

耐震・環境不動産形成促進事業について

1. 耐震・環境不動産形成促進事業の概要

耐震・環境不動産形成促進事業の創設

- 国土交通省・環境省は、「耐震・環境不動産形成促進事業」を平成24年度補正予算において創設。
平成25年3月に同事業を実施する法人として、(一社)環境不動産普及促進機構を採択し、基金を設置。

日本経済再生に向けた緊急経済対策（平成25年1月11日閣議決定）

第3章 具体的施策 II. 成長による富の創出 1. 民間投資の喚起による成長力強化

(3) 国際競争力強化等に資するインフラ整備等

首都圏空港、国際コンテナ戦略港湾等、我が国の国際競争力強化等に資する基幹的な交通インフラ等の整備に取り組むとともに、PFIの推進や耐震・環境性能を有する良質な不動産形成のための官民ファンドの創設等により、民間資金を活用したインフラ整備等を推進する。

・民間主体のまちづくりの支援：耐震・環境性能を有する良質な不動産形成のための官民ファンド創設（国土交通省、環境省）

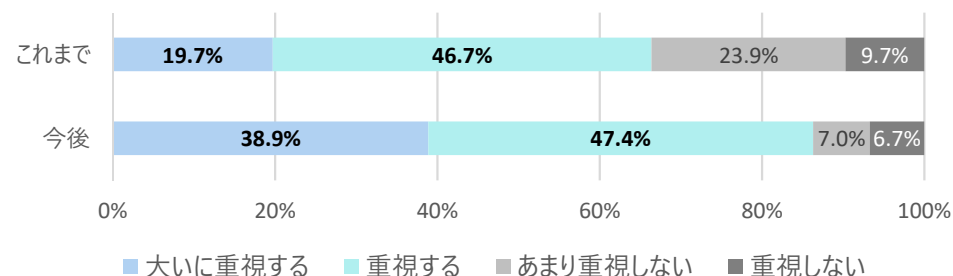
創設の経緯

- 当時、我が国において、建築物の老朽化等が全国的に進んでおり、耐震改修や建替えなどにより、これらの不動産を再生することは喫緊の課題であった。
- また、東日本大震災発生後、電力供給面の不安を経験したこともあり、省エネ、新エネ型の環境性能が優れた不動産、いわゆる環境不動産が注目されていた。

平成23年度における不動産投資家の意向

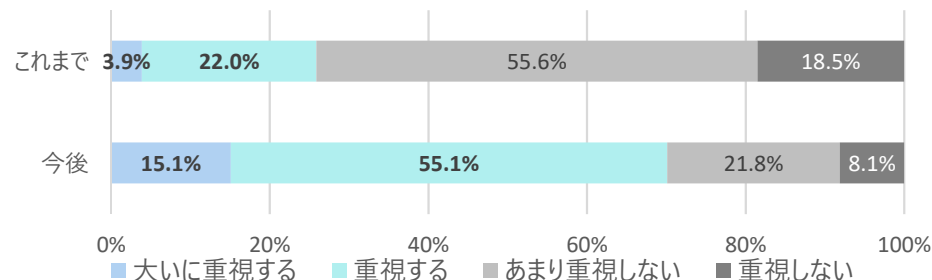
■ 建築物の耐震性能、免震・制振等

震災前後で約66%から約86%へ増加



■ 建築物の省エネルギー性能

震災前後で約26%から約70%へ増加



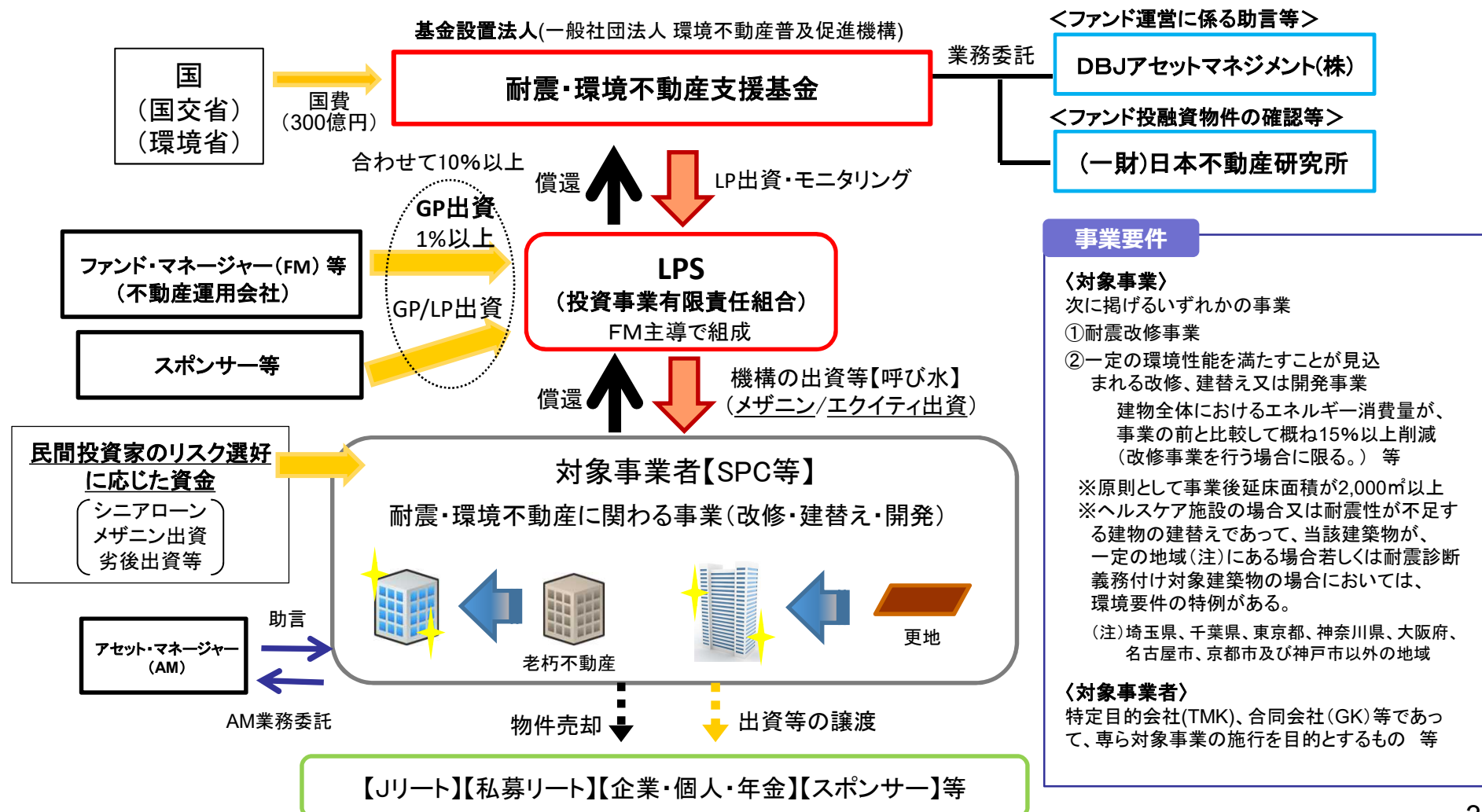
【出典】国土交通省 平成23年度不動産投資家アンケート調査（平成23年11～12月調査実施）

耐震・環境不動産形成促進事業の概要①

概要

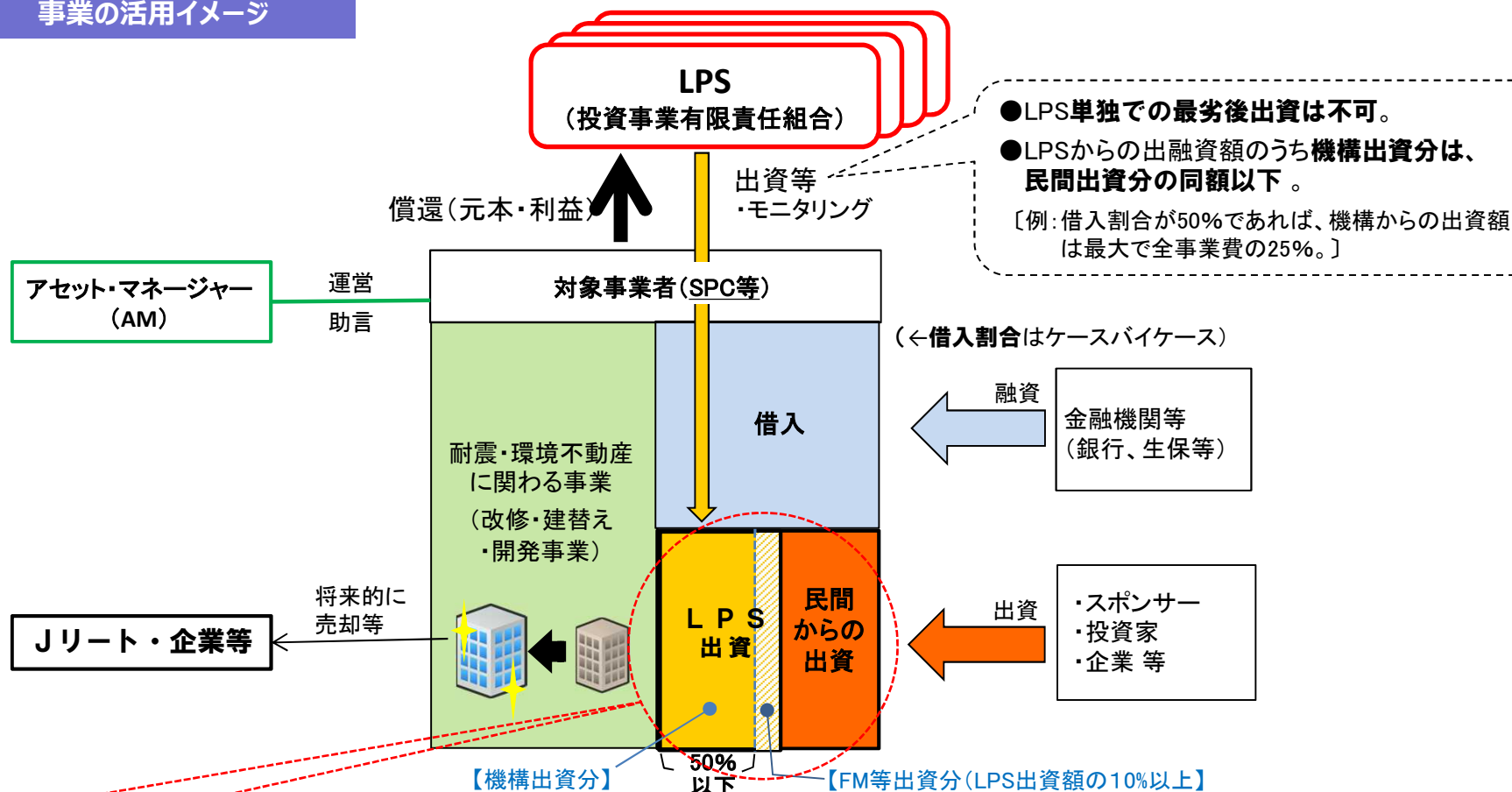
老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進。

事業のスキーム

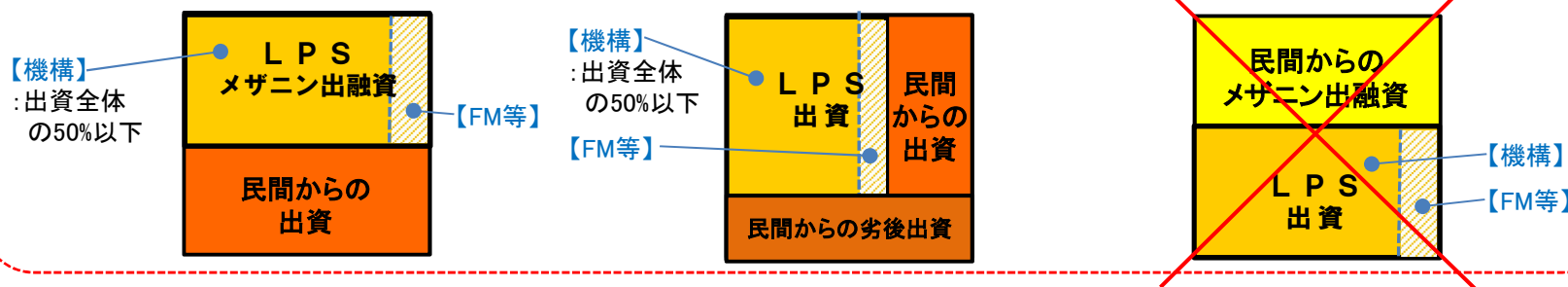


耐震・環境不動産形成促進事業の概要②

事業の活用イメージ



<出資パターンの例>



2. 耐震・環境不動産形成促進事業の運営状況

① 事業の運営状況(事業面)

耐震・環境不動産形成促進事業の支援実績（令和4年3月末時点）

- 令和4年3月末時点において、18案件(26物件)に対して、総額303.4億円を出資決定。
- 三大都市圏のみならず、地方圏においても、案件を組成。（9例目、16例目等）

【支援実績一覧】（令和4年3月末時点）

支援NO	物件NO	都道府県	用途 (改修・開発)	国費実行額	実行時期	概要
1	1	東京都	オフィスビル（改修）	3.4億円	H25.12	オフィスビル環境改修工事
2	2	神奈川県	オフィスビル（改修）	2.3億円	H26.9	オフィスビルの環境改修工事
3	3	東京都	ホテル（開発）	16.4億円	H27.8	旧耐震ホテルを環境性能に優れた新耐震ホテルに建替え
4	4	大阪府	オフィスビル（改修）	22.5億円	H26.12	オフィスビルの環境改修工事
5	5	大阪府	ホテル（開発）	29.4億円	H27.3	環境性能に優れたホテルの開発
6	6	大阪府	サービス付高齢者住宅 2物件（改修）	5.0億円	H27.5	サービス付高齢者住宅の環境改修工事
	7	大阪府				
7	8	東京都	有料老人ホーム（開発）	3.1億円	H28.9	環境性能に優れた有料老人ホームの開発
8	9	千葉県	サービス付高齢者住宅 2物件（改修）	4.6億円	H28.12	サービス付高齢者住宅の環境改修工事
	10	東京都				
9	11	岩手県	オフィスビル6物件	9.0億円	H29.5	オフィスビル6物件の環境改修工事
	12	山形県				
	13	福島県				
	14	栃木県				
	15	埼玉県				
	16	長野県				
10	17	東京都	オフィスビル（改修）	4.5億円	H29.8	オフィスビルの環境改修工事
11	18	神奈川県	オフィスビル（改修）	32.4億円	H29.10	オフィスビルの環境改修工事
12	19	東京都	オフィスビル（改修）	2.4億円	H30.3	オフィスビルの環境改修工事
13	20	兵庫県	物流施設（開発）	45億円	H30.8	環境性能に優れた物流施設の開発
14	21	大阪府	物流施設（開発）	9.1億円	R2.9	環境性能に優れた物流施設の開発
15	22	東京都	オフィスビル（改修） 3物件	7.0億円	R2.9	オフィスビル3物件の環境改修工事
	23					
	24					
※ 16	25	宮城県	オフィスビル（開発）	6.3億円	(R3.3)	環境性能に優れたオフィスビルの開発
17	26	神奈川県	商業施設（改修）	36.1億円	R3.7	商業施設の環境改修工事
※ 18	複数予定	東京圏及び主要都市圏	事務所・共同住宅・物流施設等（改修・開発）	65億円	(R4.3)	環境改修工事、環境性能に優れた物件の開発等を対象とするファンドについてコミット（協定書締結）
合 計				303.4億円 (232.1億円)		

※ 支援NO16・18はコミット案件（国費実行額は決定時における予定値。国費実行額の合計欄のカッコ内の数字は本案件を含まない値。実行時期の欄は支援決定時期を記載。NO18は複数物件への支援を予定。）。

■ 築40年超の大型オフィスビルの大規模リノベーション案件（大阪府）

【支援NO.4】

- 築40年超と築古で大幅なリノベーションが必要であったほか、設備の老朽化・アスベスト残置など改修難度も高く、投資額も巨額であったことから、民間のみでは十分な資金調達が困難であった。
- 本事業により、市中金融機関からの供給が困難であったリスクマネー(エクイティ資金)を民間投資家と共同で投資することで、築古オフィスビルの再生・大型環境改修が可能となった。

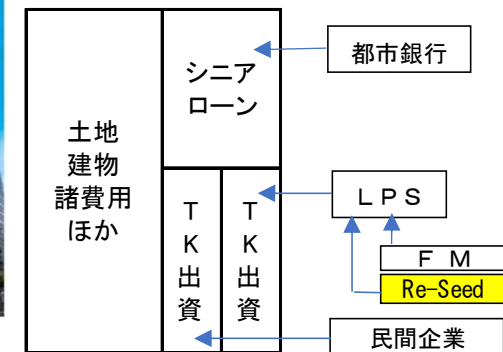
本事業による支援の効果

- 空調や配水管等の設備更新の実施に加え1・2階のリニューアル等によって、建築環境総合評価システムCASBEEの最高ランク「S」を取得。
- 稼働率は出資前の89.8%から、EXIT直前の2019年7月には99.9%に上昇。賃料も12千円から13千円にアップするなどバリューアップを実現。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量	1,853 (t-CO2/年)
------------------	-----------------

物件外観・スキーム図



■ 新しいアセットクラスであるサ高住の環境改修案件（大阪府2・東京都1・千葉県1）

【支援NO.6・8】

- ヘルスケア事業を最重要事業として位置付け、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の整備を検討する事業者から相談。
- ヘルスケア施設は、当時、アセットクラスとして未確立で、収益性等が市場で十分に認知されていなかったことに加え※、施設運営力により収益性が左右されるオペレーショナルアセットであることから、事業性が見極め難度が高かった。
また、うち3物件は土地権利が定期借地権(大阪府・千葉県)であり流動化のハードルが高かった。
- このため、民間のみでの資金調達が困難であったが、本事業によるリスクマネー供給により、流動化及び環境改修が実現。

(※) 2011年10月にサ高住の登録制度開始

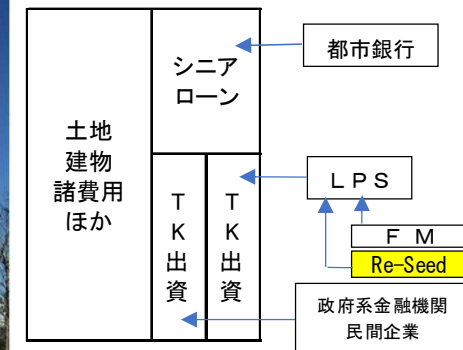
本事業による支援の効果

- 給湯配管の保温工事や照明機器の更新等により、建築物省エネルギー基準のエネルギー消費量から10%以上削減。また、東京都の物件は改修工事によりBELS3つ星を取得。
- バリューアップを実現し、大阪府の2物件の稼働率は出資前60%台から、売却直前の2020年5月には80%台・90%台とそれぞれ上昇。東京都と千葉県の物件は、ほぼ100%稼働。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量	424 (t-CO2/年)
------------------	---------------

物件外観・スキーム図



(給湯配管の保温工事)

■ 地域連携やポストコロナに対応した木材利用のESG対応オフィスビル開発案件（宮城県）

【支援NO.16】

- 中心市街地でビルの老朽化が進み、地域において、耐震性や環境性の高いビルへの建替えを課題として抱えていた中で、ESG対応オフィスビルの開発計画を持つ事業者から相談。
- **新型コロナウイルス感染症の影響により事業環境が不透明化**する中で、政府系金融機関とも連携しつつ、**リスクマネー（劣後ローン）の供給を決定。地元金融機関（地銀）からのリスクマネーを誘発**するとともに、容積率緩和など**自治体の建替促進策も活用することで事業化を実現。**
- なお、**各種スイッチ類を非接触化するなどポストコロナに対応したオフィス**とするほか、外観や構造材の一部に**環境負荷が小さい木材を使用**するとともに、**東北圏内の地域産材活用による地産地消型サプライチェーン構築**を図ることで、**ESGの観点から大きく貢献**することが見込まれる。

本事業による期待される効果

- 建築環境総合評価システムCASBEEのランク「A」以上を取得予定。
- 民間投資家等として本案件に参画する各社は、「経済性と社会性の両側面からESG投資の一つのモデルを提案」する事業として位置付け。
- 地元のまちづくり施策、地域金融機関との連携により地域経済の活性化にも寄与。

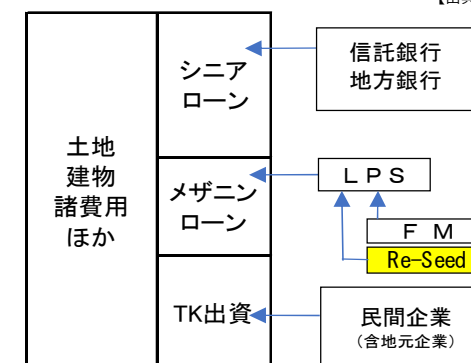
KPIへの貢献（予定）

出資案件の1年当たりCO2削減量	206 (t-CO2/年)
------------------	---------------

完成イメージ・スキーム図



【出典】(株)竹中工務店



■ 地域活性化及び環境負荷低減に資する大型商業施設の改修案件（神奈川県）

【支援NO.17】

- 1991年に大手GMS(総合スーパー)の旗艦商業施設として開業後、内外装はフルリノベーション(2020年完了)したものの、空調等エネルギー関係の改修は未実施のままとなっていた。
- 新型コロナウイルス感染症の影響で商業施設の資金調達が厳しくなる中、本事業においてリスクを取った大型投資(約36億円)を決定することにより、懸案だった空調設備等の本格省エネ改修工事の実施が決定。
- また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けやすい商業施設にもかかわらず、機構参画による事業安定化期待から、地元関連企業を含む民間投資家からの資金調達も促進され、環境投資と地域活性化双方を両立する事業が実現。

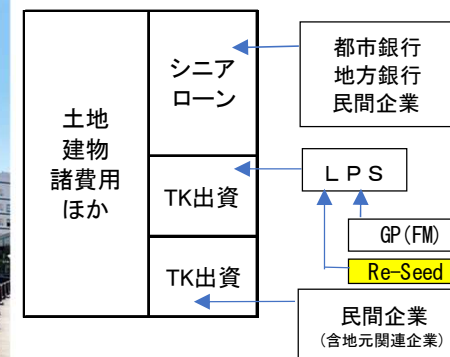
本事業による支援の効果

- 空調設備更新等の省エネ改修により一次エネルギー消費を約15%削減。CO2の他水光熱費も大幅低減、物件価値も向上。
- ウィズコロナを見据え、地元消費需要や観光ニーズも取り込むための施設改修を行うことで、地域活性化に貢献。
- 地元関連企業等からの民間投資も誘発。

KPIへの貢献

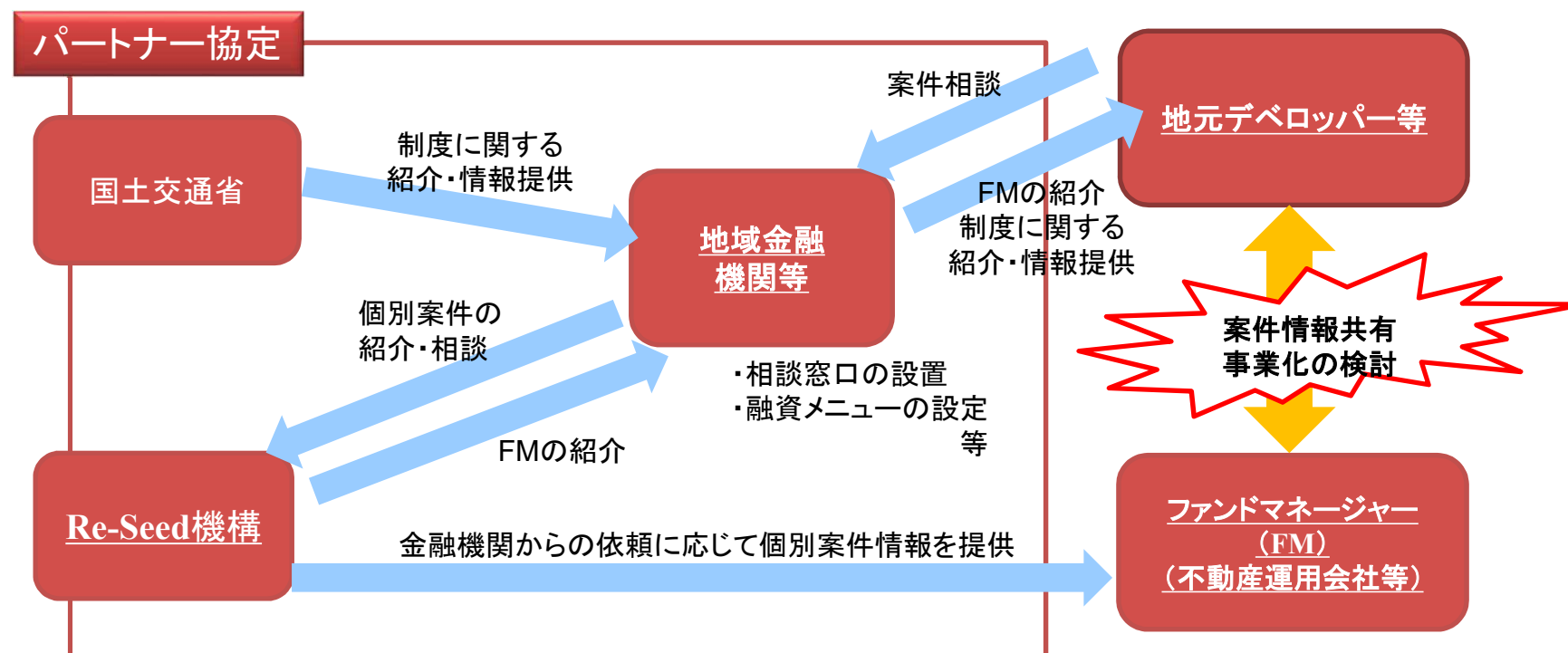
出資案件の1年当たりCO2削減量	1,603 (t-CO2/年)
------------------	-----------------

物件外観・改修イメージ・スキーム図



- 地方都市において耐震・環境不動産形成促進事業の活用等を促進するためには、資金の出し手となり、また事業のコーディネーター役ともなる各地域金融機関の協力が必要。
- このため、事業の更なる活用に向け、地域金融機関・国土交通省・(一社)環境不動産普及促進機構の三者で、①三者による関係者への情報提供、②事業の活用が見込まれる案件の紹介、③ファンドマネージャー(FM)の紹介などのうち、合意できた内容で、個別にパートナー協定を締結。

<連携イメージ図>



<締結機関数>

令和4年3月末時点で、181機関とパートナー協定を締結済み。

- 耐震・環境不動産の形成促進等を目的として、セミナーの開催及び広報誌の発行を実施。
- セミナーの開催については、2019年度より開始し、これまで16回開催。広報誌の発行については、2014年度より開始し、これまで24号まで発行。

セミナーの開催

- 2019年度より、①RESEED機構及び耐震・環境不動産形成促進事業の知名度向上、②ESG投資及びSDGsの普及啓発、③耐震・環境不動産形成促進事業の推進、④地方における不動産証券化の浸透を目的に、「環境不動産・SDGsセミナー」を実施。

<2021年度開催実績>

ウェビナー形式(Web上にて講義資料・動画・音声配信し、受講者はPC等で視聴)にて7回(6,9,10,12,1,2,3月)開催。1,2,3月開催分については、当初、地方都市(名古屋、広島、新潟)での開催を検討していたが、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、ウェビナー形式に変更。

<構成>

- 第1部:基調講演(民間識者)
- 第2部:不動産証券化施策の概要等(国交省)
- 第3部:耐震・環境不動産形成促進事業について(RESEED機構)

- 2022年度は、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえつつ、地方都市(大阪、名古屋、福岡、札幌)での開催も検討中。あわせて、セミナーの前後に、地元地銀との意見交換を実施する等、耐震・環境不動産形成促進事業の案件形成に向けた活動を行うことを予定。

広報誌の発行

- 耐震・環境不動産及びESG投資・SDGsの普及啓発のための情報発信手段として、年3回広報誌を発行。(パートナー協定金融機関、地方公共団体、FM等に冊子で配布するとともに、RESEED機構HPで公開)
- また、耐震・環境不動産形成促進事業の更なる活用を推進するため、2020年11月発行号より、これまでの同事業の活用事例を掲載。

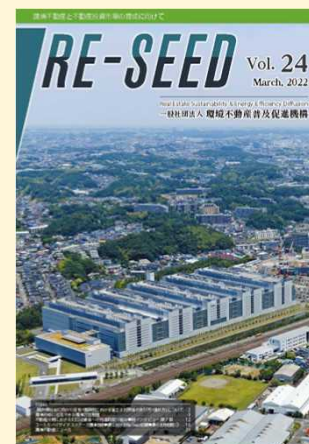
【掲載内容】

<第24号(2022年3月)>

- 「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」について
- 環境改修に活用できる環境認証制度
- 不動産分野におけるESG投資等への先進的取り組み事例インタビュー
- 「コースカ ベイサイド ストアーズ」環境改修事業におけるRe-Seed投資事業の活用戦略①
- 環境不動産ニュース

<第23号(2021年11月)>

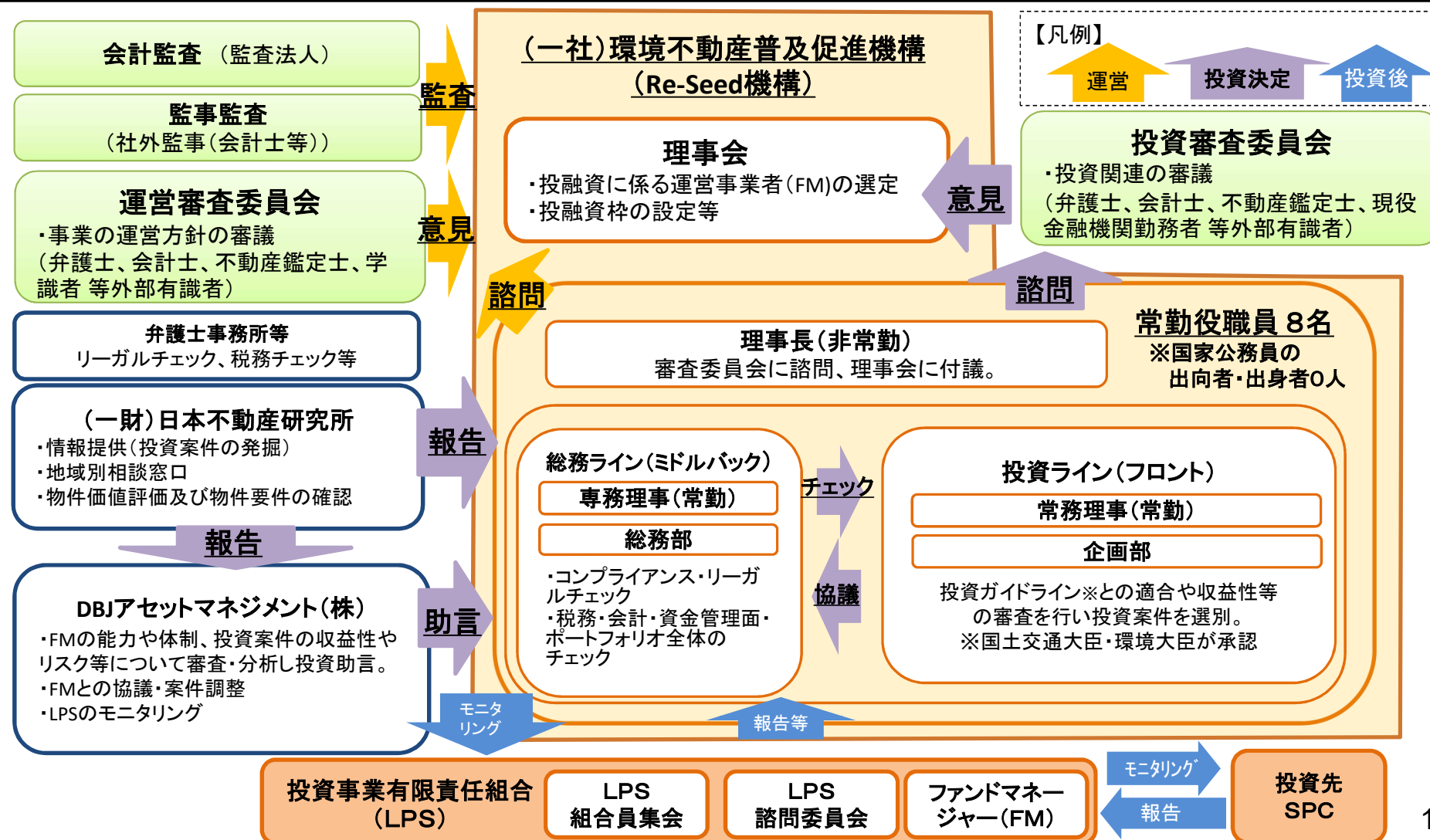
- 実物資産セクターにおけるESGベンチマークとしてのGRESBの概要
- 不動産分野におけるESG投資等への先進的取り組み事例インタビュー
- 大阪国際ビル環境改修事業におけるRe-Seed投資事業の活用戦略②
- 環境不動産ニュース



② 事業の運営状況(財務・組織面)

耐震・環境不動産形成促進事業の業務体制（投資決定及びモニタリング体制等） 国土交通省

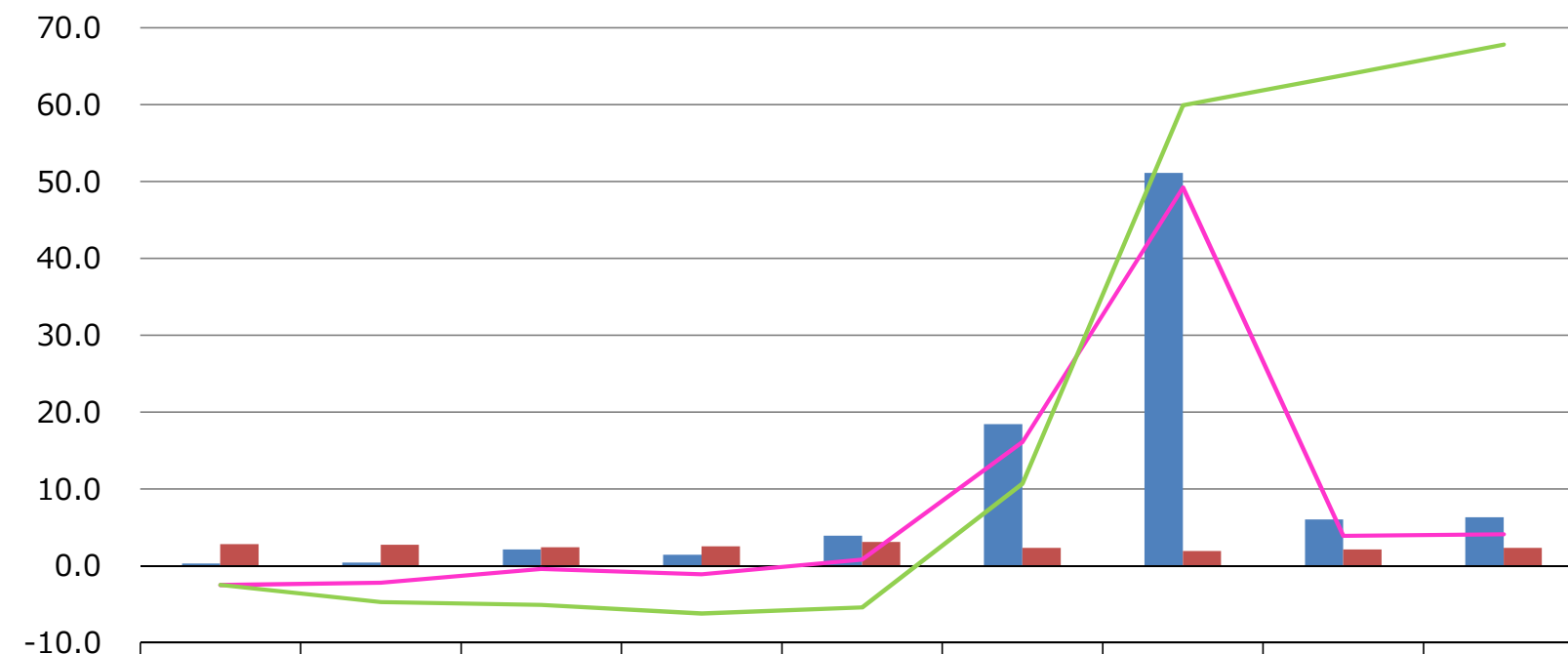
- 機構の運営に当たっては、外部有識者からなる運営審査委員会において運営方針の審議をするほか、会計監査や社外監事による監査を実施。
- 機構の投資決定に当たっては、業務委託先のDBJアセットマネジメント及び日本不動産研究所から専門的助言等を受けるとともに、外部有識者からなる投資審査委員会の審議を経て、理事会で決議する体制を構築。
- 投資後は、DBJアセットマネジメントとともに投資先であるLPSの運営状況のモニタリングを行い、FMを通じてLPSの投資先SPCの財務情報や運営状況等について把握。



耐震・環境不動産形成促進事業の損益状況

- 耐震・環境不動産形成促進事業の令和3年度の当期損益は、約4億円の黒字となる見込み。
- 事業開始時からの累積損益は、令和3年度で約68億円の黒字となる見込み。

(単位：億円)



	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度 (見込み)
収入	0.3	0.4	2.1	1.4	3.9	18.4	51.1	6.0	6.3
費用	2.8	2.7	2.4	2.5	3.1	2.3	1.9	2.1	2.3
当期損益	-2.5	-2.2	-0.4	-1.1	0.8	16.1	49.2	3.9	4.1
累積損益	-2.5	-4.7	-5.1	-6.2	-5.4	10.7	59.9	63.8	67.8

- 耐震・環境不動産形成促進事業の経費(人件費・審査業務委託費等)は、2 億円前後。
- 総資産額に対する経費の比率は、1%以下の水準。

(単位:百万円)

	H29/3	H30/3	H31/3	R2/3	R3/3	R4/3 (見込み)	累 積
人件費	77.8	77.3	69.9	73.6	76.3	78.1	453.0
調査費・業務旅費 等	120.5	177.7	116.3	69.8	93.8	113.0	691.0
家賃・水道光熱費 等	11.1	12.1	12.0	12.3	12.6	12.6	72.7
租税公課	0.9	0.4	0.4	0.3	0.4	0.2	2.7
その他	42.6	42.1	33.7	32.9	27.1	22.6	201.1
合 計 (a)	253.0	309.6	232.3	189.0	210.2	226.5	1,420.5
総資産額 (b)	29,405.5	29,501.2	31,104.3	36,025.8	36,408.7	36,843.4	
経費・総資産額比率 (a/b)	0.9%	1.0%	0.7%	0.5%	0.6%	0.6%	
出資残高 (c)	6,412.6	12,152.6	11,297.2	8,809.8	9,750.4	5,587.9	
経費・出資残高比率 (a/c)	3.9%	2.5%	2.1%	2.1%	2.2%	4.1%	

(注1)「その他」には、支払手数料、固定資産費用、広報費等が含まれる。

(注2) 累積は、平成28年4月～令和4年3月の6年間の累積値。

- 政策目的の達成状況等、事業の運用状況を評価・検証するためのKPIを設定し、官民ファンド幹事会において進捗状況を検証。
- 事業の見直し期限である令和4年度を目標年度として、その前年である令和3年度をマイルストーン(検証年度)として設定しているところ、全てのKPIでマイルストーンを達成見込み。

KPI				単位	目標値 (R4年度)	マイル ストーン (R3年度)	実績値 (R3年度 見込み)	KPI設定にあたっての考え方
政策性	KPI 1-1	政策目的達成に向けた取組	出資案件の1年当たりのCO2の削減量の合計値	(t-CO2/年)	14,000	11,818	13,151	出資した案件につき建築物が改修、建替え又は開発後に環境性能基準を満たすことによる1年当たりのCO2削減量の合計値。出資実行案件のCO2削減量の実績値・見込値、今後の出資実行見込額を基に設定。
	KPI 1-2	エコシステムへの貢献	民間企業等との連携	(社)	60	54	54	出資実行案件の関係事業者数(FM・AM、民間出融資事業者)の合計数(FMとAMを兼ねる事業者や過去の案件で既に連携したことのある事業者の重複は排除して算出)の実績値を基に設定。
	KPI 1-3	民間資金の誘発	誘発された民間投融資額/ファンドからの投融資額	(倍)	5.3	6.0	9.9	出資実行額(国費)に対して誘発された民間出融資額の倍率の実績値、出資実行額及び出資実行見込額並びに誘発された民間出融資額の出資額・融資額の比率の実績値を基に設定。
			(参考)誘発された民間投融資額	(億円)	2,000	1,800	2,292	
収益性	KPI 2	累積損益		(億円)	23	23	68	今後の出資実行見込額、出資実行案件の投資リターン見込額、経費(人件費、業務委託費等)見込額等を基に設定。

※ KPI1-1以外は、官民ファンド間で達成状況の比較検証が可能なように、共通の指標をKPIとして設定。

3. 耐震・環境不動産形成促進事業の役割

耐震・環境不動産形成促進事業の
政策目的

耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成による
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の推進

政策目的の達成に向けた
本事業の役割

リスクが高く民間だけでは十分に資金調達が進まない
耐震・環境性能を有する良質な不動産の改修、建替え又は開発事業について
民間投資の「呼び水」となるリスクマネーの供給
を適時に行うことにより民間の自発的な取組を後押し

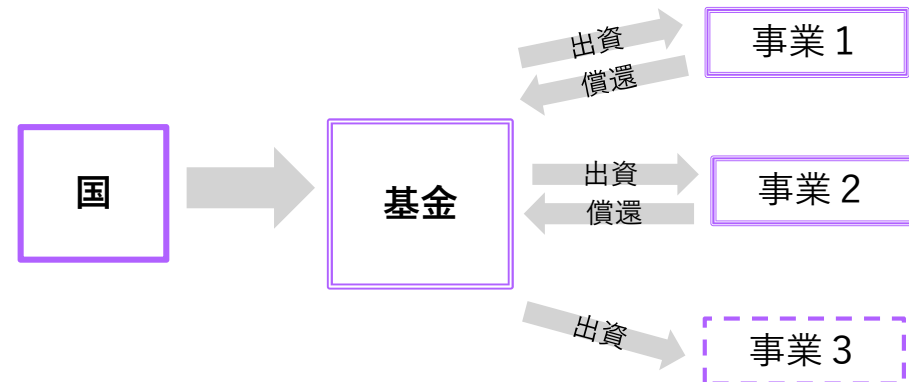
役割を果たすために
本事業に求められる性質

- ① 民間主導で行われる事業において、その進捗状況に応じた、
「機動性」のある出資
- ② 不動産の改修、建替え又は開発事業への投資に特化した
「専門性」を活かした効果的かつ効率的な支援体制の構築
- ③ 耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成という
政策性に加えて、民間主導で行う不動産プロジェクトとしての
「収益性」の確保

機動性

(事業の特性)

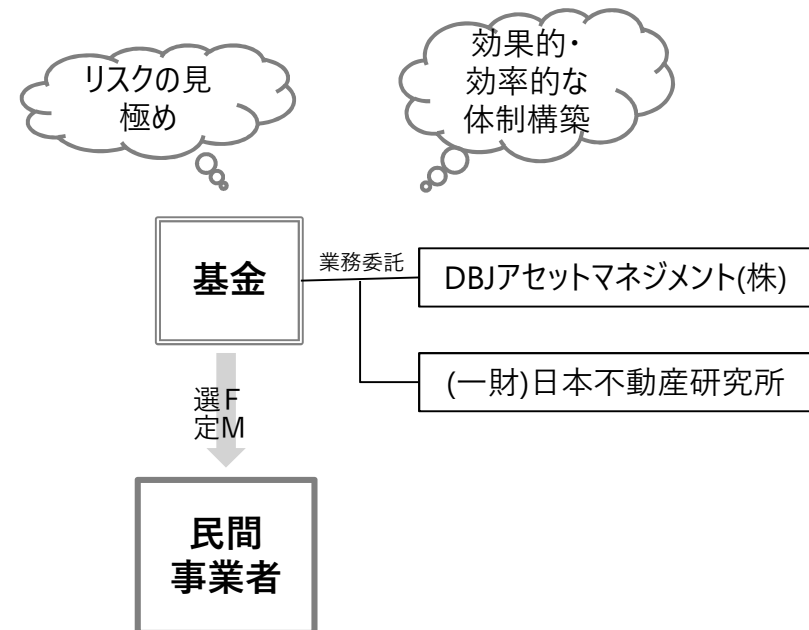
- 耐震・環境不動産の改修、建替え又は開発事業は多年度に渡るため、案件組成や事業の進捗状況に応じて臨機応変かつ機動的に支援を行う必要があるため、基金方式による支援を採用。
- また、投資元本を回収し、繰り返して活用する回転型を採用。償還した投資元本も活用し、新たな耐震・環境不動産の形成を支援。



専門性

(事業の特性)

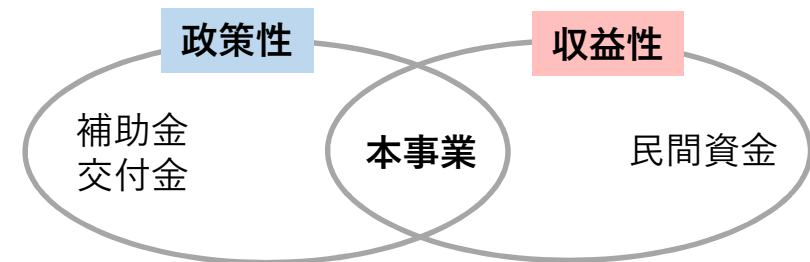
- 不動産の改修、建替え又は開発における豊富な経験を有する民間事業者をFMとして選定し、当該民間事業者の目利きを活かして投資実行。
- また、投資事業の見極めに不可欠な鑑定、助言等の業務は、外部委託の形で外部専門家の知見を積極的に活用することで、形式的審査に留まらない、効果的かつ効率的な支援を行う体制を構築。
- 加えて、不動産の改修、建替え、開発に特化した支援を実施してきた結果、基金設置法人である(一社)環境不動産普及促進機構においても、投資等に係る専門的知識や知見を蓄積。



収益性

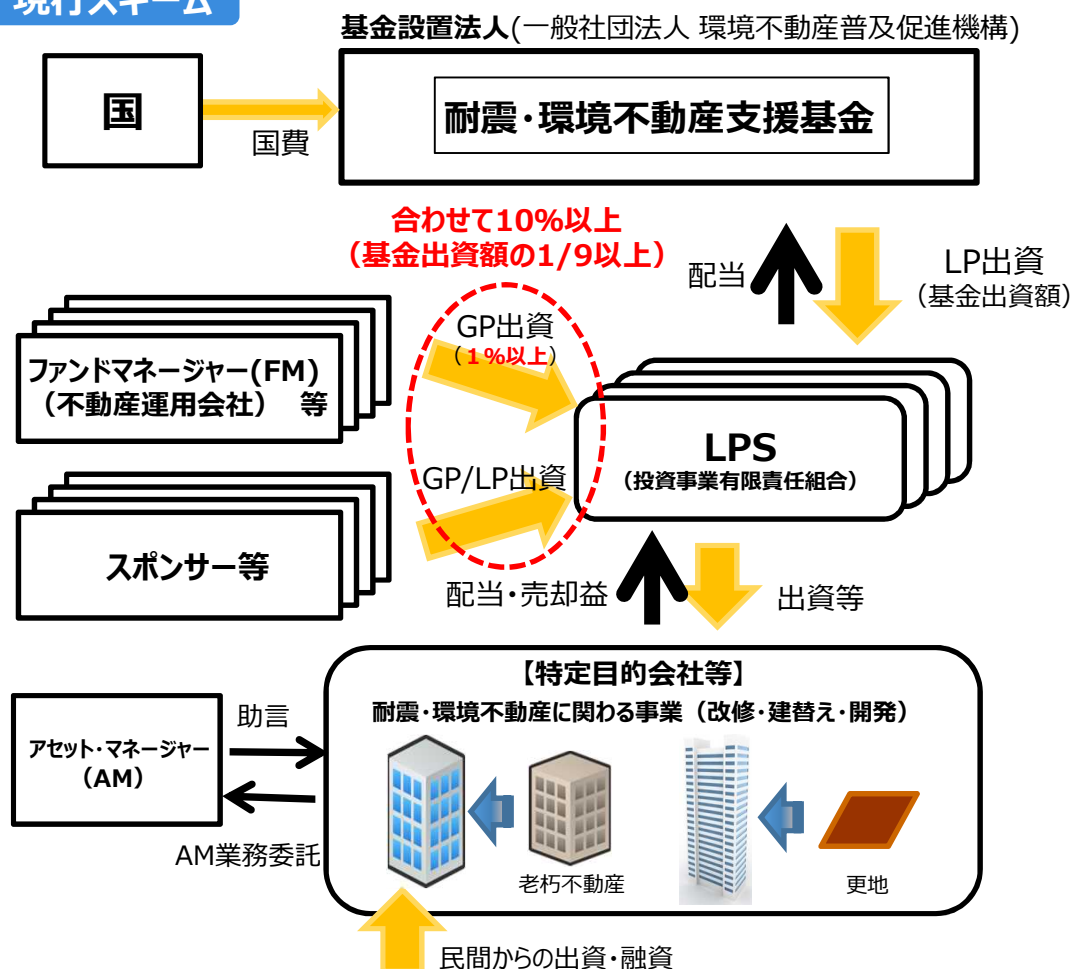
(事業の特性)

- 民間投資の「呼び水」として機能するためには、事業の対象は、民間資金を誘発できるだけ、一定程度のリターンが期待できるものであることが必要。
- このため、本事業のスコープは、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成促進という**政策性**に加えて、民間主導で行う不動産プロジェクトとしての**収益性**についても考慮する必要。
- 対象事業の支援要件(出資要件)についても、政策性と収益性を両立する、意欲的かつ現実的な水準に設定。



- ・ 機構によるLP出資、FM等によるGP出資等によりLPSを組成し、当該LPSから改修等事業を行うSPCに出融資。
- ・ LPSに対する出資額は、以下のセムポート出資比率を満たす必要。
 - － FM及び／又は親会社によるGP出資：LPS総出資額の1%以上
 - － FM及び／又はスポンサー等によるGP出資又はLP出資：LPS出資総額の10%以上

現行スキーム



現行スキームの趣旨

■ LPS経由で出融資することについて

官民ファンドとして、出融資に関し、民間企業の目利き・判断が入るよう、民間企業と共同で組成するLPSから投資。

■ GP出資額・LP出資額の割合(セムポート出資比率)について

民間企業の当事者意識を高め、安易な公的資金利用によるモラルハザードを防止するため、セムポート出資を求めている。

セムポート出資比率はLPSの10%以上とし、うち1%以上はFM等によるGP出資、残りの9%以上については、GP出資のみならずLP出資も認めている。また、スポンサー等による出資も認めている。

耐震要件に係る考え方

- 現行の耐震基準に適合しない既存建築物を改修し、改修後に現行の耐震基準に適合させることを目的とし、要件を設定。
（①）

環境要件に係る考え方

- **改修前と比較した省エネ効果による要件設定（相対基準）**
改修による省エネ削減を促進するため、環境不動産に求められている性能を踏まえ、改修前と比較したエネルギー削減量を要件として設定（②のイ）。
- **環境性能評価による要件設定（絶対基準）**
環境性能評価手法により建築物（改修、建替え、開発）を評価し、環境不動産に求められている性能を踏まえ、それぞれの評価基準に基づき一定の環境性能を満たす建築物を要件として設定。（②のロからホ、ト）

特定のアセットタイプについての考え方

- **ヘルスケア施設についての考え方**
ヘルスケア施設については、高齢化の進展により、その拡大等が求められる一方、証券化に当たっては、オフィス等に比べリスクが高く追加的な支援が必要であることから、環境性能要件を合理化。（②のイ、ヘ）
- **旧耐震建築物についての考え方**
強靱な国土を目指すために、旧耐震建築物の建替えが求められる一方、旧耐震建築物の建替えについてはハードルが高いことから、旧耐震建築物の建替えに係る環境要件を合理化。（②のロ、ヘ）

耐震・環境不動産形成促進事業の対象事業（出資要件）の考え方② 国土交通省

① 現行の耐震性能基準を満たすことを目的とした事業

事業の概要	事業要件の主な概要
耐震改修	昭和56年(1981年)5月以前に建てられた既存建築物(旧耐震建築物)で、耐震改修工事を実施することで、現行の耐震基準に適合することが見込まれる事業

② 一定の環境性能基準を満たすことを目的とした事業(以下のいずれか)

事業の概要	事業要件の主な概要
イ 省エネルギー改修	既存建築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(ヘルスケア施設(※1)は10%以上)削減
ロ、ハ 建築物環境総合性能評価システム(CASBEE)	「CASBEE」(「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」等)の評価においてAランク以上(特定地域(※2)における旧耐震建築物の建替の場合はB+ランク以上)
	「CASBEE」におけるライフサイクルCO2の評価において緑星表示が3つ以上
ニ 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)	「BELS」による評価において、星表示3つ以上(非住宅の場合は削減率20%以上)
ホ 低炭素建築物の認定制度	「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」に基づく「低炭素建築物」認定
ヘ 建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(※3)	【ヘルスケア施設、又は三大都市圏(※2)以外における旧耐震建築物の建替(三大都市圏(※2)においては耐震診断義務付建築物に限る)建築物省エネ法で定めるエネルギー基準値より10%以上の削減等
ト 地方公共団体等による一定の環境性能の確保	東京都建築物環境計画書制度等

(※1)ヘルスケア施設とは高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者住宅、法人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホーム・病院などをいう。

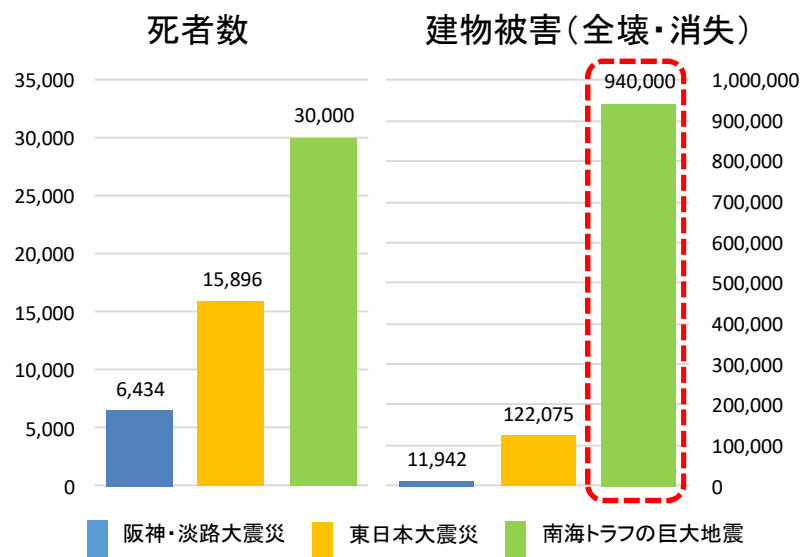
(※2)特定地域とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域をいう。

(※3)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(平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)のうち「Ⅰ. 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと。

4. 耐震・環境不動産を巡る状況

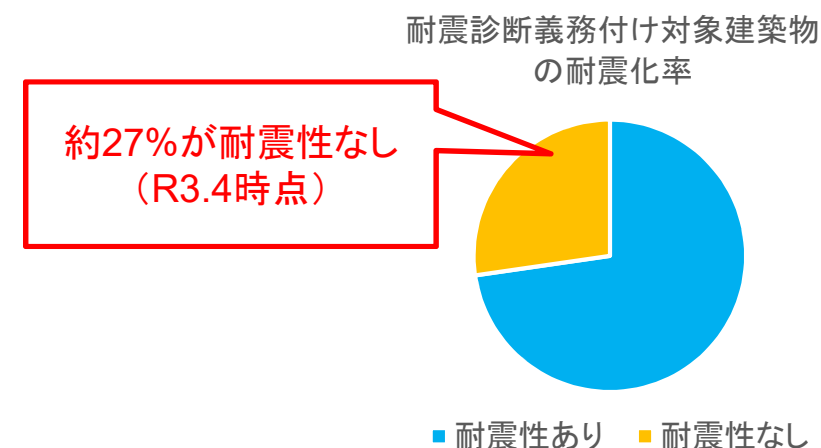
- 「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)において「耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修を促進するため、**着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める**」としている。
- また、「国土強靱化年次計画2021」(令和3年6月17日国土強靱化推進本部決定)において、耐震診断義務付け対象建築物については令和7年度、住宅については令和12年度を目標年度として、耐震性の不足するものをおおむね解消することを目標として設定し、建築物の耐震化を推進しているところ。
- 今後、大規模な地震が予想される中で、国民の安心・安全を確保するためには、引き続き、あらゆる政策ツールを総動員し、耐震化を一層推進していく必要がある。

- 今後30年間の発生確率70～80%と、発生の切迫が指摘されている南海トラフの巨大地震や首都直下地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
- 南海トラフの巨大地震では、死者数約3～32万人、建物被害約94～240万棟が想定されている。(H24.8内閣府)



- 耐震診断義務付け対象建築物については、令和3年3月末時点で、耐震性がない物件が約27%となっている。

※ 耐震診断義務付け対象建築物：
耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられた建築物



内閣総理大臣発言（総論）

◆ 第203回国会における菅内閣総理大臣所信表明演説（令和2年10月26日）（抜粋）

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

◆ 気候変動サミット 菅内閣総理大臣発言（令和3年4月22日）（抜粋）

地球規模の課題の解決に、わが国としても大きく踏み出します。2050年カーボンニュートラルと整合的で、野心的な目標として、我が国は、2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46％削減することを目指します。さらに、50％の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

政府方針（各論：住宅・建築物）

◆ 2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（令和3年6月18日関係省庁）（抜粋）

当面の間は、省エネ性能の高い住宅・建築物や省エネ改修に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備しつつ、普及状況を踏まえて、住宅についても省エネ基準適合率の向上に向けて更なる規制措置の導入を検討する。

具体的には、（略）、省エネリフォーム拡大や省エネ性能の向上に資する不動産事業に対する投資促進に向けた措置を含む既存ストック対策の充実・強化、（略）等により省エネ性能の向上を図っていく。（略）

◆ エネルギー基本計画（令和3年10月22日閣議決定）（抜粋）

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。（略）

2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

加えて、規制強化のみならず、公共建築物における率先した取組を図るほか、ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。

さらに、既存住宅・建築物の改修・建替の支援や、省エネルギー性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

◆ 地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）（抜粋）

2030年度以降新築される建築物についてZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。（略）

省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。（略）

加えて、規制強化のみならず、（略）新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

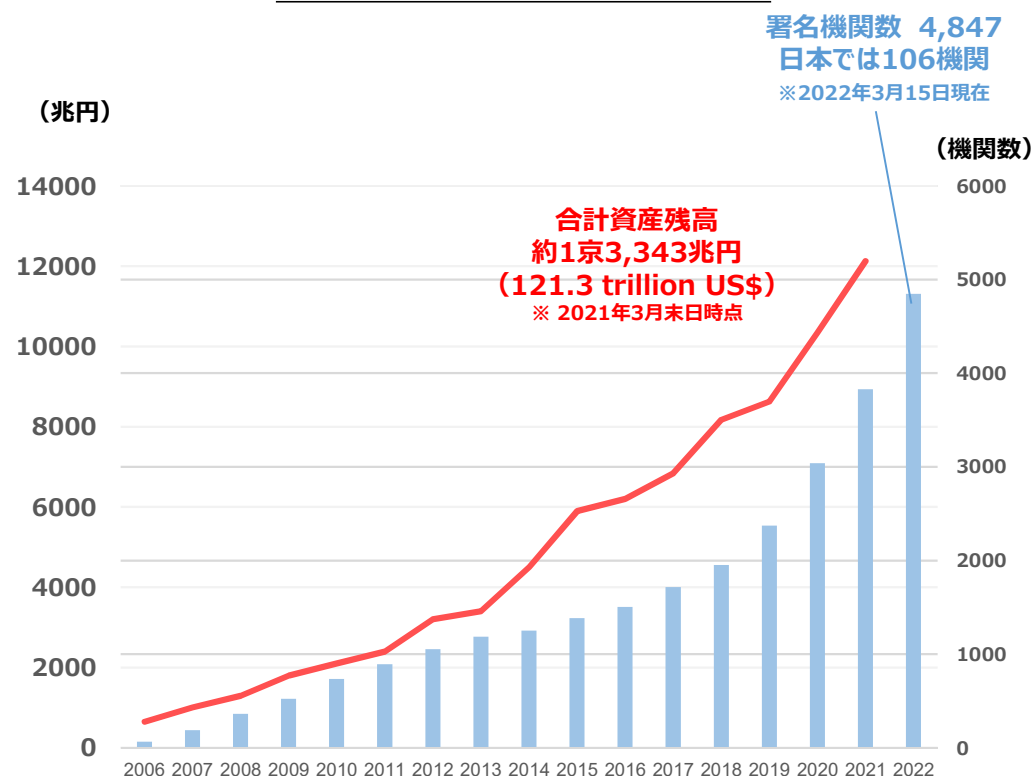
- PRI（責任投資原則）は、投資の意思決定プロセスや株主行動にESGの視点を反映させるための考え方を示した原則/イニシアティブ。
- 2006年4月、国連の支援のもと、PRIが発足し、これ以降、投資家が投資先に対してESG(環境・社会・ガバナンス)の配慮を求める動きが拡大。

PRIの6つの原則



1	私たちは投資分析と意思決定のプロセスに ESGの課題 を組み込みます。
2	私たちは活動的な（株式）所有者になり、（株式の）所有方針と（株式の）所有慣習に ESG問題 を組み入れます。
3	私たちは、投資対象の主体に対して ESGの課題 について適切な開示を求めます。
4	私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います。
5	私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します。
6	私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。

PRI署名金融機関数・合計資産残高



※ 1ドル = 110円と換算 ※ グラフの数字は、各年の3月末日時点（最新の署名機関数除く）

- 気候変動がもたらす「リスク」及び「機会」の財務的影響を把握し、開示することを狙いとしたTCFD提言が公表。
- これを契機に、我が国においても気候変動に関する情報開示に向けた取組が進められている。

TCFD提言公表(2017年6月)

- 気候変動は金融システムの安定を損なう恐れがあるとのマーク・カーニー金融安定理事会議長のスピーチ（2015年9月）を受けて、2015年12月に金融安定理事会※は、**気候変動関連財務情報開示タスクフォース（TCFD: Task Force on Climate-related Financial Disclosures）**を設置。

※ 金融安定理事会：金融システムの安定を担う当局間の協調促進のための活動を行う機関。主要25カ国・地域の中央銀行、金融監督当局、財務省、IMF、世界銀行等の代表が参加

- 2017年6月に、気候変動がもたらす「リスク」及び「機会」の財務的影響を把握し、開示することを狙いとした**TCFD提言**を公表。



「気候関連財務情報開示タスクフォース」が公表した最終報告書

企業に対し、気候変動関連リスク、及び機会に関する項目について開示することを推奨

我が国における取組

◆ TCFD関連の取組

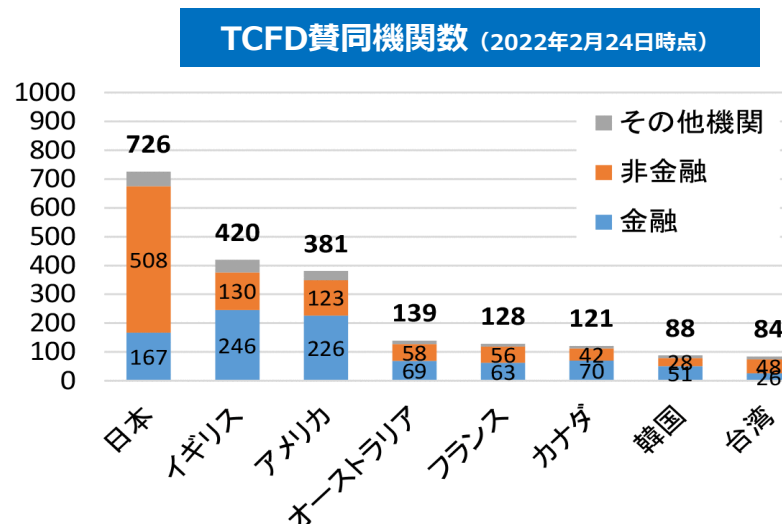
- 2018年に、経済産業省がTCFD対応ガイダンスを策定。（2020年改訂）
- 2019年に、TCFDコンソーシアム設立。また、環境省が「気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド」公表。（2021年ver3公表）
- 2021年3月に、国土交通省が「不動産分野TCFDガイダンス」公表。

◆ コーポレートガバナンス・コードの改訂

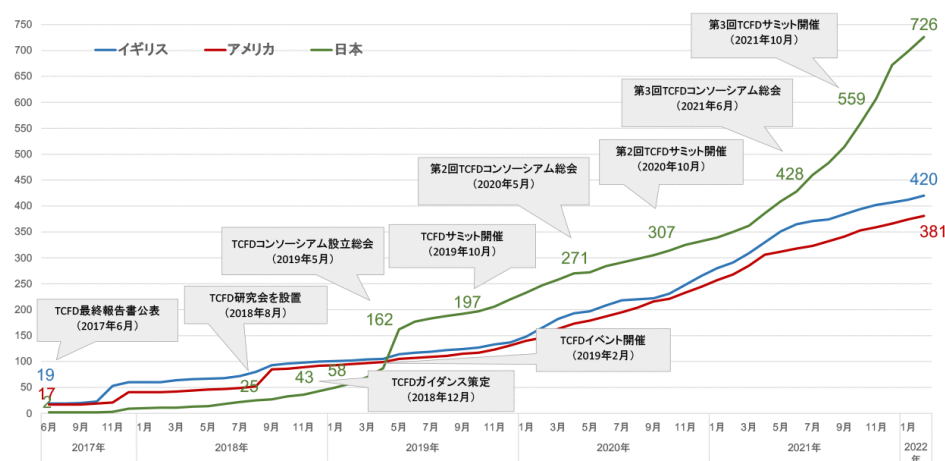
- 2021年6月に公表されたコーポレートガバナンス・コード（改訂版）では、ESGをはじめとするサステナビリティに関する内容を大幅に補充し、プライム市場に上場する企業にTCFDに準じた高い基準で気候変動に関する情報開示を求めている。

TCFDへの賛同とSDGs債発行の広がり

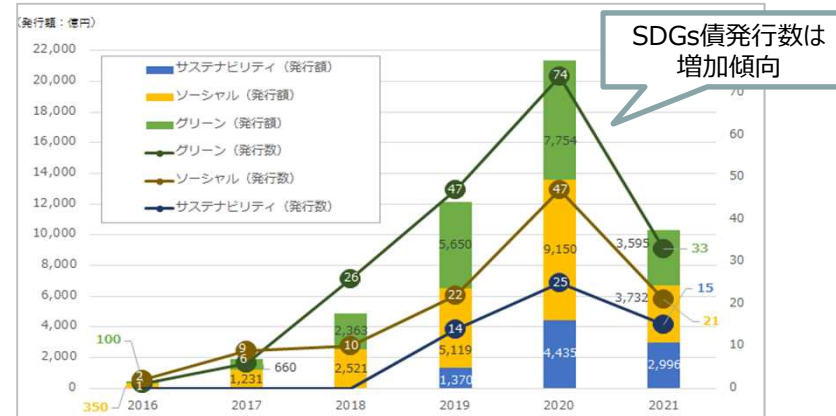
- 日本のTCFD賛同機関数は、2019年のTCFDコンソーシアム設立を契機に増加し、現在、世界最多。
- また、環境に配慮したグリーンボンドをはじめとして、ソーシャルボンド、サステナビリティボンド、いずれも発行数が増加。



上位3か国の賛同機関数の推移 (2022年2月24日時点)

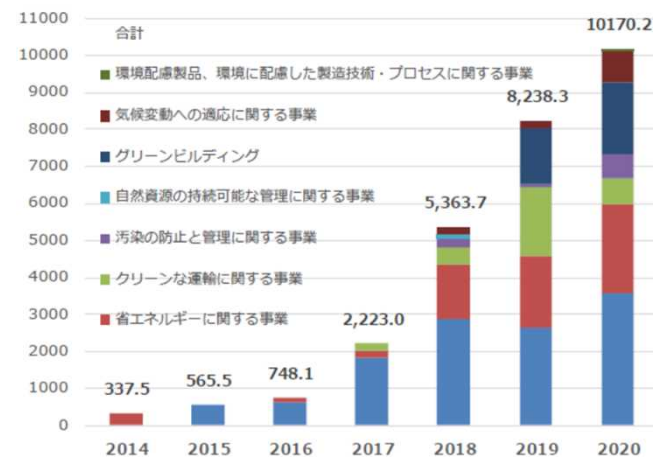


日本国内で公募されたSDGs債の発行額・発行件数の推移



* 2021年データは2021年6月起債分までの発行状況

グリーンボンドの発行額と資金使途の推移



※公表情報を元に環境省において整理したもの。