

# CASESTUDY

私募ファンド



## 地産地消型に活路 産業構造変化に着目 東洋不動産アセットマネジメント

### 市況過熱で 高まる魅力

東洋不動産アセットマネジメント（TREAM）は、オフィス、レジデンス、商業、物流施設の投資、運用を主力とするAM会社である。2020年以降は底地投資に着目、案件獲得に力を注いでいる。その理由を、アセットマネジメント事業部 アクイジション担当部長 渡辺謙二氏はこう説明する。「賃貸住宅や物流施設のキャップレートが3%台に低下するなか底地は4%台を保っている。また、建物保有リスクを回避でき、長期・安定的な利回りを確保できる点も魅力」。

TREAMは2020年11月、中国地方所在のトラック整備拠点（約8,777㎡）の底地に投資する私募ファンドを組成した。CREアドバイザーはクラブ・アドバイザーズが担当。テナントである大手トラックメーカーの開発・生産会社との間で期間20年の事業用定期借地契約を締結した。建物はテナントが自ら建設した（2021年11月竣工）。三菱UFモルガン・スタンレー証券のアレンジメントによって、ノンリコースローンは地元地銀が、エクイティは一般事業会社が出資に応じた。

### 地産地消型で 案件開拓

TREAMは今後の底地投資の主戦場として地方都市に着目。TREAMのスポンサーである東洋不動産は、全国の地域金融機関との深いネットワークが強み。よってファンド組成に向けた座組みは、TREAMと地銀が協調し、オリジネーターや地元投資家、テナント候補を探索するスタイルを理想形とする。「マーケットを熟知する地銀との連携で、テナントのクレジットや立地の優劣など、目利きの精度は格段に高まる」（アセットマネジメント事業部 副部長 眞田隆明氏）。地域の資金で地元企業の事業活動を支えることから、まさに地産地消型のファンドといえるだろう。

取組みの反響は大きい。大手ガソリンスタンドや、自動車販売店の底地売却など「今後、産業構造の変化が予想される業種からの相談もある」（渡辺氏）。また、コロナ禍も相まって、事業会社のなかにはサプライチェーンを海外から一部国内へ回帰させる動きが顕在化しているという。TREAMでは新工場誘致の動きなど、市況変化を案件化のチャンスとみている。



渡辺謙二氏  
アセットマネジメント事業部  
アクイジション担当部長



眞田隆明氏  
アセットマネジメント事業部 副部長

TREAM では引き続き、ソーシング活動を積極的に進めている。投資規模は組成コスト、利回りなどを鑑み10億円以上と定める。CRE案件は企業との粘り強い交渉術が必要だが「相対取引が基本で、案件化できれば一般的な底地の流動化案件よりも魅力的な商品に仕上がる。ご当地の投資家はもちろん、在京の顧客投資家にも最良な投資機会を提供したい」と渡辺氏は話した。