



マリニピア松島水族館移転問題、 仙台港背後地に証券化で新水族館開発へ

宮城県松島町から仙台市に移転することで大筋の合意が得られたようである「マリニピア松島水族館」だが、実は新水族館の開発にはPFIではなく、日本では初となる証券化スキームが検討されていること、国交省土地・水資源局が推進する今年度の「地方における不動産証券化市場活性化事業」にエントリーされていることでも注目を集めている。直近の増改築から既に30年以上が経過し、近い将来に発生が予測されている宮城県沖地震に対応するための補強工事を行い、さらに年間入込み35万人・売上げ6.3億円前後で推移する昨今の経営をテコ入れすべく新施設の開発や大規模改装をしようにも、現在の所在地が特別名勝地域に指定されているためそれが困難であること、建替えには水族館の休業が伴うため無収入となる工事期間中の海洋動物の維持費用の負担も大きいこと等も問題となっていた。

こうした状況を受け1969年より同水族館の経営を引き継いでいる仙台急行は、新たなエリアでの新水族館開発を模索していたわけだが、土地区画整理事業として宮城県と仙台市が整備を進めていた仙台港背後地センター地区に移転することで落ち着きそうである。同地区は道路交通の利便性に優れるほか、三井不動産9番目のアウトレット施設「三井アウトレットパーク仙台港」(年間来客見込み350万人)や大手ホームセンター「カインズ」等の強力な集客施設が進出すること、仙台市が整備を進めている地下鉄東西線(2015年開通予定)との相乗効果も期待できるとのことだが、いずれにせよ問題は、新水族館開発にあたってのファイナンスである。ゴールドマン・サックス証券出身で、仙台急行よりエンジェルを依頼されたワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ(宮城県仙台市)の常務取締役兼アセット・マネジメント部門ディレクターの北村造氏によると、「小中高生から生物学的興味を喚起する身近な機会が奪われること、現在飼育されている貴重な海洋動物資源と、主要な観光施設が失われる

ことを何とか阻止したいと願う県や市、地元企業等が、出資の検討も含め多面的な協力を表明していることが本件FA受託、アレンジメントにおける大きな原動力となっている。経済合理性や投資妙味の議論だけではなく、証券化スキームを用いて民間の力、知恵で地域活性化を図るという、そのストラクチャリング手法のモデル化に本プロジェクトの最大の意義がある。また、施設の公共性と地域経済への貢献度に対する共通認識と合意を官民で形成し、PFIの枠組みに捉われずに行政が民間事業を支援し、協力して都市ストック整備を行っていく未来の示唆を、本件アレンジメントを通して行っていきたい」と語る。既に政策金融機関、公的金融機関を含めた複数のレンダーに本件開発プロジェクトへの投融資を打診しているようである。

同社では現在、TMKの活用を予定。TMKとは別途設立される運営会社SPCで従業員を雇用し、動物を保有させている点や、恒久的に運営していく施設ということで流動化計画を30年で想定している点が特徴。資金調達計画では、総額約80億円(敷地面積約5,000坪)が想定され、LTV約50%。特にエクイティは「“水族館応援”優先出資証券」と銘打ち、投資家属性、配当利回りごとにいくつかのトランシェに分けたうえで、キャッシュフローで優先出資を買入消却する形態が検討されている。スポンサー兼オペレーターとなる仙台急行は優先出資証券の最劣後部分を引き受け、主に地元の有志企業から成る投資家群は、残余財産請求権の順位、配当率、および買入消却スケジュールの異なる2種類の優先出資証券を投資選好により選択し、引受及び出資を行う。スポンサーへ支払われる最劣後部への配当可能利益をもって、早期回収を目論む投資家層の優先出資証券を順次買入消却していく想定だ。開業初年度運営収支としては、GOP比率約60%、配当可能利益率約30%を想定。2009年8月着工、2011年春の開業が予定されている。

