

## 環境不動産普及促進機構と APLJ、大規模商業施設向け ESG 投資で提携

### ～環境改修とバリューアップで地域再生目指す～

国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに投資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)と、不動産の投資・開発及びプライベート・エクイティを手掛けるアジア・パシフィック・ランド(ジャパン)・リミテッド(以下、APLJ)は、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について合意(以下、「本枠組合意」)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・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、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目指しています。

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。

本枠組合意の下では、APL グループが大規模商業施設への新規投資を行なう場合、施設を保有する SPC に対し Re-Seed 機構が共同エクイティ出資又はメザニン融資を通じリスクマネーを供給するものです。これまでも Re-Seed 機構は、APLJ がアセット・マネージャーを務める「コースカベイサイドストアーズ(神奈川県横須賀市)」の環境改修に向け、共同投資を実行した実績がありますが、APLJ では、環境改修及びバリューアップの実施を前提として 2 年以内を目標に計 1,000 億円程度の大規模商業施設向け新規投資への取組を計画しており、本枠組合意は両者のこうした取組を更に強力に後押しするものです。

大規模商業施設は空調・照明等による環境負荷が大きいうえ、築年によっては設備更新が遅れ維持コストも過大となり、施設運営の継続も困難になりがちです。CO2 排出において大型の建築物が占める割合は非常に高いことから、施設に適切な環境改修を実施し環境性能を改善させることは、地球温暖化対策につながり、省エネルギー社会を目指すうえで大きな社会的意義があります。

また、大規模商業施設は、購買活動の場のみならず地域社会の様々な活動や情報発信の場として重要な役割を果たしています。しかし、人々の志向や消費・生活様式は時代とともに変化するため、施設自体が現在求められる姿から乖離しているケースも散見されます。商圈内で競争優位にある物件を適切に運営し、バリューアップを実現できれば、地域社会の活性化や持続的発展の実現に繋がります。

本枠組合意に基づく共同投資により、環境改修や認証取得を通じた施設のコスト低下のみならず、施設の魅力を高めることで流動性を向上させ、投資対象の安定性と利回りの確保を図ってまいります。

◆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<sup>(1)</sup>)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<sup>(2)</sup>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。

(<sup>1</sup>) CASBEE、BELS 等の認証取得や、一定水準(10~15%)以上の消費エネルギー量削減等。

(<sup>2</sup>) 劣後ローンや出資等のシニアローンに劣後する資金

◆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。

【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、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)