

2022年4月14日

各位

福岡県福岡市中央区大名2丁目4番22号  
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、玄海キャピタル

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 11 月に、ムンバイ市の分譲住宅開発案件である「Maverick」及び「71 Midtown」プロジェクト（以下、本プロジェクト）、また 12 月に「Vaibhavlaxmi」プロジェクトへの投資を実行しました。

※本投資は、各プロジェクト開発スポンサーが発行する担保付非転換社債に、インド AIF を通じて実行するものです。

#### [プロジェクト概要]

Maverick 及び 71 Midtown はスラム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、スラム居住者に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。

Maverick 案件は、2 棟のスラム再開発住宅のボーナス容積率を利用して、新たに開発する分譲住宅に投資するポートフォリオです。投資対象は 2 棟あり、追加担保として 4 棟の物件を組み合わせることにより、リスクの低減を図っています。

71 Midtown は、デベロッパーの資金難により中断していたプロジェクトをスラム開発専門デベロッパー 2 社が引き継いだレスキュー案件です。総戸数 515 戸の大型分譲住宅開発ですが、従前のデベロッパーにより許認可取得済みであること、またスラムタワー 1 棟が既に完成していることにより、遅滞なく投資対象住宅の建設に着手することが出来ました。

Vaibhavlaxmi も上記 2 案件と同様にソーシャルインパクト事業であり、老朽化した公共住宅を新しい住宅 3 棟に建て替える州政府のプロジェクトです。当案件は、政府との更新可能な長期借地権が確保されており、土地所有権に関するリスクがありません。投資対象の住宅 2 棟に、追加担保物件 1 棟を組み合わせたポートフォリオです。

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 4 プロジェクト (5 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力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。

#### 【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。

[物件概要]



名称:Maverick

所在地:インド ムンバイ市 ムルンドウエスト地区

敷地面積:7,074 m<sup>2</sup> (6 棟全体)

延床面積:46,410 m<sup>2</sup> (6 棟全体)

総戸数:875 戸 (6 棟全体+スラムタワー)

用途:住宅

名称:71 Midtown

所在地:インド ムンバイ市 チェンブル地区

敷地面積:7,099 m<sup>2</sup>

延床面積:29,938 m<sup>2</sup>

階数:地上 20 階+ポディウム 4 階 (3 棟)

総戸数:24 区画 (商業)781 戸 (住宅)

用途:商業・住宅



名称:Vaibhavlaxmi

所在地:インド ムンバイ市

Crown 83:ヴァークローリ地区 / Gajmukh:ガトコパー地区

敷地面積:Crown 83:897 m<sup>2</sup> / Gajmukh:1,619 m<sup>2</sup>

延床面積:Crown 83:5,750 m<sup>2</sup> / Gajmukh:10,507 m<sup>2</sup>

階数:Crown 83:地上 24 階 1 棟 / Gajmukh:地上 17 階 2 棟

総戸数:Crown 83:13 区画 (商業)240 戸 (住宅) /

Gajmukh:130 戸

用途:Crown 83:商業・住宅 / Gajmukh:住宅