

キャピタランドが J-REIT の投資口を取得

ビ・ライフ投資法人の投資口 13%及び同投資法人運用会社の株式 33.4%を取得

シンガポール、2007年2月13日 — キャピタランド・リミテッド(以下「キャピタランド」)は、東京証券取引所に上場している不動産投資信託であるビ・ライフ投資法人(以下「ビ・ライフ」)の投資口 13%を 32.3 億円(約 41 百万シンガポールドル)で取得すると決定したことを本日発表しました。2007年3月2日のこの取引完了により、キャピタランドはビ・ライフの最大の投資主となります。同時に、キャピタランドは、ビ・ライフの資産運用会社であるモリモト・アセットマネジメント(以下「MMAM」)の株式 33.4%を 200.4 百万円(約 2.5 百万シンガポールドル)で取得します。これら2つの取引により、キャピタランドは日本において新しく REIT のプラットフォームを得ることになります。

ビ・ライフは、昨年3月に東京証券取引所に上場し、現在の時価総額は約 230 億円(約 290 百万シンガポールドル)です。また、そのメインスポンサーは株式会社モリモト(以下「モリモト」)です。モリモトは、東京を地盤とする定評あるデベロッパーであり、その開発マンションが賞を受賞していることなどでも知られています。モリモトは、キャピタランドの参画後も、MMAM の過半数(50.1%)の株式を保有し、キャピタランドは、モリモトに次ぐ第2位株主となります。

キャピタランドによるビ・ライフの投資口 13%の取得は、キャピタランドの間接的に保有する子会社である CapitaLand Japan Investments Pte. Ltd. (日本支店)及び CapitaLand Nippon Investments Pte.Ltd. が、新たに発行される投資口 6,400 口を 1 口あたり 504,261 円(約 6,369 シンガポールドル)で取得することで実施されます。新たに発行される投資口はビ・ライフによる第三者割当増資の一部であり、調達された資金はビ・ライフが 2007年3月に取得する 3 物件の購入資金に充当されます。

キャピタランドによる MMAM の株式 33.4%の取得は、キャピタランドの間接的に保有する子会社であるキャピタランド・ジャパン株式会社(以下「キャピタランド・ジャパン」)

を通じて実施されます。現在、日本で2つの私募ファンドを運営しているキャピタランド・ジャパンは、ビ・ライフの運営にも積極的な役割を担っていくこととなります。また、キャピタランド・ジャパンは、MMAM 及びビ・ライフと、ファンド運営ノウハウや物件供給パイプラインの提供により、ビ・ライフの成長をサポートする契約を締結しました。このサポートにより、ビ・ライフは、キャピタランド・ジャパンが保有する居住施設を売却する際には、優先買取交渉権を得ることとなります。

キャピタランドグループのリュウ・マン・リョン社長兼経営最高責任者は、次のとおり述べています。

「ビ・ライフへの出資は、日本の REIT マーケットへの初進出ということだけでなく、われわれにとって3つめの海外 REIT 投資という意味で、キャピタランドにとって記念すべき出来事です。他の2 REIT のうちひとつは、われわれが IPO の際に戦略パートナー兼投資家として参画した香港の Link REIT で、もうひとつは、前月、マレーシアで上場したキール・キャピタ・トラストです。これらの一連の活動は、アジア太平洋地域におけるわれわれの REIT ビジネスを成長させることになると考えています。」

キャピタランドのビ・ライフ及び MMAM への出資は、モリモトとキャピタランドの両社がそれぞれの強みを活かしていきたいという意向に沿ったものです。つまり、モリモトには、日本において高品質でデザイン性に優れた居住施設の開発力があり、また、キャピタランドには、REIT や私募ファンドの組成・運営実績があります。この強力なパートナーシップと、日本の安定的な経済に裏付けされた好調な不動産市況の見通しが、長期的なビ・ライフの成長につながっていくでしょう。

「美しい暮らしと住まい」を投資コンセプトとするビ・ライフは、目の肥えた消費者をターゲットにデザイン性と最新設備を重要視しています。その投資対象は、住居施設（70%以上）と商業施設（30%未満）です。現在のポートフォリオは、東京の一等地にある14棟の高品質賃貸マンションで構成されており、その多くは駅至近に所在しています。ビ・ライフの物件は、平均築年数が3.2年であり、これは住宅施設を投資対象とする J-REIT の中では、もっとも新しい部類となっています。また、3つの物件で、日本の権威ある賞であるグッドデザイン賞を受賞しています。

現在まで、キャピタランドは、日本で2つの私募ファンドを運営しています。ARC-キャピタランド・ジャパン・レジデンス共同事業とキャピタリテールジャパンファンドで、それぞれの目標資産規模は420億円（530百万シンガポールドル）と1500億円（19億シンガポールドル）です。加えて、キャピタランドは、福岡県博多湾のアイランドシティで、2008年に完成する賃貸マンション棟を80億円（101百万シンガポールドル）

で取得する予定にしています。さらに最近、キャピタランドは、大阪有数のデベロッパーであるサムティ株式会社の株式 5.45%を 16.7 億円（22.1 百万シンガポールドル）で取得しました。サムティは、キャピタランドが運営するファンドへのパイプラインを提供しています。

ビ・ライフについて (www.blife-reit.co.jp)

2006 年 3 月 22 日に東京証券取引所に上場。投資対象は、居住施設と商業施設に投資する複合型の J-REIT です。株式会社モリモト、大和ハウス工業株式会社、及び中央三井信託銀行がサポート・スポンサーとなっています。ポートフォリオは 14 物件で構成されており、その資産規模は 2006 年 11 月 30 日時点で 353 億円となっています。2009 年までに、資産規模を現在の 3 倍の 1000 億に達することを目標としています。

スポンサーの住宅及び商業施設の開発及び運営ノウハウを活用することで、ビ・ライフは投資家への安定配当を実現するためにうまくバランスされた資産の拡大を目指しています。そして、ビ・ライフは、最新の顧客ニーズに合うような住宅施設及び商業施設の取得にフォーカスしています。それらを実現するために、ビ・ライフは、立地、質、設備等において、厳しい取得基準を設けています。ビ・ライフはモリモト・アセットマネジメントにその運用を委託しています。

MMAMについて (www.mmam.co.jp)

モリモト・アセットマネジメントは 2004 年 9 月 1 日に REIT の運用会社として設立されました。株主は、株式会社モリモト、大和ハウス工業株式会社、その他金融機関です。MMAM はその後、REIT の運用会社として、政府当局からの承認を受けました。2005 年 6 月 7 日に MMAM はビ・ライフを設立し、その後、ビ・ライフから資産運用を委託されました。それ以来、MMAM は、ビ・ライフの「美しい住まいと暮らし」という投資コンセプト実現に向けて業務を実施しています。

MMについて (www.morimoto-real.co.jp)

モリモトは、日本における有名な分譲デベロッパーの一つです。1983 年 7 月 8 日に設立され、モリモトは、東京都心において良質の不動産を開発することに注力してきました。他のデベロッパーと違うモリモトの強みは、顧客志向のデベロッパーだということです。モリモトが開発した物件は、好立地、かつデザイン性に優れているとマーケットに認知されています。これまでに、モリモトは約 12,000 戸の分譲マンションを開発してきました。それらのマンションが高品質である証として、モリモトは 3 年連続、計 6 物件でグッドデザイン賞を受賞しています。近年、モリモトは、その事業領域を主要都市の商業及びオフィスビル開発にも広げています。

キャピタランドグループについて (www.capitaland.com)

キャピタランドは、アジア最大の不動産会社の1社です。シンガポールに本社を置き、不動産、ホスピタリティ、不動産金融サービスといった事業を、アジア太平洋、ヨーロッパ、そして中東の主要都市において展開しています。

キャピタランドのポートフォリオは、20カ国90都市以上に広がっています。キャピタランドは、その保有不動産、金融スキル、マーケット知識等を活かして、シンガポールやその他地域で、不動産金融商品を組成・提供しています。

上場している子会社及び関係会社には、アスコットグループ、キャピタモールトラスト、キャピタコマーシャルトラスト、アスコットレジデンストラスト、キャピタリテールチャイナトラスト、クイル・キャピタ・トラスト、オーストラランドがあります。

過去5年間でキャピタランドはシンガポールで4本、マレーシアで1本のREIT立上げに成功し、外部成長及び内部成長を実施する等、それぞれ積極的な運営を行ってきました。シンガポール初のREITであるキャピタモールトラストは、2002年7月の上場以来、290%を超えるリターンを投資家にもたらしています。また、キャピタコマーシャルトラストは2004年5月の上場以来、220%を超えるリターンを、キャピタリテールチャイナトラストの投資口価格は2006年12月の上場以降159%以上値上がりしています。

以上