

## GCMが中規模ビルファンド組成 物件も資金も地元九州から確保



原昌康氏  
取締役 九州事業部長

玄海キャピタルマネジメント(GCM)は7月、福岡市中央区にある中規模ビル2棟を組み入れた私募ファンドを組成した。運用期間は5年を見込む(資産規模は非開示)。

組み入れた2棟は、1990年竣工の店舗兼オフィスビル「赤坂ウイング」と2020年竣工のオフィスビル「WATANABE631」。オリジネーターは、福岡市中心部で30棟以上の物件を保有する不動産会社の村上ホールディングス(村上HD)。同社と九州の事業会社2社(熊本と宮崎)が出資し、同じく九州の地銀とリース会社がノンリコースローンを供給した。GCMがAMを担い、村上HDのグループ会社である東邦ハウジングがPMを担う。

「今回のファンドは村上HDの事業成長戦略の一環で組成したもの。同社にとっては保有物件をオフバランスしつつ投資・開発を継続的に実施できるほか、売却後の物件管理に携わることでフィー収益も確保できる。数年前から村上HDと当社で検討を重ねてきた」と話すのは、取締役 九州事業部

長の原昌康氏。

また今回のファンドは、GCMが推進する“資金の地産地消”にこだわった取り組みでもある。同社の地元九州の資金を九州の不動産に投じることで、地域内での資金循環を生み出していく。「事業の多角化を目的として不動産(投資)事業に関心を抱く企業が九州でも増えている。手間やリスクの点で、物件の単純取得よりファンドへの出資を好む企業も多い」(原氏)。

GCMと村上HDは2号以降のファンド組成にも関心を示す。コロナ禍の動向によっては、商業ビルやホテルの組み入れ、開発型ファンドの組成も候補に上がる。

そしてGCMでは、村上HDのほかに不動産を保有する九州の企業との、今回のようなオフバランススキームでのご当地ファンド組成にも意欲を見せる。「九州内の地銀やコンサルティング会社などと連携して案件を発掘できたら」と原氏は語っている。

### ファンド組み入れ物件



「赤坂ウイング」。地下1階地上7階建て、建物面積1,424.50㎡、地下鉄空港線「赤坂」駅徒歩1分



「WATANABE631」。地上5階建て、建物面積1,044.05㎡、地下鉄七隈線「渡辺通」駅徒歩3分