



報道関係者各位

PressRelease

2005年8月29日

株式会社ゼファー

開発型証券化案件の売却についてのお知らせ

－ 開発中賃貸マンションのJ-REIT売却決定 －

株式会社ゼファー（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 飯岡 隆夫、以下 当社）は、この度ファンド向け物件として開発を進めてまいりました札幌市賃貸マンションを、上場J-REITであるユナイテッド・アーバン投資法人（東京証券取引所 証券コード8960）に対し売却することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

本物件は、当初よりJ-REITまたは私募ファンドに対しての売却を想定し、住宅系投資用物件として開発を進めてまいりました。当社が培ってまいりました「総合開発力」を注入し、当社独自のCM方式による高品質マンションとして開発を進め、また、賃貸用マンションとしては初となる「ガス・コージェネレーション・システム」を導入しております。

近年の都心部での不動産投資物件の不足に伴い、J-REITあるいは私募ファンドは、政令指定都市の優良物件を投資対象として注目しはじめております。本物件は、「ガス・コージェネレーション・システム」により、専有部分の光熱費削減による入居率の向上や高賃料設定も見込める他物件と差別化された物件となっております。

当社は、自社内での不動産証券化ビジネス、ファンド・ビジネスを行うと同時に、今後も不動産の「総合開発力」を活用し、J-REITまたはファンド向け優良投資用物件の開発に取り組んでまいります。

記

当社は、創業以来「総合開発力」をキーワードに、マンション開発のみならず不動産・建設に関する経験・ノウハウの蓄積に努めてまいりました。また、逸早く不動産の証券化・流動化を推進する資産活性化事業を開始し、当社グループの事業領域拡大を図っております。資産活性化事業では、当社グループが有する豊富な情報・ノウハウ・知識を基にファンドの組成や優良物件の投資・開発を行い、高収益獲得を目指しております。

札幌市において開発を進めてまいりました本物件は、当初よりファンド向け物件として開発を進めており、平成18年3月の竣工時に、土地及び建物を併せて信託受益権化を行ったうえ当該信託受益権をユナイテッド・アーバン投資法人に売却する予定となっております。

物件開発にあたっては、当社の「総合開発力」を活用し、当社独自のCM方式による低コスト・高品質の高収益マンションとして開発を進めており、また賃貸用マンションとしては初となる「ガス・コージェネレーション・システム」も導入する予定です。

北海道ガス株式会社と共同で導入する「ガス・コージェネレーション・システム」は、マンション敷地内にガスエンジン発電機を設置し、業務用電力と合せて専有部分・共有部分へ電力供給を行うことで、省コストを実現するとともに、発電時の廃熱を暖房・給湯に再利用することで、省エネも同時に実現するシステムです。また、同システムは、天然ガスを利用するためSOx（注1）の発生がなく、さらにNOx（注2）対策も行うことにより、環境保全性の非常に高いシステムとなっております。

同システムの導入により、専有部分の年間光熱費は、シミュレーション上 60%弱の低減を図ることが可能であり、賃貸用マンションとしての入居率・定着率の向上を図ることができるだけでなく、高賃料の設定が可能なことから、投資物件としての利回り向上を図ることも可能となっております。

現在のJ-REIT市場や不動産投資市場は、市場整備や投資家からの資金流入により拡大を続けておりますが、反面、特に都心部においてファンド間の物件獲得競争が激化することで、政令指定都市への物件取得に方向転換を始めております。本物件は、その品質・話題性・先進性から見た場合も、そうしたJ-REITまたはファンドの需要に応える投資適合物件であるということが出来ます。

当社は、創業以来「総合開発力」をキーワードに、不動産・建設に関する経験・ノウハウの蓄積に努めてまいりました。今後も、自社内での不動産証券化ビジネス、ファンド・ビジネスを行うと同時に、不動産の「総合開発力」を活用し、優良投資用物件の開発に取り組んでまいります。

以 上

◆ 本件に関するお問合せ先

不動産流動化事業本部 03-5695-7808

経営企画室 03-5821-5632

<参 考> 開発予定物件概要

所 在： 札幌市中央区北三条東三丁目 1 番 28
交 通： 札幌市営地下鉄東豊線「札幌」駅徒歩 5 分
地 積： 1,249.45 m² (377.95 坪)
用 途 地 域： 商業地域 (建蔽率:80%、容積率:400%)
主 用 途： 共同住宅 (130 戸)
構造・規模： 鉄筋コンクリート造 地下 1 階 地上 14 階
延 床 面 積： 7,035.94 m² (2,128.37 坪)
竣 工： 平成 18 年 2 月

※上記物件概要は現時点での計画であり、状況により変更となる可能性があります。

(注 1) 硫黄酸化物：石油、石炭等を燃焼したときに発生するもので、森林や湖沼などに影響を与える酸性雨の原因物質になると言われている。

(注 2) 窒素酸化物：工場・事業場、自動車、家庭等から排出され、高濃度では呼吸器に影響を及ぼすほか、酸性雨及び光化学オキシダントの原因物質になると言われている。