

特集

# 三和グループ 100億円の不動産ファンド創設へ

## 逆風逆手に3年間で

三和グループの逆襲が始まった。還元料・24時間風呂バスポカなど住宅用機器卸販売を行う三和㈱を中心とする三和グループの資産運用会社三和アセットパートナーズ㈱(福岡市博多区博多駅南1-6-9、石井和俊社長)は福岡市内及び近郊エリアを対象に収益不動産を取得、SPCを組成し、今後3年間で100億円の不動産ファンドに拡大することを明らかにした。

\*\*\*\*\*

### 第1弾は10億規模

5月にMCAコーポレーションと共同で社団法人MSファンドを設立、同時にSPC「福岡ファンド1号」を組成、第1弾として三和グループの三和エステートが開発した8階建賃貸マンション「ベネフィス博多南グランスウィート」の信託受益権を10億円で取得している。

### 既存の収益マンションも

三和グループはこれまでも不動産証券化事業を積極的に進め、自社開発し

た新築賃貸マンションを野村不動産系の不動産ファンド等に売却するなど実績を重ねてきたが、今後は既存の賃貸マンションにも対象を広げることとした。

ファンド運営に伴って発生するプロパティマネジメントと新規物件の取得を三和エステートが担当し、安定収益事業とすることが狙いだ。

### 物件取得の時期到来

不動産証券化事業は昨年のリーマンショック以来その多くが事業破綻し、

証券化事業そのものから撤退せざるを得ない不動産会社が続出、その影響で収益用不動産は完全な買い手市場、特に売買価格が5億円を超える大型物件については割安に取得でき、収益利回りが上昇傾向にあると言われている。

三和グループでは、「市場の逆風の中、逆に物件取得のチャンス」(田代雅博経営統括本部長)とみて今後一気の攻勢

にでる。大型物件買い手不在の中、稀少な存在となりそうだ。収益不動産の取得窓口は三和エステート(株)(博多区博多駅南1-6-9、三和ビル、電話092-477-6333)。取引のない業者さんでも「競売速報の記事をみた」と伝えれば、丁寧に対応してもらえるという。

#### MS ファンド第1弾「ベネフィス博多南グランスウィート」



# MS ファンドの SPC スキーム

スキーム図 1

【一般社団法人:MSファンド】→MCAコーポレーションと三和アセットパートナーズで基金出資(MSファンドがSPCを組成していく)



スキーム図 2

