

ニューノーマルの不動産ブランド「NEWNO」 SMFLみらいパートナーズが立ち上げ

三井住友ファイナンス&リース子会社のSMFLみらいパートナーズ(SMFL-MP)は、不動産開発事業の自社ブランド「NEWNO(ニューノ)」を立ち上げた。

SMFL-MPが開発もしくは購入し(他社との共同事業物件を含む)、かつ環境認証(CASBEE 認証Aランク以上もしくはDBJ Green Building認証★3以上)を取得した物件に対し同ブランドを付与する方針。

ブランド立ち上げの背景について、代表取締役社長の寺田達朗氏はこう説明する。

「2019年に営業を開始した当社は、金融業としての不動産リースから踏み込んで、不動産開発・賃貸事業にも取り組んでいる。これをブランドの形でアピールすることを昨年から検討してきた。そのなかでNEWNOという名称には、ESGやSDGsに対応する点でNEW NORMALを体現した物件という想いを込めた」。

ブランド展開にあたっては新規開発、既存物件のリノベーションもしくは建て替えといったパターンを想定。リノベーションの場合は築30年以内の物件が対象となる。

アセットタイプはオフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテルなどから幅広くみていく。エリアは首都圏が半分程度、残りが関西圏、中京圏、札幌広域をイメージ。1物件あたりの価格帯は30~50億円をボリュームゾーンに定める(単独事業の場合)。

環境認証取得を前提としたブランドであることから、ESG関連の差別化に力を入れていく。名古屋駅前で開催中のオフィスビル「中村区則武1丁目プロジェクト」では、教育関連テナントの入居を見込み、フロアやエレベーターに排気能力の高い換気システムを導入する予定。それ以外にもRE100対応のCO₂フリー電力、グリーンリース契約を検討している。

「中長期的には、当社の環境エネルギー事業で展開する再生可能エネルギー施設からの電力供給や、木造ビルの開発も視野に入れている」(不動産本部 開発事業部長の寺山悟氏)。

そのほか、SMFL-MPがパートナーシップ契約を結んでいるザイマックスのサテライトオフィス「ZXY(ジザイ)」の導入も、オフィス



寺田達朗氏
代表取締役社長



寺山悟氏
不動産本部 開発事業部長

NEWNOブランドの物件



「NEWNO・GS新宿ビル」。「新宿」駅東口前に立地する2018年竣工のオフィスビルで、CASBEE 認証Aランクを取得済



「中村区則武1丁目プロジェクト」。「名古屋」駅太閤通口前に立地する2022年3月オープン予定のオフィスビルで、CASBEE 認証Aランクを取得済

ビルや商業施設では選択肢に入れる考え。物件の竣工後は長期保有と売却の双方を検討する。売却先の候補としては、SMFL-MPの子会社となったケネディックスのファンド・REIT、SMFL-MPがスポンサーを務めるSMBCプライベート投資法人やサポートを務めるヘルスケア&メディカル投資法人、住友商事グループのファンド・REIT、外部の機関投資家やファンドなどを挙げている。当面の展開に関しては、2年間で500億円の投資を予定している。公表済みの3物件のほか、5物件の計画を進めている段階とのことだ。

「開発やリノベーションのコストは通常と比べ高くなるが、それに見合うだけの不動産価値があると自負している。NEWNOだから入居したい、NEWNOだから取得したいとテナント企業や投資家から思っていただけよう励みたい」と寺田・寺山両氏は話している。