

HOT TOPICS

June 2022

九電とGCMがファンドでオフィスビル開発 “オール福岡”で“オール再エネ”実現

九州電力(九電)などが出資し、玄海キャピタルマネジメント(GCM)がAMを務める開発型SPC「合同会社舞鶴オフィスプロジェクト」は、福岡市中央区でオフィスビル「福岡舞鶴スクエア」を開発した(2022年3月に竣工)。SPCには九電とそのグループ会社(電気ビル、九州メンテナンス、九電不動産)、リース会社の九州リースサービス、民間都市開発推進機構(民都機構)が出資。福岡の地域金融機関がノンリコースローンを供給した。さらに電気ビルがマスターレシー兼PM、九州メンテナンスがBMを担う。

「GCMが九電グループからファンドを活用した不動産事業の相談を受けたことが取り組みのきっかけ。そこから地元九州・福岡の活性化に寄与する開発となるよう、地元プレーヤーの資金とノウハウを動員する枠組みを構築した」と話すのは、GCMの九州事業部 ヴァイスプレジデント 西田智義氏。GCMは近年、九州のプレーヤーとのプロジェクトに注力しており、熊本では地元の金融機関や企業から投融資を受けて市内の複合施設を組み入れた私募ファンドを組成・運用するほか、福岡の不動産・レジャー事業者が市内で商業施設を開発した際に事



田村直敏氏
電気ビル ビル事業本部 福岡管理部 福岡舞鶴スクエア担当 副長 (左)
山地省吾氏
電気ビル 事業開発本部 事業開発部 PM業務課 課長補佐 (中左)

友田順也氏
玄海キャピタルマネジメント 九州事業部 アソシエイト (中右)
西田智義氏
玄海キャピタルマネジメント 九州事業部 ヴァイスプレジデント (右)

業アドバイザーを務めるなどの事例がある。

さらに今回の開発は国土交通省から民間都市再生整備事業計画の認定を受け、民都機構による「まち再生出資」の支援を受けている。「国交省から開発の意義についてお墨付きをもらった格好で、プロジェクトの信用度アップにつながった」(GCMの九州事業部 アソシエイト 友田順也氏)。

物件に目を向けると、ESGを意識した取

り組みが目立つ。建物全体の電力は九電の「再エネECO極(きわみ)」というプランを採用し、再生可能エネルギー100%化を実現。このプランは、同社が運用する水力・地熱発電所由来の電力と非FIT非化石証書を組み合わせたものだ。また併設の自走式立体駐車場には電気自動車用の充電設備を設置している。

「カーボンニュートラルを推進する九電グループの特色を出せているのでは」(電気ビルの事業開発本部 事業開発部 PM業務課 課長補佐 山地省吾氏)。

オフィスフロア(2~9階)はほぼ満床で運用開始した。「天神周辺で築古ビルから新築ビルに拡張移転したいというニーズを取り込んでいる。テナント業種では金融系やIT系の関心が強い」(電気ビルのビル事業本部 福岡管理部 福岡舞鶴スクエア担当 副長 田村直敏氏)。また1階の商業フロアにはローソンやウエルシア薬局、クリニックが入居している。九電グループとGCMは今後も共同での事業展開を検討する方針。本件のほか、GCMが組成した冷凍冷蔵倉庫(川崎市)の私募ファンドに九電グループが出資した事例もある。

福岡舞鶴スクエア



地上9階建て、延床面積2万561.08㎡。オフィスフロアの基準階面積は1,836.86㎡(555.65坪)



電気自動車用充電設備は普通タイプ18台、急速タイプ1台を備える