

各位

みずほ不動産投資顧問株式会社  
株式会社西武リアルティソリューションズ

## 新横浜スクエアビルのバリューアップを通じた 投資ファンドと事業会社の協業について

みずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」）と株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「SRS」）は、Angelo, Gordon & Co., L.P.（以下「AG」）が運用する投資ファンドより出資を受け、神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目に所在する「新横浜スクエアビル」（以下「本物件」）を裏付け資産とした不動産私募ファンド（以下「本ファンド」）を共同で運用しており、本年10月より三社が協同してバリューアップを進めていくことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

本プロジェクトの特徴は以下のとおりです。

- (1) MREMの私募ファンド組成・運用ノウハウを提供することで企業不動産の潜在価値を検証し、リノベーション工事を行うことでバリューアップを実施
- (2) 築27年が経過し、経年により陳腐化しつつある本物件設備・内装を見直し、環境及び新型コロナウイルス感染拡大問題に配慮・対応した新しいオフィスの在り方を提案
- (3) 新横浜エリアのプライムビルである本物件のリノベーション工事を通じて、本物件のみならずエリア全体の若返り及びイメージの刷新を図り、エリア賃貸マーケット全体の活性化を牽引
- (4) 外資系投資会社であるAGと、国内鉄道事業会社を中核に含む西武グループの不動産事業の中心を担うSRSが中長期的な協業関係を築き、幅広い資産価値向上策を継続的に検討
- (5) 西武グループの中期経営計画に基づいたビジネスモデルの一環として、アセットライト化を実現
- (6) SRSが継続してサブAM業務及びPM業務に携わることにより幅広いノウハウを獲得し、西武グループとして証券化ビジネスを含む不動産事業の強化を実現

本プロジェクトは、西武グループの高いポテンシャルを持つ不動産と、AGによる資金提供、MREMが有する不動産に関する知見と高度な金融サービスが合わさって実現したものであり、優良不動産をベースに不動産私募ファンドを組成し、バリューアップを図ることで不動産価値の最大化を目指すものです。同時に、環境配慮及び新型コロナウイルス感染対策についても検討し、新たな時代に合致するオフィス環境の創造を目指してまいります。

また、本プロジェクトは単なる売買取引に留めることなく、三社が中長期的な資産価値向上・エリア価値向上に取り組むことにより各々の目的を達成し、将来的にも更なる協業を進めてまいります。

**【本件に関するお問い合わせ先】**

みずほ不動産投資顧問株式会社 アセットマネジメント部 担当:松野 TEL:070-3763-5537（直通）

## リノベーション工事概要

### 完成予想イメージ



※設計及び画像提供：株式会社プランテック

※パースは全てイメージです。仕様変更等により、実際とは異なる場合があります。

## 工事内容について

新横浜駅前という優れた立地を最大限に活かすため、上品さを維持しつつファサードをより際立たせるデザインを予定しております。これにより、街のシンボルとして、新幹線のホームからの視認性も向上します。

また、エントランスを拡張・増設しつつデザインを一新し落ち着いたあるロビーを提供することで、利便性及びステータス性を高める予定です。

リノベーション工事は、2022年10月に着手し、完了は2023年4月頃を予定しております。

## 脱炭素、新型コロナウイルス感染対策



来たる脱炭素社会に向け、設備等の検証を通じて環境性能を高め、環境認証の取得を目指してまいります。

テナントの要望に応じ、非化石証書発行をサポートいたします。

殺菌灯等の衛生環境向上設備を設置することによって新型コロナウイルスに限らず感染症対策を行うことで、ご来館者やテナント従業員の皆様に安心してご利用いただける環境を提供いたします。

## 物件概要

名称	新横浜スクエアビル
所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目 3 番地 12、3 番地 15
アクセス	JR 東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅 徒歩 2 分 横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅 徒歩 2 分 東急新横浜線・相鉄新横浜線「新横浜」駅徒歩 2 分 (2023 年春開業予定)
敷地面積	2,593 m <sup>2</sup>
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	約 24,597.39 m <sup>2</sup>
階数	地下 1 階、地上 18 階建
オフィス基準階面積	約 950 m <sup>2</sup> (専有面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
建築主	西武鉄道株式会社
設計・施工	株式会社竹中工務店
竣工年月	1995 年 1 月

# 位置図



## 会社概要

商号	みずほ不動産投資顧問株式会社
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立年月日	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 今西 敏
本社所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番5号 大手町タワー16階
株主構成	みずほリアルティ One 株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業) 「関東財務局長(金商)第1915号」

商号	株式会社西武リアルティソリューションズ
主たる事業	不動産の所有、売買、管理、賃貸借、仲介業務等、ホテルの経営
設立年月日	1956年6月4日
資本金	86億円
代表者	代表取締役社長 齊藤 朝秀
本社所在地	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
株主構成	株式会社西武ホールディングス 100%
加入団体	一般社団法人不動産協会 一般社団法人不動産流通経営協会 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
免許等	宅地建物取引業者 国土交通大臣(4)第7234号 一級建築士事務所 東京都知事登録第54285号

Angelo, Gordon & Co., L.P.について	
クレジット戦略と不動産戦略に特化したグローバルなオルタナティブ運用会社である。1988年に設立され、現在では約520億米ドルの資産運用残高を有する。2009年から日本への不動産投資事業を展開している。	