

## メルディア・アセットマネジメント株式会社の

### 第1号ファンド運用開始に関するお知らせ

今般、(株)三栄建築設計(以下「三栄建築設計」という)が設計・建築し、株式会社MAI(以下「MAI」という)及び三栄建築設計が保有する新築木造アパート、国産木材を使用した棟を含めて、合計29棟を投資対象として、メルディア・アセットマネジメント株式会社(以下「MAM」という)が不動産ファンド「メルディア・グリーンリカバリー1号」を組成し、本日付で運用を開始しましたので、下記の通りお知らせいたします。

#### 記

#### 1. MAMによるファンド設立の背景

三栄建築設計は、高品質な木造住宅を供給し続けています。数年前からは、デザイン性・居住性に富んだ木造アパートの設計・建築も行い、MAIを通じて主に個人投資家の方々に収益物件として販売しており、その取扱額は年々増加の一途を辿っています。

加えて、我が国の森林資源保全や二酸化炭素排出削減へ直接貢献することを目指して、本年より国産木材を使用した木造住宅や木造アパートを積極的に建築、販売しています。

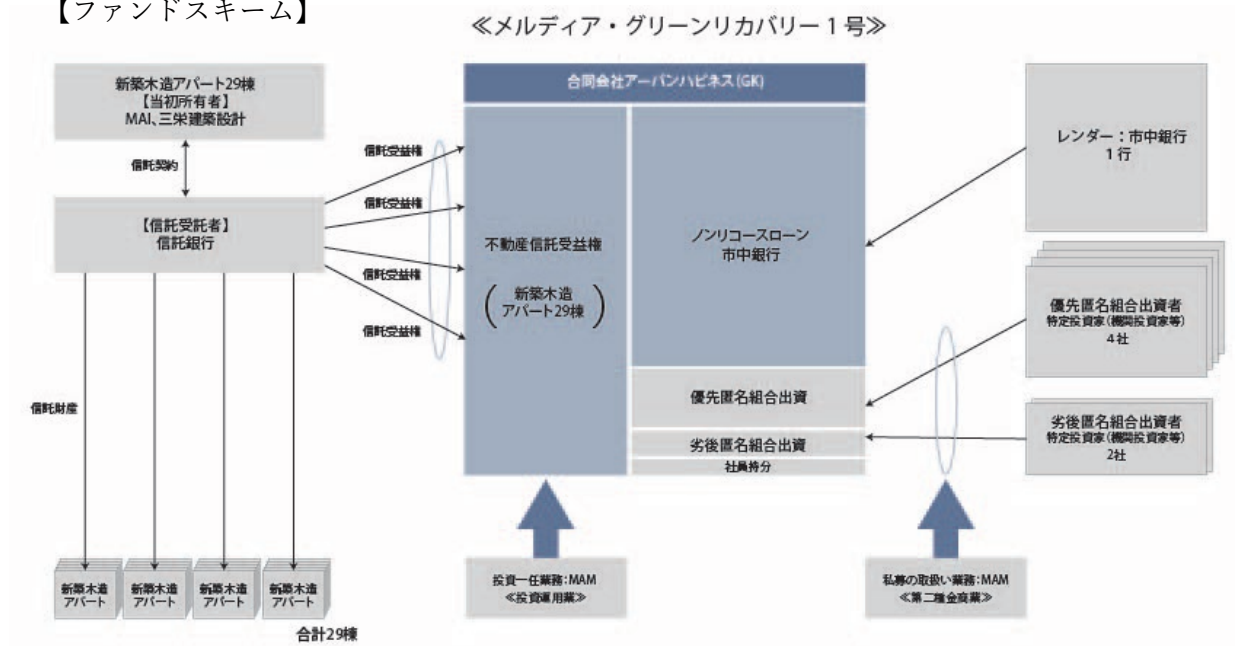
世界的な気候変動や災害の発生を背景にして、金融機関や機関投資家の間で、SDGsやESG投資が注目されるようになってきているなか、現時点では「木造建築物を投資対象とした金融商品」は未だ少ない状況です。機関投資家には、地球環境の維持・向上に資する「木造建築物を投資対象とした金融商品」には潜在的に大きなニーズがあると考えております。

#### 2. MAMの第1号ファンド「メルディア・グリーンリカバリー1号」

##### 【特徴】

- ・新築木造アパート、国産木材利用の棟を含めて、合計29棟を信託受益権化して保有。
- ・ファンドの規模は約30億円。ローン金額約20億円、匿名組合出資額約10億円。
- ・木造建築物(一部は国産木材の棟)を投資対象とした、ESG投資と位置づけています。
- ・ファンド期間は6年。想定年利回りは5.5%程度、目標IRRは8~9%程度。投資家様への良質なリターンの安定的な提供を図ります。
- ・将来的には、私募REITの組成を視野にして、MAMの運用する不動産ファンド資産としては200億円程度の規模を視野に入れていきます。
- ・ファンドへノンリコースローンを供与頂く銀行は1行、優先・劣後併せて匿名組合員は5社。信託は、信託銀行に務めて頂きます。
- ・各新築木造アパート29棟については、MAIが賃貸住宅管理業登録業者として、プロパティマネジメント業務を担います。

## 【ファンドスキーム】



## 【概要】

第1号ファンドは、いわゆる GK-TK スキーム（合同会社へのノンリコースローンの供与と、匿名組合出資を募るスキーム）により組成しました。

そして、木造建築物のなかでも、MAI 及び三栄建築設計が保有する新築木造アパート（s（三栄建築設計の設計・建築によるデザイン性・居住性に富んだもの。一部に国産木材により建築されたものを含みます）のなかから、MAM が運用するにあたって定めた投資基準に合致するものを選び、デューデリジェンス手続きや投資プロセスを経て、選別された物件 29 棟、合計約 30 億円について、MAI 及び三栄建築設計がそれぞれ不動産信託受益権化しました。

その不動産信託受益権約 30 億円を投資対象として、MAM の投資運用業（投資一任業）としての運用指図に基づき、ファンドである合同会社（「アーバンハピネス」）が取得しました。

一方、MAM は、匿名組合出資について、特定投資家である優先匿名組合員（大手リース会社様、不動産会社様、事業会社様、及び大手不動産会社様（機関投資家）、合計 4 社様）から、劣後匿名組合員（MAI、及び大手不動産会社様（機関投資家））から、合計約 10 億円の出資を頂くための、私募の取扱いを行いました。

MAM は、あくまでも安定した利回りが提供できる金融商品の組成を目指しております。また、将来的には、別途ライセンスの手当を行うことにより、ファンドの形態を私募 REIT に繋げて、運用資産を 200 億円程度へ更に拡大させることを視野に入れて参ります。

## 【MAM が考える、木造建築物を普及させる投資活動の意義】

- ・他構造の建築物比で約4倍のCO<sub>2</sub>排出抑制効果がある
- ・国産材需要創出により我が国のCO<sub>2</sub>吸収力の維持・向上が図れる
- ・材料製造時においてRC造比で約4倍のCO<sub>2</sub>排出抑制効果がある
- ・国産材使用により外国産材比で材料輸送時に発生するCO<sub>2</sub>排出削減効果がある

### 3. MAMの概要

(1)	名称	メルディア・アセットマネジメント株式会社 (Meldia Asset Management Co., Ltd.)
(2)	登録・免許	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第3255号 ・投資運用業(投資一任業) ・第二種金融商品取引業 総合不動産投資顧問業 国土交通省 総合一第162号 宅地建物取引業 東京都知事(1)第105425号
(3)	本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル30階
(4)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鈴木基広
(5)	資本金	資本金50百万円、資本準備金50百万円
(6)	出資比率	株式会社三栄建築設計 50% 株式会社MAI 50%
(7)	設立年月日	2020年9月1日(決算期;8月31日)
(8)	加入協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
(9)	ホームページ	<a href="https://meldia-am.com/">https://meldia-am.com/</a>

本お知らせに掲載致しました事項は、MAMが今般第1号ファンドの運用を開始することについて一般的な情報を提供することを目的としており、MAMが今般組成したファンドへの投資を勧誘することを目的にしたものではございません。

以上