

保育園特化型私募ファンドが登場 5年間で250～300億円規模目指す

不動産AMのA.P.アセットマネジメント（APAM）とあかるいみらいアセット（あかるいみらい）は5月28日、保育園特化型の私募ファンド「保育園みらいファンド1号」の運用を開始した。

ファンドの規模は約50億円。東京23区内にある認可保育園6物件（一部は事務所や店舗との複合物件）を組み入れた。さらには1物件の追加取得も予定している。運用期間は中長期を想定し、IRRは7%程度を目安におく。

一般事業法人がエクイティを供給し、横浜銀行がノンリコースローンを提供した。APAMがAMを担当し、あかるいみらいはサブAMを務める。

APAMはこれまでに十数件の保育園を開発し、系列私募REITの両備A.P.プライベート投資法人に売却してきた実績をもつ。一方あかるいみらいは、保育園オペレーターのさくらさくみらい（さくらさく）、不動産コンサルティングのクロス、不動産アドバイザーのプロフィッツの出資により設立。約3年前より保育園流動化事業をスタートしており、複数の物件で実績をもつ。ファンドを受け皿に投資資金の循環スキームを確立し、待機児童問題の早期解決を図る理念



島田克美氏 A.P.アセットマネジメント 代表取締役



大貫功二氏 あかるいみらいアセット 代表取締役



西尾義隆氏 さくらさくみらい 代表取締役

が一致したことから、両社共同でのファンド立ち上げに至った。

「自治体の補助金に支えられた安定的な収益性や、待機児童問題の解決という社会的意義に注目する投資家が増えている。最近になり投資・開発に参入するプレーヤーが増加したことで、レンダラーの理解や鑑定評価の実績積み上げが進んでいることも追い風」と話すのは、APAMの代表取締役 島田克美氏。

また、あかるいみらいの代表取締役 大貫功二氏は「保育園投資は待機児童が多い都内で進めるのが有利」と話す。

順次後継ファンドの組成を進め、5年間で250～300億円程度まで資産規模を拡大さ

せていく方針。目下、2021年4月開園の保育園を主な投資対象とする第2号ファンドの組成準備を進めており、既に複数物件のパイプラインを確保している。それ以降も、都内に立地する認可保育園を中心に取得していく。APAMやあかるいみらいのパイプラインを活用する以外にも、オペレーターのオフバランースも取り込みたい構えだ。ファンド組み入れ物件のオペレーターの1社である、さくらさくの代表取締役 西尾義隆氏は「新規開園ペースを加速させるため、両社のファンドを積極的に活用させてもらいたい」と語っている。

「保育園みらいファンド1号」の組み入れ物件



「さくらさくみらい都立大」（東京都目黒区）



「さくらさくみらい豊洲」（東京都江東区）。事務所との複合物件