

月刊プロパティマネジメント Property management

No.258

1

JANUARY
2022

「請け」から「攻め」へ

PM会社 差別化戦略



サムライ・キャピタルがESGファンド 「S」に着目し保育所、学生寮に投資

独立系AM会社のサムライ・キャピタルは2021年11月、認可保育所や学生マンションを組み入れたESGファンドの運用を開始した。当初資産規模は5物件・約34億円で、第一生命保険が単独出資している。ファンドの特徴は、ESGにおける「S(社会)」の面に着目したこと。保育所は待機児童の解消や子育て世帯の社会進出に、学生マンションは若年層への教育機会提供に資する点で、アセット自体が社会的意義をもつとされる。「3年前からESGファンドの組成を検討してきたが、環境認証付きビルの取得やCAPEX投下による既存ビルの環境対応よりも、Sに適うアセットの取得の方がリターンを確保しやすいと考えた。当初資産の5物件は与信のあるオペレーターへの1棟貸しのため、運営面でのリスクや手間も小さい」と、代表取締役社長の青山健氏は説明する。

今後は年150～200億円のペースで物件取得を進め、3年後に500億円まで資産規模を拡大させる狙い。2022年に有料老人ホームの取得を予定するほか、サービス付き高齢者向け住宅やグループホーム、資産規模が拡大した段階ではオフィスビルにも取得

対象を拡げていく。

物件の運用面では、省エネ設備・太陽光パネルの導入、環境認証の取得、テナントと協力した地域貢献活動などを進める方針。「ソフト面の取り組みは、オペレーターやPM会社、エンドテナントも巻き込み力を入れたいところ。たとえば学生マンションで食堂を地域に開放したり、学生向けイベントを開催したりするのも面白そうだ」(青山氏)。

なおファンドは、ESGに関する年次のベンチマーク評価であるGRESBに2022年から参加予定で、外部からのモニタリングを受けるようにする。

資金調達は全額第一生命からのエクイティで賄い、リターンはコアファンド並みの水準を見込む。5年間運用したのち、第一生命が現物で取得するか、第一生命グループの私募REITなどに売却するシナリオを想定する。

サムライ・キャピタルは、投資家ごとの投資クライテリアに合わせて、今後もESGファンドの組成を検討可能としている。「投資家の間で、ESG投資への関心が格段に強まっていると感じる。ESGに寄与するという大義名分のもと、若干の追加コストを是認す



青山健氏
代表取締役社長

る意見も聞かれるようになってきた」と青山氏は話している。

実際、サムライ・キャピタルが今回のファンドで投資家回りを行ったところ、リース会社や銀行も関心を示したそう。そのなかでファンドへの出資を決めた第一生命の不動産部不動産投資課 三塚芽生氏は「投資を通じた社会へのポジティブ・インパクトを重視する当社にとって、Sの面に着目したファンドのコンセプトは魅力的と感じた。このように明確なESGのコンセプトを掲げるファンドには、適正利回りを確保できる限り積極的な投資を検討できるだろう」と語っている。

ファンド組み入れ物件



学生マンション「キャンパスエール三鷹」(東京都武蔵野市)



認可保育所「ほっぺるランド北新宿」(東京都新宿区)。ファンドには同物件のほか、都内に立地する3物件の認可保育所も組み入れられている