

# 両備 A.P. プライベート投資法人

運用会社名	A.P. アセットマネジメント株式会社
運用担当者	私募REIT事業部 部長 中村 健二
運用開始年月	2020年3月
資産規模 (取得価格ベース)	89億円(2020年3月時点)
運用資産種別	総合型



## 1. 両備 A.P. プライベート投資法人の運用方針

本投資法人は、地方創生に寄与することを目的として、地域に必要とされる施設、オフィスや住宅、商業施設、ホテル、物流施設などの都市施設と、老人ホーム等のヘルスケア施設や保育所などに投資していくこととしている。

投資エリアは、人口30万人以上の都市を地方中核都市として定義し、地方中核都市に30%以上、東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)に30%以上、その他は20%以下の目安で投資していくこととしている。地方中核都市のうちでも中四国地域を重視し、35%以上を維持することとしている。

## 2. 両備 A.P. プライベート投資法人の強み

本投資法人は岡山を中心に旅客・運輸・不動産・情報等様々な事業を展開する両備ホールディングスをメインスポンサーとしており、同社では現在、岡山で大型の都市再開発事業に取り組んでいる。地方では更新投資が進まず老朽化した不動産の利用を続けざるを得ない場合が多いが、それが地域の沈滞した雰囲気をもたらし、それが地域の沈滞した雰囲気を助長している面もある。スポンサー及び本投資法人は地方を活性化するために積極的に更新投資を行い、そうして生まれた優良資

産を地方のために保有していきたいと考えている。地域と共に成長をしてきた両備ホールディングスであるからこそ、こうした活動が可能であり、これが本投資法人の強みと考えている。

## 3. 私募リート市場・不動産投資市場の拡大に必要なこと

市場の拡大ということを目指すうえでは過去の寄稿者の方々のご指摘にいちいち同意するところである。強いて加えるとすれば、私募リーートのさらなる発展には特徴的なリーートを増やしていくことが必要ではないかと考える。個人の少額の運用資産から資金が投じられることもある上場リートとは異なり、巨額の運用資産を運用する運用のプロ向けの投資商品である私募リートは、不動産の有する特性、用途や地域による収益性・成長性の違いに、投資家がアプローチするツールとしてより有益ではないかと考える。運用者としては単体のファンドとしての配当の安定性も欠くことはできないと考えてしまうが、運用のプロは自らのポートフォリオで安定性は確保できるので、用途や地域等の嗜好に合わせて選べるような投資対象に私募リートはなっているのではないかと考える。