

玄海キャピタルがエクシオグループと 地域創生型ファンド組成に向け協業



西田智義氏
九州事業部長



畠中崇行氏
九州事業部 ヴァイス・プレジデント

地域に多くある築古ビルにアプローチ ファンドへの理解深いパートナー確保

玄海キャピタルマネジメント(GCM)は、通信建設会社のエクシオグループ(EXEO)と地域創生型ファンド組成に向けた協業検討を開始した。

GCMは地元九州の投資家や金融機関から資金調達し、九州の不動産に投資する地域創生型ファンドを運用している。

そのなかで「九州の不動産には築年数の経過したものが多く、事業拡大にはこうした物件の再生投資も必要と考えた」と、九州事業部長の西田智義氏は話す。

再生投資に求められるノウハウ確保のため、築古物件の省エネルギー改修工事の実績を有するEXEOと協業するに至った。

「社会課題の解決」で 利害が一致

EXEO社は既存オフィスビルの省エネ化を目的に組成された不動産ファンドで出資および省エネ改修を手がけており、ファンドスキームへの理解は十分と考えられる。

「EXEOは社会課題解決を掲げており、築古ビルの維持再生による地域創生を目標とする。当社の考えと一致する。また工事請負にとどまらず、事業主の立場にも踏み込んで収益機会を拡張しているようで、同社がファンドにセイムポート出資する形を取れば、投資家への説得力が増すとみられる」(同氏)。

ノンプロオーナーの物件は 基本的な環境改修でも効果大

今回の協業が関連する地域創生型ファンドの投資対象は、中小規模のオフィスビルや商業施設、ホテルなどを見込む。

1物件あたりの価格は15億円以上が望ましいものの、それ未満であってもバルクであれば検討可能とする。

エリアは全国で検討可能だが主に九州一円とし、竣工年は新耐震基準適用以前でも対象に含める。

GCMが関係を有する九州の事業会社や、EXEOの関連会社がつなぐネットワークを通じてソーシングしていく。

物件取得後は積極的にCAPEXを投じて省エネ化を図り、環境認証取得を目指す。空調機器の更新や照明のLED化、外皮性能の向上などに加え、共用部の内装改修も実施する方針。

「ノンプロのオーナーが保有していた物件は、環境面での対応が一切手付かずのものが多く、すぐさま改善できる余地を残している」(九州事業部 ヴァイス・プレジデントの畠中崇行氏)。一方で運営にかかるランニングコストは削減しやすいものの、トップラインの向上まで実現するには環境面以外での付加価値向上が必須」との見方も示す。

運用の期間と出口 柔軟に考える

ファンドの運用期間は短期から中期まで幅広く見据える。出口の選択肢としては売主の事業会社による買戻しも考えられるとする。

「東京で散見される環境配慮型のバリューアッドファンドが、九州で成立するか挑みたい。九州の投資家には環境配慮をポジティブに評価する姿勢がまだ根付いていないと感じるものの、先行投資のスタンスで取り組んでいく」と畠中氏は語っている。