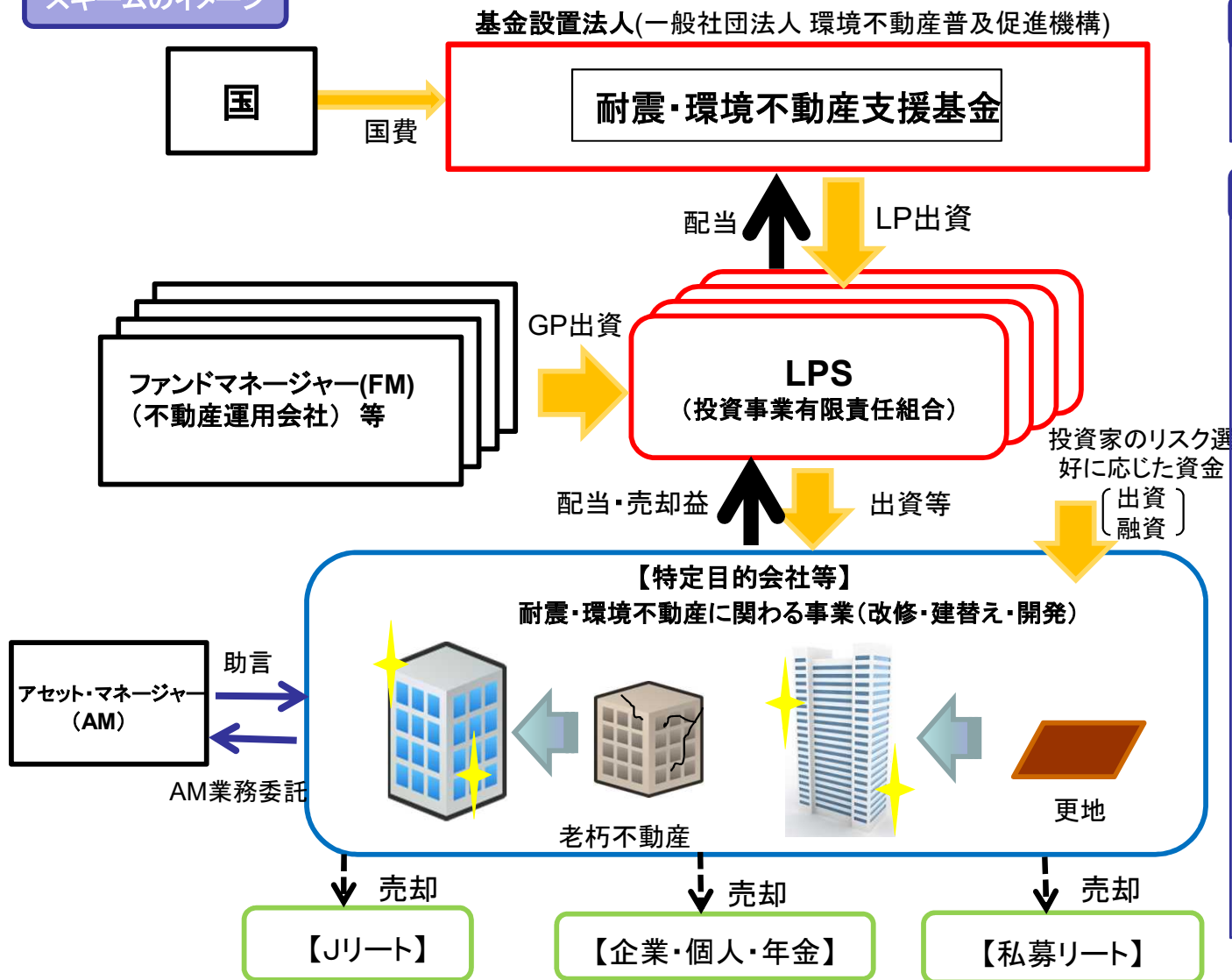


老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



経緯

- ・平成25年 3月 基金設置(350億円)
- ・平成27年 10月 50億円国庫返納

事業要件

〈対象事業〉

次に掲げるいずれの事業

- ①耐震改修事業
- ②次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減(改修事業を行う場合に限る。)等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上
※ヘルスケア施設の場合又は耐震性が不足する建物の建替えであって、当該建築物が、一定の地域(注)にある場合若しくは**耐震診断義務付け対象建築物の場合**においては、環境要件の特例があります。

今回創設部分

(注)埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域

〈対象事業者〉

特定目的会社(TMK)、合同会社(GK)等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

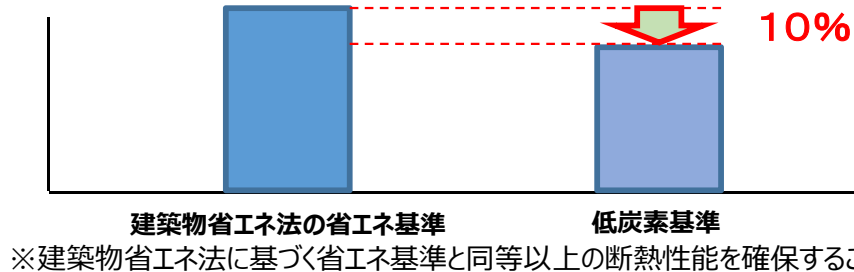
耐震診断義務付け対象建築物に係る新たな出資要件について

- 都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定基準のうち、必須項目と選択的項目の両方を満たしていることを求めているところ、耐震診断義務付け対象建築物については必須項目を満たせばよいこととする。

Re-Seed事業における建替えに係る要件 (低炭素建築物の認定基準)

定量的評価項目(必須項目)

建築物省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量（家電等のエネルギー消費量を除く）が△10%以上となること。（※）



選択的項目

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、以下に掲げる低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること。

- H E M S の導入
- 節水対策
- 木材の利用
- ヒートアイランド対策

※HEMSの導入

エネルギー使用量の「見える化」などにより居住者の低炭素化に資する行動を促進する取組を行っている。



※Re-Seedからの出資額が同順位トランシェ以下における民間からの投融資額の同額以下であること（投資ガイドラインで規定）

今回創設

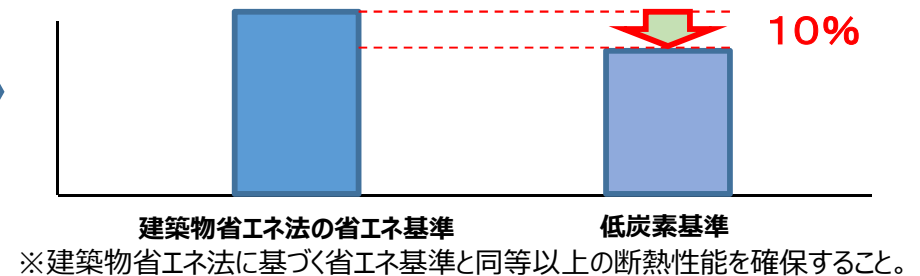
耐震診断義務付け対象建築物（三大都市圏） の建替えに係る新要件

(建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準 I)

※ 現在、ヘルスケア施設の場合又は耐震性が不足する建物の建替えであって、当該物件が三大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市）以外に所在する場合の特例

定量的評価項目(必須項目)

建築物省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量（家電等のエネルギー消費量を除く）が△10%以上となること。（※）



※ Re-Seedからの投融資額は同順位トランシェ以下における民間からの投融資額の1/2以下に制限することとする。

(参考)建替え事業に係る環境要件の特例

	通常の 建替え事業	ヘルスケア施設	耐震性が不足した 三大都市圏(※1)以外の地域に 所在する物件	耐震性が不足した 三大都市圏における 耐震診断義務付け対象建築物 (※2)
CASBEE(※3)	Aランク以上	Aランク以上	B+ランク以上	Aランク以上
ライフサイクルCO2 ランク(※3)	3つ星以上	3つ星以上	3つ星以上	3つ星以上
BELS(※4)	3つ星以上	3つ星以上	3つ星以上	3つ星以上
低炭素建築物 (※5)	○	○	○	○
建築物の低炭素化の 促進のために誘導す べき基準(I) (※6)	×	○	○	× → ○

※1: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市をいう。

※2: 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第7条に定める「要安全確認計画記載建築物」及び附則第3条に定める「要緊急安全確認大規模建築物」をいう。

※3: 環境品質の向上(室内環境、景観への配慮等)と地球環境への負荷の低減等を総合的な環境性能として一体的に評価を行うもの。

※4: 非住宅で3つ星を取得する場合、建築物省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△20%以上となる必要がある。

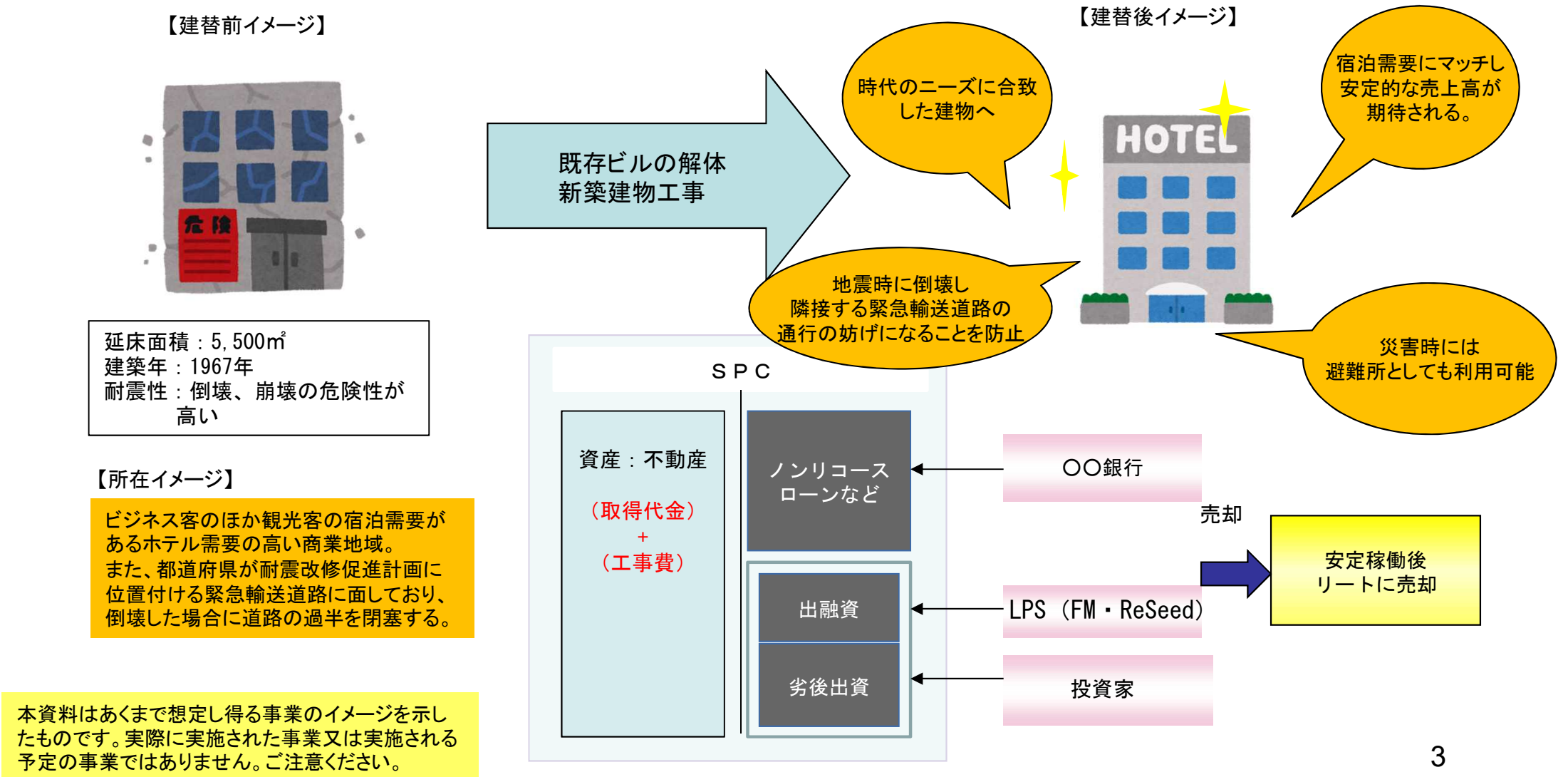
※5: 定量的評価項目(建築物省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上となること)及び選択的項目(HEMSの導入、節水対策等)の両方を満たすことが必要。

※6: 定量的評価項目(建築物省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上となること)を満たすことが必要。

耐震診断義務付け対象建築物の要件の適用イメージ

事業イメージ

繁華街を有する商業エリアに立地していた商業ビル。スーパー等のテナントが入居していたが、旧耐震基準で建築されており、耐震診断の結果、耐震性が不十分と判定された。また緊急輸送道路に面していることから、震災により倒壊した場合は、道路を塞ぐ可能性がある。
 Re-Seed事業の資金を活用し、時代のニーズに合わせて、ホテルへの建替えを図るとともに、現行の耐震基準に適合。



本資料はあくまで想定し得る事業のイメージを示したものです。実際に実施された事業又は実施される予定の事業ではありません。ご注意ください。