

三井不動産[不動産投資ファンド]

資産規模2,000億円に オフィスビル12棟を取得

編集部

2000年11月施行の改正投資信託法によってファンド型での不動産証券化が可能になり、今年3月に東京証券取引所がそれを上場する専用市場を開設しました。三井不動産はこの動きを見込んで、2000年3月に優良オフィスビル9棟で構成する「不動産投資ファンド」を資産規模600億円で創設、運用を開始しました。機関投資家、投資家から集めた資金で賃貸不動産を購入、賃貸料や売却益を配当として分配する仕組みです。

相次いでビルを取得

同社は上場を見据えて資産規模の拡大に努め、昨年8月にはフジタ本社ビル（渋谷区千駄ヶ谷、地上18階地下4階、建物面積2万9,000平方メートル）を153億円で、同年9月にはコニカが土地・建物の区分所有権を持つ日本橋室町センタービル（中央区日本橋、地上12階地下1階、建物面積7,800平方メートル）を95億円で取得しました。いずれも、匿名組合に出資することによって設定された信託受益権を得る形での取得です。

さらに、今年3月には同じく信託受益権取得の形で、日本鋼管本社ビル（千代田区丸の内、地上18階地下4階、敷地面積5,500平方メートル、延べ床面積6万3,000平方メートル）を730億円で取得しました。

この物件取得によって同ファンドは総資産

2,000億円に達しました。うち、半分を出資金でまかない、残り半分は借入金です。個人金融資産の受け皿となり得る上場型の不動産投資信託（J-REIT）に向けての基礎固めができたと考えており、引き続き、資産拡大を図っていきます。

3点セットで運用を

不動産会社およびその関連会社とファンドの間では、所有物件の売却、テナントの選別をめぐる利益相反問題が起きる可能性があります。高値で投資法人に売ったとか不良資産を押しつけたとか、自己物件のテナント入居を優先するとかいった問題です。そのため、

各社概要

日本ビルファンド投資法人

設立企画人 エム・エフ資産運用株式会社
(平成13年5月22日現在)
中央三井信託銀行株式会社
三井不動産株式会社
発行済投資口 1億円(平成13年5月22日現在)

事業内容 特定資産に対する投資運用
エム・エフ資産運用株式会社
(日本ビルファンドマネジメント株式会社)

事業内容 投資法人資産運用業他
株式会社NBFオフィスマネジメント
事業内容 オフィスマネジメント業務、
資産取得にかかわる助言業務、
宅地または建物の売買、交換
または賃借の代理または媒介

投資法人の運営、投資信託委託業者の資産運用においては、いかに利益相反を排除して透明性・公正性を高めていくかが投資家の信認を得る最大のポイントになります。

そこで、三井不動産は「日本ビルファンド投資法人」を今年3月に設立、改正投信法に基づく登録投資法人（＝本店以外に営業所を設けたり使用人を雇用することもできない。実際の業務は外部の専門家へ委託することが義務付けられている。資産の集合体としての単なる器）として5月に関東財務局に登録を済ませました。これによって全22棟の賃貸オフィスビル資産を取得し、月末から本格運用をスタートさせました。

実際の運用は、昨年来、100%子会社の「エム・エフ資産運用株式会社」が当たっていましたが、改正投信法に基づく認可を受けた投資信託委託業者として投資家に忠実、適切な業務を進めるため、住友生命などの出資を受け入れて独立性を強めます。また、投資法人と一体となって認知を促進するために、5月末に社名を「日本ビルファンドマネジメント株式会社」へ変えました。

投資法人の所有ビルの営業、運営管理、修繕などのオフィスマネジメント業務を専任で受託する子会社としては、「株式会社NBFオフィスマネジメント」を設立しました。以上の“3点（社）セット”で不動産の利用価値を高める資産収益率重視の戦略を遂行する構えです。

総合型ファンドはこれから

グループを挙げて新しい不動産投資市場での事業機会を積極的につかむには、顧客・投資家の信認を得て公正に業務を進めるのが最重要と考え、今年4月には組織体制の変更を



信託受益権を得る形で取得した日本鋼管本社ビル

含めたコンプライアンス（法令遵守）体制を確立し、コンプライアンス管掌役員が主催する委員会の定期開催、各部門への研修の徹底などを進めています。

なお、昨年5月にみずほフィナンシャルグループ（第一勧業銀行、富士銀行、日本興業銀行）との間で、オフィスビルに限らず、賃貸住宅、商業施設なども投資対象とする「総合型不動産ファンド」組成について合意しましたが、核となる資産などが決まらず、具体的に動き出すのはまだこれからです。

東証の専用市場への投資口（＝均等割合に細分化された投資法人の資産、無額面、一般の株式に相当）の上場時期については、一応、今夏を予定していましたが、景気動向、オフィスビル賃貸料の見通しが悪くなり、いまは様子を見ているところです。法律的手続きや行政との関係、税制面でも一步一步、確認しながら進めています。個人向けに証券会社の窓口などで売り出すまでにはまだ時間がかかりそうです。しかし、不動産業のビジネスモデルを変革する心構えで取り組んでいます。