

エリアリンク

セルフストレージ特化型ファンド
本業の戦略転換・成長加速に寄与

20億円規模で2本組成

銀行・AM会社も協力

エリアリンクは、主にセルフストレージの開発・運営などを手がける企業。「ハローストレージ」のブランド名で、8万6,486室のストレージを展開している（2018年8月現在）。

ストレージの種類はコンテナタイプからビルインタイプ、土地付き1棟タイプなどがある。

同社は2018年3月、りそな銀行や長谷工不動産投資顧問と共同で、私募ファンド「ハローストレージファンド1号」を立ち上げた。エリアリンクがオリジネーターとマスターレシー、りそな銀行がレンダーと信託業務、長谷工不動産投資顧問がAM業務を担う。このほか建築用コンテナメーカーのデベロッパーがアレンジメントを手がけた。

ポートフォリオは東京と横浜にある土地付き1棟タイプの4物件（総室数408室）で、資産規模は20億円程度。運用期間は5年間でLTVは70%、分配金利回りは5%強を見込む。

同年7月にも、私募ファンド「ハローストレージプレミアム」をりそな銀行と共同で立ち上げた。ハローストレージプレミアムではりそな銀行がレンダーと信託業務に加えAM業務も担っており、よりコミットメントを深めている。ポートフォリオは東京にある土地付き1棟タイプの3物件（総室数435室）で、資産規模や運用期間、LTV、利回りは1号ファンドと同程度だ。

ファンド事業を開始した背景には、出店戦略の転換がある。従来は郊外遊休地の有効活用策としてコンテナタイプのストレ

[事業軸]

スポンサー	資産	対象	形態
サービス	40億円	セルフストレージ	私募ファンド

「ハローストレージプレミアム」組入れ物件「ハローストレージ狛江元和泉プレミアム」（東京都狛江市）



室数は154室。小田急線「狛江」駅から徒歩9分の立地

ジを中心に展開する戦略を取ってきた。しかしセルフストレージのニーズが最も大きい住宅街への進出を強化するため、自社で土地の取得から建物の開発まで手がける土地付き1棟タイプを中心に展開する戦略にシフトしている。出口の選択肢にファンドを加えることで、バランスシートの負担を抑えつつ開発ペースを加速させる狙いだ。

3号以降は徐々に規模拡大
出口としてREIT立ち上げ

エリアリンクでは第3号ファンドの準備を進めており、2018年末を目処に運用を開始する方針。資産規模は30億円程度と、先の2本よりやや大きくする予定。それ以降は年間2本程度のファンドを、徐々に規模を拡大する形で展開したいとしている。



松尾大輔 氏
営業本部
開発部 部長

最終的には、一連のファンドの出口となるREITの立ち上げを目指していく。まずは私募REITとして運用を開始し、一定の資産規模まで積み上がった段階での上場を検討する。

営業本部 開発部 部長の松尾大輔氏は「1棟あたりの投資規模が小さいことなどを鑑み、同業他社とのタッグなどさまざまな可能性を視野に入れつつ、REIT立ち上げまで持っていきたい」と今後の展望を語っている。