

環境不動産普及促進機構、東洋不動産の私募 REIT ブリッジ SPC に資金提供 ～東京・大阪オフィスビルの省エネルギー改修を支援～

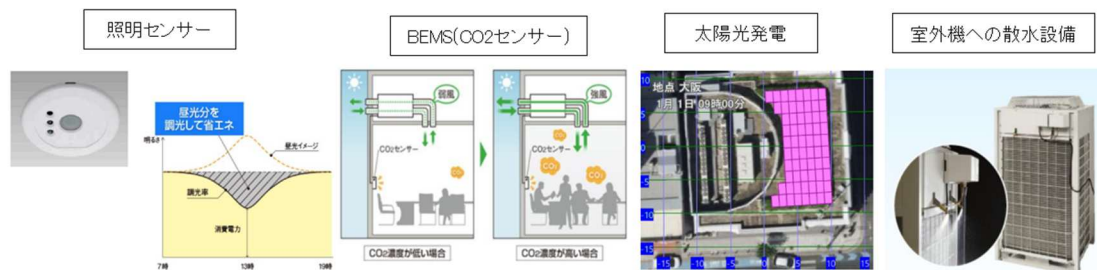
国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに出資等を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構（以下、Re-Seed 機構）はこの度、将来的に私募 REIT の組成を目指す東洋不動産株式会社（以下、東洋不動産）グループが、ブリッジ SPC に売却を行うオフィスビル 2 棟（「目黒東洋ビル」（東京都目黒区）、「信濃橋東洋ビル」（大阪市西区））に対し、既存建築物全体におけるエネルギー消費量が概ね 20%以上の削減となる改修工事を実施することを前提とする出資を行いましたので、お知らせします。

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（建替え・開発・改修事業）を促進するとともに、老朽化ストックの再生を通じ地域の再生・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。

我が国にはバブル期等に建築され更新期を迎えているオフィスが多く存在しますが、中小ビルでは大型ビルのような費用対効果が望めないとの先入観からストックの良質化を図る ESG 対応の改修は進んでいないのが現状です。

本件は三菱 UFJ 銀行の親密会社として不動産戦略をサポートしている総合不動産会社で、オフィス、賃貸マンション、ホテル、老人ホーム等の開発運営管理で豊富な実績を有する東洋不動産と連携し、オフィスビルの ESG 改修を支援するものです。2050 年のカーボンニュートラルに向けて CO2 の排出量の削減の重要性が高まっている中、概ね 20%の省エネルギー削減を伴う改修を支援することで、老朽化が進むオフィスの更新や環境対応を進めるとともに、既存中小オフィスの持つ社会課題解決にも寄与せんとするものです。

改修工事については、各ビルに応じて、LED 照明、照明センサー、太陽光発電、BEMS（CO2 センサー）、室外機への散水設備の導入のほか、空調機の更新などが予定され、ESG 対応が進むとともに、ストックの良質化が図られています。

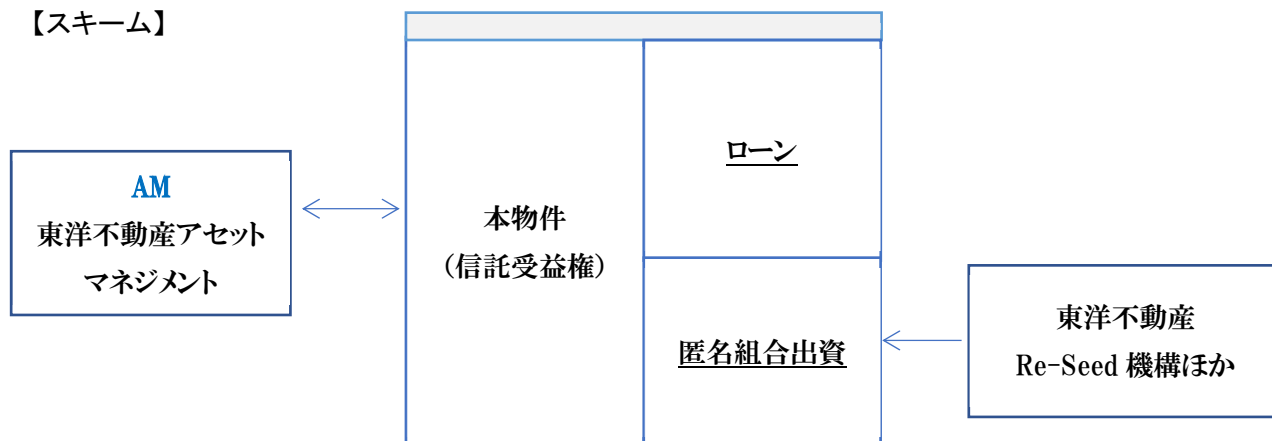


東洋不動産では総合不動産サービス提供機能を生かし、東京、大阪、名古屋などのオフィス・レジを中心に数年内の私募 REIT の設立を目指しており、本 SPC はこれをブリッジするものです。我が国の私募 REIT 市場は 2025 年 3 月末時点で銘柄数は 60、総資産 7.2 兆円で拡大傾向にありますが、安定的な運用のためコア型の良質な物件が求められており、本件はこれを支援したものです。

【物件概要】

名 称	目黒東洋ビル	信濃橋東洋ビル
所 在	東京都目黒区下目黒 1 丁目 1 番 11 号	大阪市西区靱本町 1 丁目 12 番 4 号
交 通	JR 山手線ほか「目黒駅」駅徒歩約 3 分	地下鉄四橋線「本町」駅 徒歩 2 分
延床面積	2,850.90 m ²	4,155.43 m ²
用 途	店舗・事務所	事務所
竣工	1992 年 3 月	2007 年 11 月
写真		

【スキーム】



◆東洋不動産株式会社について◆

東洋不動産株式会社は売買仲介、リーシング、鑑定、デューデリジェンス、不動産の投資・開発を手掛けている事業用不動産に特化した不動産企業グループであり、グループ会社にプロパティマネジメント業務、ビルメンテナンス業務、アセットマネジメント業務を担う機能を有しており、不動産関連サービスを総合的に提供しております。

現在、グループ経営ビジョン『信頼されるパートナーとして、事業と不動産をつなぐ架け橋に』を合言葉に事業用不動産等のニーズへ総合的に応える“新しい不動産プロフェッショナル集団”を目指しております。

公式サイト：<https://www.toyo-re.co.jp/>

◆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、老朽化ストックを耐震・環境性能を有する良質な不動産(環境不動産⁽¹⁾)へ建替え、開発、改修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の条件を満たした不動産

(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】

東洋不動産について

投資運用部 眞田(TEL:03-3504-2391) Email:t-sanada@toyo-re.co.jp

Re-Seed 機構について

企画部 朝日、根岸(TEL:03-6268-8016)