

[月刊] プロパティマネジメント

Property

management

No.176
MARCH
2015

3

[特集]

売却一辺倒から、所有・運用という選択肢

不動産を「持つ」「活かす」 一般事業法人の新・CRE戦略

UDSは、小田急電鉄グループが特に注目していた不動産リノベーション分野で多数の実績があること、また中国に現地法人があり、不動産の企画・設計・運営ノウハウやアジア企業との幅広いコネクションを有していることが今回のM&Aの理由である。

なお、小田急電鉄とUDSでは共同で、東京・代々木上原駅で住宅と商業施設の複合施設「node uehara（ノードウエハラ）」の開発を進めている。

「食+住」をコンセプトとする同施設は地下1階地上4階建てで、地下1階と地上1階はグリルレストランやグロスアリーショップ&カフェを誘致する予定。地上2階から4階は単身世帯やDINKS世帯向けで、SOHOとしても利用可能な全9戸の賃貸住宅となっている。オープンは2015年春の予定。

小田急電鉄とUDSは、引き続き小田急線沿線で同様のライフスタイル提案型プロジェクトを進めていく。

私募ファンド

スパークス・グループが運用する私募ファンドが、専門手術に特化した医療施設開発に出資

スパークス・グループが運用する私募ファンドが、医療施設の開発を目的に東京23区内に所在する土地（資産額約7億円）への投資を実行した。

同ファンドは海外政府系ファンドの資金を背景とする「SPARX JAPAN Real Asset Properties Fund I, L.P.」の第8号投資案件で、これまでに住宅やオフィス、倉庫、商業施設に投資してきた。AMはスパークス・アセット・トラスト&マネジメントが受託。

医療施設の開発後、専門手術に特化したクリニックが複数の医師により開設される計画。クリニックの運営にあたっては、医療法人のプロデュース、運営サポートを手がけるSDPジャパンが全面的に支援する予定。

企業動向

東急不動産ホールディングスが、ヘルスケア施設の開発・流動化を支援するワンストップサービス体制を構築

東急不動産ホールディングス傘下の東急不動産、東急リバブル、東急イーライフデザインの3社が、タムラブランニングアンドオペレーティングと業務提携契約を締結した。東急不動産グループ3社によるヘルスケア施設開発・運営機能と仲介サービスに、タムラブランニング社のコンサルティングノウハウ、専門家ネットワークを加えることで事業機会の拡大を図ることが狙い。新規開発から開発後の運営または売却まで、あるいは既存施設の売買や運営事業の譲渡などについてワンストップ体制を整えた。

今後のマーケットの成長が見込まれる同分野での事業化・流動化を促進していく方針だ。

レポート

投資家が最も選好するのは東京のオフィス市場 ANREV「投資意向調査2015」

ANREV（アジア非上場不動産投資家協会）が行う投資意向調査「ANREV Investment Intention Survey 2015」において、アジア太平洋地域の投資先として「東京・オフィス市場」が一番人気であることが明らかになった。

同調査は、投資家、ファンドマネージャー、ファンドオブファンズマネージャーを対象に毎年実施されており、2015年版は337名の回答が得られた。回答者の地域別内訳は、アジア大洋地域の82名、北米86名、欧州168名、南米1名とグローバルに及んでいる。

人気の投資先として選好された「地域」は、1位東京、2位シドニー、3位に中国ティア1都市とメルボルンが並び、東京は実に45%の投資家が投資を予定していることが明らかになった。なお「セクター」としては、オフィスを筆頭に、産業/物流、商業が続いている。

これらの結果、アジア太平洋地域で最も支持を集める地域とセクターの組み合わせとして「東京・オフィス」が1位を獲得。以下、「シドニー・オフィス」、「メルボルン・オフィス」、「中国ティア1都市・産業/物流」、「東京・産業/物流」の順となった。

回答者がポートフォリオにおける不動産比重の拡大する意向が示され、同時に、「コア型」に高い関心を寄せていることが、東京・オフィス市場が選好された要因となっている模様。

オフィスビル

ヒューリックが、都心部不動産を取得し、ポートフォリオ拡充

ヒューリックが都心部にある不動産を次々に取得し、ポートフォリオを拡充している。

1月には4件、銀座7丁目の土地と有楽町エリアの商業施設「オーキッドスクエア」、浅草の「ウインズ浅草ビル」「浅草パークホールビル」を取得した。