

【報道関係者各位】

2023年3月30日  
トーセイ株式会社

## ～国内機関投資家と協働し、ESG投資の拡大に寄与～ 賃貸マンションの再生を行う「Green × Value Upレジファンド」を組成

トーセイ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長:山口誠一郎 証券コード:8923、以下 当社)の100%子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長:若林要、以下 TAA)は、国内機関投資家から出資を受け、省エネ改修により建物1棟全体における温室効果ガス(以下 GHG)排出量の大幅な削減を目指す「Green × Value Up レジファンド」(以下 本ファンド)を組成し、本日付で第一弾となる対象物件の取得を完了しましたのでお知らせいたします。

### ◇中古賃貸マンションの専有部まで省エネ改修とエネルギー見える化でGHG排出量を削減

本ファンドは、中古の賃貸マンションを長期的に保有し、共用部のみならず、空室になった住戸から順次省エネ改修を施し、建物1棟全体のGHG排出量の大幅な削減を目指して運用を行います。原則1都3県エリアの賃貸マンションに投資を行い、ファンド組み入れ後は各物件につき約5年※をかけて改修し、GHG排出量削減によるランニングコスト低減とグリーンリース等によるNOI向上を図り、出口戦略を検討します。

※各物件の住戸における年間退去率を20%と想定

今般取得した対象物件は、京王電鉄相模原線「稲城」駅徒歩3分に位置し、単身向けの1Kとファミリー向けの3LDKの2タイプで構成される全106戸の賃貸マンションで、これまで当社にて保有し賃貸収益を得ていた物件です。

改修工事は当社グループが再生事業において培ったノウハウを活かし、当社がコンストラクションマネージャーとなり環境負荷軽減に焦点をあてたバリューアップを行い、脱炭素社会の実現に寄与する賃貸マンションとして再生します。共用部は照明のLED化や人感センサーの導入のほか、屋上への太陽光発電設備の導入および高反射塗料の塗布等を予定しています。専有部は水回りや照明、エアコンなどを節電・節水型に変更し、使用エネルギーの見える化および最適化を可能とするHEMS(Home Energy Management System)を導入する予定です。これらにより、建物1棟全体のGHG排出量について、従前から30%超の削減を目指します。

なお、プロパティマネジメントは当社の100%子会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長:長谷川 尚)が担当し、当社グループにおけるワンストップサービスの提供を目指してまいります。



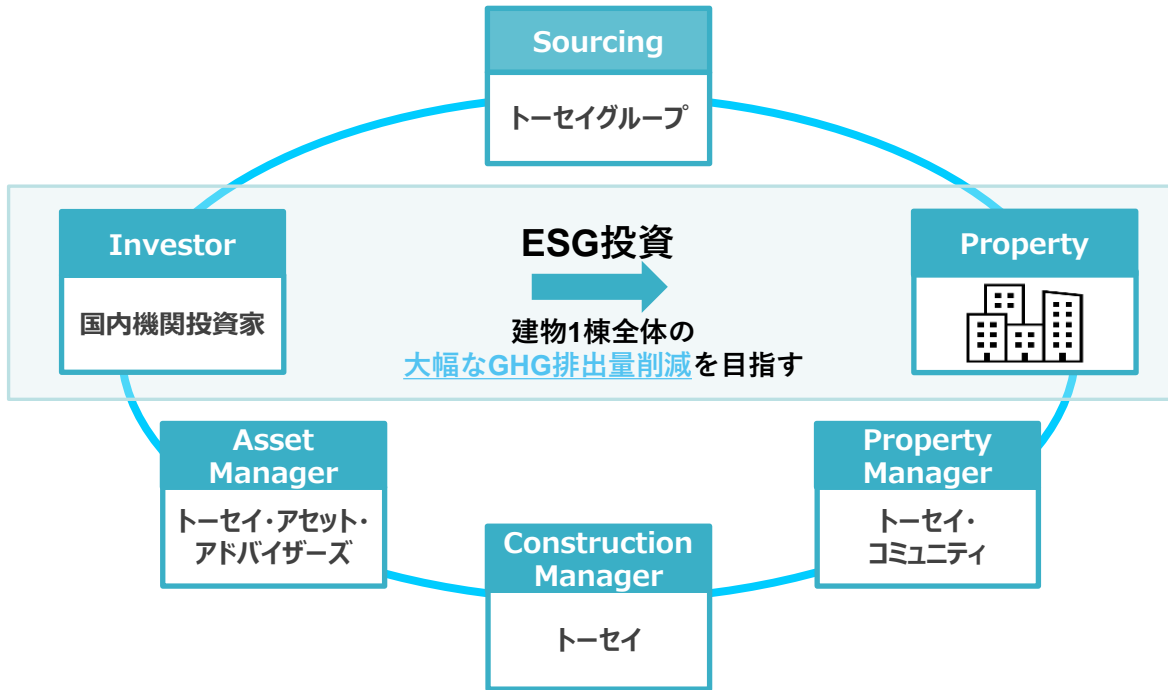
対象物件外観



太陽光発電設備導入予定の屋上

### ◇入居者との対話により不動産の環境品質を向上させる運用を目指す

本ファンドでは、専有部のGHG排出量削減において入居者とのリレーションを構築し、入居者との対話を基に適切な効果検証を行うことで、PDCAサイクルを回しながら省エネ改修計画や管理状況を適宜見直し、運用パフォーマンスの向上を目指します。なお、一定の環境価値向上が図られた段階において、環境不動産認証等の外部評価取得による資産価値の向上にも努めてまいります。



### ◇既存ストックの長期活用と環境面で社会問題にアプローチ

当社グループでは、中期経営計画「Infinite Potential 2023」の基本方針の一つに、持続可能なESG経営の推進を掲げ、気候変動問題への対応や保有不動産の環境不動産認証取得など、多様な事業を通じて環境・社会課題の解決に努めています。

本ファンドは、老朽化した賃貸マンションを壊して建て直すのではなく、独自のノウハウにより環境配慮型不動産に再生して管理・運用するものです。トーセイグループが有するシナジーを活かし、再生事業や管理事業における豊富な実績、ファンド・コンサルティング事業における運用経験を結集して、既存ストックの活用と環境面の両面から社会問題へアプローチしてまいります。当社グループは引き続きESG経営を推進することにより、企業価値向上を目指してまいります。

#### 【対象物件の物件概要】

物件名	T's garden 稲城
所在地	東京都稲城市東長沼3111-1
交通	京王電鉄相模原線「稲城」駅 徒歩3分 JR南武線「稲城長沼」駅 徒歩18分
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
築年月	1994年9月
延べ床面積	6,690.80㎡(2,023.96坪)
賃貸区画	106区画

#### <トーセイ株式会社 会社概要> (2022年11月末現在)

会社名 トーセイ株式会社 <https://www.toseicorp.co.jp>  
 代表者 山口 誠一郎  
 所在地 東京都港区芝浦四丁目5番4号  
 資本金 66億円  
 従業員 663名(連結)、244名(単体)  
 事業内容 不動産再生事業、不動産開発事業、  
 不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業  
 不動産管理事業、ホテル事業

#### <TAA 会社概要> (2022年11月末現在)

会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
<https://tosei-asset.co.jp>  
 代表者 若林 要  
 所在地 東京都港区芝浦四丁目5番4号  
 設立年月 2005年9月  
 資本金 1億円  
 事業内容 投資運用業(不動産関連特定投資運用業)等

#### <本件に関するお問い合わせ先>

トーセイ株式会社

経営管理部 広報担当 保坂

Tel:03-5439-8807 Fax:03-5439-8809 email:pr-tosei@toseicorp.co.jp