

目黒駅至近の複合用途ビルへ投資

サービスオフィスを含む複合用途ビルを対象に 相鉄とプロフィッツが不動産投資戦略を進化、ファンド事業でも提携

株式会社相鉄アーバンクリエイツ
株式会社プロフィッツ

相鉄グループの(株)相鉄アーバンクリエイツ（本社・横浜市西区、社長・左藤 誠）と(株)プロフィッツ（本社・東京都千代田区、社長・田中 慎一郎）は、不動産の取得・開発、およびバリューアップに関する取り組みを共同で推進していますが、今回、第一号案件「CABO uehara」（東京都渋谷区）に続き、第二号案件として、目黒駅前にある複合ビル「MG 目黒駅前」（東京都品川区）を対象に、プロフィッツがアセットマネジャーとしてファンドを組成し、相鉄アーバンクリエイツがリードインベスター^{※1}として投資を行います。今般のファンドでは、GK-TK^{※2}スキームを活用し「合同会社 SUC 目黒アセット 1」を設立。(株)三井住友銀行他からの借り入れや、投資家からの匿名組合出資^{※3}により資金を調達する他、相鉄アーバンクリエイツも 30 億円の匿名組合出資を実行しました。

「MG目黒駅前ビル（以下、本物件）」は、相鉄新横浜線が直通する、東急目黒線・都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線その他、JR山手線「目黒」駅前から徒歩1分の好立地に所在する、サービスオフィス、賃貸住宅、飲食・サービス店舗で構成される複合施設です。主要部分がサービスオフィスとして運営されており、取得後はプロフィッツが設立した(株)ブロックスプラスが運営する「BLOCKS」シリーズへ運営体制を変更し、「BLOCKS MEGURO」としてリニューアルオープンする予定です。

この「BLOCKS」シリーズは、アセットマネジメントとオペレーションを一体化させることで、管理コストを抑えつつ、テナントや利用者に利便性と付加価値を提供、バリューアップおよび投資効果の最大化を図るものです。本物件は、相鉄アーバンクリエイツが掲げる、多様化する働き方や、既存ビルの多くが抱える機能性やアメニティーなどの課題解決、社会貢献を念頭に置きながら、「働く人が主役」となる時勢にマッチしたサービスの提供に加え、複合用途施設としての複合的な事業・利用シナジーを創出することを目指していく予定です。

相鉄アーバンクリエイツとプロフィッツは、今後も新たに設立された「相鉄不動産投資顧問(株)」も含めた、多様な出資スキームや事業展開を推進してまいります。両社の強みを生かしながら、さまざまなプレーヤーと共に、さらにお客さまのニーズに応えられるよう、短期・長期両面から柔軟でユニークなサービスを展開していく予定です。

概要は別紙のとおりです。

- ※1 リードインベスター：特定の資金調達場面において、中心的な役割となって契約条件などをまとめる立場を指す
- ※2 GK-TK スキーム：対象資産を保有する SPC（特別目的会社）として会社法上の合同会社を使用し、投資家からの匿名組合出資と金融機関などからの借り入れにより調達した資金を用いて、「信託の受益権」を対象資産として取得する不動産証券化の仕組み
- ※3 匿名組合（契約）：資金を提供する出資者と事業を行う事業者の間で結ぶ 2 者間契約で、出資を受けた事業者から利益が生じると、出資者に向けて利益の分配が行われる契約



MG 目黒駅前ビルの外観・内部

「MG 目黒駅前ビル」の概要

1. ビルの名称
MG 目黒駅前
2. 所在地
東京都品川区上大崎二丁目 300 番 10、300 番 63、566 番 9、608 番 5、613 番 3
3. 交通
JR 山手線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅から約 50m (徒歩 1分)
4. 敷地面積
1,456.61 m² (440.62 坪) ※うち敷地権割合 94.1%
5. 延床面積
11,521.18 m² (3,485.16 坪) ※うち売買対象 7,881.46 m² (2,384.14 坪)
6. 用途・構造階数
事務所、共同住宅、店舗
鉄筋コンクリート造地下 2 階付 14 階建
7. 建築年月
2006 年 7 月 (築 17 年)



MG 目黒駅前ビルの位置図

ファンドの概要

1. 合同会社の名称
合同会社 SUC 目黒アセット 1 (信託受益者)
2. 出資者
相鉄アーバンクリエイツ 他
3. レンダー (調達先金融機関)
三井住友銀行 他
4. アセットマネジャー
プロフィッツ
5. 信託受託者
三井住友信託銀行