

アスコット初の私募ファンド 首都圏の住居系アセットが投資対象

中国平安保険グループの不動産デベロッパーであるアスコットは、首都圏の住居系アセットを投資対象とする私募ファンドを組成した。同社は2021年に不動産ファンド事業本部を立ち上げており、今回がファンドマネジメントの第1弾となる。運用資産規は非開示。

ファンドには海外の機関投資家が共同出資、アスコットがAMを担う。運用期間は5年程度、運用リターンはコアプラス程度の水準を想定。出口戦略については外部売却のほか、REIT組成も検討する。

ファンド事業開始の狙いは、自社開発物件の出口多様化とAM受託によるフィー収益の確保。そこに海外投資家の強い投資ニーズが合わさり、事業開始に至った格好だ。執行役員 不動産ファンド事業本部長の大石章氏は「市場規模と流動性、政治・制度の安定性、イールドギャップの面で、日本は諸外国と比べ有利な位置にある。加えて円安が進んでいることも海外資金を呼び込むうえではプラスに働いた」と話す。同氏はGEリアル・エステートやサヴィルズ・ジャパンを経て2021年にアスコットへ入社した人物だ。投資対象のアセットタイプは賃貸マンション、高齢者向け住宅、学生寮の3つ。賃貸マンションは自社と外部、高齢者向け住宅

と学生寮は外部から物件を取得する。初回投資物件は自社開発の新築賃貸マンションを中心に9物件で構成される(開発中の物件を含む)。

「自社開発の賃貸マンションはデザイン性に定評があり、それを活かした高い賃料設定でファンドのリターンを引き上げる役割を果たす。高齢者向け住宅と学生寮はオペレーターとのマスターリース契約でリターンの安定性を確保する役割を果たす」(大石氏)。賃貸マンションの期中運用については、WEBや不動産テックツールを駆使したリーシングでダウンタイムの最短化に努める方針。「PM会社の選定にあたっては、直付けの実績などリーシング力を重視する」(大石氏)。アスコットでは2号以降のファンド組成にも意欲を示す。今回のような住居系ファンドのほか、自社開発の物流施設ファンドやオフィスのバリューアッド型ファンドも検討開始しているとのこと。

「機関投資家向けの私募ファンドとは別に、個人投資家向けのクラウドファンディング商品を今年3月に運用開始したほか、セキュリティ・トークンを活用した商品づくりも計画している。さまざまな資金調達チャネルを確保して成長を加速させていく」と大石氏は話している。



大石章氏
執行役員 不動産ファンド事業本部長

ファンド組み入れ物件



「OZIO 両国II」(東京都墨田区)。2022年9月竣工予定



「ASTILE 原宿」(東京都渋谷区)。2022年3月竣工、地下1階地上4階建て、総戸数14戸



「ASTILE 代々木公園」(東京都渋谷区)。2022年8月末竣工予定



「FARE 恵比寿」(東京都渋谷区)。2022年7月竣工予定