

2023年8月17日

**環境不動産普及促進機構、APLJ 社運営の大規模商業施設に
メザニン投資を実行
～追加の省エネ ESG 投資を支援～**

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)は、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 SPC に対して投資実行を行いましたので、お知らせいたします。

Re-Seed 機構は、国が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・環境性能の高い良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進するとともに、こうした事業を通じた地域の再生・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。

[コースカ・ベイサイドストアーズ物件外観]



コースカ・ベイサイドストアーズ(以下、本物件)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。

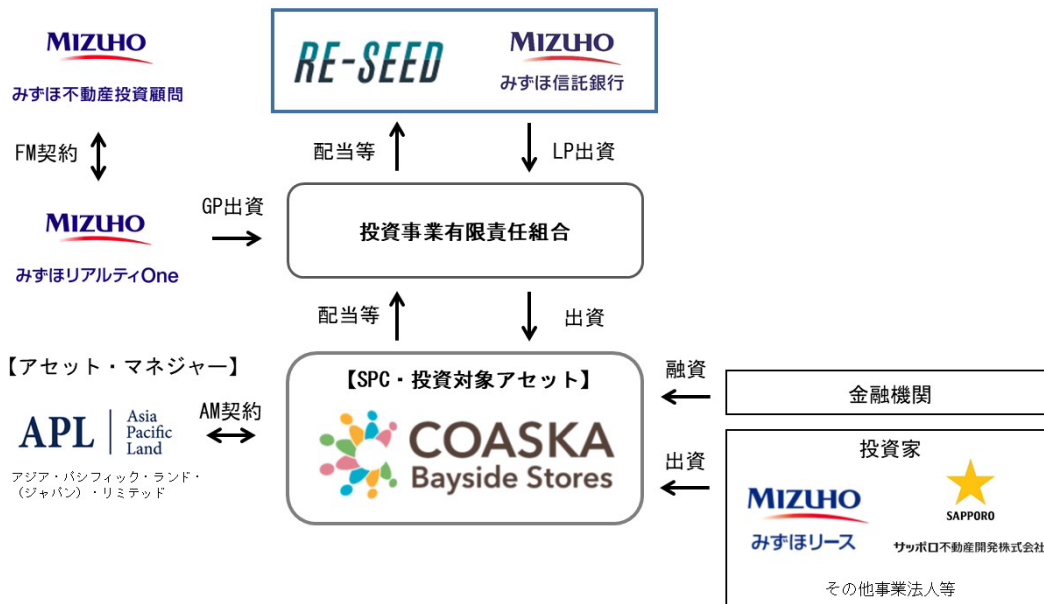
今回の工事では空調機(エアハン・外調機)・吸気ファン・排気ファンにインバーター制御を導入、駐車場に「CO 濃度制御」を採用することで、「BELS」評価(星表示 3 つ)を取得し、更なる省エネルギー効果を見込んでいます。

Re-Seed 機構の出資とあわせ、本件による地域振興や 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。

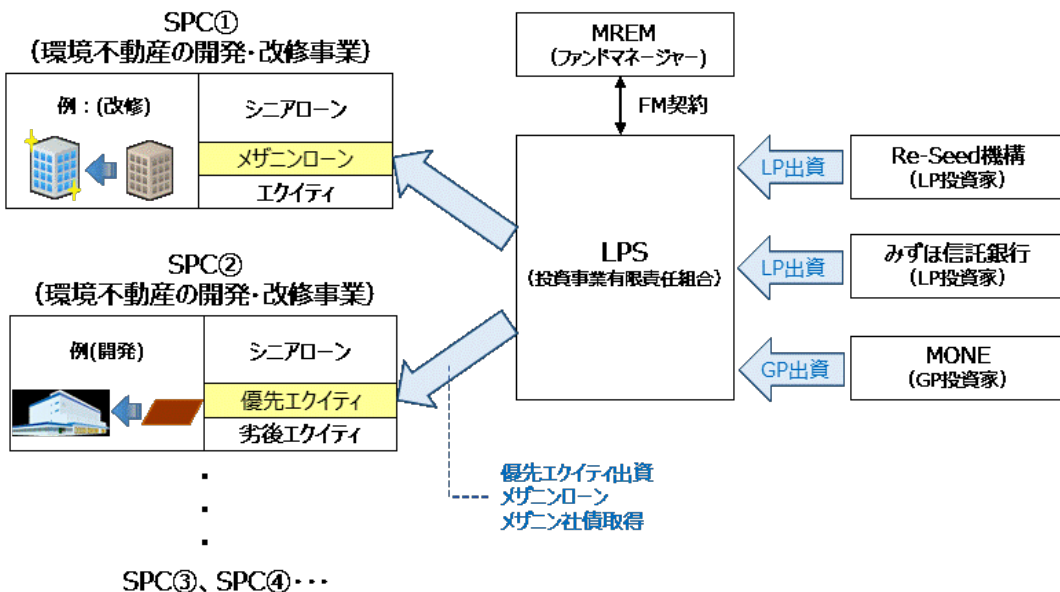
みずほ信託銀行株式会社、みずほリアルティ One 株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社（以下、前 3 社を総称して「みずほ信託等」といいます。また、MONE 及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して「MONE グループ」といいます）と Re-Seed 機構は、機構資金を活用した環境性能の高い不動産形成に対するメザニン投資の枠組みを組成しており、本案件はその枠組みを用いた第 1 号案件となります。

こうした枠組みも活用しつつ、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。

〔スキーム〕



〔Re-Seed 機構とみずほ信託等とのメザニン投資の枠組み〕



◆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。

◆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、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⁾を行うことにより、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ています。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

◆みずほ信託等について◆

みずほ信託銀行は、みずほフィナンシャルグループの信託銀行として、個人・法人のお客さまに様々な信託機能の提供をしております。

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。

◆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。

【報道関係者からのお問い合わせ】

Re-Seed 機構について

企画部 朝日、根岸 (03-6268-8016)

APLJについて

FGS グローバル(服部 070-7484-7705、堀田 070-7425-8484)

みずほ信託銀行について

不動産投資顧問部 増田 (03-4335-7382)