

プロフィッツと相鉄が目黒の複合ビル取得 ファンドで投資、バリューアップを計画

不動産AM会社のプロフィッツは、相鉄アーバンクリエイティブ(相鉄UC)が出資するファンドを通じ、複合ビル「MG目黒駅前」(東京都品川区)を香港の投資家が出資するファンドから取得した。両社が2023年8月に締結した業務提携による物件取得の第2弾。ファンドには相鉄UCが30億円の劣後出資、別の投資家が優先出資しており、三井住友銀行などがノンリコースローンを供給した。MG目黒駅前には2006年竣工、東急不動産の会員制シェアオフィス「ビジネスエアポート目黒」、賃貸住宅、飲食・サービス店舗で構成されている。プロフィッツは物件取得後、2段階に分けてバリューアップを実行する。1段階目はシェアオフィスの収益向上。運営会社をプロフィッツとRJオフィスが設立したブロックスプラスに、施設名称を「BLOCKS MEGURO」に11月より変更する。リブランド後は運営の合理化やハードの段階的改修により、現時点で8割程度の稼働率を引き上げていく。またソフト面では、現在提供されているサービス内容

MG目黒駅前



地下2階地上14階建て、延床面積1万1,521.18㎡。
「目黒」駅徒歩1分

を維持しつつ、常駐スタッフによるコミュニティ醸成を通して、入居者間のシナジーを促す案を検討しているという。

「わざわざ大手系のブランドを変更したのは、AMとオペレーターで建物全体のバリューアップを目論んでいるため。本物件のような好立地であれば、ブランド力以外の差別化要素で勝負できると考える」(執行役員 不動産投資運用部長の松井健太郎氏)。

2段階目は賃貸住宅の収益向上。その際に意識するのがシェアオフィスとの連携だ。具体的には、シェアオフィスに入居している企業の社宅として賃貸住宅を利用してもらい、企業向けに節税効果で従業員の手取り収入が増えるメリットを打ち出す戦略がある。また「住居兼事務所」として利用したい層向けにシェアオフィス部分での登記を促し、住宅部分の用途を変更せずに同一建物内でSOHOを実現できることを訴求する戦略もある。また共用部の一部や空室になった専有部の改修も計画している。

「賃貸住宅の坪あたり賃料はシェアオフィスの1/3程度と大きな開きがある。立地を考えれば現状からの賃料アップは十分に狙えるはず」(不動産投資運用部 プライベートアセットマネジメント部 マネージャーの太田寛明氏)。

ファンドの運用期間は中期を予定。出口戦略は相鉄UCが出資するファンドの再組成や相鉄不動産投資顧問との連携、外部売却などを想定する。

「無理な出口戦略が将来の足かせとならないよう、相鉄グループが実質的に長期保有できる選択肢を残すような設計だ。また隣接する物件と合わせた再開発の種地としての可能性も残している」(代表取締役の田中慎一郎氏)。

プロフィッツと相鉄UCは、2026年までに東京都心部にある中小規模ビルを対象に年間200億円の投資を行う計画。1物件あたりの投資規模は10～100億円としている。



田中慎一郎氏
代表取締役



松井健太郎氏
執行役員 不動産投資運用部長



太田寛明氏
不動産投資運用部
プライベートアセットマネジメント部 マネージャー