

保育園

プロフィッツ

3号ファンドまですくすく育つ 施設運営熟知したAMが肝



田中慎一郎氏
代表取締役



松井健太郎氏
投資アドバイザー・コンサルティング部 部長

量から質への転換進む

厚生労働省「保育所等関連状況取りまとめ」によると、2021年4月時点の待機児童数は全国で5,634人と、3年連続で最少となっている。保育園を利用できていないながら、親が育児休業していたり特定の園を希望していたりするなどの理由で待機児童としてカウントされない「隠れ待機児童」も存在するため一概には言えないが、このまま保育園の新規開設が進めば、やがて供給過多に陥る。だが、量から質への転換が図られることで、好立地な場所で優良なオペレーターが運営する保育園へのニーズは高まるという話もある。

複数のファンド組成実績 オペレーターの目利きが強み

不動産アドバイザーのプロフィッツは、関連AM・PM会社のあかるいみらいアセット（あかるいみらい）を通じ、東京都内の認可保育園に投資する「保育園みらいファンド」を運用している。

1号ファンドは7物件・50億円超の規模で2020年5月に組成。一般事業法人が出資し、横浜銀行がノンリコースローンを供給している。

2021年3月には、15物件・100億円超の規模で2号ファンドを組成。投資家には第一生命保険とヒューリックが名を

連ねた。1、2号ともに運用期間は中長期を想定し、A.P.アセットマネジメント（APAM）がAMを務め、あかるみらいがサブAM・PMを務めている。

そして2022年3月には10物件超の規模で3号ファンドを組成する予定。こちらも運用期間は中長期を想定し、リターンはコアプラス程度の水準におく。「投資家ニーズの高まりを年々感じる。認可保育園ならではの厳しい認可基準や手厚い補助制度に支えられた安定資産という側面と、ESGへの取り組みを分かりやすくアピールできる資産という側面があるのでは」と話すのは、代表取締役の田中慎一郎氏。同氏によれば、数年前なら金額規模の関係で保育園投資に見向きもしなかった大口投資家が、保育園みらいファンドへの出資を前向きに検討する動きも見られたという。

保育園みらいファンドの特色として、まず東京都内で駅徒歩10分以内の物件を取得対象の中心に据える点がある。先述のように保育園が供給過多となっても、交通利便性のある立地なら将来にわたり競争力を発揮できるとの見立てだ。

もうひとつの特色がオペレーターに対するモニタリングである。サブAMのあかるいみらいには、都内中心に74施設の保育園を運営するさくらさくプラス（さくらさく）が出資している。オペレーターから適切な情報開示を受けられなかったとしても、さくらさくの知見を

活かし情報を類推（園児数や職員数などから事業収支を予測するなど）、施設運営の健全性をチェックできるのだ。またバックアップオペレーターとしてさくらさくを候補にできる点も大きい。

保育園特有の賃料設定手法 自前のREIT組成も視野

「ファンド組成の実績があることで、物件が売りに出されたときは優先的に声がかかっている」。そう話すのは、投資アドバイザー・コンサルティング部 部長の松井健太郎氏。取得に際しては市場に出された既存物件のほか、あかるいみらいやAPAMのパイプライン、外部開発業者とのフォワードコミットメントなども活用していく。

保育園単独の物件のみならず、オフィスやマンション、店舗などの複合物件も投資対象とする。「併設するオフィスやマンションの入居者が保育園を優先利用できる仕組みを作れたら面白いが、利用者側が施設を選べない仕組みの認可保育園ではそれが成立しない。かといって認可外保育園にしても、保育料が安く一定の質が担保された周辺の認可保育園に利用者が流れてしまうと思われる」（田中氏）。

賃料については、オペレーターの財務状況や事業計画の蓋然性、自治体によるオペレーター向け賃料補助制度の有無を鑑み、無理のない範囲で設定する方針。「単純に高い賃料や長期の賃貸借契約であればよいとは限らない。保育園の事業評価という色合いが強く、エリアごとの賃料相場はオフィスや住宅ほど重要ではない」（松井氏）。ここでもあかるいみらいやさくらさくの知見が活かされそうだ。

保育園みらいファンドについては、2024年までに累計300億円の運用規模



保育園みらいファンドの組み入れ物件

上：1号ファンド組み入れ物件「さくらさくみらい都立大」（東京都目黒区）
下：2号ファンド組み入れ物件「さくらさくみらい東仲通り」（東京都中央区）

を目指していく。プロフィッツは21年12月に投資助言葉免許を取得しており、今後は保育園以外のアセットタイプも含め単独でのファンド組成を視野に入れる。出口に関してはリファイナンス、外部の投資家やファンド・REITへの売却、

自前のREIT組成を候補に挙げる。「大小問わず多くの投資家が、保育園はじめ社会的意義のあるアセットへの投資に参入し、社会課題の本質的な解決に繋がることを願いたい」と田中・松井両氏は語っている。