

「地域」優良資産を「地域」資金で運用する 玄海キャピタルが“地産地消”型の新ファンド組成



代表取締役
松尾正俊氏



九州事業部長
原昌康氏

玄海キャピタルマネジメントは2月、熊本市東区にある商業・事務所・賃貸住宅の複合施設「サンロードシティ熊本」を投資対象とする私募ファンドを組成、運用を開始した。サンロードシティ熊本は2004年竣工。半径3km圏内に人口約16万人が居住する人気の住宅エリアに所在し、周辺には東区役所をはじめとした行政施設、学校施設などが集積するほか、熊本地震で被災した熊本市民病院も19年隣接ブロックに移転するなど、地域生活インフラとして安定した需要、収益性と将来成長性も併せ持つ優良資産だ。

これまで玄海キャピタルで保有・運営し一定のバリューアップを果たしてきた物件であるが、このたび新しいコンセプトとホルダー、投資スキームのもとで立ち上げられたのが今回の私募ファンドである。

ファンドは玄海キャピタルグループのほか、肥後銀行グループの肥銀キャピタル、地元熊本の有力企業4社が出資し、肥後銀行や肥銀リースなどがノンリコースローンを提供している。このほか熊本でSCを展開するサンロードがマスターPMを担うなど、“オール熊本・九州”でパッケージされた「地産地消ファンド」をスローガンに掲げる。

「中央のプレーヤーがリスク分散の一環として地方に投資するのではなく、地元企業が

自らの目線で地域の優良な不動産プロジェクトに関わり、ヒト・モノ・カネ、ノウハウが循環していくしくみを構築したかった」と話すのは、九州事業部長の原昌康氏。

東京あるいはグローバルな目線からすれば、地方都市の典型的な複合施設にすぎないかもしれないが、地元東区での存在感や支持は圧倒的だ。商業床のテナントには、食品スーパーのマックスバリュやサンドラッグ、ユニクロなど日常ユースに應える物販・サービステナントを中心にそろえる。賃貸住宅32戸の平均稼働率も94%と高水準が続く。

「地域住民の日々の生活になくてはならない施設。実際、コロナ禍においても商業テナントの売上は前年比横ばい、ないしは強含みで推移するなどキャッシュフローは非常に安定している」(原氏)。

ただし“オール熊本・九州”のファンドとするにあたっては困難もあった。出資した事業会社4社のなかには不動産やファンド投資の経験がない会社も含まれていることから、とくに出資を募るにあたって懇切丁寧な説明が求められた。

AMを務める玄海キャピタルが、施設の稼働・キャッシュフローの安定性を説くとともに、出資持分を優先・劣後構造とし、投資家ニーズに応じたりリスク/リターンとすることで十分な理解を得ている。

玄海キャピタルは今回のファンドを契機に、他の地方都市でも埋もれた優良な資産を発掘、活性化していくねらい。商業施設のほか、ホテル・旅館、リゾート施設などを念頭においている。

「中央の投資家・金融機関の中には福岡都市圏以外は投資案件として検討しないとするところも多い。地方の志ある金融機関・プレーヤーと組み、地域共通の資産として中長期的に不動産の価値を維持・向上させていきたい」と代表取締役の松尾正俊氏は結んでいる。

サンロードシティ熊本



敷地面積：2万3,814㎡／建物面積：6,114㎡(借地契約上の建物を除く)／構造等：鉄骨造陸屋根2階建など