

金融機関名	REIT融資(24.11.1)	REIT投資(直近)	業務粗利益	業務純益
関西みらい銀行	39,839	—	22,614	6,024
池田泉州銀行	12,639	—	14,255	4,240
みなと銀行	17,862	—	11,840	3,182
京都銀行	17,590	—	34,229	19,669
南都銀行	3,725	—	15,400	5,357
紀陽銀行	15,404	—	11,493	2,844
島根銀行	—	—	1,544	422
山陰合同銀行	929	—	16,324	6,451
中国銀行	61,581	7,841	26,317	12,579
西京銀行	—	495	5,627	2,525
山口銀行	80,215	—	15,321	9,202
もみじ銀行	7,712	—	8,009	3,760
広島銀行	32,455	—	25,876	11,883
四国銀行	—	—	8,703	2,896
高知銀行	—	—	2,925	119
徳島大正銀行	—	—	7,606	3,149
香川銀行	10,372	—	6,586	2,916
百十四銀行	2,750	350	13,437	5,439
伊予銀行	36,041	—	33,936	19,751
福岡銀行	268,188	—	41,709	24,313
西日本シティ銀行	118,747	—	25,782	8,560
筑邦銀行	—	—	2,533	466
北九州銀行	2,200	—	3,758	1,851

「レンダーズリスト」は、日本国内のオフィスビルや商業施設、ホテル、賃貸マンションなど、キャッシュフロー(＝賃料収入)を生むあらゆる収益不動産に対して供与されるローンのうち、Jリートやプライベートファンドなど、不動産投資ウィークル向けに供与されるノンリコースローン(非選及型ローン)や協調ローンなどのレンダーを一覧化します。メガバンクから外資系ノンバンク、地方銀行まで、各金融機関に対するヒアリング調査に基づいて、四半期ごとのファンド向けローン残高や期中の貸付動向などのほか、LTVや金利についても開示可能な範囲でデータを掲載します。また開示データの中から総貸付および業種別貸付、期末平均金利を抽出掲載し、四半期毎にデータを更新します。毎月15日発行号に36～40金融機関を掲載し、3カ月で一巡します。なお、ローン残高については、金融機関毎の正確な業容を反映させるため、CMBS発行などによって貸付債権の流動化(調達)を終えてBSに存在しない取組分も含めた残高を掲載する予定です。

みずほ信託銀、Oneへのサポート強化 ～私募F保有のホテルアセットの組入れ検討

●トピック

みずほ信託銀行は10月、同行がスポンサーを務めるOneリート投資法人(One)へのサポートを強化していくと発表した。足元でOneのポートフォリオ(PF)は、ミドルサイズを中心にオフィスが100%。これを中長期的な成長を実現するため、ホテルを中心にオフィス以外のアセットへも検討・協議を広げていく。

同行の傘下で不動産を運用するMONEグループ(みずほリアルティOne、みずほ不動産投資顧問、みずほリートマネジメント)は、2012年から1兆5千億円超にのぼる累計資産受託額を積み上げてきた。今後、幅広いアセットへの知見を提供することで、市場におけるOneのプレゼンスを高めたい考えだ。

注) (*1) 部分直接償却前の数字を記載

臨時損益	経常利益	対粗利経常益%	特別損益	四半期純利益	不良債権比率%
1,304	7,328	32.40	26	7,170	1.70
1,154	5,394	37.84	7	4,184	1.06
855	4,038	34.10	△14	2,827	1.93
2,842	22,511	65.77	△7	16,587	1.34
1,329	6,687	43.42	△31	4,304	1.34
1,954	4,798	41.75	△50	3,523	1.61
26	449	29.08	△0	371	(*)1.91
113	6,563	40.20	△0	4,635	(*)1.41
866	13,446	51.09	△54	9,521	(*)1.73
707	3,232	57.44	46	2,312	1.32
1,646	10,846	70.79	△4	8,001	1.28
510	4,270	53.32	△3	2,971	2.26
2,452	14,335	55.40	△128	9,943	1.14
256	3,153	36.23	11	2,292	2.47
921	1,040	35.56	△0	819	4.07
△76	3,073	40.40	△3	2,136	1.82
255	3,172	48.16	△197	2,330	1.86
1,325	6,764	50.34	△87	4,489	1.43
3,395	23,147	68.21	△12	16,392	1.60
2,419	26,733	64.09	△14	19,391	1.41
4,449	13,009	50.46	△16	9,030	1.50
△50	415	16.38	－	426	2.86
550	2,401	63.89	211	2,161	1.90

次ページへ

●解説

具体的な強化策としては、もっともインフレ市況下で強みを発揮するホテルアセットを組み込むことを念頭に置く。MONEグループに属するみずほリートマネジメントでは、ミドルサイズオフィスビルを主たる投資対象とする上場リートのOne、レジデンスを対象とする私募リートのOneプライベートリート投資法人を運用している。MONEグループでは、リートビジネスの拡大・成長を企図して、コロナ以前からみずほ不動産投資顧問が私募ファンドでホテルを運用してきた。今回Oneは、運営トラックレコードを検証しつつ、より相対に近い状況で取得交渉ができることから、同私募ファンドが持つ一定のホテルアセットを取り込んでいく可能性について検討を始めた。

みずほ信託銀では物件情報の提供に止まらず、人材やノウハウの提供も行う。すでに、ホテルアセットの専担人材の派遣を受け、取得候補物件の精査にも着手している。なお、現時点の投資方針では、オフィス用途以外の投資割合は10%以下で、運営実績のあるミドルサイズオフィスをコア資産としている。今後は必要に応じて投資割合など規約の変更適否も含め検討していく。

足元の物件価格が高止まりしている状況では、ミドルサイズオフィスを取得しようとしても、PF利回りを下回る可能性が高い。Oneの資産運用会社であるみずほリートマネジメントの鍋山洋章社長は、「中長期的に巡航ベースで分配金水準を向上させていくためには、キャッシュフローの成長性とインフレ耐性のある新たなアセットをPFに組込むことが有効」という判断に至った。そのため、ホテル市場が持つ成長性を取り込む狙いがある。

また、建築費の高騰、金利の上昇などの波が押し寄せる現在は、金融機関系スポンサーの強みを活かす機会もみえる。鍋山氏は、「スポンサーサイドが主体的に検討する事項」と整理したうえで、上場、私募を問わず、リートの合併による成長を探る動きが市場で生じるなか、自律的成長に加えてインオーガニック戦略についても前向きに取り組む姿勢をみせる。

Oneでは、財務コストの低減を図る意図から、早期にAAゾーンの格付け取得を目指す考え。マーケットの環境を伺いつつ、一層の外部成長を目指し、資産規模2000億円台の到達を目標に掲げる。これを支えるため、みずほ信託銀およびMONEグループは、物件情報の提供に加え、人材・ノウハウの提供などを通じたコミットを深めていく。