

特集 **オペレーショナルアセットの研究〔続編〕**

RMJ

不動産マネジメントビジネスの総合情報誌
Real Estate Management Journal

2006年10月25日発行(毎月25日発行)

11 2006 **リアルエステート**
NOV. **マネジメントジャーナル**
vol.91
¥2,000

特集

オペレーショナル アセットの研究〔続編〕

— 病院・駐車場・医療モール etc —

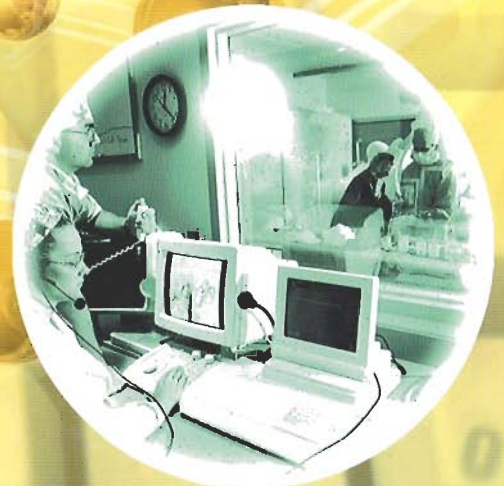
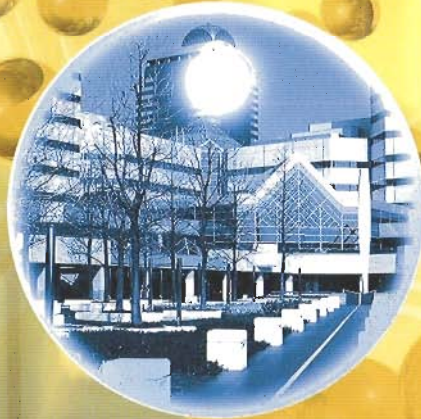
J-REIT新規上場インタビュー
日本コマーシャル投資法人

時流潮流
新局面を迎えた
不動産管理会社のM&A

FOCUS
マイホームを手放さずに年金化
移住・住みかえ支援機構

Market Report
機関投資家の
不動産・リート投資アンケート調査
不動産証券化協会

2006年基準地価の概要
みずほ証券投資戦略部



カー用品販売の 店舗不動産等を証券化

アイディーエム

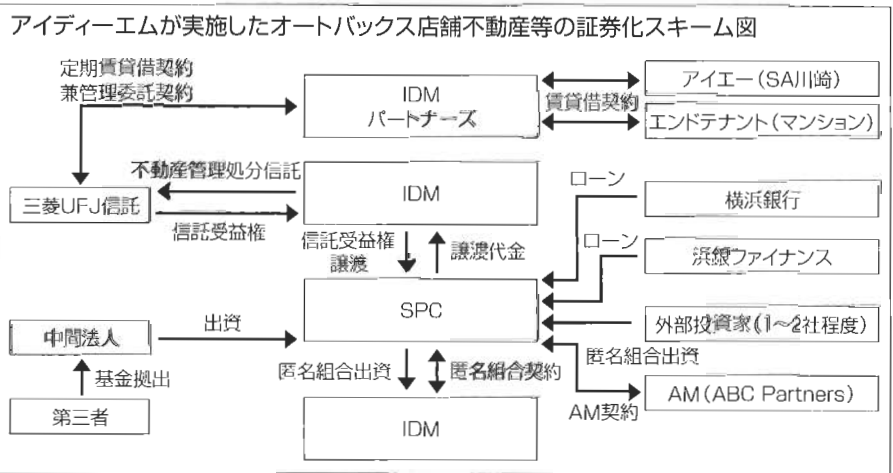
自動車用品販売のオートボックス、スーパーオートボックスをFC（フランチャイズ）展開するアイエー（IA）の100%子会社であるアイディーエム（IDM）は9月、所有する「スーパーオートボックスかわさき」の店舗不動産を含め3物件を証券化した。

IAはオートボックスを17店舗とスーパーオートボックス5店舗の計22店舗を神奈川県や東京都で運営。一方、IDMは、IAがオートボックス店舗を出店する際の店舗開発業務や、その他の不動産開発、管理・販売、賃貸仲介などを営んでいる。

開発型証券化での 店舗開発を視野に

今回、証券化したのは前述した「スーパーオートボックスかわさき」（神奈川県川崎市川崎区、敷地面積5808.16㎡、延床面積3059.57㎡）のほか、川崎市と相模原市にある賃貸マンション2物件。3物件をSPCへ譲渡した価格は合計18.5億円だ。ちなみに、オートボックスが出店する土地は不動産オーナーから借りるという出店方法が基本で、22店舗のうち18物件は賃借物件。残り4店舗は自社所有タイプで、今回そのうちの1店舗を証券化したのである。スーパーオートボックスかわさきのみIDMの所有だった。残り3物件はIAが所有している。

通常のオートボックスに比べ、スーパーオートボックスは広い敷地を



必要とすることから、「ロードサイドに2000坪程度は必要。集客が見込める立地では家電量販店やホームセンターなどの競合が激しく、賃借を条件に出店場所を確保することが難しくなっている」（IDMのアセットプロデュース事業部 取締役事業部長 齋藤隆敏氏）。

IAは年間に最低1店舗の新規出店という目標を実現するために、今後は土地の購入も視野に入れた開発営業を行う考えがある。外部資金を導入し資金負担を抑えることができる開発型証券化はその有効な手段となるため、今回の証券化は、まず証券化自体のノウハウを得るという目的があった。

証券化のアレンジを行ったのは三菱UFJ証券。案件組成に関しては、不動産投資研究所（代表取締役社長・伊藤紀幸氏）がオリジネーターであるIDMのエージェンシーを務め、IDMの代理人として証券会社やノンリコレンダーとの交渉窓口等となった。証券化スキームの概要は図表の

通り。AMを行うABC Partners（旧、EX・Partners〔不動産投資研究所の伊藤氏が2004年に設立。ただし同氏は今ABC Partnersの役員には就いていない〕）は、百貨店やGMSの店舗証券化・AMの実績も有するほか、ある商社の本社ビル証券化における匿名組合出資者向けコンサルティング業務や上場不動産ファンドに対するデューデリジェンス業務も手掛けてきた。主要スタッフには大手の不動産会社・銀行・証券会社、格付機関出身者等があり、不動産金融の専門的知識を持つ少数精鋭で業務を展開中。なお、不動産投資研究所は鑑定評価業務やデューデリをコア事業の1つとして営んでいるが、今回は、関連するABC PartnersがAMを担当しているため鑑定は行っていない。SPC事務受託会社は東京フィナンシャル会計事務所。

株式会社アイディーエム
所在地：神奈川県横浜市戸塚区品濃町545-5
PIER IAビル4F
TEL：045-821-7735
URL：http://www.idm-net.jp/