

【戦略】国内初の保育園ファンドを組成、あかるいみらいアセット

2020/09/03



ツイート

あかるいみらいアセット（本社：港区）は、都市部の保育園に特化した私募ファンド「保育園みらいファンド1号」の運用を開始した。運用資産は目黒区、大田区などの6物件、総額約50億円。同社によると、保育園特化型の不動産ファンドは国内初という。

都市部では待機児童問題が深刻化しており、受け皿として保育園の需要が高まっている。中でも公費により運営される認可保育所などの施設は安定的な収益が見込めるという。

あかるいみらいアセットは今回の保育園ファンドの運用を手がけるため、2020年3月に設立された合弁会社。同社の設立には、全国で60施設を運営する保育園オペレーター、さくらさくみらい（本社：千代田区）が関わった。当初資産として、さくらさくみらいが運営する都立大、田園調布、豊洲の3施設を、他のオペレーターの施設とあわせて組み入れている。合計定員は427人。すでに2号ファンドの組成に着手しており、シリーズ化によって今後5年間で運用資産総額（AUM）を250億円～300億円に拡大したい考え。

物件のソーシングを担当しているのは、同じく、あかるいみらいアセットの設立に参加した不動産投資会社のクロス（本社：大阪市）ならびに同業のプロフィッツ（本社：港区）だ。両社は、開発用地の仕入れからファンド組成のアレンジメントまで関わる。取得時のNOI利回りは4%台が目安となっている。

事業パートナーのA.P.アセットマネジメントは、住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）などで不動産ファイナンスの経験を積んだ西岡康夫氏が代表を務める、A.P.キャピタルグループの一員。メガソーラーと不動産、合わせて約1000億円を運用するほか、2020年3月に運用を開始した私募REIT、両備A.P.プライベート投資法人の資産運用も手がける。

保育園みらいファンド1号には、匿名の事業会社1社が出資。横浜銀行がノンリコースローンを提供した。A.P.アセットマネジメントが保有する不動産特定共同事業法（不特法）第3号・第4号免許に基づき、SPCを使って倒産隔離を図っている。



さくらさくみらい都立大（写真：あかるいみらいアセット）



さくらさくみらい田園調布（写真：あかるいみらいアセット）