

## パートナー支援型投資

### SMFLみらいパートナーズ

# 事業者支援でファンド市場拡大 案件をまとめ切る人間力重視



青木孝平氏（左）

不動産ソリューション営業部 ホテル事業グループ  
上席部長代理

山崎秀之氏（中）

常務執行役員 不動産本部長

弓崎孝次郎氏（右）

不動産ソリューション営業部 上席部長代理

### 具体的戦略はパートナーに一任 数珠つなぎ的な機会発掘に期待

三井住友ファイナンス&リース子会社のSMFLみらいパートナーズ（MP）はこのたび、全国のAM会社やデベロッパー、ゼネコン、企画会社などが推進する不動産プロジェクトに資金を供給する「パートナー支援型事業投資」をはじめた。

MPはプロジェクトの事業主体となるSPCに対し、開発段階ではフルエクイティ出資、稼働時に金融機関からノンリコースローンを調達、出口段階ではエクイティの一部譲渡もしくは物件の売却を企図する。大枠の方針をパートナー事業者と共有し、開発や運用の具体的な戦略については原則パートナー事業者に一任する。

取り組みの狙いについて常務執行役員 不動産本部長の山崎秀之氏は、「実力と意欲はあっても資金調達に不安を抱える中小事業者を後押ししつつ、ソーシングルートや専門スキルのネットワークを拡大、次なる投融资機会の開拓につなげる」と説明する。

### 環境配慮や地方創生を志向 ホテル系主体に案件積み上げ

プロジェクトのイメージを説明すると、1件あたりの事業規模は10~50億円でアセットタイプは問わない。MPが

注視する点として、事業採算性のほか社会的価値への貢献度が挙げられる。リノベーションや木質化などカーボンニュートラル、あるいは地方創生に寄与するプロジェクトを選好する。

「昨今の市場環境を考えれば、ホテル系アセットの取り組みが多くなるだろう。立地に優れるが運営面の課題で稼働が低迷している施設をリブランドするプロジェクトが想定される。地元の有名コンテンツとその事業者も巻き込むことにより、インバウンド客に刺さる企画を生み出せる可能性もありそう」（山崎氏）。

ホテル以外だと、オフィスは地域を代表する物件であれば、昨今求められるテナント利便性の訴求次第で稼働や賃料を高める余地があるとの考え。また自社内の事業連携で再生可能エネルギー施設と組み合わせ、電力問題と環境配慮にフォーカスしたデータセンターを手がけるのも面白いとする。

廃校をはじめとするPRE（公共不動産）の再生も有望分野と捉える。文部科学省が2021年に実施した調査によると、施設が現存している廃校のうち19.2%（1,424校）は用途が決まっていない。学校は厳しい耐震基準のもとで建設されていることから、活用のポテンシャルは大きいと言える。

パートナー事業者を選定する際のポイントについて、山崎氏は「トップの人物」だと強調する。「プロジェクトを最後まで



### TOBE AUBERGE RESORT

客室は全10室。「松山市」駅より車で約15分、松山自動車道「松山」ICより車で約5分

でやり遂げる意志と責任感、関係者をまとめ上げるコーディネート能力が必須」。

#### 第1弾は愛媛のリゾートホテル 早期に100～200億円の事業規模へ

MPによるパートナー支援型事業投資の第1号案件が、ホテル企画運営のLOCAL RESORTSが2025年2月に経営権を取得したリゾートホテル「TOBE AUBERGE RESORT」（愛媛県砥部町）である。09年に開業した同ホテルを再生するプロジェクトで、地元食材を活かした料理や地域文化に触れる体験などを提供していく。ちなみに同社は30年ま

でに全国10施設の新規開業および再生を計画している。

「地方創生を目指したベンチャー企業であるLOCAL RESORTSのホテル出店をサポートすることで、同社の成長支援に加えて、地域貢献や観光立国支援にもつながる」（不動産ソリューション営業部 上席部長代理の弓崎孝次郎氏）。

第2号案件は、設立間もない独立系のAM会社が北海道小樽市で企画している高級旅館の再生プロジェクトで、クロージングを間近に控える。そのほか第3号、第4号と同種の案件を予定している。

「いずれも実力と意欲のある若いメンバーがプロジェクト推進の原動力」（不

動産ソリューション営業部 ホテル事業グループ 上席部長代理の青木孝平氏）。

MPはパートナー支援型事業投資について、20～30億円規模のプロジェクトを年3～4件手がけ、100～200億円規模のポートフォリオを早期に構築する目標を掲げる。今後も全国でパートナー事業者を募るほか、将来的な業務提携なども視野に入れる。

「パートナーの情報力・企画力・マンパワーと、当社の資金力・リスクテイク力を組み合わせ、単なる足し算以上の価値を生み出せたら。当社の“金融機能をもつ事業会社”という一面をさらに磨いていく」と山崎氏は語っている。