

オルタナ資産	定番資産
系列	独立

シノケングループ(シノケンアセットマネジメント)

アパートファンド・REITに挑戦 国内初の試みで市場に新風吹かす

アパート特化型私募ファンド 機関投資家のニーズに応える

シノケングループは、個人投資家向けのアパート開発・販売(シノケンハーモニー)を中心に、賃貸管理(シノケンファシリティーズ)や少額短期保険(ジック少額短期保険)、LPガス・電力販売(エスケエナジー)などを展開している。累計5,000棟以上の物件を販売し、現在3万戸以上の物件を管理する実績を持つ。

2016年より不動産ファンド事業に参入。第1号案件として18年3月、機関投資家向けに国内初のアパート特化型私募ファンド「HTT-1号ファンド」を組成した。「低金利に伴う運用難を受け、機関投資家からアパートに投資したいとの声を多くいただいていた。またファンドへの物件供給に伴う売却益、ファンド運用および物件管理に伴うフィー収益、入居者向けのLPガス・電力販売売上など、シノケン全体の利益に資する側面も大きいと考えている」と話すのは、グループで不動産ファンド事業を担うシノケンアセットマネジメントの代表取締役社長 上坂弘氏。

HTT-1号ファンドは、シノケンが開発した東京23区内のアパート21棟を組入れており、資産規模は30億円。複数の国内機関投資家が出資している。運用期間は5～7年を見込んでおり、利回りは7～10%を目安に置く。出口として個人投資家へのセカンダリー販売などを検討しているという。

[事業軸]

スポンサー	資産	対象	形態
不動産	30億円	住宅(アパート)	私募ファンド

シノケングループが展開するアパート「ハーモニーテラス」



グループ内で設計・デザインから手がける。なお本画像はファンド組入れ物件ではない



上坂弘氏
シノケンアセットマネジメント
代表取締役社長

アパート特化型REIT

上場・1,000億円規模を視野に

シノケンではHTT-1号ファンドに引き続き、アパート特化型REIT「シノケンリート投資法人(仮称)」の組成にも取り組む。こちらも国内初の試みだ。2019年3月を目処に私募REITとして運用開始し、東京証券取引所への上場を目指す。現在はREIT組成に必要なライセンス取得に向けた準備を進めている。

上坂氏はREIT組成の狙いをこう説明する。「ファンド組成後も引き合いの強い機関投資家や、小口投資を要望する個人投資家を取り込んでいく。ファンド同様、シノケン全体の利益向上も見込めるとみている」。

REITの主な投資対象は、シノケンが開発する東京23区内のアパート。従来の個

人投資家向け1棟販売(1棟6～8戸・1億円前後)と棲み分けを図るべく、1棟10～15戸・1億円以上を目線に投資を行う方針。

REIT組成の流れとしては、まず資産規模70億円程度の私募REITとして運用開始し、300億円程度まで拡大したタイミングで上場。以降は每期150～200億円程度のペースで外部成長し、早期の1,000億円到達を目指す。

「アパート特化型という他銘柄にはない特色を前面に押し出し、市場に新たな風を吹かせたい。当面はREITに注力するものの、将来的には小口投資ファンドや不動産担保型ローンファンドなどへの商品拡大や、シノケンで手がける高齢者施設などへのアセットタイプ拡大も検討する」と上坂氏は語っている。