

## アルファコートと DBJ が北海道地域特化型私募ファンド組成 2030 年度の私募 REIT 設立へ布石

### DBJと連携し地域特化型ファンド始動

アルファコートは、日本政策投資銀行 (DBJ) および DBJ アセットマネジメント (DBJAM) と協働し、北海道地域特化型不動産私募ファンドの第1号「合同会社北海道アルファファンド1号」を5月27日に組成した。北海道内に特化した不動産ファンドとして、将来的な私募 REIT 設立を見据える。DBJ が地域デベロッパーと企画・構想段階から共同で地域特化型ファンドを組成するのは初の取り組み。

### 証券化で成長投資を後押し

ファンドにはアルファコート、DBJ のほか、商工組合中央金庫や北海道内の事業会社などが出資。DBJAM がアセットマネージャー、アルファコートがサブ AM を担う。資産規模は50億円台半ば。組み入れアセットは、札幌市内のレジデンス2物件、商業施設2物件、帯広市内のオフィスビル1物件の計5物件。住宅の組入時稼働率は95%。商業施設はいずれもドラッグストアを核テナントとする約2,000㎡規模の生活利便施設。オフィスは帯広市中心部のランドマーク「経済センタービル」を組み入れた。

ファンドタイプはコアプラス型で、インフレ局面を踏まえた NOI 向上を重視する。オフィスでは更新時の賃料改定を積極的に進めるほか、住宅でも定期借家契約を組み入れるなど契約条件を工夫し、賃料増額を図る。また、将来的にはマンスリー運用やアパートメントホテルへの転用など、レジデンスのハイブリッド運営も視野に入れ、環境変化に応じたバリューアップを進める考えだ。

ファンド組成の背景には、北海道各地で再開発を手掛けるアルファコートの開発力による豊富な物件パイプラインを DBJ が高く評価したことがある。ホテルをはじめ大型開

発案件が増えるなか、証券化を活用して開発物件をファンドへ循環させることで、バランスシートを過度に膨らませることなく、財務規律を維持しながら継続的な開発投資を可能とするスキームを構築した。「2024 年秋から DBJ グループとの協議を開始し、今回のファンド組成に至った。財務規律を維持しながら開発投資を進めるための総合的なシナリオの構築と実行を伴走できることが当社にとって魅力だった」(アルファコート取締役 副社長の樋口千恵氏)。

### 北海道地域特化型私募 REIT 設立へ

出口戦略としては約5年間の運用を前提に、複数の私募ファンドを積み上げながら2030年度の北海道地域特化型私募 REIT 設立を目指す。私募 REIT の初期資産規模は約500億円、2035年度には1,000億円規模への成長を構想する。今後組成するファンドの組入資産も段階的に拡充する。当面は自社開発物件を中心とする一方、今後は外部物件の組み入れも進める方針。開発、取得ともに対象となるエリアは、札幌市内を中心としつつも、半導体関連やインバウンド需要、プロ野球チームの新施設開発などで



樋口千恵氏  
取締役 副社長

賑わう札幌・小樽・北広島・恵庭・千歳・苫小牧を結ぶ「道央ゴールデンライン」や、十勝や旭川など食料供給を支える地域も対象とし、北海道全域への投資を志向する。アセットタイプについても住宅、商業、オフィスに加え、ホテルや高齢者住宅、物流施設など社会性の高い用途へ広げる。「多様なアセットを組み入れることで、地域経済の成長を取り込みながら、景気変動や用途ごとの市況変化に左右されにくい安定的なポートフォリオの構築を目指す。地域開発と不動産金融を組み合わせ、北海道地域経済の成長を下支えしたい」と樋口氏は意気込む。

