

リビタと日本政策投資銀行が 環境配慮型リノベーションファンドを組成

～「リノベーション×ESG投資」でサステナブルな社会の実現を目指す～

株式会社リビタ（本社：東京都目黒区、代表取締役社長：長谷川和憲、以下「リビタ」）、株式会社日本政策投資銀行（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：地下誠二、以下「DBJ」）およびDBJアセットマネジメント株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：窪田昌一郎、以下「DBJAM」）は、新たにリノベーションマネジメントの仕組みを導入した環境配慮型リノベーションファンド（以下「当ファンド」）を2024年7月31日（水）に組成し、運用を開始しました。当ファンドは、リノベーションノウハウを持つリビタと、金融と不動産に多様なチャンネルを持ち、「DBJ Green Building 認証（※1）」など独自の環境認証を持つDBJグループが協業することにより、老朽化した賃貸物件を環境配慮型不動産としてバリューアップして市場へ再流通させることを目的としています。リノベーションマネージャー（※2）による良質な住戸を提供し続ける仕組みを導入することで、「リノベーション×ESG投資」によるサステナブルな社会の実現を目指します。

※1 環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年4月にDBJが創設した認証制度

※2 ファンドの保有物件に対して、建物の改修・バリューアップのサポートを継続的に行う役割を指します



ファンド保有物件：PATH 仲六郷 Photo by 古末拓也

■環境配慮型リノベーションファンド組成の背景

・カーボンニュートラル実現に向けた取り組みの必要性

カーボンニュートラルを2050年までに実現するための取り組みが加速する中、不動産業界でもESG・サステナブル投資が注目を集めています。不動産物件に対する環境意識の高まりを受け、企業では環境に配慮した取り組みを強化しています。

・老朽化した賃貸物件の課題解決策としてのリノベーション需要の高まり

日本の築古の賃貸物件は、建築当時の時代に合わせた間取りや設備・仕様が多く、現代のライフスタイルに適さない住戸が多く見受けられます。建物を適切に改修し、競争力を維持しながら物件を運営する手法として、近年リノベーションの注目度は上がっています。今後築古の賃貸物件が増加していく一方であることから、リノベーションへの需要はますます高まることが予想されます。

このような背景から、リビタとDBJグループでは「リノベーション×ESG投資」の実現へのニーズが両社合致したことにより、新たなリノベーションファンドを組成しました。老朽化した賃貸物件のリノベーションを推進し、環境配慮型不動産として社会へ普及させることで、持続可能な住環境の提供へと貢献してまいります。

暮らしを豊かにするリノベーション

ReBITA

＜これまでの取り組み＞

リビタでは、住まいにおけるものづくりの価値基準として「くらしのスタンダード - ReBITA Sustainability Standard -」を提唱しています。建物を永く、丁寧に使い、環境に配慮しながら、現代のくらしにマッチする住宅(くらし)を提供してきました。

＜当ファンドへの思い＞

本協業を通じて、当社の環境・経済両面での不動産価値向上の実現できるリノベーションノウハウを不動産金融市場に対して提供していきたいと考えています。また、親会社である京王電鉄株式会社の中長期経営計画にあるファンド事業方針に沿って事業を展開していきます。

環境配慮型の不動産投資

DBJ 日本政策投資銀行
DBJ DBJアセットマネジメント

＜これまでの取り組み＞

DBJグループは、企業理念「金融力で未来をデザインします～金融フロンティアの弛まぬ開拓を通じて、お客様及び社会の課題を解決し、日本と世界の持続的発展を実現します～」に基づき、2011年のDBJ Green Building認証の創設以来、多くの関係者と連携してESG不動産の普及に努めてまいりました。

＜当ファンドへの思い＞

DBJグループは、不動産証券化分野における投融資等の実績・ノウハウの下、京王グループであるリビタとの協業を通じて、築古賃貸住宅のリノベーションを推進し不動産金融市場へ供給することで、建築工事費の高騰や環境配慮の観点から既存ストックの長寿化等、不動産のサステナビリティ向上の実現と不動産金融市場の更なる活性化に貢献してまいります。

■環境配慮型リノベーションファンドとは

＜ファンドの概要＞

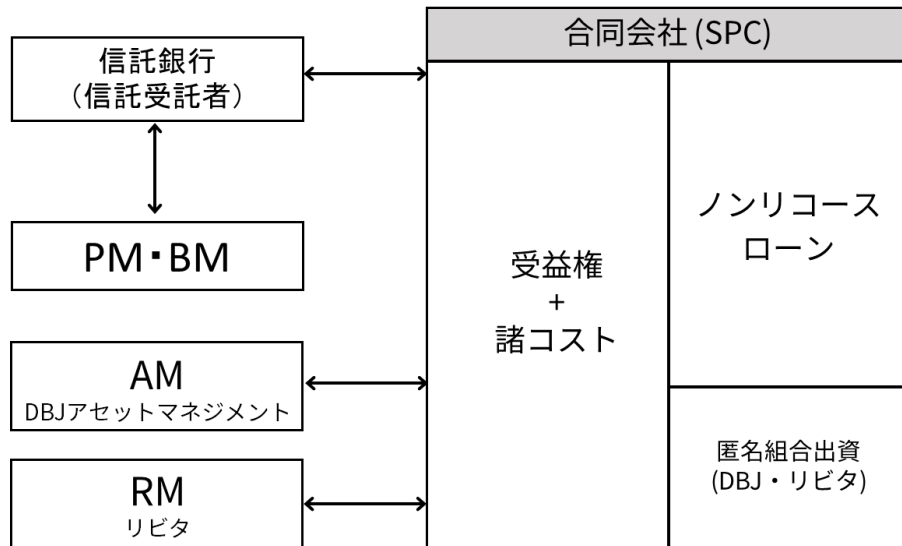
リビタとDBJグループが組成した環境配慮型リノベーションファンドとは、老朽化した賃貸物件を証券化し、環境認証等の取得も目指したバリューアップ改修を行うことで市場へと再流通させることを目的としたファンドです。この取り組みを通して、築古の賃貸物件でも優良な住宅として社会に供給し続けられる仕組みを提供します。今後、当ファンドの社会的意義や取り組みに賛同いただける方々と共に環境配慮型不動産の普及を進めていきたいと考えています。

組成日	2024年7月31日
名称	合同会社 GReC
対象資産	PATH 仲六郷（今後築古の賃貸物件を中心に取得予定）
出資者	株式会社日本政策投資銀行・株式会社リビタ
アセットマネージャー	DBJ アセットマネジメント株式会社
リノベーションマネージャー	株式会社リビタ

<リノベーションマネージャーの役割と目的>

ファンドの保有物件に対して、建物の改修・バリューアップのサポートを継続的に行う役割を指します。リビタは、当ファンドが今後仕入れていく老朽化した賃貸物件に対して、リノベーションの企画支援業務を行ってまいります。

リノベーションマネージャーを導入した今回の仕組みは、環境・経済両面での不動産価値向上の実現を目指しており、環境配慮型不動産の社会的普及を図っていきたいと考えております。65棟の一棟まるごとリノベーションマンション事業の実績をもつリビタが主体的に関わることで、改修工事における効率的なエネルギー削減や現代の賃貸ニーズを満たす暮らし提案型の住まい空間へのバリューアップを可能にします。



■ファンド保有物件

<PATH 仲六郷>

当ファンドの第一号物件となる『PATH 仲六郷』は、「賃貸だからこそ柔軟に暮らす」ことを目指したリビタのリノベーション賃貸マンション『PATH』シリーズのひとつです。一棟まるごとリノベーション分譲マンション事業で培ってきた企画開発や共用部のリノベーションノウハウを活かし、賃貸物件をバリューアップするアセット事業として、不動産の取得から企画・募集までをリビタで一括してマネジメントしています。なお、本物件は1989年(築35年)の老朽化した賃貸物件を共用部と空室の一部をリノベーションし、バリューアップしております。

公式 HP : <https://path-pass.com/>



左：環境負荷を軽減する素材選定や設備の性能向上 | 中：街にひらいた共用部・外構 | 右：暮らし提案型の専有部

Photo by 古末拓也

株式会社リビタについて

社会、暮らしをリノベーションし、あなたと環境にとって豊かな未来をつくる会社として設立。「次の不動産の常識をつくり続ける」を経営ビジョンに掲げ、一棟、一戸単位のマンションや戸建てのリノベーション分譲事業やリノベーションコンサルティング事業、投資事業、シェア型賃貸住宅や商業施設、公共施設の企画・運営、PM・サブリース事業、ホテル事業、オフィス事業を手がけています。

現在、一棟まるごとリノベーション事業の企画・供給実績は 65 棟。リノベーション分譲事業は、100 平米超の面積を有し、立地と資産価値にこだわったマンションを紹介する『R100 tokyo』をはじめ、一戸単位のマンションリノベーションの企画・供給実績が 1,270 戸。またシェア型賃貸住宅『シェアプレイス』の企画・運営実績は、現在までに都内近郊で 30 棟に及びます。その他、東京内神田のシェア型複合施設『the C』、大人の部活がうまれる街のシェアスペース『BUKATSUDO』など、暮らしの概念を「働く」「遊ぶ」「学ぶ」などにも領域を広げたプロジェクトの企画・プロデュース・運営も多く手がけています。2016 年 3 月にはホテル事業を開始、全国で『THE SHARE HOTELS』を 9 店舗展開。また、2021 年よりオフィス事業を本格化し、暮らしを自由にするオフィス『12』シリーズを展開（2024 年 3 月時点）。

名称 : 株式会社リビタ
設立 : 2005 年（2012 年より京王グループ）
代表取締役社長 : 長谷川 和憲
住所 : 東京都目黒区三田 1-12-23 MT2 ビル
URL : <https://www.rebita.co.jp>

株式会社日本政策投資銀行について

企業理念「金融力で未来をデザインします～金融フロンティアの弛まぬ開拓を通じて、お客様及び社会の課題を解決し、日本と世界の持続的発展を実現します～」の下、出資と融資を一体的に行う「投融資一体型サービス」をはじめ、高度な金融手法を用いることによって、長期の事業資金を必要とするお客様に資金供給をはじめ様々なサービスを提供しています。

都市開発分野においては、デベロッパーやリート、開発プロジェクトへの投融資などのリスクマネーの供給を通じて都市開発を推進します。特に現在、都市開発分野に限らず社会全体が少子高齢化や労働人口減少、気候変動等への対応を迫られており、お客様の事業モデルも急速な変化を迫られる可能性があります。不確実性が高まる環境下においてもリサーチ機能強化や海外の先進事例への投融資による知見獲得等を通じて、社会課題や変化を先取りし、お客様に具体的ソリューションを提供していきます。

また、不動産 ESG の分野では、環境・社会への配慮がなされた不動産を認証する制度として 2011 年に DBJ Green Building 認証を創設したほか、2021 年には不動産の環境負荷を可視化し、脱炭素化を支援するサービスを提供する Arc Japan を設立しました。環境・ウェルビーイングの潮流を踏まえたオフィスニーズの調査や、築古ビル環境改修メニュー策定の実証プロジェクトを進めるなど、特色ある取り組みで不動産のサステナビリティ向上と脱炭素社会移行への貢献を目指しています。

名称 : 株式会社日本政策投資銀行
設立 : 2008 年 10 月 1 日
代表取締役社長 : 地下 誠二
本店所在地 : 東京都千代田区大手町 1 丁目 9 番 6 号大手町フィナンシャルシティ サウスタワー
URL : <https://www.dbj.jp/>

DBJ アセットマネジメント株式会社について

DBJ が 100%出資する、不動産、プライベートエクイティ及びインフラストラクチャー分野を対象とするオルタナティブ投資専門の資産運用会社です。

投資家の皆様に対する良質な投資機会・運用サービスの提供を通じて、運用高度化や長期的な投資収益の拡大を実現し、オルタナティブ投資市場の健全で長期的な発展に貢献することを目指しています。

名称 : DBJ アセットマネジメント株式会社
設立 : 2006 年 11 月 22 日
代表取締役社長 : 窪田 昌一郎
所在地 : 東京都千代田区大手町 1 丁目 9 番 2 号大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
URL : <https://www.dbj-am.jp/>

<お問い合わせ先>

株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部 宮嶋・石川

Tel: 070-8697-3188 Mail: pr@rebita.co.jp

株式会社日本政策投資銀行 都市開発部

Tel: 03-3244-1710

DBJ アセットマネジメント株式会社 不動産投資部

Tel: 03-3241-5307