

2023年8月17日

みずほ信託銀行株式会社
みずほリアルティ One 株式会社
みずほ不動産投資顧問株式会社

Re-Seed 機構との共同メザニン投資の枠組に基づき第1号案件に投資実行 ～不動産の環境性能向上や地域振興を支援する官民一体での ESG 投資～

みずほ信託銀行株式会社(取締役社長:梅田 圭、以下、「当行」)、当行子会社のみずほリアルティ One 株式会社(以下、「MONE」)及びみずほ不動産投資顧問株式会社(以下、「MREM」、2社を総称して「MONE グループ」といいます)は、国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構(以下、「Re-Seed 機構」)と、環境性能の高い不動産の形成支援を目的とする共同メザニン投資の枠組(以下、「本枠組」)に基づき、第1号案件に投資しました。

本枠組は、2022年3月に当行、MONE グループおよび Re-Seed 機構との間で、不動産の環境性能を高める事業に対し、円滑かつ迅速にメザニン投資を行い、不動産における ESG 投資の更なる発展に貢献することを目的に組成されました。

今回、本枠組に基づき、神奈川県横須賀市内に立地する商業施設「コースカ・ベイサイド ストアーズ」の信託受益権を保有し、アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド(以下、APLJ)がアセット・マネージャーを務める SPV に対して投資実行(以下、「本投資案件」)を行いました。

当行および MONE グループは、みずほフィナンシャルグループが掲げる環境方針に基づく不動産ビジネスを行っており、環境の保全及び内外経済・産業・社会の持続的な発展・繁栄に貢献すべく、不動産ビジネス及び不動産投融資の拡大を目指しています。

Re-Seed 機構は、国の ESG 基金をもとに民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策の推進を支援しています。

本投資案件は、「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)(*)」評価(星表示3つ)取得によって更なる ESG 対応を予定しており、不動産の環境性能をさらに高める事業であることに加え、コースカ・ベイサイドストアーズの地域住民に対する貢献や地域観光振興に対する取組を評価し、投資実行しました。当行、MONE グループおよび Re-Seed 機構は、本枠組みを活用し、今後とも連携して環境性能向上や地域活性化に寄与する不動産の ESG 投資を進めてまいります。

(*) 建築物省エネルギー性能表示制度について

国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく第三者認証制度の一つ。

◆本投資案件について◆



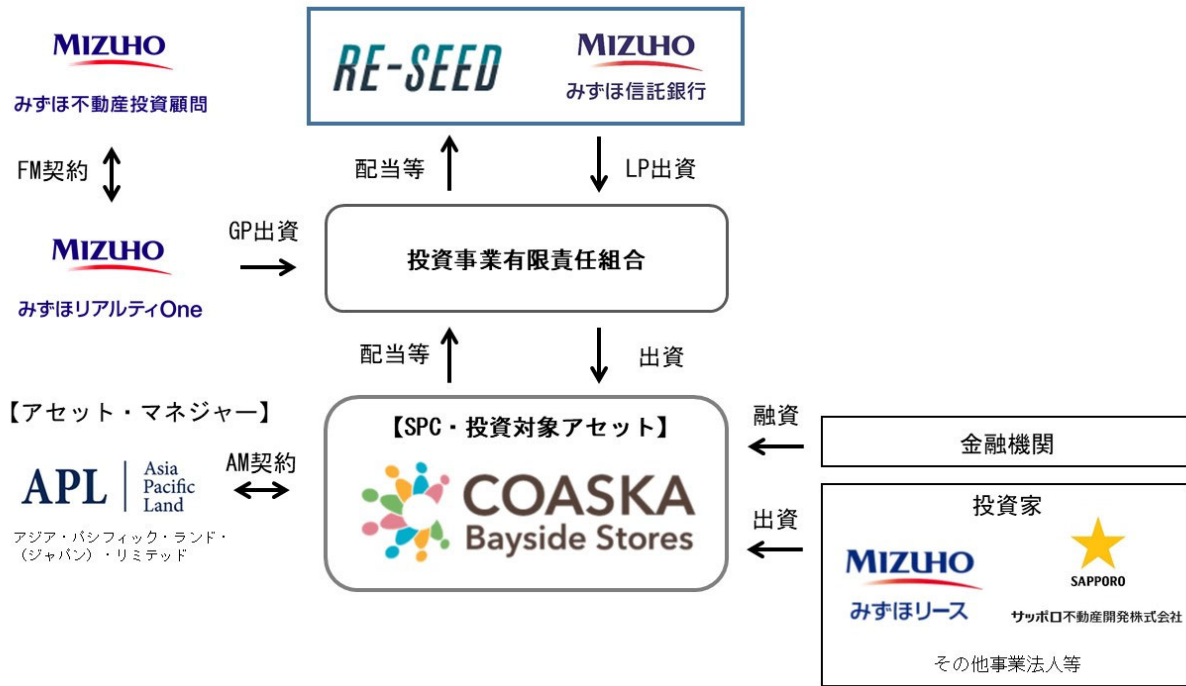
コースカ・ベイサイドストアーズは1991年に大手GMSの旗艦商業施設として開業、2020年6月にAPLJ主導のもとでフルリノベーションを行いリニューアルオープンしました。今回あらためて「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」評価（星表示3つ）取得によって更なるESG対応を目指すことが決定しました。

今回の工事では空調機（エアハン・外調機）・吸気ファン・排気ファンにインバーター制御を導入、駐車場に「CO濃度制御」を採用することで、「BELS」評価（星表示3つ）取得に加えて、更なる省エネルギー効果を見込んでいます。

コースカ・ベイサイドストアーズは、地域住民の方に親しまれるGMSとしての役割のみならず、「よこすか軍港巡り」の発着所や、地域特産品を販売する店舗を有するほか、ヴェルニー公園と近接していることにより、横須賀の観光振興にも貢献しています。

Re-Seed機構の出資とあわせ、地域振興やESG投資を支援するみずほリース株式会社、恵比寿ガーデンプレイスの運営などサッポログループで不動産事業を展開するサッポロ不動産開発株式会社なども出資し、官民で協調したプロジェクト支援の体制となっています。

◆ストラクチャー概要◆



◆MONE グループについて◆

MONE グループは、みずほフィナンシャルグループ内唯一の不動産に特化した資産運用会社グループであり、不動産運用のプロフェッショナルとして、私募ファンド、私募 REIT、上場 REIT 等の事業を展開し、資産の価値向上・新たな付加価値の創造を行っています。その中で MREM は不動産私募ファンド事業と経営相談事業 (CRE 戦略) を担い、みずほフィナンシャルグループの持つ金融機能を活用しながら、さまざまなアセットタイプ、投資形態、そして開発等で培ったノウハウ・経験をもとに、創造的なアセットマネジメントサービスを提供しています。また MONE は責任投資原則 (PRI) 及び気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) に参加しており、Re-Seed 機構と協働し本協定書に基づく投資・運用を推進することで、環境性能が高い不動産の創出に努めていきます。

◆一般社団法人環境不動産普及促進機構 (Re-Seed 機構) について◆

Re-Seed 機構は、地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的とし、国交省、環境省から資金の交付を受けて、耐震・環境性能を有する良質な不動産 (環境不動産^{*1}) の改修、建替え、開発を行う事業者に対して出資等のリスクマネー供給^{*2}を行っています。特定の金融機関、事業者に限らず、公的性格を有する透明性の高い資金の導入を通じ、民間資金の呼び水として SPC スキームを安定させる効果が期待されるほか、「国の定める耐震・環境不動産に関する投資基準 (耐震・環境要件) を満たす事業」との位置づけが明確となることで ESG 投資や SDGs への貢献等を求める投資家ニーズにも応えやすくなります。

また、本年 7 月に制度の要件を見直し^{*3}、柔軟なリスクマネーの供給を可能としております。

^{(*)1} CASBEE、BELS 等の認証取得や、一定水準 (15~20%) 以上の消費エネルギー量削減等。

^{(*)2} 劣後ローンや出資等のシニアローンに劣後する資金

^{(*)3} 直接出資スキームの導入、LPS のセიმポート出資要件 10% 以上→100 万円以上とするほか環境要件も見直し

◆アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド (APLJ) について◆

アジア・パシフィック・ランド (APL) は不動産、再生可能エネルギー、デジタル・インフラストラクチャー、プライベート・エクイティ投資を手掛けるプライベートカンパニーです。APL の親会社は米国に設立され、米国、欧州、アジアに拠点を構えています。APL の創業者 2 人はニューヨーク出身です。その日本の拠点であるアジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド (APLJ) は、オフィス、商業施設、住宅、ホテル、再生可能エネルギー施設など多様なアセット・クラスへの投資助言・アセットマネジメントの実績を有します。これまで、「ティファニー銀座ビル (東京都中央区)」、「芝パークビル (東京都港区)」、「東京ベイ東急ホテル (千葉県浦安市)」、「サンストリート亀戸 (東京都江東区)」など、不動産マーケットにインパクトのあるアセットマネジメント実績を積み上げてきました。商業施設のアセットマネジメントは APLJ 開設以来 20 年超に渡り実績を積み上げてきたコア・コンピタンスであり、「コースカ・ベイサイドストアーズ」や「サニーサイドモール小倉 (福岡県北九州市)」において旧来型 GMS を核とする大規模ショッピングセンターのフルリノベーションを実現しました。

◆コースカ・ベイサイドストアーズについて◆

1991 年に大手 GMS の旗艦商業施設として開業以来、神奈川県、三浦半島を代表するショッピングセンターとして長年にわたり営業を続けていました。2003 年より APLJ が同施設持分の過半を保有する SPC を通じてアセット・マネージャーとして本商業施設運営に携わり、2018 年秋には SPC が残る持分を追加取得、その後、大手 GMS 撤退に伴い施設全体の運営権を承継しました。商環境の変化に対応すべく 2019 年 5 月に APLJ 主導のもとでフルリノベーションに着手、内外装及びテナントを一新し、2020 年 6 月に全館リニューアルオープンしました。

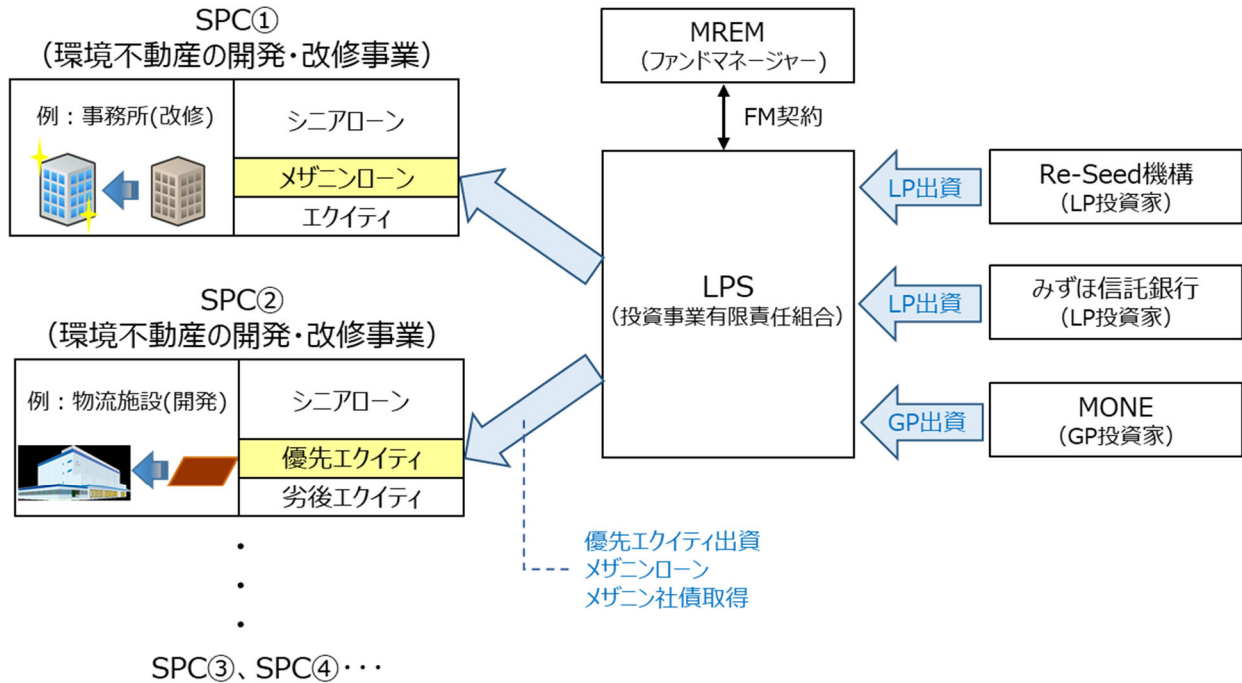
APLJ は、オーシャンフロント、良好な交通利便性、そして横須賀・三浦半島随一のハード的与件を備えた当施設のポテンシャルを最大限に引き出すことで、従来型の GMS から新たな複合商業施設として再生させることが可能であると判断しました。フルリノベーション後は、三浦半島に存する 5 市区町村の地域住民の重要なライフラインとしての機能に加え、地域の観光との連携、そして隣接する軍施設に関連するニーズも取り込むことにより、ショッピング、エンターテイメント、観光、コミュニティー活動を網羅するスポットとなり、地域経済圏を活性化させる効果も期待されています。

◆本枠組みについて◆

2022年3月に、当行、Re-Seed機構およびMONEグループで、環境性能の高い不動産の形成支援を目的とする共同メザニン投資の枠組について合意しました。

詳しくは2022年4月28日付プレスリリースをご参照ください。

【スキーム図】



以上