

伊藤忠グループの私募REITが運用開始 住宅、商業底地、物流を主体に規模拡大



川上博氏
上席執行役員 私募事業本部担当

伊藤忠リート・マネジメント(IRM)は7月1日、総合型私募REIT「アドバンス・プライベート(ADP)」の運用を開始した。当初資産規模は6物件・140億円で、内訳はシングルタイプ中心の賃貸住宅3物件、学生寮1物件、商業施設の底地2物件。

伊藤忠グループは、賃貸住宅特化型のアドバンス・レジデンス(ADR)と物流施設特化型のアドバンス・ロジスティクス(ADL)という2つの上場REITを擁する。これに総合型私募REITのADPを加えることで、運用資産規模拡大とともにグループ開発物件の出口増強を図る狙い。

「私募REIT立ち上げを検討しはじめたのは2年ほど前。今年6月にはADRとADLの運用会社をIRMに一本化、グループの不動産AMノウハウを集約するなど、運用開始に向けた準備を整えてきた」と語るのは、上席執行役員 私募事業本部担当の川上博氏。

アセットタイプ別のポートフォリオ構築方針は、「キャッシュフロー安定資産(賃貸住宅、商業施設の底地、物流施設)」60%以上、「キャッシュフロー成長資産(オフィスビル、商

業施設、ホテル)」40%以下、「その他資産(データセンターなど)」20%以下に定める。

取得額は1物件あたり5億円以上を目安とする。賃貸住宅は学生寮やシニア住宅も対象とし、商業施設およびその底地は、スーパーマーケットや家電量販店、ホームセンター、ドラッグストアなど住生活関連のシングルテナント物件を主な対象とする。オフィスビルは1物件あたり20~50億円程度の中規模物件を主に想定している。

なおADRやADLとは投資対象が重複することから、賃貸住宅と物流施設については両上場REITが優先検討権をもつものとする。「賃貸住宅はADRがP/NAV水準や投資条件、物件特性などの関係で取得を見送ったものから検討できる。また物流施設はADLが運用効率の面で取得を見送る可能性がある中小規模物件を中心に検討機会があるだろう。いずれにしても両上場REITに劣後する物件を取得することは考えていない」(川上氏)。

エリア別のポートフォリオ構築方針は、東京圏と大阪圏を60%以上、それ以外の政令指定都市などを40%以下に定める。

資産規模は5年間をめぐりに1,000億円の到達を目標とする。300億円規模(うち200億円程度は賃貸住宅)のグループパイプラインのほか、グループ企業や取引先金融機関のオフバランス案件にも着目する。

LTVは40~45%を巡航水準とし、分配金利回りは4%以上を目標におく。運用開始時の投資主数は33社で、投資家の属性はスポンサーを除くと中央金融機関が60%程度、地域金融機関と事業法人がそれぞれ20%程度となっている。

「投資家からは賃貸住宅や商業施設の底地を中心としたポートフォリオに対する安心感を評価いただいた。今後は金利動向に注意しつつ、CRE関連の案件など成長機会の発掘に努めたい」と川上氏は話している。

アドバンス・プライベートの組入れ物件



賃貸住宅「レジディア蒲田プレイス(現クレヴィアリグゼ蒲田)」(東京都大田区)。2021年竣工、地上14階建て、総戸数45戸



学生寮「カレッジコート石橋阪大前」(大阪府池田市)。2022年竣工、地上6階建て、総戸数93戸