

2021年10月26日

各位

福岡県福岡市中央区大名2-4-22
株式会社玄海キャピタルマネジメント
代表取締役 松尾 正俊

インド、ムンバイ市の分譲住宅開発プロジェクトに投資

弊社は、インド Alternative Investment Fund を通じ、自社の組成する対インド投資ファンドにおいて、インド ムンバイ市の分譲住宅開発プロジェクトへの投資を実行しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

株式会社玄海キャピタルマネジメント（以下、GCM）はインド Alternative Investment Fund（以下、インド AIF）を通じ、自社の組成する対インド投資ファンド（以下、GII ファンド）において 2021 年 8 月、インド ムンバイ市の商業区画を含む分譲住宅「Royal Pristo」開発プロジェクト（以下、本プロジェクト）への投資を実行しました。

※投資にかかる権利は、本プロジェクトスポンサーが販売在庫を担保に発行した担保付社債を裏付資産とするインド AIF 持分にかかる権利に該当します。

本プロジェクトは、州政府の支援を受けるスラムの再開発プロジェクトです。インド国内で最もスラム人口が高いのは、ムンバイ市の位置するマハラシュトラ州です。州政府はこの問題を解決する為、スラム居住者へ衛生環境の整った集合住居を無料で提供する事業者に対し、容積率緩和のインセンティブを与えています。

当案件は、総戸数 621 戸の手頃な価格帯の分譲住宅に加え、44 区画の商業エリアを含む大型開発案件で、販売可能な内法総面積は 23,508 m²です（地権者提供用スラムタワー分を除く）。そのうち、当ファンド投資対象は住宅 584 戸及び商業 44 区画です。

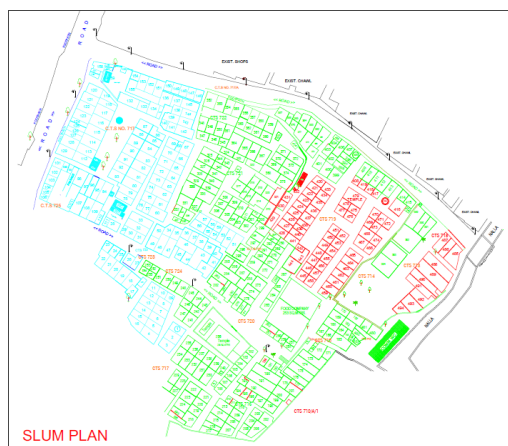
現在プロジェクトは、関連する許認可の取得及び地権者提供棟の建築をほぼ終え、販売棟の開発を開始しました。

8 月末時点で、住宅の 48%にあたる 282 戸が販売済み、また、商業エリアは 25%にあたる 11 区画が販売済みです。

当該物件はムンバイ郊外の住宅地であるマラド・イースト地区に位置します。近隣には教育施設や医療施設があり、高速道路や地下鉄等主要交通インフラが整っている為、ムンバイ中心地へのアクセスに優れている点も魅力です。

本プロジェクトのデベロッパーである Royal Realtors Group は、スラム再開発案件を得意としており、ムンバイ郊外では 10 件以上、13 万㎡以上の実績を持ちます。

開発前



開発後



GII ファンドは、長期的な成長が期待されるインドでの投資機会獲得を目的とし、インド AIF を通じた同国の住宅開発プロジェクト向け担保付社債にかかる権利を投資対象とする自社ファンドとして 2019 年 1 月に組成いたしました。

当ファンドは、日本生命保険相互会社の子会社が 100% 保有する現地の資産運用会社 Nippon Life India AIF Management Limited(旧 Reliance AIF Management Company Limited)と連携し、優良なプロジェクトを選定・評価の上、これまでにも 3 プロジェクト (4 物件) へ投資実行しております。

同国ではコロナ禍においても、個人消費者の住宅ローン利用による住宅購入需要は底堅く、昨年秋以降住宅販売は強い回復傾向を見せております。

当ファンドは、今後もインドにおける分譲住宅プロジェクトへの投資を行って参ります。

以上

[開発の概要]

名称：Royal Pristo

所在地：インド ムンバイ市、マラド・イースト地区

敷地面積：12,860m²

延床面積：25,927m²

階数：地上20階（A棟・B棟）／24階（C棟・D棟）＋ポディウム3階＋地下1階
地上22階（地権者提供用スラム棟）

構造：RC

用途：商業・住宅

戸数：住戸数 621 戸 商業区画 44 区画



外観イメージ（Royal Pristo）

【本件に関するお問合せ先】

株式会社玄海キャピタルマネジメント

〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-2-1 岸本ビルヂング 10F

TEL : 03-5222-7500

担当者：海外事業部 グリーンバーグ・シャイ

※ 本プレスリリースは、金融商品取引法に基づく開示資料ではなく、同法に規定される広告その他のこれに類似するものには該当しません。

※ 本プレスリリースは、弊社による金融商品取引法に基づく投資運用業務、投資助言業務の提供や特定の金融商品への投資勧誘を目的としておらず、また、本プレスリリースに記載されているファンド等について勧誘を行うものではありません。