地域でリードする不動産ファンドのご紹介

株式会社玄海キャピタルマネジメント
GENKAI Capital Management Co., Ltd.

ご挨拶

弊社は**九州にて不動産証券化スキームを普及させ**、地域の発展と地元企業の成長を支援していくことを使命に活動しております。

不動産証券化スキームを活用すれば、地元事業者や地域金融機関などの多様な地域関係者の参画を得て、**地域一体で不動産プロジェクトを推進**することが可能となります。**地域がリード**しながら、**数十億から数百億の大型プロジェクト**や**難易度が高い開発・再生プロジェクト**などに取り組むことができます。不動産証券化事業を行うためにはスキーム構築に必要な知識と実績を持つ法務・会計などの専門家の確保や免許を保持するアセットマネジメント会社が必要ですが、弊社は九州でも多くの証券化案件実績と専門家ネットワークを持ち、様々なスキームを構築できる体制とライセンスを維持しております。

また、同スキームでは我々や専門家以外にも**様々な業務を担当する企業がプレーヤーとして必要**なため、地域関係者のビジネス創出や九州の活性化にも繋がります。

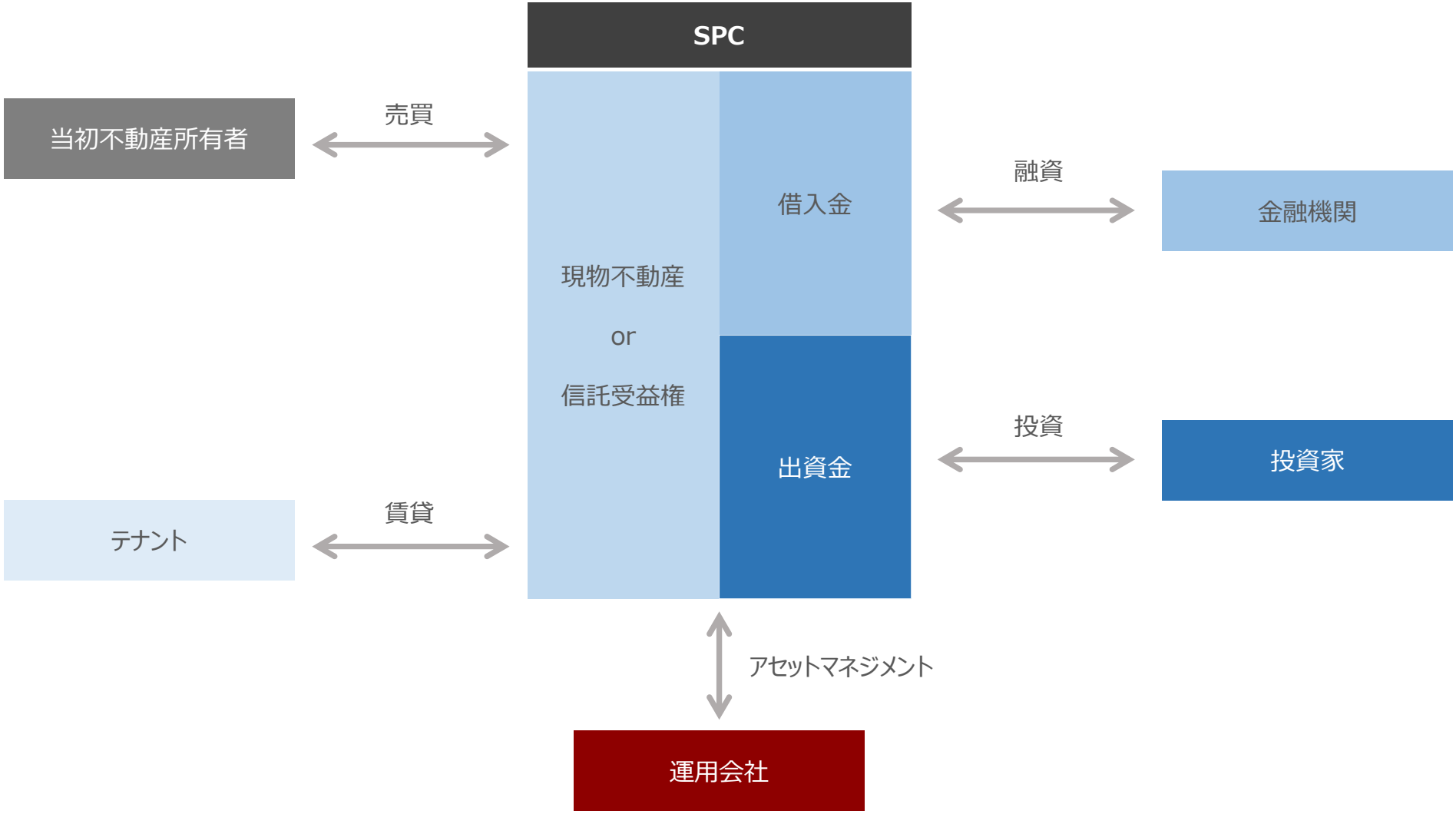
以下、大枠のスキーム、各関係者のメリット、我々の役割、事例をご紹介させていただきます。

Contents

01	不動産証券化とは/Executive Summary	P.03
02	関係者のイメージ/Scheme	P.04
03	関係者のメリット/advantage	P.05
04	アセットマネージャーの役割/about Asset Manager	P.06
05	事例紹介/Case study	P.07
06	投資基準/Criteria	P.21
07	会社概要/about us	P.22

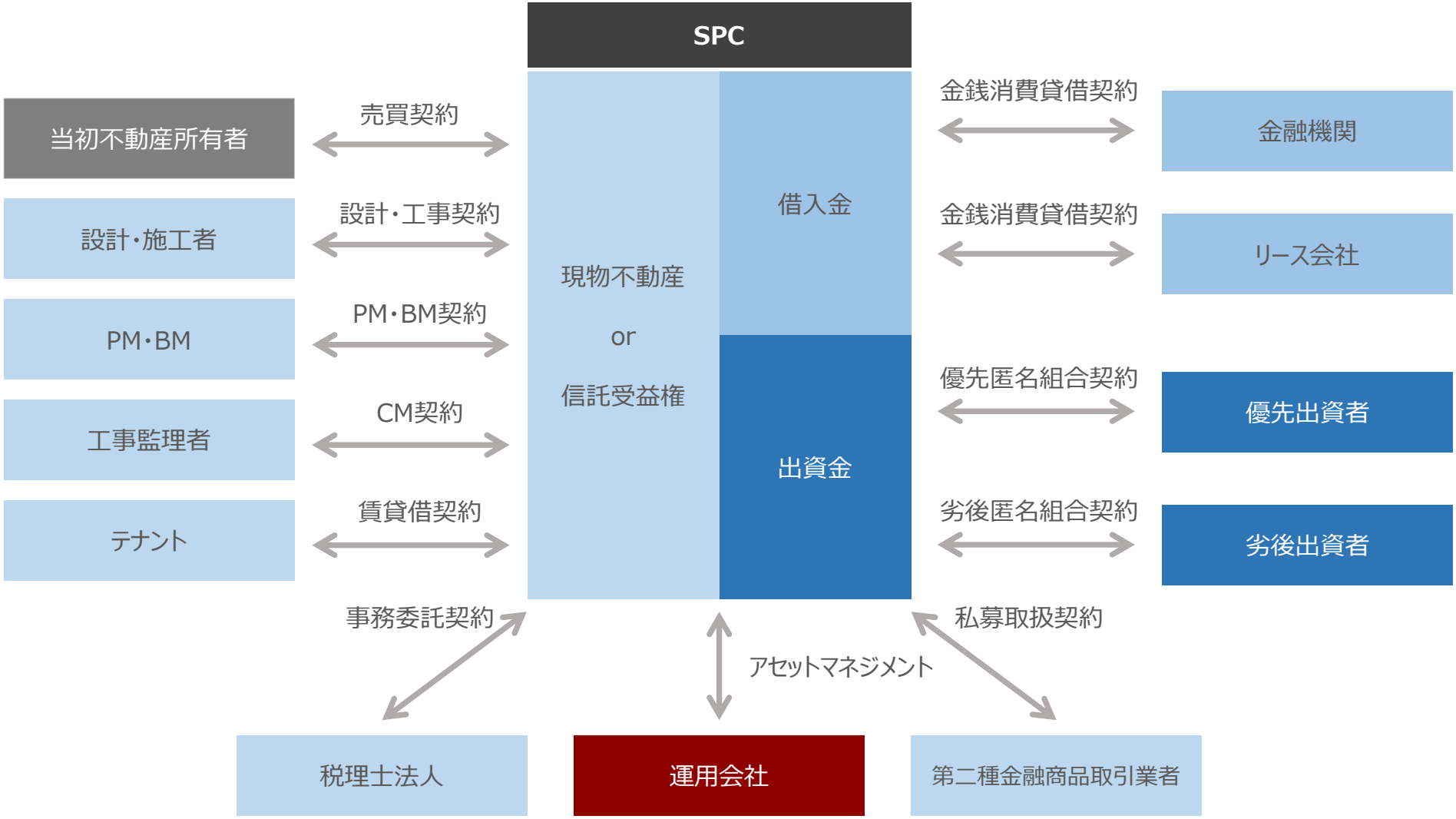
01 Executive Summary 不動産証券化とは

不動産ファンドとは、投資家からお金を集めて不動産を取得し、その不動産から得られた利益（賃料収入・売却益）を、投資家に**配当収入**として分配する仕組みのことです。



02 Scheme 関係者のイメージ

不動産証券化スキームには様々な関係者が参画し、SPCが個別に業務を外注する仕組みであるため、投資以外でも**地域の皆様にビジネス機会**を創ることができます。



03 Advantage 関係者のメリット

金融機関・リース会社

SPCに対する**ノンリコースローンの提供**により金利、**アップフロントフィー**のほか、**ファイナンスアレンジメントフィー**などの業務報酬の獲得が可能です。ファンド組成の目的がオフバラによるBS改善などの場合、オフバラ後の支援先への**コーポレートローンの再拠出**などビジネス機会は増加します。

不動産・建設関係者

開発フェーズであれば設計・施工・デザイン・コンストラクションマネジメント・許認可取得など、運用フェーズであればプロパティマネジメント・ビルメンテナンス・リーシング・修繕・保険対応など**多くの関連業務が発生**します。

地域事業会社

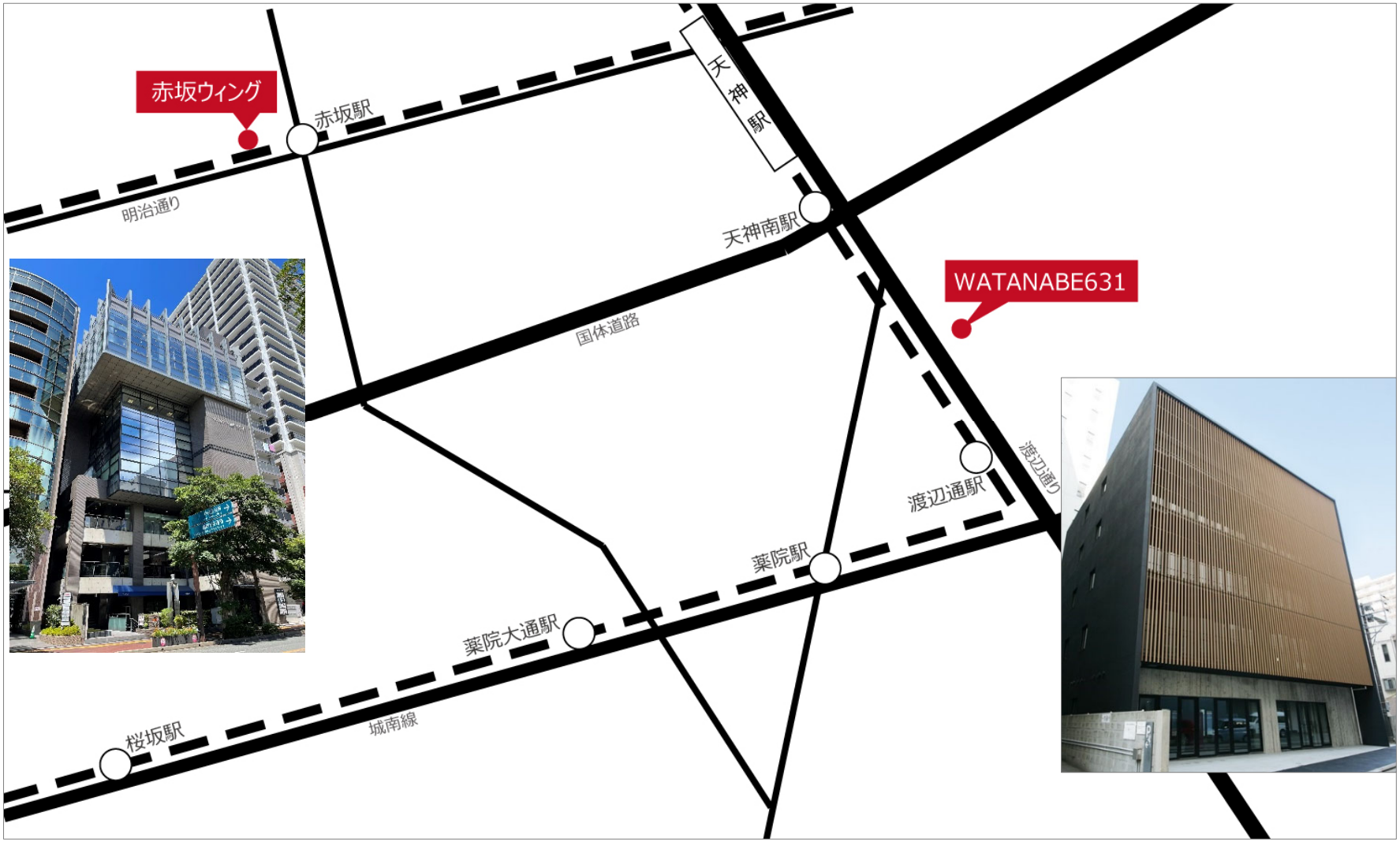
SPCへの物件（物件情報）提供者となれば、「保有不動産を活用したい」「一旦保有不動産を売却するもプロジェクトへは関わりを残したい」「大規模な開発プロジェクトに取り組みたい」など**企業が抱える不動産ニーズに応える**ことが可能です。また出資者となれば不動産投資事業に参画することとなり、**事業多角化**にも繋がります。

04 about Asset Manager アセットマネージャーの役割

アセットマネジメント(AM)業務を担う弊社は、ファンドが投資家から投資を受け、不動産を取得し、最終的にファンドがクローズするまで、資産の管理者としての役割を果たします。

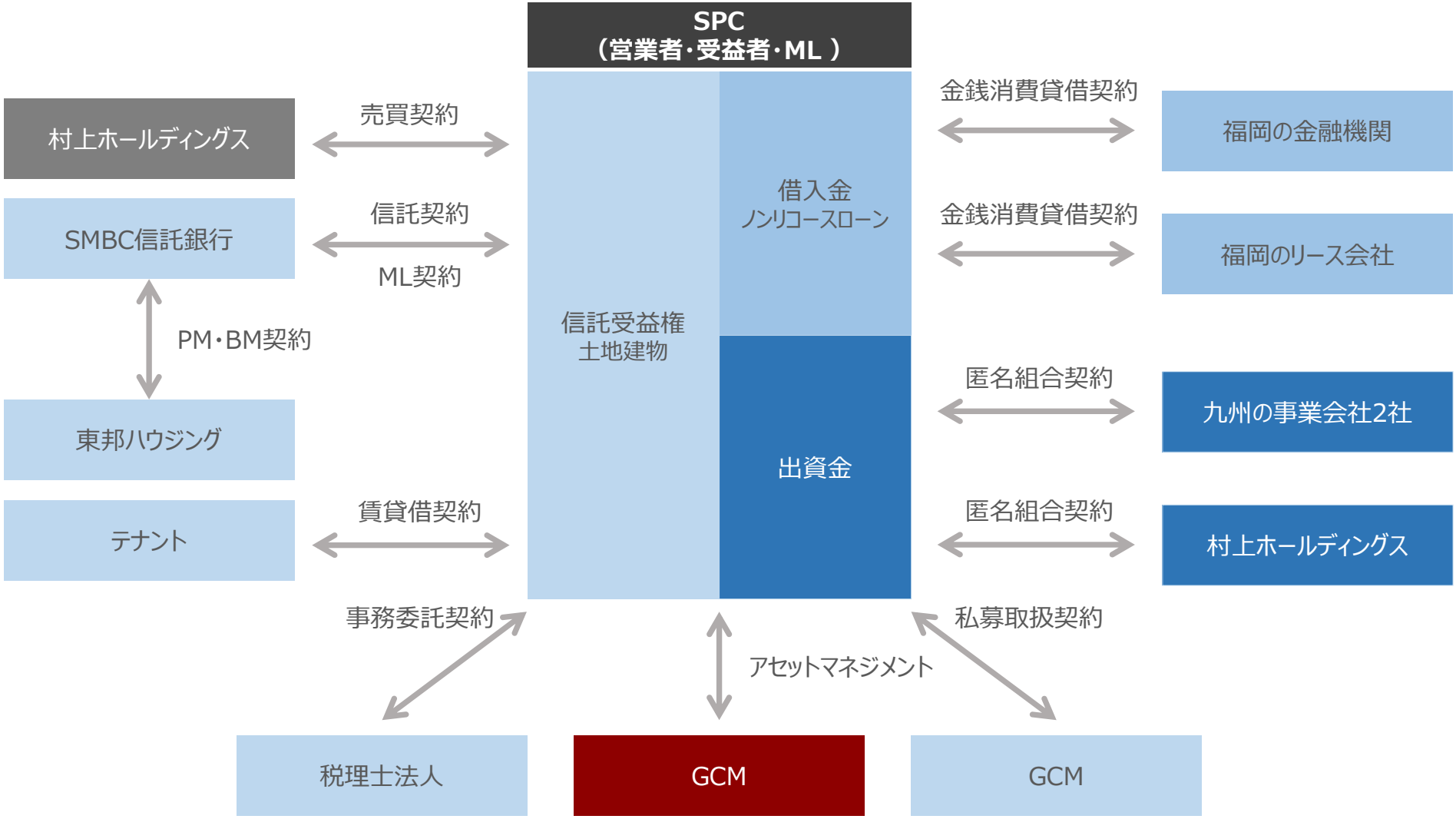
05 Case study 事例紹介

2022年7月、村上ホールディングス株式会社（福岡市中央区）をオリジネーター（当初不動産所有者）とするオフバランススキームを用いた不動産証券化ファンドを組成しました。



05 Case study 事例紹介

出資者は、安定配当を目的とする九州の事業会社2社と売主である村上ホールディングスにて構成。
ノンリコースローンも全て地元から調達し、地域にて資金循環がなされる仕組みを創ることができました。

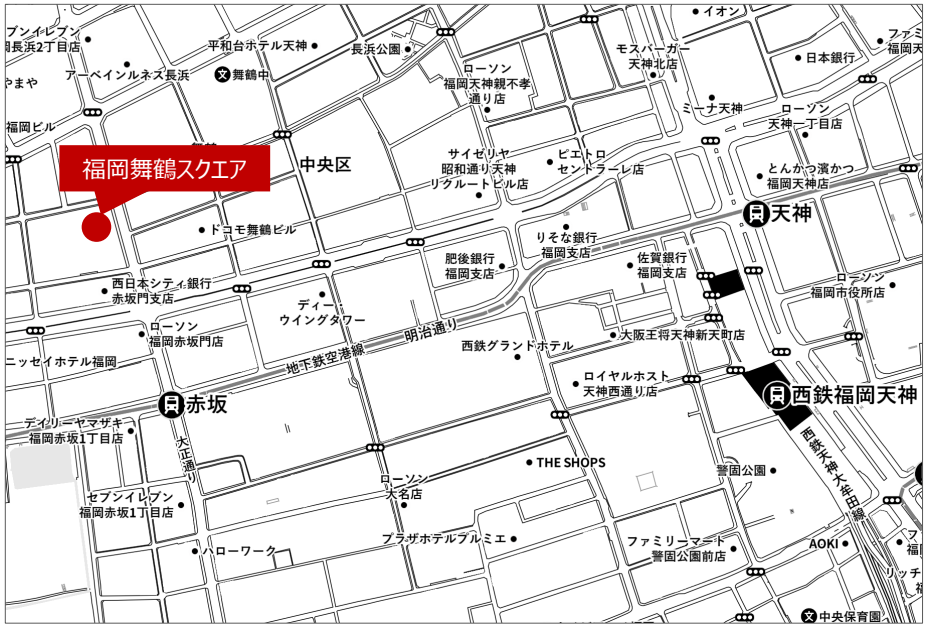


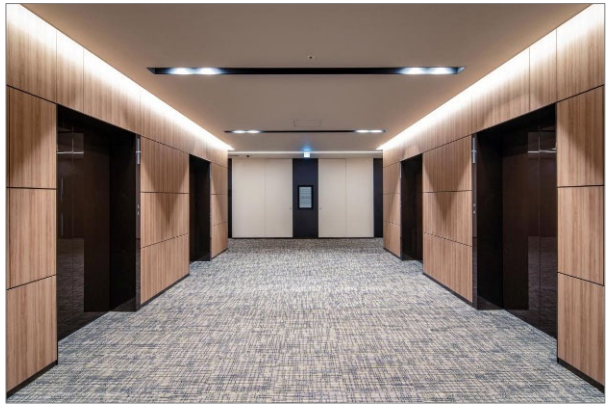
Discussion Purpose Only

05 Case study 事例紹介

GENKAI Capital Management

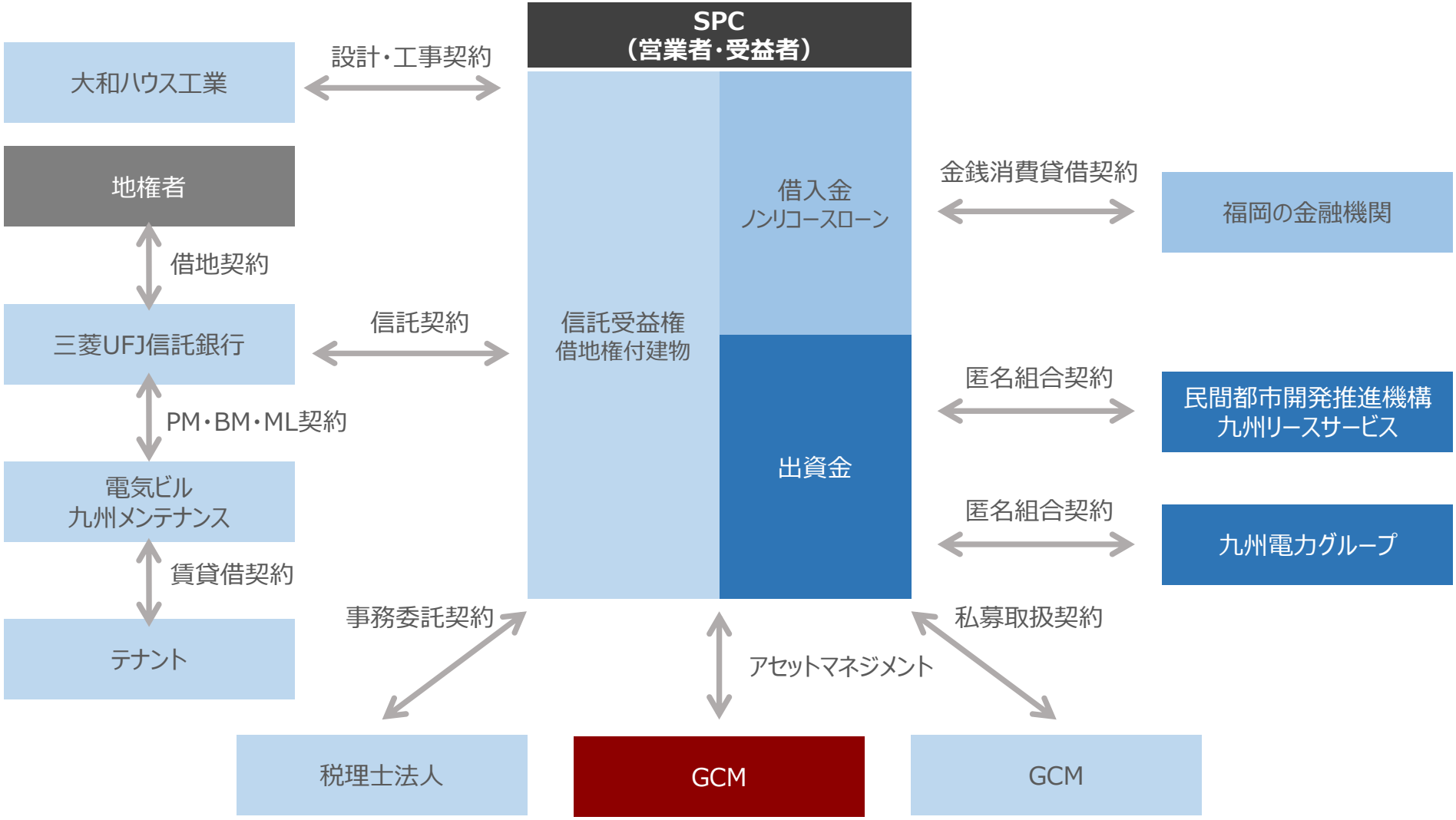
九電グループからファンドを活用した不動産事業の相談を受けたことをきっかけに、福岡の活性化に寄与する開発となるよう地域プレーヤーの資金とノウハウを動員する枠組みを検討し、オフィス開発ファンドを組成しました。





05 Case study 事例紹介

資金拠出者はオール福岡（民間都市開発推進機構を除く）で構成されたファンドです。オフィス運営は九電グループにて担うなど関連事業も創出。2022年4月に竣工し、ほぼ満室稼働でスタートすることができました。



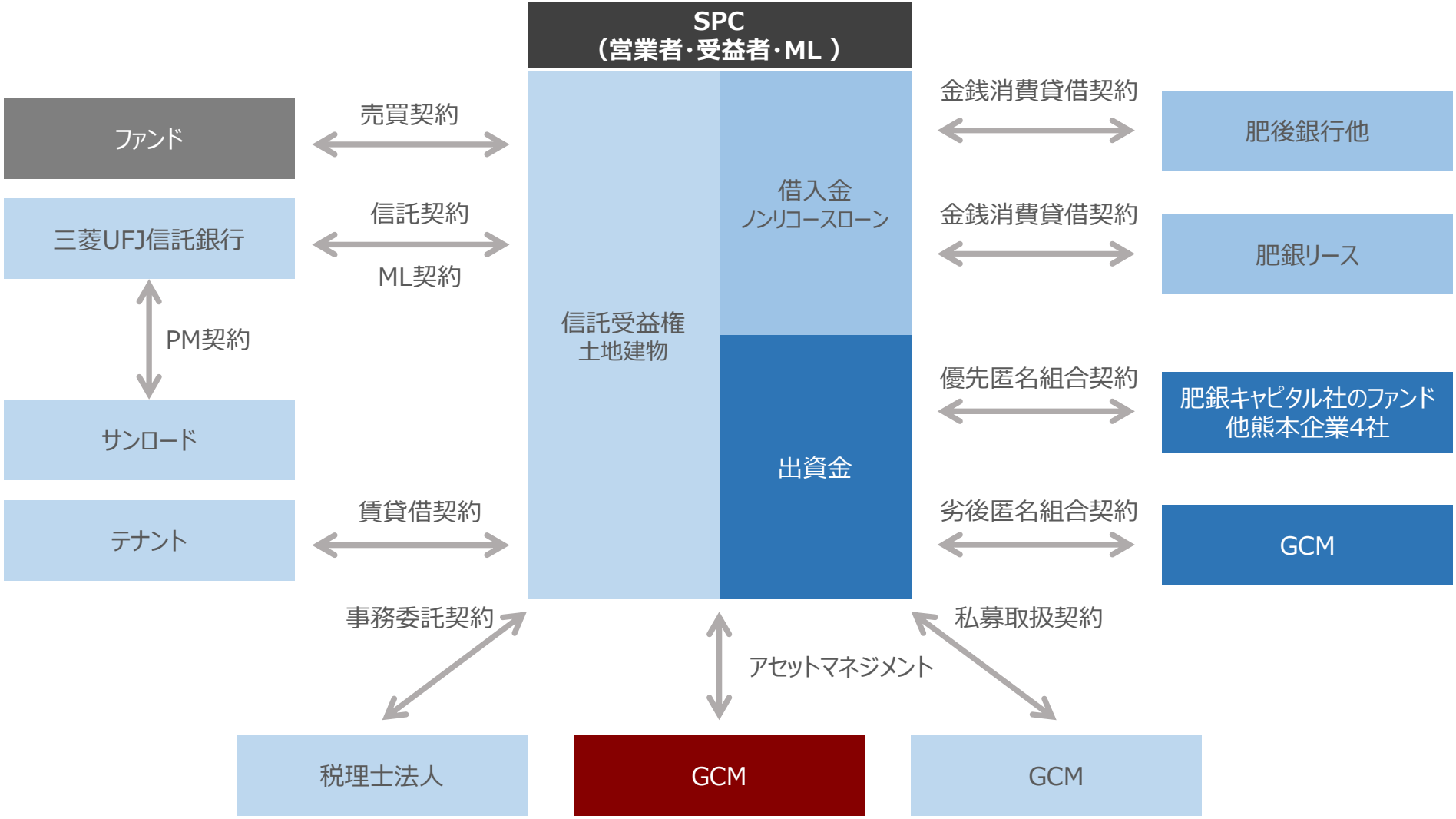
Discussion Purpose Only

05 Case study 事例紹介

2021年3月、熊本の事業会社4社及び肥銀キャピタルから出資を受け、熊本市の地域密着型商業施設を運用するファンドを組成しました。同都市においては私募ファンド組成の事例が少なく、希少な証券化実績です。

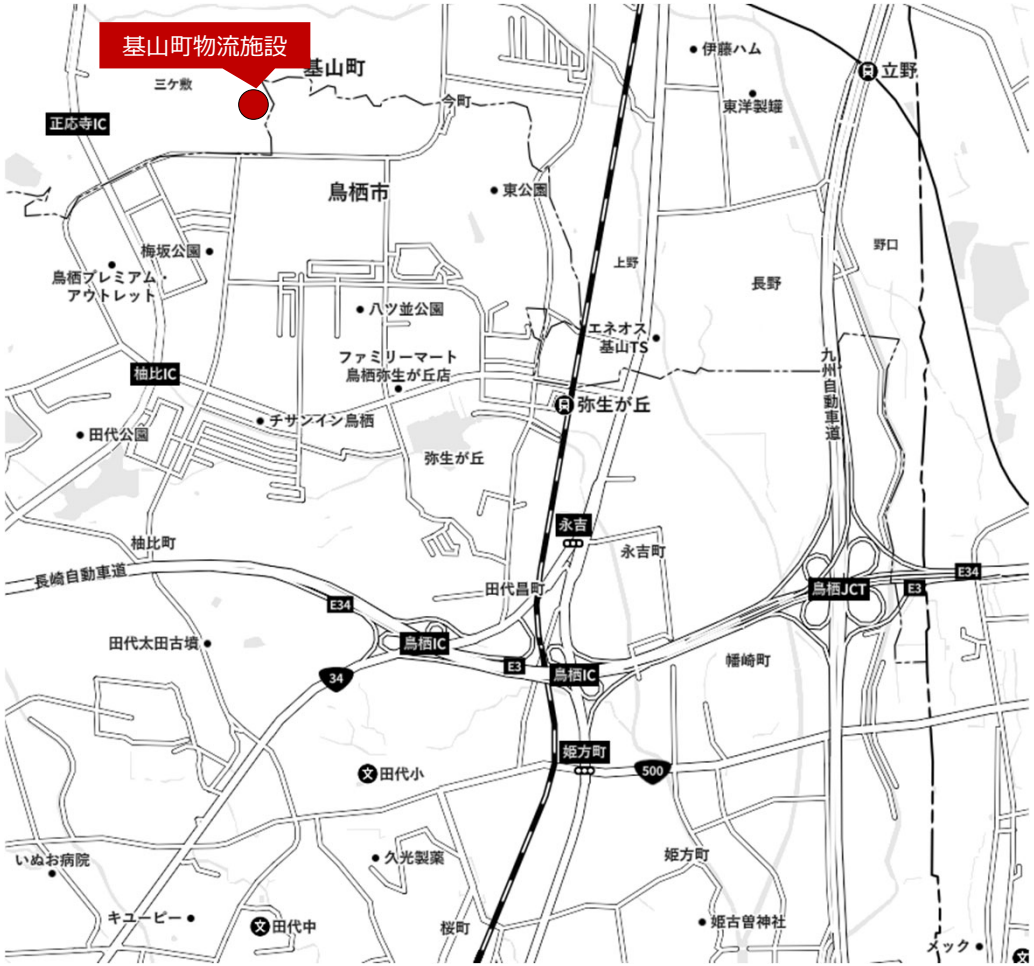
05 Case study 事例紹介

資金拠出者はオール熊本（一部金融機関を除く）で構成されたファンドです。施設運営も地元企業が担い、熊本に根差したスキームを構築することができました。



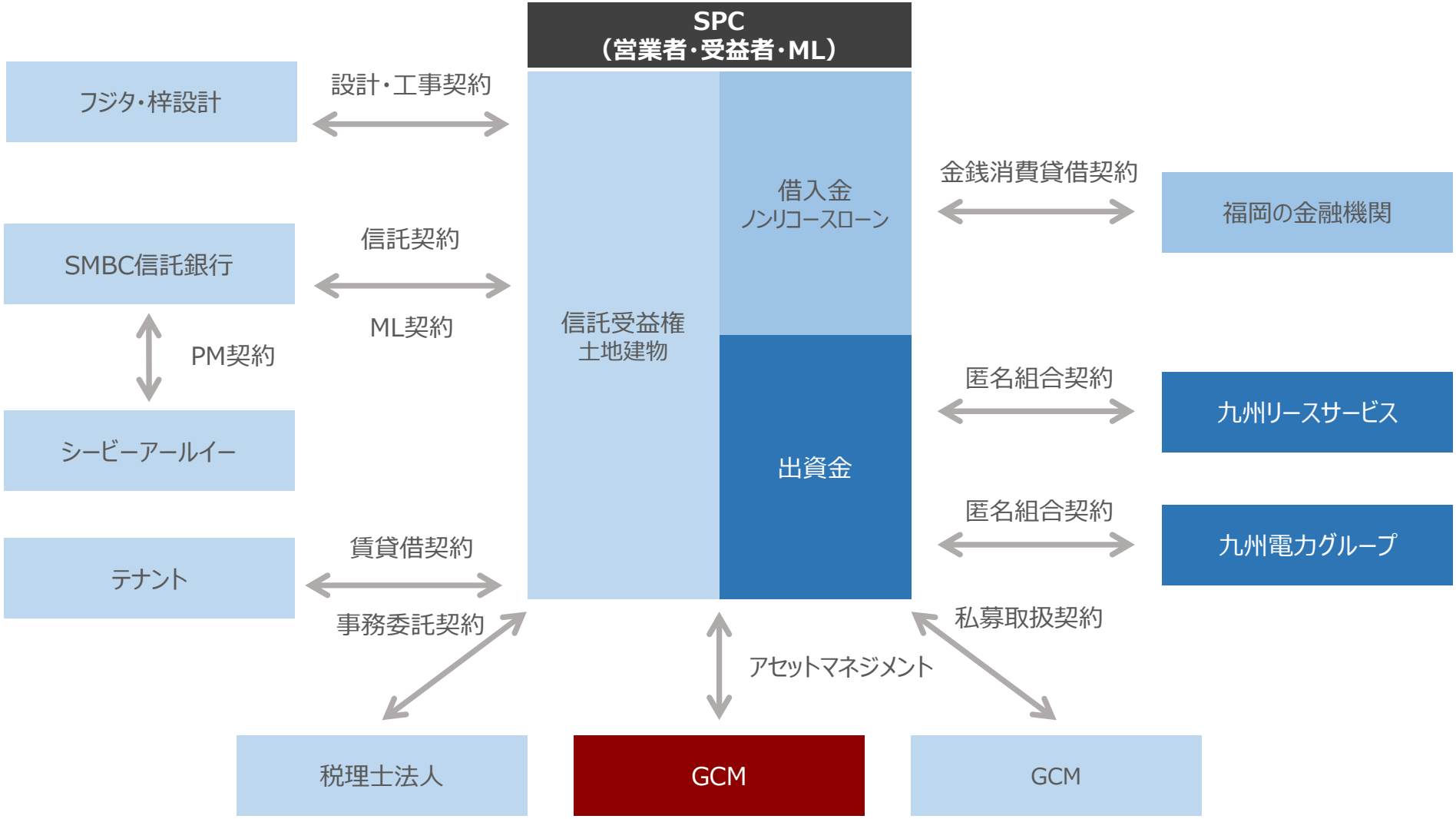
05 Case study 事例紹介

2021年12月、福岡の事業会社3社から出資を受け、佐賀県三養基郡基山町にて大型マルチテナント型物流施設開発ファンドを組成しました。



05 Case study 事例紹介

資金拠出者はオール福岡で構成されたファンドです。物流施設として汎用性の高いスペックを有するとともに高い環境性能を実現する予定です。2023年12月に竣工済みであり、テナントも決定しております。

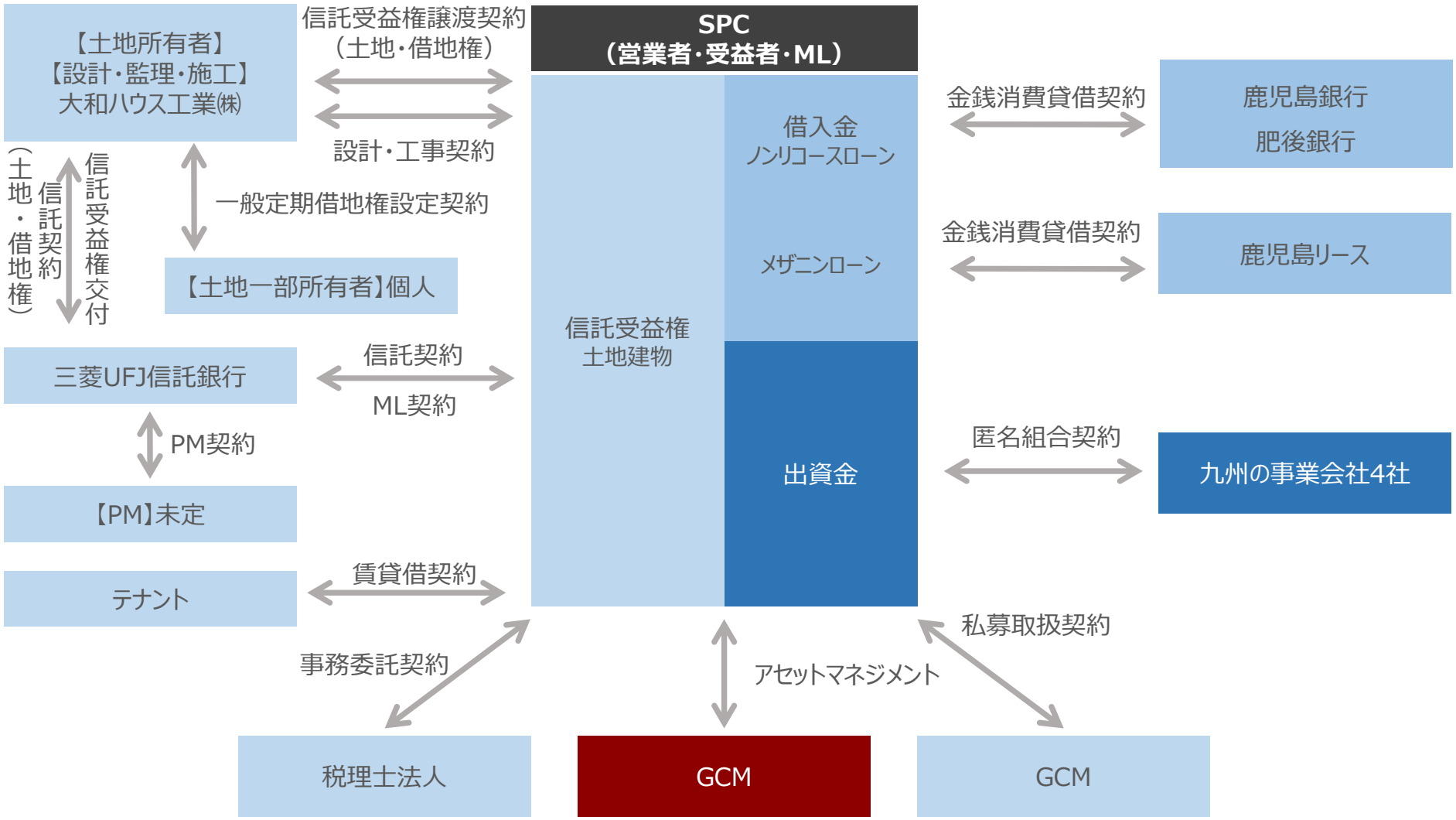


05 Case study 事例紹介

2023年8月、甲南通り沿いのエリアにてオフィス開発ファンドを組成しました。鹿児島オフィスエリアは機能更新の時期を迎えており、既存ビルからの移転需要を受け入れることで街の新陳代謝に貢献したいと考えております。

05 Case study 事例紹介

九州FGグループと協働し、地域パートナーが参加できるスキームを構築。鹿児島・熊本・宮崎県の地域有力企業4社から出資を受け、オール南九州でのプロジェクトを創出しました。



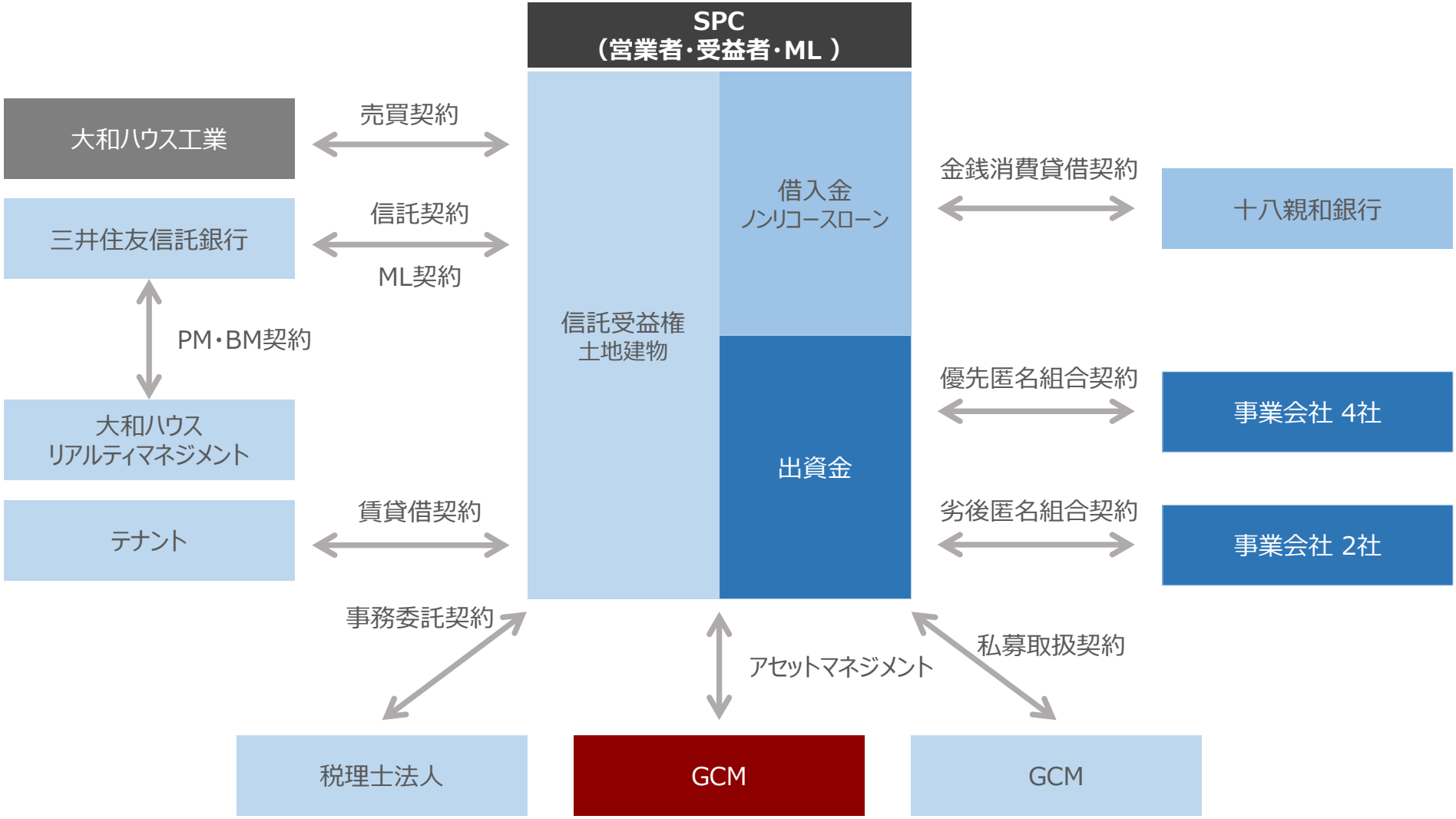
Discussion Purpose Only

05 Case study 事例紹介

西九州新幹線開業に伴い新設された、「SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA」の一部、無印良品と生活サービス店舗が入居する商業棟、スターバックスコーヒーとクリニック棟の2区画4棟で構成されております。

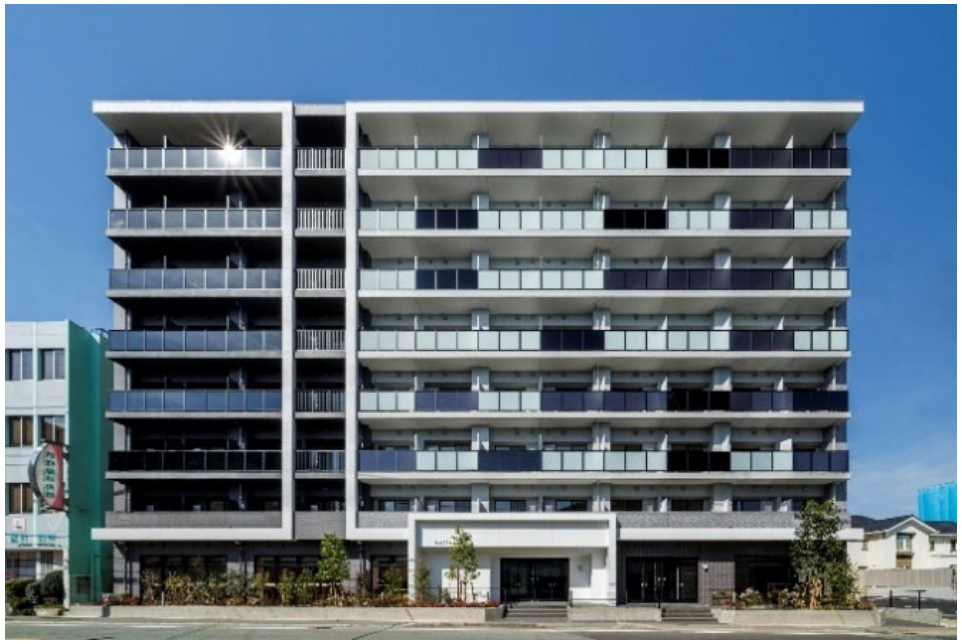
05 Case study 事例紹介

出資者は地域有力企業で構成され、レンダーは地元の株式会社十八親和銀行様に参画いただきました。



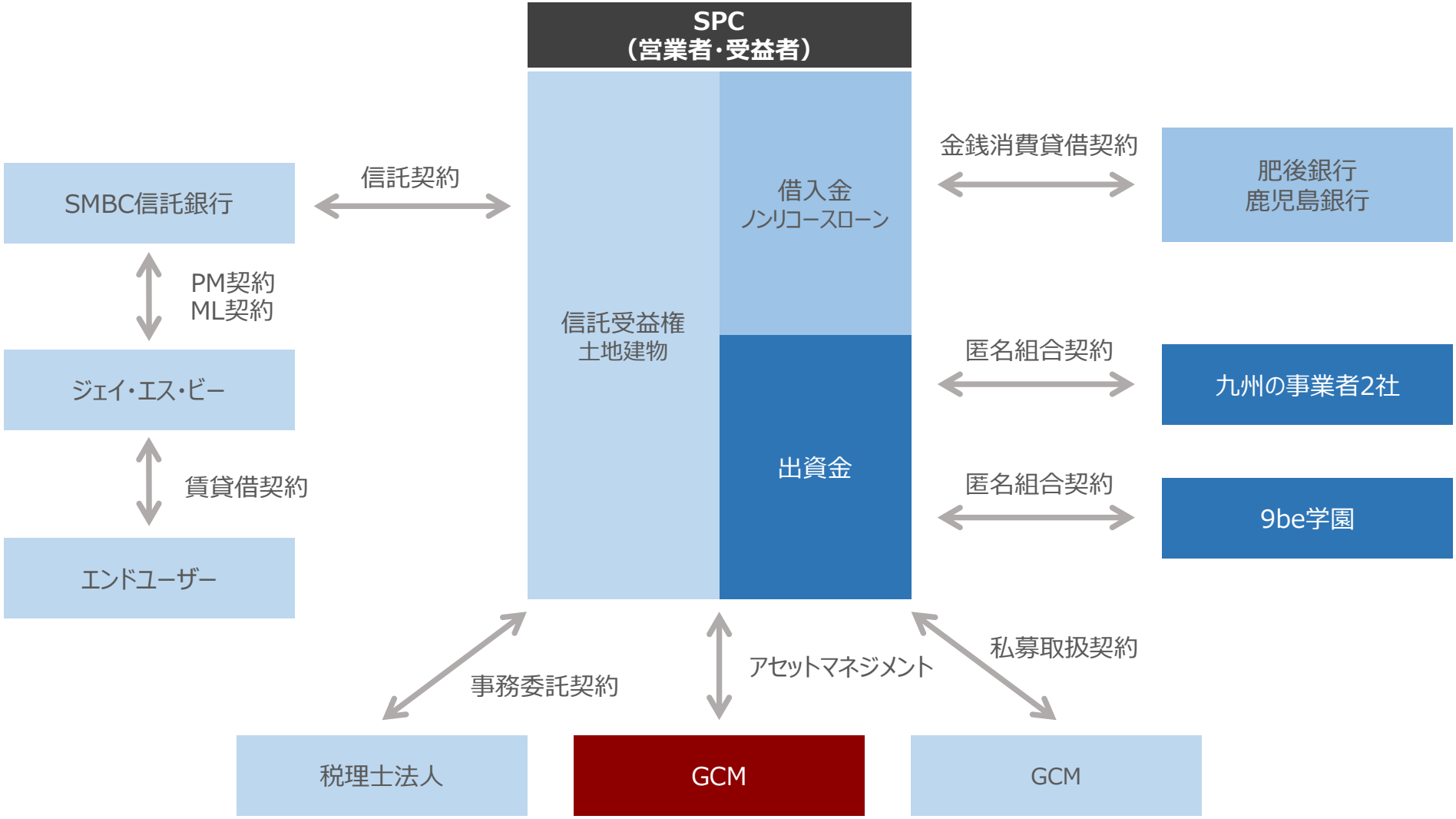
05 Case study 事例紹介

2024年1月に竣工し、熊本大学黒髪キャンパスまで徒歩5分の好立地な学生向け賃貸レジデンス。
学生向け賃貸住宅分野における業界トップクラスの事業規模である株式会社ジェイ・エス・ビー様が
本物件の運営管理を行っており、高い入居率と安心感のある運用が期待できます。



05 Case study 事例紹介

出資者は九州の事業会社2社、及び本物件の近隣で専門学校を経営している9be学園様で構成されており、
レンダーは九州フィナンシャルグループ傘下の肥後銀行様及び鹿児島銀行様のオール九州のプロジェクトです。



Discussion Purpose Only

06 Criteria 投資基準

物件選定においては、収益性・安全性・成長性を総合的に判断致します。また、遵法性・流動性等の観点から、証券化案件として取り扱い可能であるかどうかを個別に評価させていただきます。

| アセットタイプ

オフィス、賃貸住宅、ホテル、商業、
物流、倉庫、社宅、学生寮、土地

| 物件取得利回り水準

ファンド設計の投資水準をクリアしていること
（C/C、PL、IRR、マルチプル）
出資の場合は、投資ニーズに柔軟に対応

| エリア

オフィス/住宅：各地域の主要エリア
商業/ホテル：条件なし（個別に商圏判断いたします）
物流/倉庫：ICからの良好なアクセス

| リスク

洗い出し、対策が整理できること
不動産保有リスク/マーケットリスク
リーシングリスク/流動性

| 規模

1物件/10億円以上(目安)
物流/倉庫：延床3,000坪以上
オフィス、商業：延床1,000坪以上

| 付加価値

地域ＰＪなど企業イメージへの貢献、
人材育成、**CRE戦略**への寄与、
既存事業とのシナジー

| 築年/構造

定めなし。
遵法性が適法若しくは適法に是正できるもの。

| スケジュール

ファンド設計にあうタイミングでの
取得が可能であること

07 About us 会社概要

会社名 / Company Name	株式会社玄海キャピタルマネジメント / GENKAI Capital Management Co., Ltd.
代表者 / President	代表取締役 松尾正俊 / Masatoshi Matsuo
本社 / Head Office	福岡市中央区大名二丁目4番22号 新日本ビル3階 Shin Nihon Bldg. 3F, 2-4-22 Daimyo Chuo Ward, Fukuoka City 810-0041
東京オフィス / Tokyo Office	東京都千代田区丸の内3-4-1 新国際ビル7階 Shin-Kokusai Building 7F, 3-4-1 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo 100-0005
設立 / Established	2006年5月23日/ May 23, 2006
業務内容 / Business	ファンド運営、アセットマネジメント、不動産アドバイザリー、不動産仲介他 Fund Management, Real Estate Asset Management, Real Estate Advisory, Real Estate Brokerage etc.
許認可 / Approvals	宅地建物取引業 国土交通大臣（4）第7615号 金融商品取引業 福岡財務支局長（金商）第17号（投資運用業、投資助言代理業、第二種金融商品取引業） 不動産投資顧問業（総合）第１０３号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第51号

Disclamer

- ここに記載されているデータ、意見などは、当社が信頼に足り、且つ正確であると判断した情報に基づき作成されたものではありますが、当社はその正確性、確実性を保証するものではありません。また、ここに記載された情報は作成日時点のものです。
- 当資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言または金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません。
- 不動産の流動化等においては、個別性が強く案件毎に検討すべき課題・リスク等が異なります。当資料に記載されたスキーム・条件等は、取引当時のものの一部であり、不動産の流動化等において生じる、或いは、過去の事例において生じた全ての課題やリスクを特定、示唆したものではなく、将来の運用成果や市場変動等を約束又は保証するものでもありません。不動産の流動化等への取組みは、貴社お客様自身の責任とご判断でなされますよう、また、必要な場合はお客様の貴社顧問弁護士、顧問会計士等にご相談下さいますようお願い申し上げます。
- また、当資料の著作権は、当社に属し、その目的を問わず無断で引用または複製することを禁じます。

- 金融商品取引法第37条に定める事項の表示
- 金融商品取引を行うにあたっては、各取引商品等に所定の手数料等（たとえば、投資一任契約のお取引の場合には、事前にお客様と合意した手数料率の手数料および消費税等）をご負担いただく場合があります。
- また、各取引商品等には、関連する特殊リスクがあり、国内外の政治・経済・金融情勢、為替相場通貨の価格、株式相場、商品相場、金利水準等の市場情勢、発行体等の信用力、その他指標とされた原資産の変動等により、投資元本を割り込む多額の損失または支払い義務が生じるおそれがあり、そのような損失又は義務はお客様に帰属します。
- なお、取引商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。
- 商号等／株式会社玄海キャピタルマネジメント　金融商品取引業者　福岡財務支局長（金商）第17号（投資運用業、投資助言代理業、第二種金融商品取引業）
- 加入協会／一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会