

2024年4月30日

環境不動産普及促進機構、APLグループ取得の大規模商業施設に出資を実行 ～環境改修とバリューアップで地域再生を目指す共同投資の第一弾～

国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに出資等を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構(以下、Re-Seed 機構)はこの度、アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド(以下、APLJ)がアセット・マネージャーを務める APL グループの SPC が購入する商業施設「ニットモール」(埼玉県熊谷市、以下、本物件)に対し、熱源更新を伴う省エネ改修を前提とする出資(匿名組合出資)を実行しましたので、お知らせします。

Re-Seed 機構は、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、耐震・環境性能の高い良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進するとともに、こうした事業を通じた地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策の推進を支援しています。

APLJ は、多様なアセット・クラスへの投資助言・アセットマネジメントの実績を有しますが、中でも商業施設のアセットマネジメントは過去 20 年以上に渡り実績を積み上げてきたコア・コンピタンスであり、これまでも複数の大規模ショッピングセンターの開発やフルリノベーションを実現しています。

Re-Seed 機構と APLJ は、2023 年 9 月に大規模商業施設の環境改修及びバリューアップを前提とした共同投資の枠組みについて合意しており、本物件への出資はその第一弾案件となります。

本物件は 1979 年に大手 GMS として開業、地域に溶け込み住民の生活に欠かせない役割を果たしています。本物件をリニューアルし、環境性能を改善させることは、地域の活性化や地球温暖化対策につながり、大きな社会的意義を有すると判断しました。

今回の共同投資では、環境面では、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価の星表示 3 つ以上の仕様を目指す改修工事を実施します。同時に、機械設備や建築設備にも改修投資を施すとともに、ソフト面でも、食物販を充実させ、大型生活用品店を誘致するなどの施策で、今後も地域住民の生活利便性を支える商業施設として、さらに機能を向上させていくことを目指します。

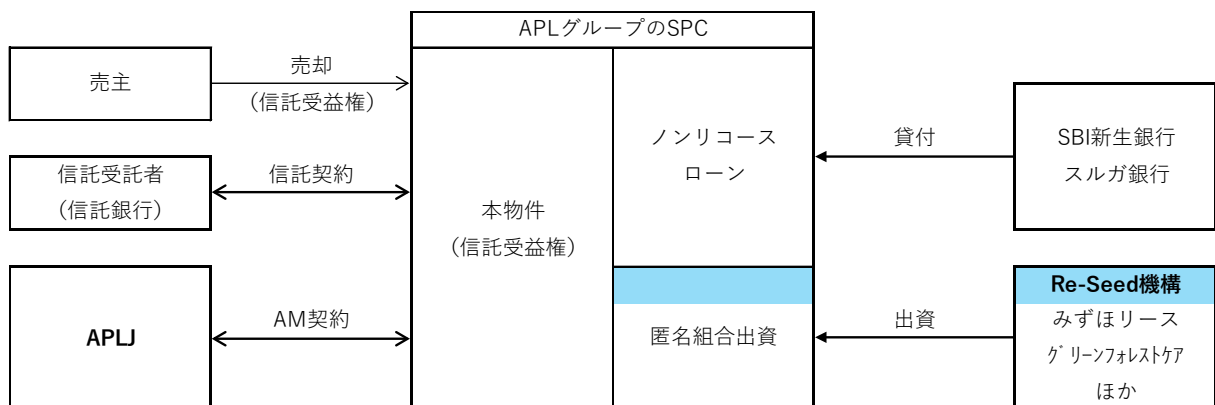
今回は、Re-Seed 機構の出資とあわせ、APLJ の別案件においても Re-Seed 機構と ESG 投資を支援するみずほリース株式会社に加え、大栄不動産株式会社の子会社で熊谷市内において有料老人ホーム及び介護支援事業を行うグリーンフォレストケア株式会社なども共同投資へ参画します。また、株式会社 SBI 新生銀行とスルガ銀行株式会社によるノンリコースローンを調達しますが、当該ノンリコースローンは「新生グリーンローン」(明確な環境改善効果が認められる事業に資金用途を限定したローン)として実行されるなど、官民で協調したプロジェクト支援の体制となっています(下記、スキームご参照)。

以上

〔ニットモール外観〕



〔スキーム〕



◆アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド(APLJ)について◆

アジア・パシフィック・ランド(APL)は不動産、再生可能エネルギー、デジタル・インフラストラクチャー、プライベート・エクイティ投資を手掛けるプライベートカンパニーです。APL の創業者 2 人はニューヨーク出身で APL の親会社は米国に設立され、米国、欧州、アジアに拠点を構えています。

その日本拠点である APLJ は、オフィス、商業施設、住宅、ホテル、再生可能エネルギー施設など多様なアセット・クラスへの投資助言・アセットマネジメント実績を有します。これまで、「ティファニー銀座ビル(東京都中央区)」、「芝パークビル(東京都港区)」、「東京ベイ東急ホテル(千葉県浦安市)」、「サンストリート亀戸(東京都江東区)」など、不動産マーケットにインパクトのあるアセットマネジメント実績を積み上げてきました。商業施設のアセットマネジメントは APLJ 開設以来 20 年超に渡り実績を積み上げてきたコア・コンピタンスであり、「サニーサイドモール小倉(福岡県北九州市)」や「コースカベイサイドストアーズ」において旧来型 GMS を核とする大規模ショッピングセンターのフルリノベーションを実現しました。

◆一般社団法人環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)について◆

Re-Seed 機構は、国交省、環境省から資金の交付を受けて、耐震・環境性能を有する良質な不動産(環境不動産⁽¹⁾)の改修、建替え、開発を行う事業者に対して出資等のリスクマネー供給⁽²⁾を行うことにより、地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的としています。公的性格を有する透明性の高い資金の導入を通じ、民間資金の呼び水として SPC スキームを安定させる効果が期待されるほか、「国の定める耐震・環境不動産に関する投資基準(耐震・環境要件)を満たす事業」との位置づけが明確となることで ESG 投資や SDGs への貢献等を求める投資家ニーズにも応えやすくなります。

(¹) CASBEE、BELS 等の認証取得や、一定水準(15~20%)以上の消費エネルギー量削減等

(²) 劣後ローンや出資等のシニアローンに劣後する資金

【報道関係者からのお問い合わせ】

Re-Seed 機構について

企画部 朝日、山崎、根岸(03-6268-8016)

APLJ について

FGS グローバル(服部 070-7484-7705、長谷田 080-9898-5591)