

MONE NEWS 2020



MONEグループ全体のAUM残高推移

Change in Mizuho Realty One Group's AUM

MONEグループでは、セパレートアカウントによるファンド組成に本格的に取り組みはじめた2012年度以降、オフィスを中心に多様なファンドクラス・地域の案件を受託してきたほか、REIT向けのブリッジファンドの組成などでも実績を積み上げています。MONEグループ全体の2020年3月末時点におけるAUM残高は、約5,000億円となりました。

Since Mizuho Realty One Group entered separate account fund formation in earnest in fiscal 2012, it has managed office buildings and other assets in diverse fund classes and regions as well as formed bridge funds for REITs. As of March 31, 2020, the group's AUM was approximately 500 billion yen.

MREMの新規AM受託実績

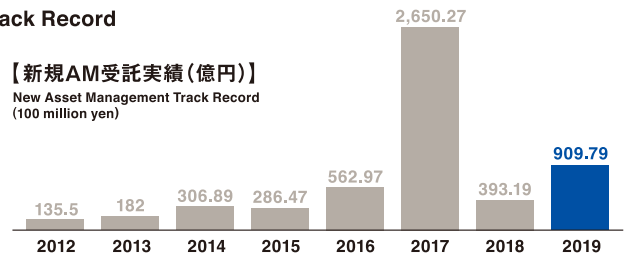
Mizuho Real Estate Management's New Asset Management Track Record

2019年度実績値は、「One MIZUHO」のサポート体制の高評価や、東日本旅客鉄道による不動産ファンドビジネスの1号私募ファンドAM業務を受託するなど900億円超となり、AUM残高は3,557億円となりました。また、住宅ファンド向け案件が増大傾向にあり、ソーシング件数が増加しました。 ※2012年よりMREM単独のAUM残高推移に変更しました。

Fiscal year 2019, thanks to the acclaim of Mizuho's groupwide support and East Japan Railway Company entrusting MREM with the asset management of their real estate fund business' first private fund, MREM exceeded 90 billion yen, resulting in a total AUM of 355.7 billion yen. With residential fund projects on the rise, sourcing also increased.

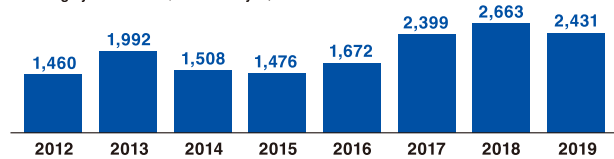
*Switched to change in the AUM of MREM alone in 2012

【新規AM受託実績(億円)】
New Asset Management Track Record
(100 million yen)

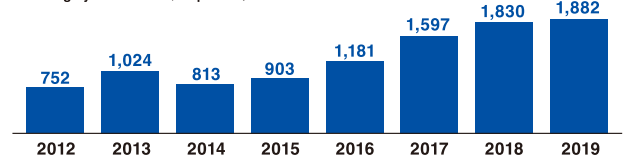


【年度別ソーシング金額(億円)】
Sourcing by Fiscal Year (100 million yen)

※価格提示があったもののみ
*Only those with prices presented



【年度別ソーシング件数(件)】
Sourcing by Fiscal Year (Properties)



過去8年間のAM受託(私募ファンド)累計実績

Cumulative 8-Year Asset Management Track Record (Private Funds)

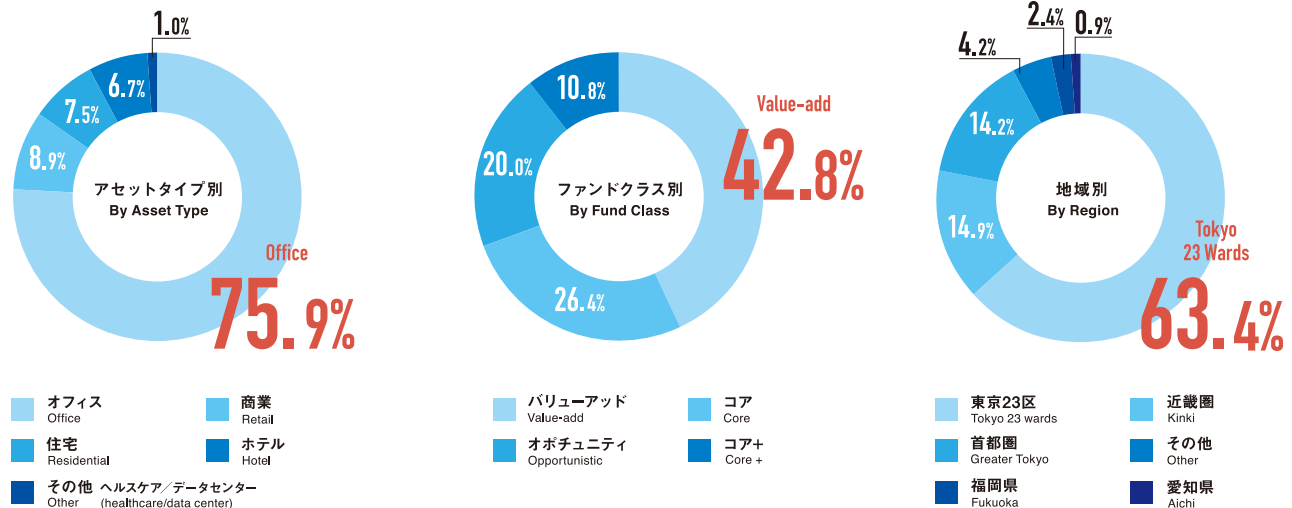
01 各種ファンドの累計実績(セパレートアカウント)

Cumulative Track Record of All Funds (Separate Accounts)

第三者投資家による各種ファンド(バリューアッド、コア、開発他)の取得価格総計は5,427億円となりました。The acquisition total of all funds (value-add, core and development sites) by third-party investors was 542.7 billion yen.

02 ファンドの種類別数値(2020年3月末日時点)

Fund Figures by Type (as of March 31, 2020)



Topic 02

直近のバリューアップ実績
Recent Value-Add Track Record

NEW! 築47年でスマートウェルネスオフィス認証「大阪国際ビルディング」 Smart Wellness Office Certification for 47-Year-Old Osaka Kokusai Building

大阪市中央区本町のランドマーク的存在である、超高層賃貸オフィスビルです。長期運用の視点から、年ごとの工事支出の平準化や、耐用年数超過設備の故障時のリスク検証、投資に対する省エネ効果などの検証をおこない、設備リノベーション計画を進めました。結果、CASBEE 不動産Sランク認証だけでなく、今回スマートウェルネスオフィス認証も取得。1973年竣工のビルでの認証取得は、良質な建築ストックの有効活用として、社会的意義も大きいと考えています。このような計画的な設備更新等をおこなった結果として、今なお高い稼働を実現しています。

Osaka Kokusai Building is a landmark super-high-rise rental office building in Honmachi, Chuo Ward, Osaka. In order to manage it over a long term, we leveled the yearly construction costs, surveyed the breakdown risk of equipment past its service life, examined the cost performance of investment to save energy and planned facility renovations. As a result, we obtained not only a CASBEE Real Estate S ranking but also Smart Wellness Office certification. We believe that for a building constructed in 1973 to obtain this certification is socially significant as effective use of high-quality architecture, and these strategic renovations led to an even higher occupancy rate.

POINT

- 01 築年数に応じた適正な設備メンテナンス
Age-appropriate facility maintenance
- 02 長期的・戦略的視点から省エネ効果を検証
Examination of energy saving effects from a long-term and strategic perspective
- 03 オフィスワーカーの満足度を向上させるスペースとプログラム提供
Provision of spaces and programs to increase tenant satisfaction



年間
電気使用量
30%^{※1}削減
30% Reduction in Yearly
Electricity Consumption

※1 2018年度の年間電気使用量の実績値で約30%の削減を達成(2009年度実績値15,801,058kWh/年に対し、2018年度実績値11,196,771kWh/年)
*1. Achieved an approximately 30% reduction in yearly electricity consumption in fiscal 2018 (from 15,801,058 kWh/year in FY2009 to 11,196,771 kWh/year in FY2018)

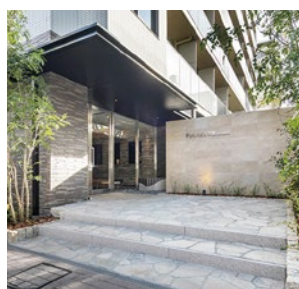
Topic 03

最近の新規組成ファンド
Recent Newly Formed Funds

新たに2つのファンドを運用開始 Launched Management of Two New Funds

機関投資家向けの安定的なコアファンド「みずほプライベートコアファンド」を運用開始しました。
また、主に駅近接物件が対象の「JREASTファンド第1号」を、JR東日本グループとみずほで運用開始しました。

We launched management of a stable Mizuho Private Core Fund I for institutional investors.
We also launched management of JREAST Fund I, consisting mainly of properties near train stations, for JR East Group and Mizuho.



みずほプライベートコアファンド Mizuho Private Core Funds

地方金融機関等を主な投資家とする私募ファンド。中長期的な安定運用を基本方針として、東京圏の住宅を組み入れて2020年1月に1号ファンドの運用開始。2020年9月には投資家より投資意向を受けて2号ファンドの運用開始。

These are private funds mainly for regional financial institutions. Based on a policy of stable medium- to long-term management, management of the first fund was launched in January 2020 incorporating residences in the Tokyo metropolitan area. Due to investor response, management of the second fund was launched in September 2020.



JREAST ファンド JREAST Fund

東日本旅客鉄道が構想する、2020年2月に運用開始した不動産ファンドビジネスの1号私募ファンド。東京圏所在の同社流動化物件(オフィスビル1件、商業2件)に加え、外部から取得した物件(商業1件)の計4物件。

Conceived by JR East, this is the real estate fund business' first private fund for which management launched in February 2020. In addition to the company's liquid properties in the Tokyo metropolitan area (one office building and two retail facilities), it also acquired one property (a retail facility) externally for a total of four properties.

Message

代表者メッセージ
Top message



代表取締役社長

大江 一馬

Kazuma Ohe,
President and Representative Director

みずほリアルティOneは、不動産運用におけるベストパートナーです。

Mizuho Realty One is your best partner in managing real estate.

私たちは、2002年に株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズとして創業して以来、不動産投資市場の成長とともに「不動産の開発力と運用力」を強みとして、国内外のお客さまにさまざまな投資機会をご提供してまいりました。2015年、みずほ信託銀行が100%出資し、2018年の商号変更によって名実ともに、〈みずほ〉における唯一の専門不動産アセットマネジメント会社「みずほリアルティOneグループ」として第二の創業をおこないました。

持株会社である「みずほリアルティOne株式会社」のもとに、取得・運用・開発・バリューアップを強みとする「みずほ不動産投資顧問株式会社」、Oneリート投資法人(J-REIT)とOneプライベート投資法人(私募REIT)の資産運用をおこなう「みずほリートマネジメント株式会社」を設置して、お客さまの多種多様な不動産投資ニーズにお応えするとともに、投資家のみならず最適ソリューションと投資商品をご提供する体制を整えています。

私たちは、総合金融コンサルティンググループである〈みずほ〉の一員となったことで、〈みずほ〉の広範かつ強靱な顧客基盤と、不動産業務を最大の強みとする〈みずほ信託銀行〉のコンサルティング力を最大限に活用し、これまで培ってきた「付加価値創造力と不動産への情熱」、従来の発想に囚われない未来志向の斬新かつ卓越したアイデアによって、みずほリアルティOneグループにしかないVALUEをご提供してまいります。そして私たちは「お客さま第一」を行動軸の基本に据え、コンプライアンスの遵守はもとより、投資家利益の保護と追求を徹底いたします。また、お客さまと従業員のエンゲージメントを大切に、新しい生活様式への対応やESG投資をはじめとする社会変化を適切に捉え、サステナビリティを重視した経営をおこなってまいります。このような取り組みを通じて、お客さまから信頼される「不動産のベストパートナー」であり続けることを目指しております。

私たちみずほリアルティOneグループの取り組みに、今後とも一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

Since our founding in 2002 as Simplex Investment Advisors Inc., our development and management expertise has allowed us to provide clients at home and abroad with a wide variety of investment opportunities as the real estate investment market has grown. Through becoming a wholly owned subsidiary of Mizuho Trust & Banking in 2015 and changing the name to Mizuho Realty One Group in 2018, we were established as the Mizuho Financial Group's sole real estate-only asset manager in name and reality.

Under the holding company Mizuho Realty One Co., Ltd., the group meets clients' diverse real estate investment needs and provides investors with optimal solutions and investment products through Mizuho Real Estate Management Co., Ltd., whose strengths are acquisition, management, development and value-add, and Mizuho REIT Management Co., Ltd., which manages the assets of One REIT and One Private REIT.

Having become a member of Mizuho, a general financial consulting group, we offer peerless value by leveraging Mizuho's extensive, tenacious client base, Mizuho Trust & Banking's real estate-based consulting expertise and our own passion for real estate and cultivated ability to add value, conceiving excellent, innovative ideas not captive to conventional thinking.

Furthermore, we are customer-first in our conduct, fully compliant and thorough in our pursuit and protection of investor profit. Our management values client-employee engagement, adapts to the new normal, ESG investment and other social changes and emphasizes sustainability.

Through these measures, we aim to remain your best, most trusted partner in real estate.

Thank you for supporting Mizuho Realty One Group.

Skill

グループ全体社員数・有資格者数
Groupwide number of employees/qualification holders

みずほリアルティOne、みずほ不動産投資顧問、およびみずほリートマネジメントの 2020年3月31日時点の主な有資格者数は以下のとおりです。*

The following is the number of persons with certifications or qualifications (non-exhaustive list) as of March 31, 2020 at Mizuho Realty One, Mizuho Real Estate Management and Mizuho REIT Management.*

宅建物取引士 Registered real estate broker	48	二級建築士 Second-class architect	1
不動産証券化マスター Real estate securitization master	27	不動産鑑定士 Real estate appraiser	3
一級建築士 First-class architect	10	公認会計士 Certified public accountant	3
証券アナリスト Securities analyst	3	司法書士 Judicial scrivener	2
ファンリティマネジャー Facility manager	4	一級管工事施工管理技士 First-class plumbing engineer	2
一級建築施工管理技士 First-class construction engineer	5	一級電気工事施工管理技士 First-class electrical engineer	2
ビル経営管理士 Building manager	10	監理技術者 Supervising engineer	1
エネルギー管理員 Energy manager	3		

*常勤役員、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、非常勤役員、派遣社員は含まず。また、上記3社間の兼職者を含む。

* Includes full-time officers, contract employees, part-time employees and seconded employees; does not include part-time officers and temp workers. Includes employees working concurrently at more than one of the three companies mentioned above.