

2024年11月8日

不動産ファンドフォーラム2024イン仙台
〈地方都市における地方創生セミナー〉

『地域特化型私募REIT「北海道リート投資法人」の概要と基本方針』



北海道アセットマネジメント株式会社
代表取締役 濱野 恭義

プロフィール

氏名 濱野 恭義 (はまの たかよし)

生年月日 昭和43年 3月(現在56歳)

出身地 静岡県

学歴 平成 3年 3月 専修大学 経済学部卒業

職歴 平成 3年 4月 株式会社三和銀行(現三菱UFJ銀行)入行
平成 24年 9月 株式会社三菱UFJ銀行(以下同行)千住支社長
平成 26年 7月 同行コーポレート情報営業部上席調査役
平成 27年 5月 同行三鷹支社長
平成 30年 5月 同行札幌支社長
令和 1年 2月 同行札幌支店長
令和 3年 4月 同行コーポレート情報営業部上席調査役
令和 4年 3月 同行退職
令和 4年 5月 北海道リート設立準備室室長
令和 4年 7月 北海道アセットマネジメント株式会社(以下HAM)
代表取締役(現任)
令和 5年 1 2月 北海道リート投資法人(以下北海道リート)
執行役員(現任)

北海道リート設立の経緯

平成17年～30年	様々な設立主体(証券会社、事業法人、札幌証券取引所等)が北海道リートの設立を構想するも様々な理由により頓挫
平成30年 5月	現HAM社長の濱野が三菱UFJ銀行札幌支社長として赴任
平成30年10月	三菱UFJモルガンスタンレー証券(以下MUMSS)のサポートを得ながら数度目の北海道リート構想のマーケティング開始 <活動テーマ>地域特化型リートが存在する意義
令和 1年10月	地域リート設立に向けた勉強会を開催 <活動テーマ>AM会社のフォーメーション
令和 3年 3月	北海道リート設立に向けた関係者プレ会合開催
令和 3年10月	北海道リート設立協議会発足 <活動テーマ>AM会社の機関設計
令和 4年 5月	北海道リート設立準備室発足
令和 4年 7月	北海道アセットマネジメント株式会社設立 <活動テーマ> <ul style="list-style-type: none">・許認可取得・ファイナンスフォーメーション
令和 5年 6月	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可
令和 5年11月	投資運用業登録
令和 5年12月	北海道リート投資法人設立
令和 6年 2月	第一回の物件取得による運用スタート

事業会社のCRE戦略事例(1)

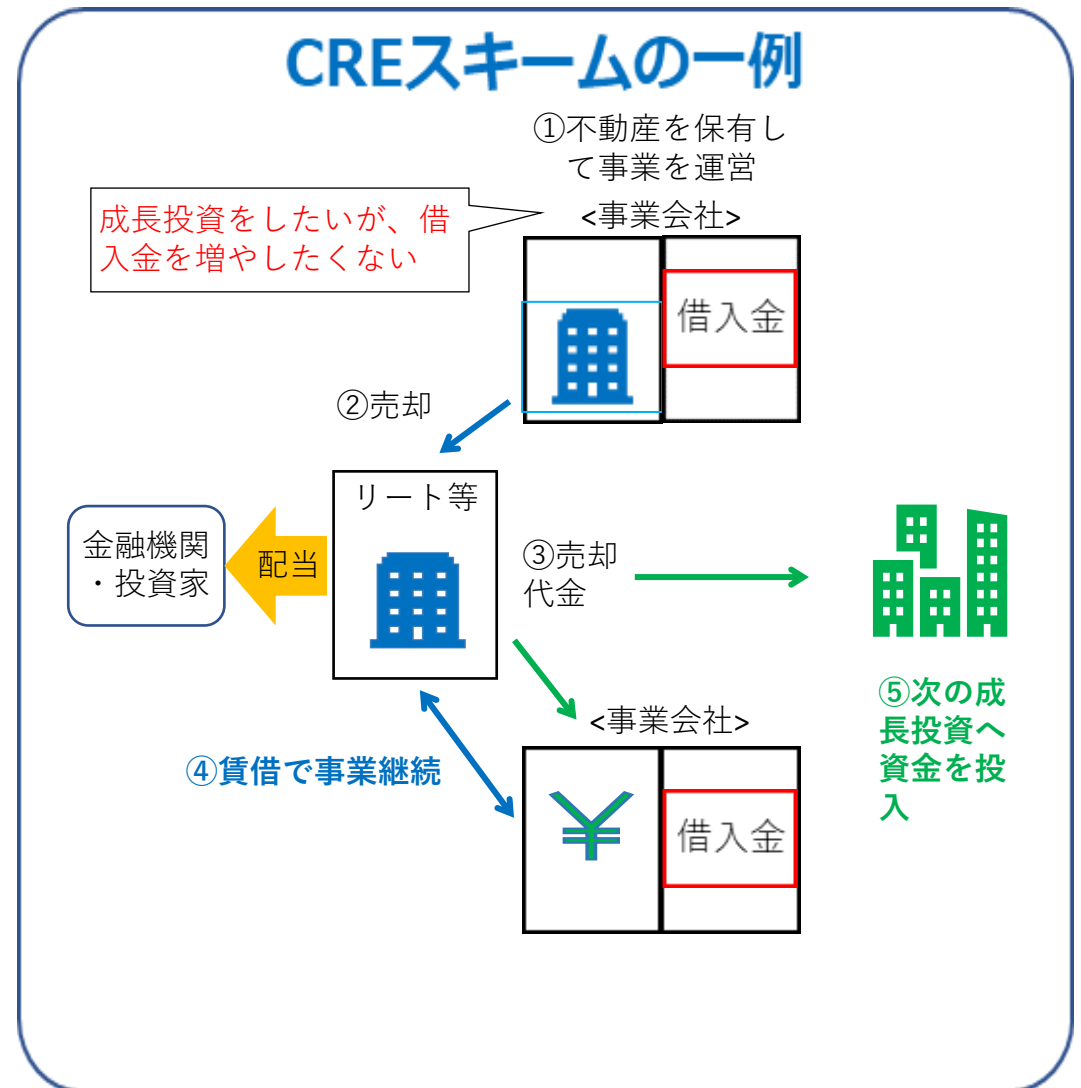
【前提】 成長投資に伴う資金調達への流動化・オフバラの活用

◇従来

- ・ 新規の事業投資に際しては、銀行借入等の負債を活用して、資金調達をするのが一般的
- ・ 結果、資産・負債が膨らむので、一定の負債規模に到達すると投資制約(負債の壁)発生
⇒経営スピードが鈍化

◆流動化・オフバラの活用

- ・ 負債による調達ではなく、既存施設のキャッシュ化による調達が可能となる
⇒アセットライト経営が可能
- ・ 既存施設の売却後も賃貸契約の締結により、施設運営に伴うオペレーション収益の確保が可能
⇒資産回転率上昇により効率の良い、スピード感ある経営が可能



事業会社のCRE戦略事例(2)

【前提】 既存物件の建替えに伴う資金調達への流動化・オフバラの活用

◇従来

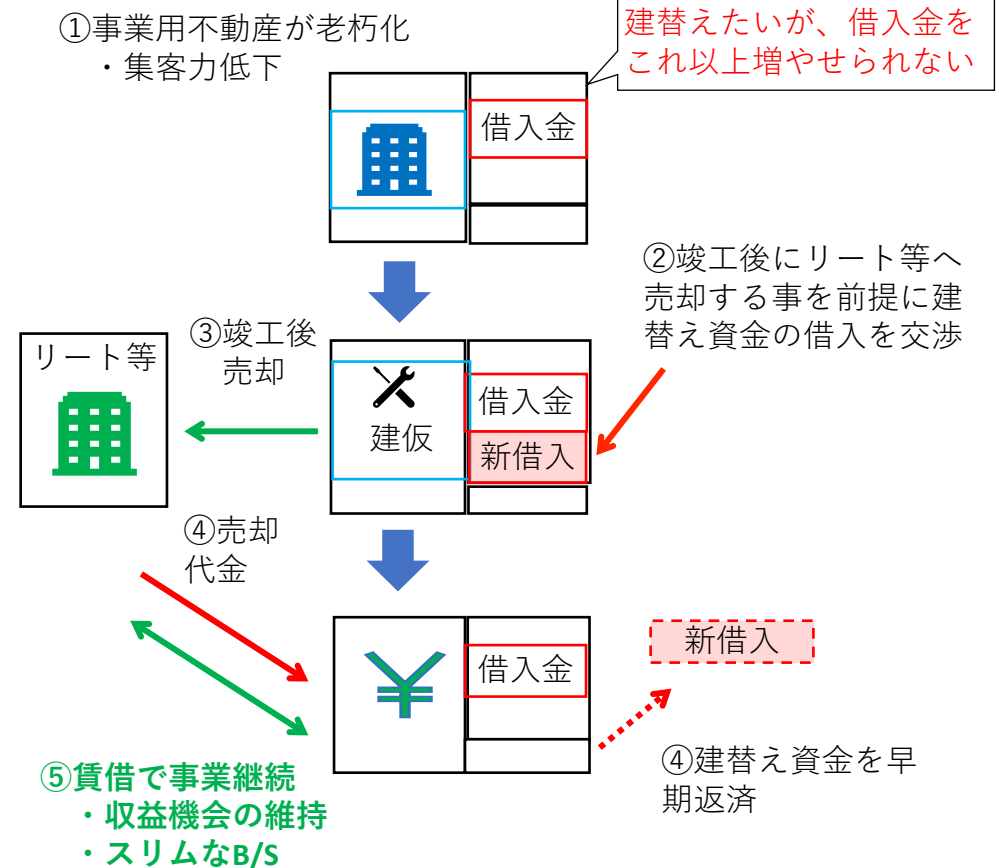
- ・建替えをしたいが、負債を現状以上に増やすことは困難もしくは長期の負債を増やすことに懸念がある
- ・独力での建替えを頓挫
⇒外部売却が有力な選択肢となる

◆流動化・オフバラの活用

- ・竣工後の売却を前提に建替え資金を調達(場合によっては竣工後に区分等での売却を検討⇒所有権の維持も可能)
- ・竣工後の出口が明確になる事により、調達のハードル低下の効果あり
- ・売却後も賃貸契約を結んでのオペレーション継続やPM契約による運営管理収益確保が可能

⇒自社プランによる建替え具現化が可能となるメリットあり

建替えスキームの一例



【最後に】HAM設立後の所感

①リート業界は転換点か？

- ・ 軟調な公募リートと乱立気味の私募リート
～公募・私募リート共に厳しさを増すエクイティ環境
- ・ 金利上昇局面下のCAPレート低下
～私募リートの運用利回り目線確保の困難化
- ・ 建築費上昇による影響
～新規開発案件のプロジェクト収支への影響大

②地方都市に地域特化型リートがある意義

- ・ 企業規模の大小に関わらず、アセットライト経営は現代の経営の主流
～資産の入替、所有と運営の分離、開発案件の出口戦略ニーズ等
- ・ 自治体の民間資金活用
～まちづくり・再開発、自治体不動産の活用、行政施設の整備等への民間資金活用の広がり
- ・ 道外企業からの道内開発案件における協働・出口戦略ニーズ
～開発案件の道外流出を防ぐ防衛的意義があり
- ・ 「情報の交差点」として域内不動産情報の集積基地としての効果
～マーケットに晒されていない独自ルートの情報が行き交うハブ機能としての価値が大

APPENDIX

(ご参考資料) 北海道アセットマネジメント株式会社について

Our Purpose



北海道
Value up

次世代
まちづくり

社会課題
解決

地域経済
活性化

北海道の豊かな資産を活用し、次世代のまちづくりと社会課題の解決、
地域経済の活性化に貢献します。

基本方針 (1) 北海道リートの目的

地域不動産戦略のプラットフォーム機能の発揮

- ・不動産投資法人（REIT）の仕組みを活用し、道内の企業・自治体等が保有する不動産の有効活用と価値向上、まちづくり投資や新規事業投資を促進するための「地域不動産戦略」を支援します。
- ・地元企業のCRE戦略の継続的サポート、地域不動産を有効活用した開発型投資案件の支援、地元企業連携による不動産価値向上の支援、地元不動産オーナーへのコンサルティングなど、地域不動産戦略のプラットフォームとしての役割を発揮します。

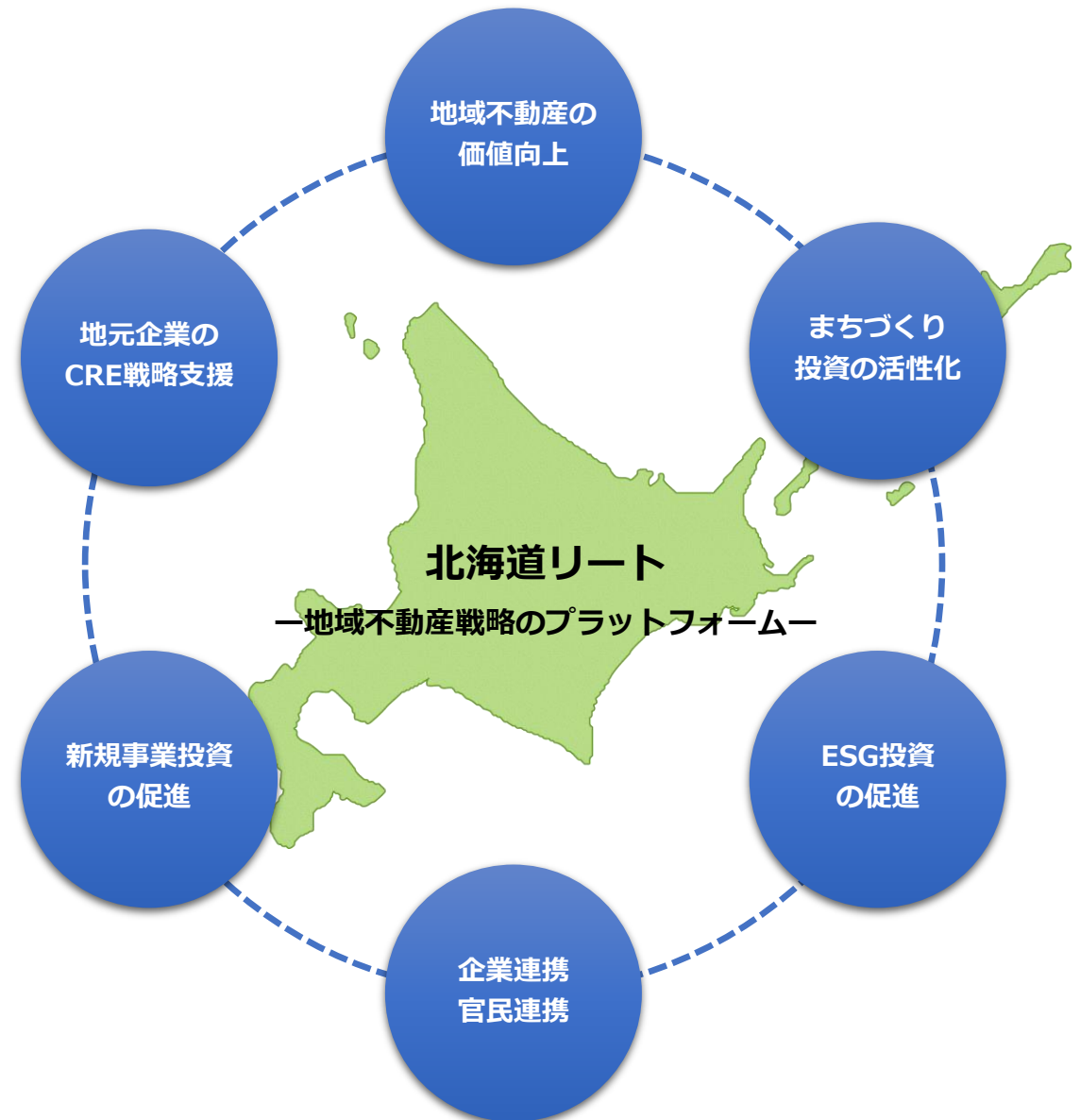
投資と収益の域内循環システムの構築

- ・地域特化型リートとして、道内金融資産を道内のまちづくり投資や事業投資に結びつけ、不動産運用収益を地元投資家に還元するなど、投資と収益の域内循環システムを構築します。
- ・大規模な不動産だけではなく、道内の不動産市場やニーズに見合った物件の組み入れや、地元企業による不動産開発の支援等により、道内の都市・地域のまちづくり投資を促進します。

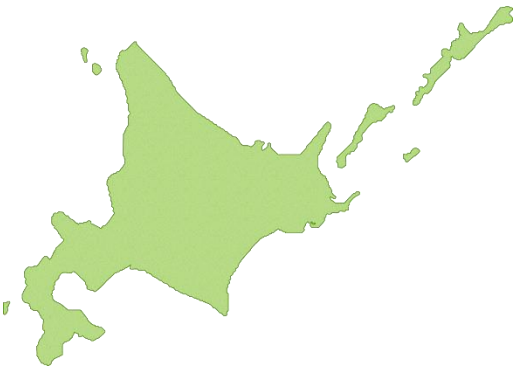
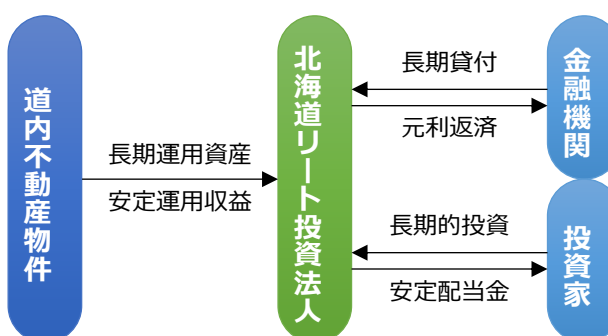

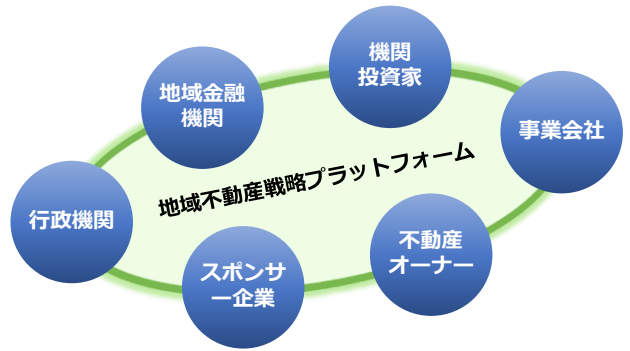
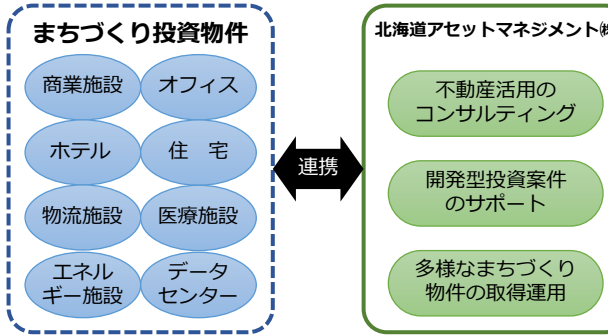
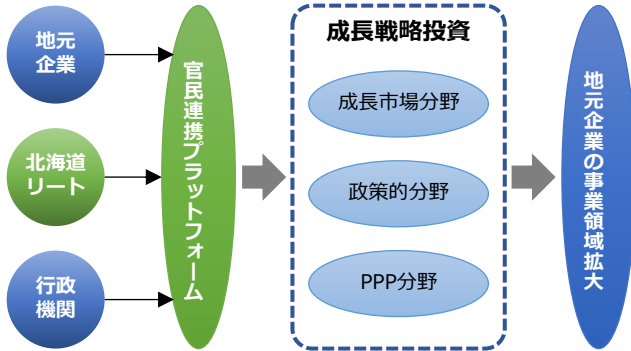
成長分野・政策的分野への事業投資の促進

- ・札幌都心部の再開発の進展、地方都市のコンパクトシティ化の推進、観光と食産業の国際市場の拡大、物流機能の高度化など、今後の成長分野における地元企業の事業投資を促進します。
- ・グリーン投資・デジタル投資・ESG投資等の政策的分野における官民連携・企業連携を推進し、北海道リートを活用した地元企業の新規事業投資、事業領域や事業機会の拡大を支援します。

北海道リートの目的



基本方針 (2) 北海道リートの特長

<p>地域特化型リート</p> <p>道内の不動産物件に限定して投資運用対象とし、不動産の流動化により、地元企業のまちづくり投資や事業投資の活性化に貢献します。</p> 	<p>私募リート</p> <p>株式市場の変動による影響が小さく、長期的な投資や安定的な資産運用に適した非上場（私募）オープン・エンド型の不動産投資法人（私募リート）として運用します。</p> 	<p>協同型スポンサー</p> <p>特定のスポンサー企業に依存せず、地元経済界、主要産業、地域開発を担う北海道企業等20社が結集し、厚みのある協同型スポンサー群を構成します。</p> 
<p>プラットフォーム</p> <p>地元企業のCRE戦略のサポート、開発型投資案件の支援、地元企業連携による不動産活用の促進、不動産オーナーへのコンサルティングなど、地域不動産戦略のプラットフォーム機能を発揮します。</p> 	<p>まちづくり</p> <p>大規模な不動産だけではなく、道内の都市・地域の不動産市場やニーズに見合った不動産活用のコンサルティングや開発型投資案件のサポート等により、多様なまちづくり投資を支援します。</p> 	<p>官民連携</p> <p>都市開発・観光・食産業等の成長市場分野、エネルギー・デジタル・グリーン等の政策的分野、PFI等のPPP分野における官民連携を促進し、地元企業の新規事業投資や事業領域拡大を支援します。</p> 

基本方針 (3) 地域活性化の取組み

多様なステークホルダーとの連携を広げるプラットフォーム活動

企画開発委員会の常設

外部有識者、連携機関、スポンサー企業、行政機関、各分野の専門家等で構成する企画開発委員会を常設し、北海道のまちづくり・成長戦略・サステナビリティ等の観点から、中長期の投資戦略を策定・更新します。



まちづくりフォーラムの開催

地元の不動産オーナー、事業会社、機関投資家、金融機関、専門機関、自治体等がオープンに参加し、地域不動産の有効活用と価値向上に関する情報や知見等を共有するためのフォーラムを定期的に開催します。



企業連携・官民連携のマッチング

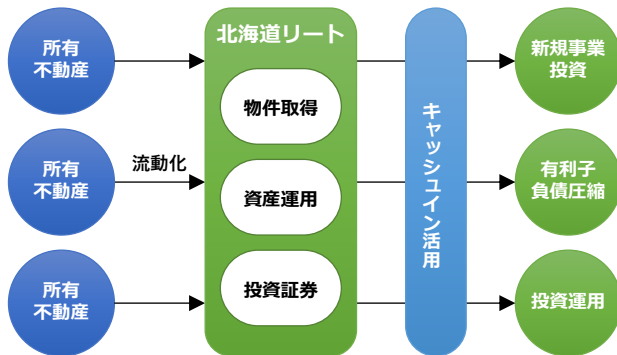
企画開発委員会をプラットフォームとして、北海道リートの仕組みを活用したまちづくり投資、成長戦略投資、ESG投資等の促進に向けた企業連携・官民連携のマッチングを推進します。



多様な不動産活用ニーズを支援するコンサルティング活動

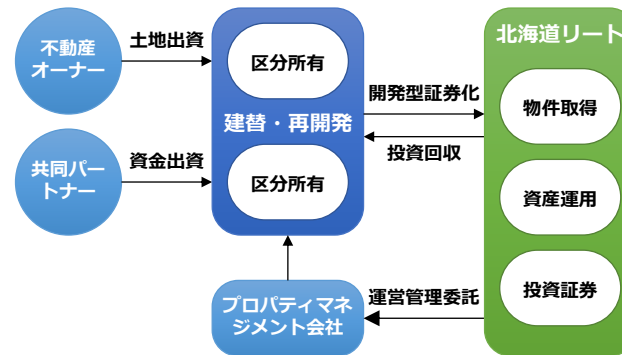
不動産流動化による財務戦略のサポート

北海道リートの仕組みを活用し、所有不動産の流動化による新規事業投資、有利子負債圧縮、投資運用等の財務戦略をサポートします。



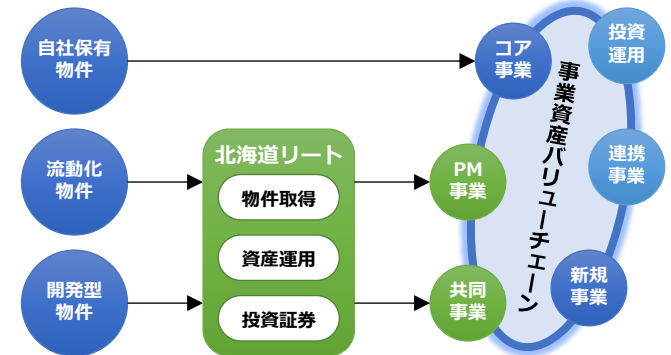
所有物件の建替・再開発のサポート

北海道リートの開発型証券化スキームを活用して、地元不動産オーナーの所有物件の建替事業や共同化による再開発事業等をサポートします。



地元企業のCRE戦略のサポート

北海道リートを活用したCRE戦略の支援を通じて、多様なアセットで構成される事業資産のバリュートチェーンの構築や事業フィールドの拡大をサポートします。

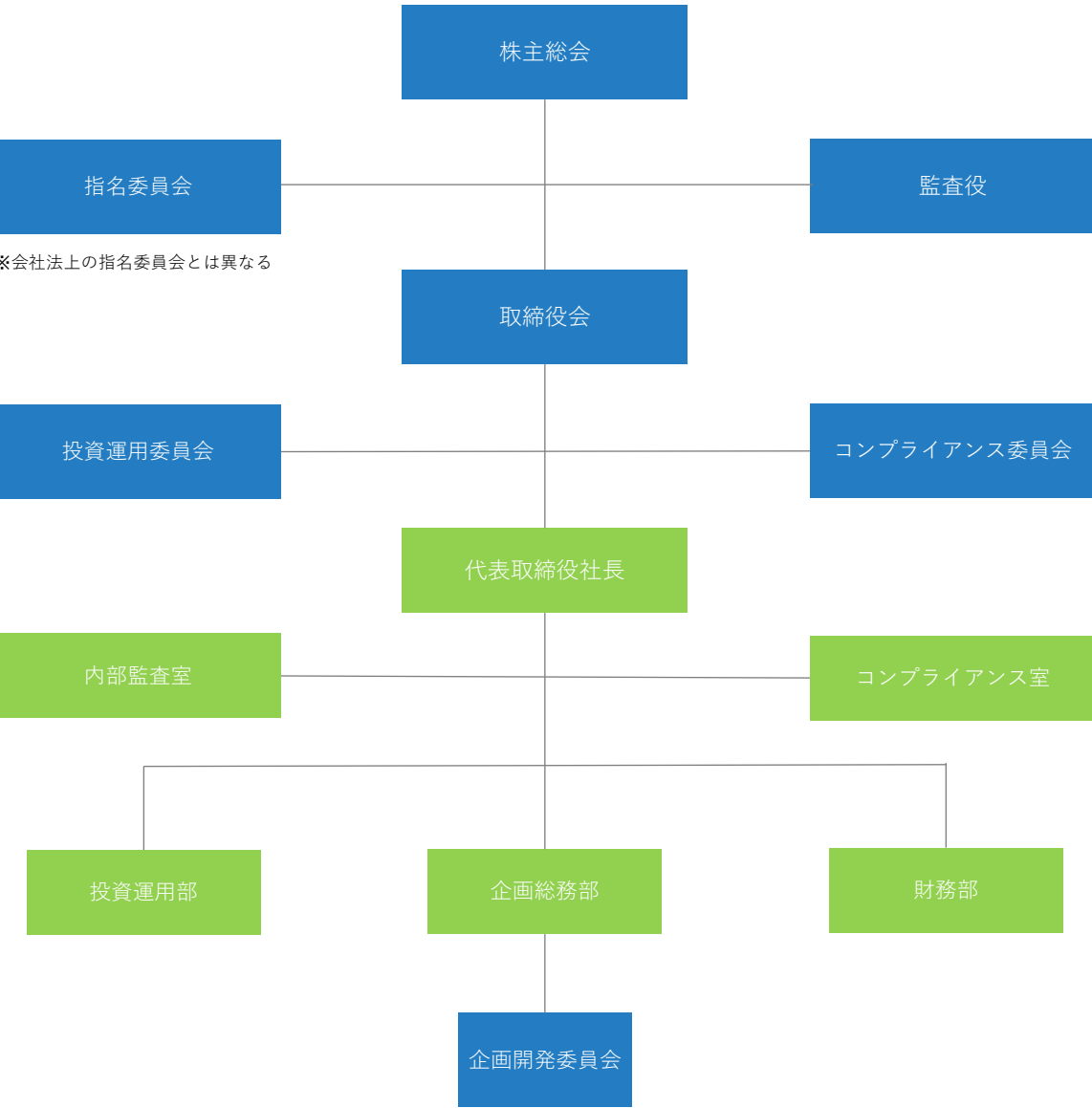


北海道アセットマネジメントの概要 (1) 会社概要

会社概要	
名 称	北海道アセットマネジメント株式会社 (英文名：Hokkaido Asset Management Co.,Ltd)
主な事業 内 容	北海道リート投資法人の資産運用及びこれに付帯関連する業 務
資 本 金	2億4,500万円
代 表 者	代表取締役社長 濱野 恭義
株 主	スポンサー企業20社
幹事会社	(株)アインホールディングス 伊藤組土建(株) 岩田地崎建設(株) クリプトン・フューチャー・メディア(株) (株)日動 (株)二トリホールディングス (株)藤井ビル 北海道電力(株)
所 在 地	札幌市中央区北1条西5丁目2番地9 北一条三井ビル3階
連 絡 先	TEL：011-522-5450 FAX：011-522-5460
U R L	https://hokkaido-am.co.jp
設 立 日	2022年7月7日

資本構成	
株式会社アインホールディングス	8.2%
伊藤組土建株式会社	8.2%
岩田地崎建設株式会社	8.2%
クリプトン・フューチャー・メディア株式会社	8.2%
株式会社日動	8.2%
株式会社二トリホールディングス	8.2%
株式会社藤井ビル	8.2%
北海道電力株式会社	8.2%
株式会社土屋ホールディングス	4.1%
野口観光株式会社	4.1%
株式会社ほくていホールディングス	4.1%
株式会社北海道新聞社	4.1%
株式会社丸ヨ池内	4.1%
石屋製菓株式会社	2.0%
株式会社中山組	2.0%
株式会社ノーザンクロス	2.0%
フルテック株式会社	2.0%
北海道空港株式会社	2.0%
宮坂建設工業株式会社	2.0%
株式会社三菱UFJ銀行	2.0%

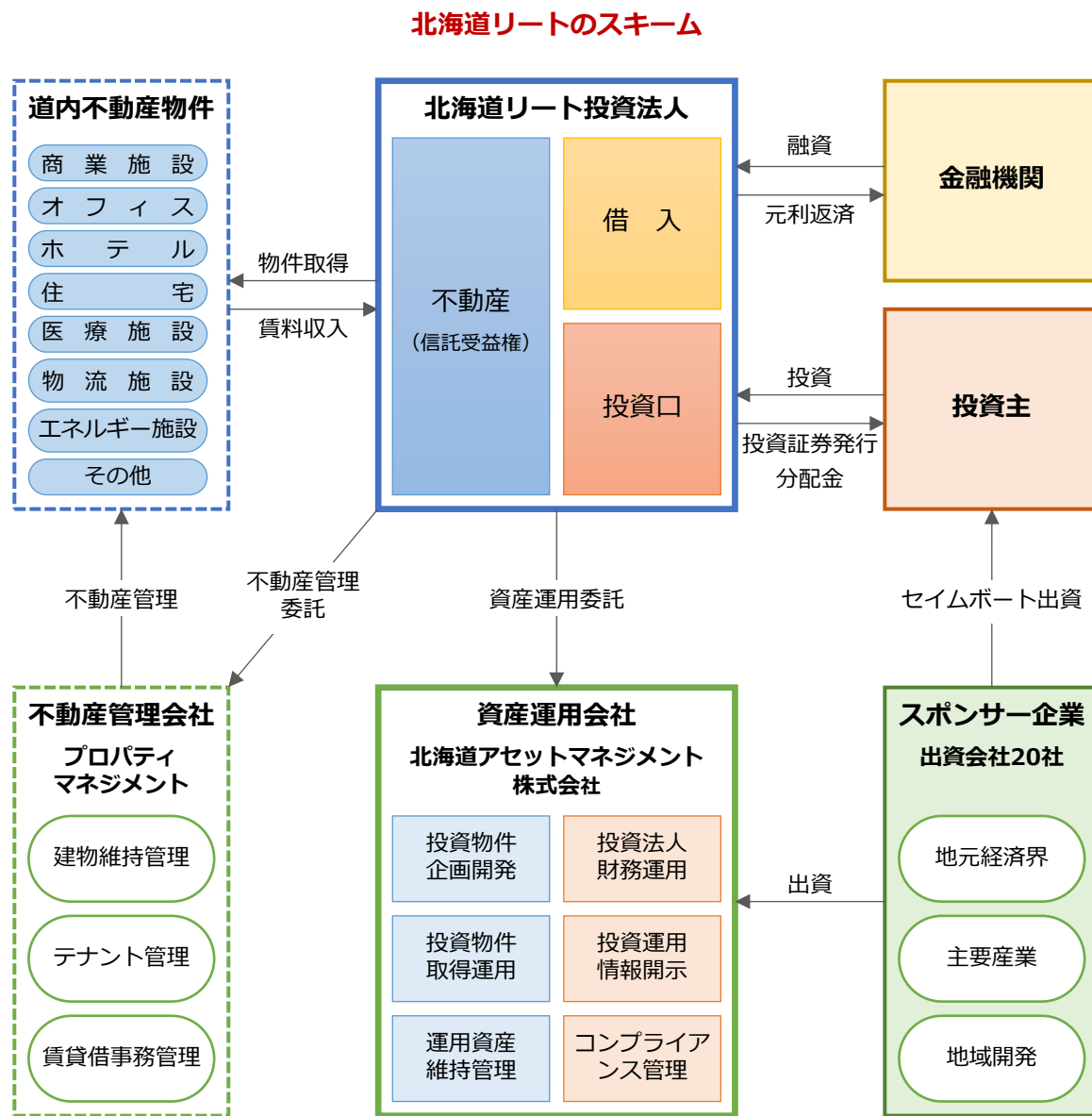
北海道アセットマネジメントの概要 (2) 組織・役員



役員構成		
代表取締役	濱野 恭義	常勤
取締役	高橋 慶久	常勤
取締役	古屋 賢司	非常勤 株式会社藤井ビル 常勤監査役
取締役	竹内 淳一	非常勤 伊藤組土建株式会社 専務取締役
取締役	鈴木 博之	非常勤 北海道電力株式会社 常務執行役員
監査役	佐藤 眞	非常勤 株式会社フロンティア 執行役員

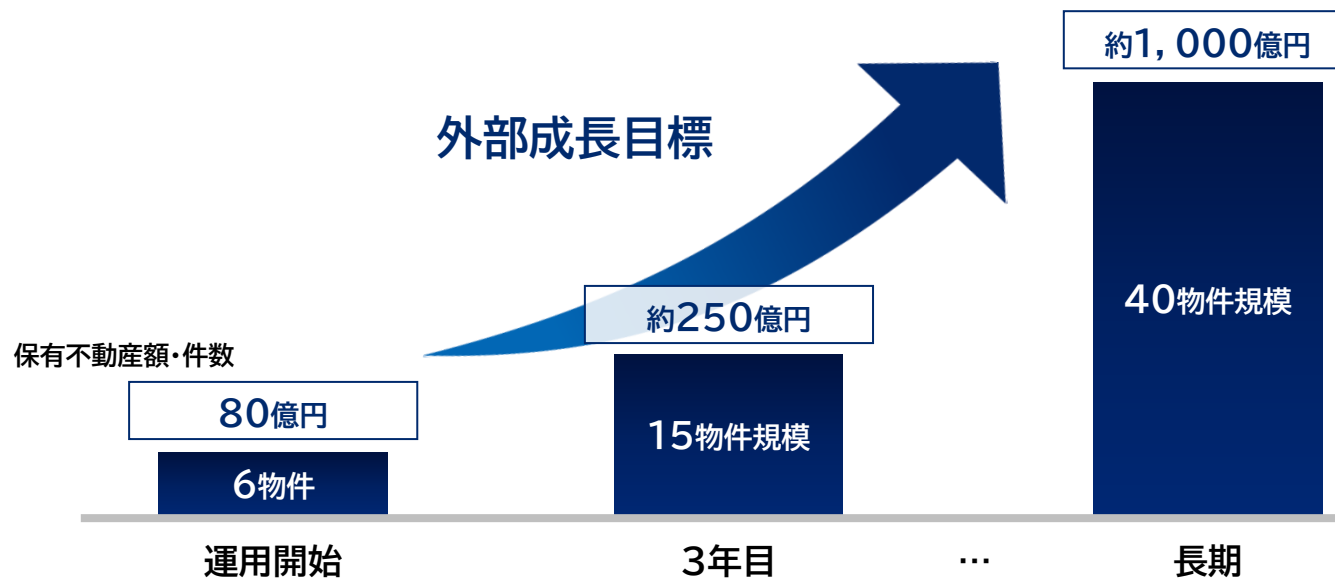
北海道リートの仕組み (1) 北海道リートのスキーム

投資法人の概要	
名称	北海道リート投資法人
代表者	執行役員（1名）
役員	監督役員（2名）
所在地	札幌市中央区
設立日	2023年12月
設立企画人	北海道アセットマネジメント株式会社
資産運用会社の概要	
名称	北海道アセットマネジメント株式会社
代表者	代表取締役（常勤1名）
役員	取締役（常勤1名、非常勤3名） 監査役（非常勤1名）
所在地	札幌市中央区
設立日	2022年7月7日
資本金	2億4,500万円



北海道リートの仕組み (2) 地域協同型リートの体制





外部有識者、連携機関、スポンサー企業、行政機関、各分野の専門家等と連携し、北海道のまちづくり・社会課題の解決、地域経済の活性化の貢献に合わせ、着実かつ堅実な外部成長を目指します。



◆ 地域への“4つの伴走”を成長エンジンに

① 道内企業CRE※と 域内循環への伴走	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道内企業の保有不動産を活用した資金調達や財務改善の受け皿として活用 ■ 保有不動産の価値向上を目的とする不動産関連ビジネスの提供
② ポテンシャル実現と 地域課題解決への伴走	<ul style="list-style-type: none"> ■ 再生可能エネルギーや観光地としての北海道が持つポテンシャルの活用 ■ 企画段階から地域課題解決に取り組み、資金調達や事業戦略等の相談窓口となる
③ まちづくりへの伴走	<ul style="list-style-type: none"> ■ 個別不動産の建替から大型再開発物件まで、受け皿としての循環機能を提供 ■ 不動産を中心とした開発と運用の循環型ビジネスモデルの提供
④ 公民連携への伴走	<ul style="list-style-type: none"> ■ PRE※の保有形態見直しと財政体質改善に向けた機能提供 ■ 公共サービス施設の建替や立地最適化へのソリューション提供

※CRE:Corporate Real Estate 企業保有の不動産 / PRE:Public Real Estate 公的不動産

ディスクレームー

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、北海道リート投資法人の投資口の取得及びその他いかなる金融商品への投資等の勧誘を目的とするものではありません
- 本資料は現時点で入手可能な信頼できる情報に基づいて作成しておりますが、その内容の確実性、正確性に関する責任を負うものではありません
- 本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類ではありません
- 本資料中のグラフ、表、数値等は過去の実績又は推計値であり、将来の情報については、将来の成果を保証するものではありません また、本資料に記載する市場環境等に関する評価、分析については、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません
- 本資料に掲載されている内容、数値、図表等は、特に断りのない限り、本資料作成時点のものです。本資料の内容は、将来予告無しに訂正又は変更される可能性があります
- 本資料の内容に関し、資産運用会社の承諾無く、公表又は第三者へ開示若しくは伝達することはできません