

2022年4月28日

みずほ不動産投資顧問株式会社

Re-Seed 機構と環境不動産支援で提携 不動産の環境性能を高める投資にリスクマネーを供給

みずほ不動産投資顧問株式会社(以下、「当社」)は、当社親会社のみずほリアルティ One 株式会社(以下、「MONE」、当社と MONE の 2 社を総称して「MONE グループ」といいます)、MONE 親会社のみずほ信託銀行株式会社及び国土交通省・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について合意(以下、「本枠組合意」)しました。

当社は、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。

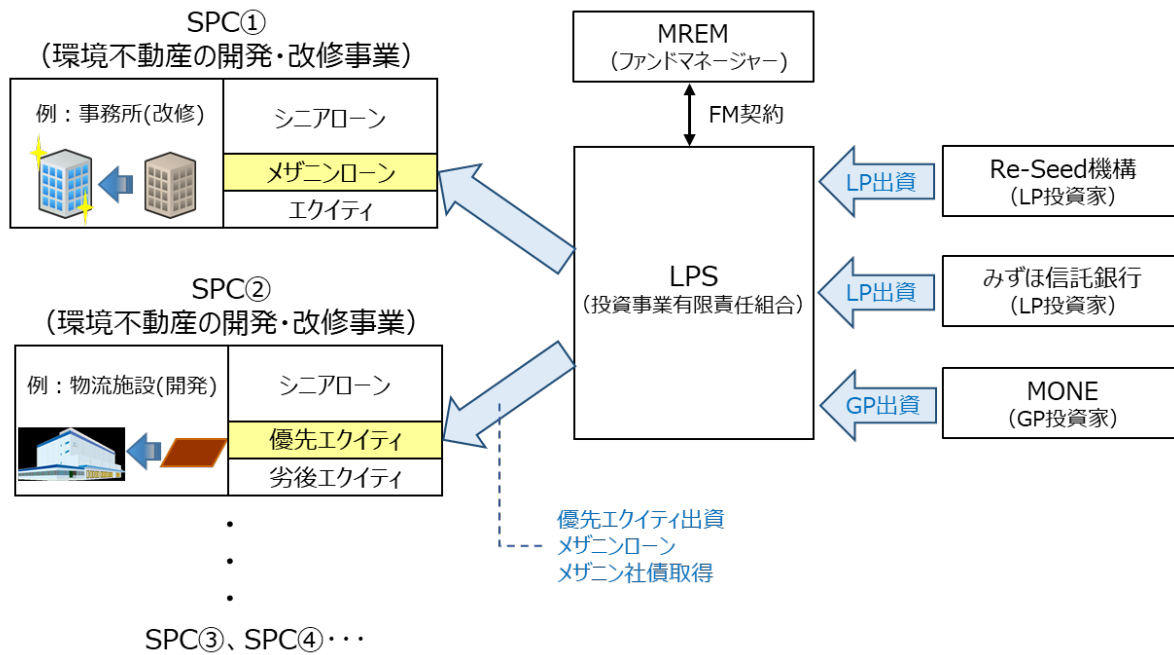
Re-Seed 機構は、国の ESG 基金をもとに民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策の推進を目指しています。

本枠組合意により、不動産の環境性能を高める事業に対し、従来以上に円滑かつ迅速な資金供給が可能となりました。当該資金供給を通じ、当社等と Re-Seed 機構は不動産における ESG 投資の更なる発展に貢献します。

【本枠組合意における投融資の概要】

投融資形態	優先エクイティ出資、メザニンローンの貸付、メザニン社債の取得
ターゲット LTV	80~85%以内
事業要件(※)	EXIT までに一定の環境性能基準(CASBEE A、省エネ 15%削減など)を満たす、SPC を通じた不動産の開発、改修 ※詳細は Re-Seed 機構が公表する耐震・環境不動産形成促進事業実施要領ご参照
投資対象物件	東京圏及び主要都市圏(政令指定都市等)にある 事務所、共同住宅、物流施設等
投資期間	個別案件毎に最長 8 年
投融資金額条件	一案件あたり原則 30 億円以内

【スキーム図】



◆MONE グループについて◆

MONE 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運用会社であり、不動産運用のプロフェッショナルとして、子会社を通じて私募ファンド、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 機構と協働し本枠組合意に基づく投資・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。

^{(*)1} CASBEE、BELS 等の認証取得や、一定水準(10~15%)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

以上

【本件に関するお問い合わせ先】

みずほ不動産投資顧問 オリジネーション第二部 TEL 03-5220-3801