

MREMと一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）との対話

MREMとRe-Seed 機構との投資事業としては、2014年12月以降、これまでに4件の取組を実施しています。「ウッドライズ仙台」では「高い環境性能を有する良質な不動産への建替えを行う都市再生型開発案件」として、メガニンローンのコミットメントをいただきました。



築き上げてきた両者の関係性

中里 Re-Seed 機構様とは、2014年に取組開始した大阪国際ビルディング（以下OKB）の改修案件で初めてご一緒させていただきました。Re-Seed 機構様は環境に配慮した不動産を社会に普及させる仕組みを公的な組織として確立された先駆的な存在であった

と記憶しています。近年のサステナビリティ意識の高まりによって、その存在がさらにクローズアップされているのではないかと思います。

朝日 Re-Seed 機構が成立した2013年当時は「環境」に着目される会社はほとんどありませんでしたが、将来を見据え環境価値を持つ不動産が重要だとの課題認識が始動した時期からご賛同いただいた事業者として、中里様含むMREMの方々とお会いしました。その当時からのご縁です。

中里 OKBの環境改修も終わり、プロジェクトの終了を迎えてRe-Seed 機構様へごあいさつに伺った際、「今後も一緒にやれると面白いね」というお話をいただきました。そこから幾つかの案件を経て、ウッドライズ仙台のプロジェクトへとつなげていくことができて本当に良かったと感じています。

それぞれの強みと生み出す価値

朝日 ウッドライズ仙台のプロジェクトは、木質を基調とした温かみがあるだけでなく、オールタッチレス等、さまざまな時代のニーズに即した新しい機能を持っているオフィスです。これはMREM様に建築デザイン、特に設備等に精通する建築士の方々が多数いてこそだと思います。仙台という杜の都での木質オフィスはまさに理想的な案件で、仙台市の「せんだい都心再構築プロジェクト」に高機能オフィスとして選定され、その力を十二分に発揮されたものと考えています。

中里 Re-Seed 機構様は公的な資金でありながら短期的な補助金ではなく、当事者として持続的に参画いただける点に大きな意味があると思います。MREMはファンド形式の採用により、このような取組の裾野を広げていくことが重要だと思っていますが、Re-Seed 機構様の資金が呼び水となり、その機会を拡大できると認識しています。

朝日 その点はまさにRe-Seed 機構が目指しているところであり、今回のプロジェクトが一つの見本となり、ほかのプロジェクトにつながればと思います。いまキーワードとして「裾野を広げる」とありましたが、今回その一つの例として、地元地方銀行様との連携も実現できたことは特筆すべき点です。

中里 当時「社会的に意義のある事業をファンド形式で採算性と両立するスキームで実現しましょう」と提案しましたが、その点が響いたのかなと思います。現在では出資者の一部とシニア・レンダーの2つの立場からご参加いただいています。

朝日 地銀様との信頼関係の構築については、長年にわたって手厚くサポートされてきた<みずほ>様ならではの実績であると感じたことを今でも覚えています。

持続的な社会実現に向け、両者が描く将来像とは

中里 ステークホルダーとの信頼関係という点は非常

に重要です。特に不動産の場合は売買取引やプロジェクトの遂行に非常に時間を要するため、関係者とのマッチングが大切です。その点Re-Seed 機構様の設立意義や組織の姿勢は、MONEグループが考えていることと非常に近いと感じますし、MREMによるノウハウの提供、Re-Seed 機構様による資金供給、という非常にかみ合った関係性ができていると考えています。

朝日 これは、お互いに「目指している場所」が同じだからだと思います。Re-Seed 機構も単なるエクイティ投資家ではなく、社会を変えていけるだけの力を持った投資を行いたいとの思いがあり、そのような思いでつながれる深い関係だと思います。

中里 MONEグループは、サステナビリティを単なるお題目でなく、本気で達成する意識の下、サステナビリティと物件価値を一体的に考えています。それが結果として物件の競争力の向上や良質な不動産の供給につながっていると思います。MONEグループには組織的にも人的にもそのノウハウや思いの蓄積があり、それを最大限活用していくことが社会やステークホルダーにとっての幸福につながっていると思います。

朝日 そうですね。古い言葉だと「三方よし」、考え方を今のESGに当てはめると「社会的な課題解決をトレードオフからトレードオンに」。環境や社会への配慮はコストがかかるが、長期的にはコスト減と賃料上昇によりリターンは向上し競争力も高くなる、社会的な課題解決が現実のメリットにもなる、そんな世界を目指していきたいですね。それでこそ持続的な投資でありますし、サステナブルな不動産として街に残っていく、あらゆるステークホルダーにとって素晴らしいことと考えます。



Re-Seed 機構：グリーンビル認証や省エネ改修実施等、所定の耐震・環境性能を有する良質な不動産に対し、民間と協調して投資等のリスクマネー供給を行う政府系の官民投資ファンド