのREITには本来価値より10~15%程度割安に放置されている銘柄が少なくない。そのため多くのPE(プライベート・エクイティ)ファンドがこれらを購入して非上場化し、自らのキャッシュフローに生かす動きが活発だ。このような買収により、REIT価格の押し上げが期待できる。PEファンドの待機資金は20~27兆円ともいわれおり、バリュエーション(割安度)に着目した資金流入はしばらく続きそうだ。

——米国の金利上昇はREIT市場にとってネガティブ要因との見方がある。

ロバート 長期では基本的には影響ないと考える。なぜなら、REITのリターン之源泉は賃料収入であり、テナントの支払いは自社の経営状況のほうが重要だからだ。土台のキャッシュフローが安定している限り、金利上昇のインパクトはいずれ取れんするだろう。

——グローバルREITではどの地域が期待できそうか。

ジョセフ ギリシャ財政危機に端を発した2010年の経済危機のリバウンドが期待でき、かつ、運用マネジメントの向上が著しい欧州REITの投資妙味が高い。ECB(欧州中央銀行)が、金利の上昇に慎重な姿勢を崩していない点も好材料といえる。日本はオーバーウエート気味だが、オフィスの新規供給によって今後の不動産市況がどのように動くか注視している。

——機関投資家の間では、金利リスクを



コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

CEO

ロバート・スティアーズ氏(左)

社長兼CIO

ジョセフ・ハーベイ氏(右)

抑えつつインカム補強が見込めるハイブリッド証券への関心が高まっている。

ジョセフ ハイブリッド証券は利払いが任意なので、株式の配当を安定的に支払う金融機関や大手優良企業が発行体となるケースが多い。ただし、一般の債券に比べると市場は未成熟で、金利変動リスクを抑える繊細なデュレーション管理も求められる。当社は過去14年間にわたり業界内でトップクラスの運用成果を残してきた。非効率なマーケットでのリターン獲得には経験とノウハウが欠かせない。

——日本の投資家はコーヘン&スティアーズ社と付き合うことでどのようなメリットを得られるか。

ロバート 当社はニューヨーク本社、ロンドン、香港、東京およびシアトルに拠点を構える。日本は2011年に東京駐在員事務所を開設し、2014年に支店化。ニューヨークと東京で日本顧客専門のクライアント・サービスチームが従事し、日本の投資家からの受託資産金額は約1兆2000億円にのぼる(2018年3月末現在)。我々は、単一資産から複数の資産を組み合わせたマルチ資産戦略まで幅広く取り扱っている。個々の投資家のニーズや環境変化に応じてカスタマイズした運用戦略の提供が可能だ。