

『社会的インパクト不動産』への取り組みについて ～環境配慮型オフィスビルのインパクト評価を実施～

みずほ信託銀行株式会社（取締役社長：笹田 賢一、以下「当行」）とみずほ不動産投資顧問株式会社（代表取締役社長：今西 敏、以下「MREM」）は、〈みずほ〉の社会的インパクト不動産への取り組みとして、MREM が組成する私募ファンドが開発した木造ハイブリッド構造の環境配慮型オフィスビル「ウッドライズ仙台（以下、「本物件」）」への社会的インパクト不動産としてのインパクト評価を実施し、ネガティブインパクトが適切に抑制され、ポジティブインパクトを創出する意図が確認できる不動産であるとの評価を受けました。

不動産は、人々の暮らし・生業や地域社会、地球環境と密接な関わりを持ち、我が国の非金融法人の総資産の約1/4（約624兆円）を占め、様々な社会課題解決への貢献が可能であることから、2023年3月に国土交通省より「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」が公表されました。企業等が不動産に対する中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る社会的インパクト不動産の普及、推進が期待されています。（出典）国土交通省

本物件は、不動産私募ファンド投資スキームによりに開発をした、木と鉄骨のハイブリッド構造による環境配慮型オフィスビル（2023年11月竣工）です。

開放的な木質バルコニーを各階に持つポストコロナ型のオフィスとして環境と衛生両面への配慮や東北圏内の木材使用による地産地消型サプライチェーンの構築、東北地域の伝統工芸の採用等、持続可能な社会の実現を意図し開発しました。

本物件へのインパクト評価に関しては、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（代表取締役社長：吉原 昌利）においてUNEP-FI※、国土交通省双方のガイダンスを参照し、新たに開発された社会的インパクト不動産の評価フレームワークにより評価を受けています。グローバル・日本の考え方をハイブリッドした形でのインパクト不動産の評価に関するフレームワークによる個別物件のインパクト評価実施は、本邦金融グループで初の取り組みとなります。

※国連環境計画・金融イニシアティブ「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」

なお、本物件へのインパクト評価に関しては、一般財団法人日本不動産研究所より第三者意見書を取得し、一定の客観性を担保しています。

当行ならびに MREM は、総合金融グループであるみずほフィナンシャルグループの一員として、サステナブルな社会の実現に向け、金融の枠組みを超えてお客さまの事業活動に貢献しながら、お客さまとともにインパクトの創出と収益の創出の好循環を実現することで、社会・環境課題の解決と企業価値の向上の実現を目指します。

また、今回の取り組みを契機に、社会的インパクト不動産の普及、推進を通じた日本の社会課題解決への貢献を目指すとともに、仲介・信託・投資助言・ファイナンス・コンサルティング・資産運用などフルラインでの不動産機能を通じ、今後もお客さまが直面する社会的な課題解決・持続可能な社会の実現に貢献していきます。

■ ウッドライズ仙台の概要



所在地: 宮城県仙台市青葉区国分町一丁目 7 番
アクセス: 仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩 5 分
仙台市地下鉄東西線「青葉通り一番町」駅
徒歩 6 分
敷地面積: 約 1,250 m²(378 坪)
延床面積: 約 10,200 m²(3,082 坪)
構造: コンクリート充填鋼管造、一部鉄筋コンクリート造、
鉄骨造、木造

■ 東北地方の豊かな自然と 伝統工芸を融合

地産地消の木材を、内装には東北の
伝統工芸を取り入れた内装材を使用

【ご参考】

2022 年 1 月 24 日付 MREM によるウッドライズ仙台開発計画に関するリリース

「仙台市における木造ハイブリッドオフィスビルの開発計画について
—建築物の脱炭素化・森林資源の有効活用を支援—」

<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/1a959d3ee4c3bf53568cb7a404e9ce5a-1.pdf>

2024 年 11 月 7 日付 みずほグループによる社会的インパクト不動産の評価フレームワーク開発に関するリリース

「社会的インパクト不動産の評価フレームワーク開発について
—環境配慮型オフィスビルのインパクト評価の実施—」

https://www.mizuho-tb.co.jp/company/release/pdf/20241107_2.pdf

以上