

## 東洋プロパティとBMSのAM子会社が合併 グループ各社の機能を活かしファンド運営強化・資産増大を狙う

10月1日、東洋プロパティ系列の資産運用会社BMSアセットマネジメント(BMS AM)とプロファウンド・インベストメント・マネジメント(PIM)が合併した。新社名はプロファウンドBMSアセットマネジメント(PBAM)、AUMは33棟・約1,452億円となる(別表)。BMSAMはPM会社BMSの子会社で、幅広い層の投資家から資金を募りファンドを立ち上げてきた。PIMは不動産仲介の東洋プロパティの子会社で、銀行顧客のオフバランス案件などのAM業務を中心に手がけてきた。主な投資対象は2社ともにオフィスとしているが、商業や住居、物流、ホテル、さらには、インダストリアル、ウエディング、シニアケア関係施設などの運用実績がある。合併の理由は資産運用機能の強化だ。BMSAMとPIMがもつそれぞれの情報ルートと運営ノウハウを統合することで、より安定的な資産運用を実現し顧客の信頼度向上を目指す。

[別表] PBAMのAUM内訳

アセットタイプ	棟数	金額(円)
オフィス	8	61,860,000,000
住居	4	8,140,000,000
商業	6	32,999,047,000
物流	6	27,173,000,000
ホテル	1	3,470,000,000
インダストリアル	2	5,200,000,000
その他*	6	6,367,000,000
Total	33	145,209,047,000

\*底地、ウエディング施設

またPBAMは東洋プロパティグループ会社のもつ3つの機能を活かし、ファンド運用のパフォーマンス向上を図る。1つ目は東洋プロパティの案件発掘機能。不動産仲介により得られる売買情報や、主要株主の三菱東京UFJ銀行の顧客のオフバランス案件の情報から投資案件を発掘する。2つ目はBMSの不動産管理運営機能。テナントリレーションやリーシング、バリューアップなどのノウハウを活かし投資案件の資産価値を最大化させる。3つ目は東洋ビルメンテナンスの建物管理機能。建物管理だけでなく建物や設備の維持、長期修繕計



原武志氏 代表取締役社長

画の策定も行っており、投資案件の堅実な維持管理を担う。

「すでに東洋プロパティグループ第一号ファンドの運用開始の準備を進めている。三菱UFJフィナンシャルグループの全面的なサポートにより、スピーディにファンドの組成が可能であることを活かし、AUMの増加につなげる。」(代表取締役社長 原武志氏)。

今後、狙っていききたい投資分野は2つ。1つは事業法人のオフバランス案件だ。「不動産の価格が頭打ちになる傾向があり、オフバランスニーズが強まってきている。こういったニーズへの対応を強化する」(同氏)。直近では某メーカーからインダストリアル施設の運用を受託している。

もう1つはバリューアップ型の案件。収益力のある物件の取得が難しくなっており、必要な修繕や改修をすることで、リースアップや賃料増額が見込める案件にも対象を広げる。取得した物件はBMSによるビルの遵法化や、東洋グループのBM会社による管理業務改善といったグループの力を活用し、設備の更新やリニューアルを施すことで収益性を改善させる。BMSAMでは2015年に築23年のオフィスビルの改修工事を施し、外資系企業が出資するファンドに組み入れた実績がある。そのほかにも「開発型ファンドを活用した提案もしていきたい」(同氏)。

将来的には、ある程度トラックレコードが蓄積された段階で市況などの外部的要因も考慮し、J-REITおよび私募REITの組成も検討していきたいという。



錦糸町にある、オフィスビル。築22年だが2014年にリニューアルを実施