

サムティ、集合住宅資産の投資プール 2 件を、計 490 億円で売却

2025 年 9 月 2 日、日本有数のアコモデーションデベロッパーおよびホテル運営会社であるサムティホールディングス株式会社（以下、「サムティ」）は、当社が開発・保有する集合住宅資産の投資プール 2 件を、計 490 億円（約 3.3 億米ドル）で売却したことを発表しました。買主は、非公開の外国政府系ファンドで、サムティを引き続き両投資プールのリード・アセットマネージャーとして起用します。本件は、サムティの資産運用事業の勢いを象徴するものです。

今回の外国政府系ファンドへの資産の売却は、サムティが完全統合型の不動産投資・資産運用プラットフォームへの変革を進めるうえで、新たなマイルストーンとなります。これは、2025 年 1 月に、ヒルハウス・インベストメント・マネジメント（以下、「ヒルハウス」）の不動産投資部門である Rava Partners（ラバ・パートナーズ、以下「Rava」）が主導し、株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」）が継続株主として参加したサムティの非公開化に続くものです。

投資プールは、サムティが保有する 30 件の新築の集合住宅資産からなる高品質の不動産ポートフォリオで構成され、総資産価値（GAV）は最大で約 490 億円になります。物件の 70%は、東京や大阪をはじめとする主要都市に所在し、優れた近隣環境や公共交通機関へのアクセスにも恵まれ、今後も魅力的なテナント層からの需要を捉え、賃料収入の成長が見込まれる理想的な条件下にあります。

この投資プールのうち 1 件は、8 つの物件から構成され、サムティが単独で運用します。もう 1 件の投資プールは 22 件の物件から構成され、サムティとともに日本有数の独立系不動産投資運用会社であるアリサ・パートナーズ・ジャパン株式会社（以下、「アリサ・パートナーズ」）が、共同で運用します。

サムティホールディングス代表取締役社長の小川靖展は、次のように述べています。

「今回の投資・運用パートナーシップは、サムティが投資プラットフォームへ変革したことによって創出された新たな機会に外国政府系ファンドをはじめとする投資家に関心を示していることを象徴しています。私たちは、当社のビジネスモデルと長年にわたり積み重ねて得てきた豊富な経験に自信を持っており、国内外のパートナーから信頼をいただけることを嬉しく思います」

大和証券グループ本社 代表執行役社長の荻野明彦は、次のように述べています。

「外国政府系ファンドによる不動産投資プールの獲得は、サムティへの評価と実績を示しています。国内における集合住宅セクターの成長が続く中、サムティが開発・運用する高品質な資産への需要は高まると期待しています。ヒルハウスとの協業を通じ、サムティの成長を引き続き支援できることを喜ばしく思います」

ヒルハウスのパートナーであり、Rava Partners の共同責任者でもあるジョー・ギャグノン（Joe Gagnon）は、次のように述べています。

「サムティは、日本の集合住宅資産への投資家からの堅調な需要を捉えつつ、宿泊施設分野においても事業を拡大しています。7 月のホテル特化ファンドのクローズに続いた今回の発表は、サムティが短期間で累計 1,000 億円以上の資金調達を達成したことになります。この成果は、堅調な需要と私たちの大切な LP からの信頼の現れであり、特にサムティが持つグループ内で土地調達・取得・開発・運用する高い能力によって、これらのファンドや REIT に向けて高品質な資産の安定的な

供給が可能であることを示しています。私たちは、大切なパートナーである大和証券グループ本社とともに、サムティの投資・運用事業のさらなる成長を支援できることを楽しみにしています」

アリサ・パートナーズのマネージング・パートナー兼代表取締役社長および共同最高投資責任者シェドリ・ブジェリアは、次のように述べています。

「サムティとこれまでに築いてきた関係を拡大し、当社が引き続き確信をもって力を入れている戦略の一環でもある集合住宅資産の大型ポートフォリオを共同運用する機会を得たことを、大変うれしく思います。アジア太平洋地域でも有数の政府系ファンドからの今回の委託は、アリサ・パートナーズが、日本の住宅セクターで最も信頼される独立系投資運用会社の1社としての地位を確立し、多大な信頼を受けたことを示しています」

サムティホールディングスについて

サムティは、1982年にサムティ株式会社として創業以来、日本全国において不動産の供給・管理等を行い、豊かな都市開発を進める総合不動産会社に成長しました。当グループの事業は、賃貸マンション、ホテル、オフィスなどの収益不動産の企画、開発、販売、ならびにグループが所有する不動産の賃貸、管理、運営、およびREITの運営を含みます。サムティは、契約管理などのアセットマネジメントもっており、今後のより一層のグローバル化社会への移行を見据え、兵庫県三木市の「ネスタリゾート神戸」をはじめとしたテーマパークの運営、またベトナム国ハノイ市及びホーチミン市における住宅分譲事業プロジェクトを行う等、新たな収益機会の獲得を目指し、事業を推進しています。

詳細については、[サムティホールディングス株式会社 | 不動産を、超えてゆけ](#) をご覧ください。

ヒルハウスについて

2005年にイェール大学基金からの初期資金提供を受けて設立されたヒルハウス・インベストメント・マネジメント(以下「ヒルハウス」)は、世界最大のグローバル・プライベート・オルタナティブ資産運用会社の1つです。当社は、南北アメリカ、ヨーロッパ、アジア、中東の大学基金、財団、政府系ファンドなど、世界中の主要な機関投資家のクライアントに代わって投資を行っています。ヒルハウスは、すべてのステークホルダーに持続的な価値を創造するため、持続可能で先進的な企業となることを目標としています。ヒルハウスは、バイアウト、リアルアセット(Rava Partners)、プライベートクレジット(Elham Credit)など、多様な投資戦略を提供しています。シンガポールで創業したヒルハウスは、今日、ニューヨーク、東京、ロンドン、ムンバイ、香港、アムステルダム、シドニー、上海、北京にオフィスを構え、18か国以上から450人以上の専門家からなる多国籍チームを誇っています。当社は、世界30か国以上で数十億ドル規模の取引を手掛けた実績があります。詳細については、www.hillhouseinvestment.com をご覧ください。

Rava Partners について

Rava Partnersは、ヒルハウスのリアルアセットストラテジーを専門に手掛ける運用会社として、アジア太平洋地域を支えるインフラストラクチャー構築のために、各分野のビジネスリーダーと協業し、実物資産を含むプラットフォームへの投資を行っています。Rava Partnersの戦略は、アジア経済の成長分野である、教育、物流・産業、ホスピタリティ、ライフサイエンス・ヘルスケア、デジタルインフラストラクチャー、その他の資産に投資を実行することです。Rava Partnersは設立以来、同社とヒルハウスによって運用されているファンドを代表し、アジア太平洋地域の18社の不動産会社に合計30億米ドル以上投資しています。

詳細はウェブページをご覧ください。www.ravapartners.com

大和証券グループ本社について

株式会社大和証券グループ本社は、大和証券グループの持株会社です。大和証券グループは、全国に 182 の支店(大和証券)を展開する国内拠点と、ウェルスマネジメント部門、アセットマネジメント部門、GM&IB 部門を中核とする世界 22 の国と地域に拠点を構えるグローバルネットワークを持つ強固な基盤を有しています。大和証券グループは、お客様の状況や経済環境に応じた最良かつ最適な品質のソリューションを提供することで、「お客様の資産価値の最大化」に貢献します。詳細については、<https://www.daiwa-grp.jp/> をご覧ください。

アリサ・パートナーズについて

アリサ・パートナーズは日本市場にフォーカスし、住宅、ホテル、オフィス、商業施設といったアセットクラスで約 3,400 億円の運用資産を有する独立系の不動産投資運用会社です。これまでに様々な物件タイプへの投資を行ってきており、特に高品質で収益性の高い賃貸マンションに関して、日本で最も積極的な投資家の一つとしての立場を確立してまいりました。東京とシンガポールに拠点をもち、今後も、当社は、コア、コア・プラス、バリュー・アッド、開発プロジェクトなど、様々なリスク領域に応じた投資機会を積極的に追求してまいります。詳細については、<https://www.alyssapartners.com/index-jp.php> をご覧ください。

本件に関するお問い合わせ先

ヒルハウス・インベストメント広報代理

アシュトン・コンサルティング

電話番号 03-5425-7220

Eメール : HillhouseJapanPR@ashton.jp