

耐震・環境不動産形成促進事業の 今後のあり方の方向性(案)

事業の今後のあり方の方向性（案）について

- 第一回の検討会において、委員より、本事業の意義や期待、今後の課題等について多くの意見があったところ。
- 委員の意見や事務局において行ったアンケート調査の結果を踏まえ、今般、本事業を巡る背景や問題意識とそれに対する今後のあり方の方向性を整理した。

● 背景・問題意識

I. 本事業の意義・必要性について


IV. 本事業の運営体制について

II. 対象事業の支援要件について

V. 本事業の普及促進について

III. 出資スキームについて

● 今後のあり方の方向性



2050年カーボンニュートラル等も見据え、本事業を強力に推進

背景・問題意識

(本事業の必要性・求められる性質)

- 令和5年3月で本事業の創設から10年となり、見直し期限を迎える。
- 2050年カーボンニュートラル等に向け、温室効果ガスの削減が求められている。
また、建築物の耐震化は国民の生命に直結する重要な課題。
- このため、一層、耐震・環境性能の優れた不動産の形成を促進することが必要だが、耐震・環境性能の向上は収益に直接結びつきにくく、民間のみでは十分に資金調達が進まない案件も多い。
- 国が支援する事業として、民間事業者だけでは進みにくい取組への支援を行うことが求められる。
- 今後の不動産市況の見通しが分からない中、民間投資の「呼び水」となるリスクマネーは重要。

今後のあり方の方向性

- 令和5年度以降も本事業を継続し、民間投資の「呼び水」となるリスクマネーの供給を行う必要。
- 民間投資の「呼び水」としての役割を果たすためには、「機動性」「専門性」「収益性」といった性質は引き続き求められる。
- 特に、「機動性」については、改修事業等の内容や進捗状況に応じた出資要請にも臨機応変かつ機動的に対応できるよう、一定の基金規模が必要。

I. 本事業の意義・必要性について②

背景・問題意識

(案件数)

- 実績は一定程度積み上がってきたものの、更なる案件組成に向けて改善の余地があるのではないか。

(モデル性)

- 本事業はインパクト投融資のモデルケースとなり得るもの。
- これまでの案件やスキームなどのモデル性の発信に力を入れる必要。

(事業内容の深掘り)

- 脱炭素化等を見据え、民間事業者だけでは取組が進みにくい事業を支援対象とするよう、環境要件の深掘りが必要。

(地方案件)

- 地方での更なる案件組成に向けた検討が必要。

今後のあり方の方向性

- 現行スキームの趣旨に留意しつつ、民間事業者が活用しやすい出資スキームを検討する。(後述)
- 広報・普及促進の改善が必要。(後述)

- 環境要件の引上げも含めた要件の見直しを行う。(後述)

- 地方での更なる案件形成を見据えた要件設定の検討、広報・普及促進を行う。(後述)

Ⅱ．対象事業の支援要件について①

背景・問題意識

(総論)

- 2050年カーボンニュートラル、2030年温室効果ガス46%削減等が掲げられている中、国が支援を行う事業として現行の環境要件が妥当な水準となっているか検討が必要。
このほか、社会情勢に応じた要件の見直しが必要。
- その際、過度にハードルを高くし、そもそも民間事業者が本事業を活用できなくなることを留意する必要。

(環境改修)

- 改修は、既存の建物の状況により手を加えられる範囲が限定されるなど、建替え・開発に比べ構造上・費用上の制約が強いため、環境要件を満たすハードルが高い。

今後のあり方の方向性

- 脱炭素化等を見据え、事業を強力に推進するため、環境要件の引上げも含めた要件の見直しを行う。
- 今後も、建築物における取組等の進捗状況、S(社会課題)分野の検討状況等、本事業を取り巻く環境の変化に応じて、随時、支援要件の見直しの検討を行う。

- 改修については、見直し後の建替え・開発と同様の要件では事業の成立が困難となる恐れがあることから、建替え・開発とは求める環境要件の水準に差を設ける。

背景・問題意識

(建築物の耐震化)

- 国としても目標を掲げて、耐震性の不足する建築物の解消を目指しているところであり、あらゆる政策ツールを総動員し、耐震化を推進していく必要。

(アセットタイプや地方圏等への配慮)

- 活力ある地方創りに向け、地方における優良な不動産ストックの形成が求められる。また、高齢化の進展という社会課題対応の観点から、ヘルスケア施設の更なる整備が必要。
- 三大都市圏と地方圏、オフィスとヘルスケア施設など、地域やアセットタイプによって市場ベースでの改善の速度は異なるため、その改善の速度に少しでも上乗せできるかという発想が重要であり、それぞれの状況を勘案した要件設定が必要。

今後のあり方の方向性

- 建築物の耐震化は、国民の生命に直結するものであり、引き続き、耐震改修を支援対象とする。
- 旧耐震建築物の建替え、地方圏の物件、ヘルスケア施設等については、社会的要請や市場ベースでの改善の速度を勘案して、通常の建替えや他のアセットタイプ等とは求める環境要件の水準に差を設けることを検討する。

Ⅲ. 出資スキームについて

背景・問題意識

(総論)

- プロジェクトを主導する民間事業者のコミットメントや知見活用については、必ずしもLPS経由、セムポート出資を求めなくても担保できるのではないか。
- 本事業の場合、SPCの単独最劣後エクイティをとることはできず民間事業者との共同出資になっており、また、DBJAMの関与や外部の監査等があるため、上記の担保はされているのではないか。

(LPS経由)

- LPS経由の出資スキームに限定されていることがネックとなり、本事業の活用が進まないとの声。
- SPCのAMの事業遂行能力に対する審査を適切に行うことで、民間事業者(AM)のコミットメント等は、LPSを経由しない場合であっても、担保できるのではないか。

(セムポート出資)

- GP出資 1%以上、GP出資/LP出資合わせて10%以上のセムポート出資要件が、負担が大きく、本事業の活用が進まないとの声。

今後のあり方の方向性

- 機構からSPCへ直接出資するスキームの導入について検討する。
- 資金ニーズに応じた支援を行うことができるよう、LPS経由の出資スキームも維持する。

- SPCへ直接出資するスキームの検討に当たっては、民間事業者のコミットメント等が担保されるよう、以下の点に留意する必要。
 - ・直接出資する場合であっても本事業が単独最劣後エクイティをとらないこと
 - ・SPCのAMに対する審査基準を設けるなど、プロジェクトを主導する民間事業者の事業遂行能力等を適切に審査すること

- LPSにおける必要なGP出資額・割合について検討する。
- SPCにおいて民間事業者との共同出資になっていることに鑑み、LPSにおける10%のセムポート出資の必要性やその割合・金額について検討する。

IV. 本事業の運営体制について

背景・問題意識

(KPIの設定・モニタリング)

- 環境改善効果等のKPIの設定、KPIに対するモニタリング体制(第三者による評価含む。)が重要。

(事業の実施体制)

- コスト体質に留意し、効率的な運営を行う必要。

今後のあり方の方向性

- KPIについては、令和4年度末で現行目標の期限を迎えるところ、見直し後の環境要件の水準等も踏まえて、令和5年度以降の新たな目標値を設定する。
- KPIの進捗状況については、官民ファンド幹事会や外部有識者からなる機構の運営審査委員会等に報告し、モニタリング・検証を行う。

- 引き続き、対象物件の確認やファンド運営に係る助言等に関して外部委託を活用することで、経費率を抑制しつつ、専門家の知見を活用した効果的かつ効率的な事業実施体制を継続する。

背景・問題意識

(総論)

- 実績は一定程度積み上がってきたものの、知名度、普及促進については改善の余地がある。(再掲)

(地方における普及促進・人材育成)

- 地方における更なる普及促進を図っていく必要。
- 地方ではリスクマネーを扱う人材が不足しているところ、官民ファンドである本事業はそういった人材育成の役割も担う必要。

(インパクト投融資としての発信)

- インパクト投融資の好事例として発信していくことで、知名度を高め、新たな民間資金の呼び込みが期待できる。
- インパクト投融資に必要な要素のうち、インパクトを生み出そうという意図、収益性の確保は、本事業が既に備えている要素だが、効果の測定・報告については、更なる取組が必要。

今後のあり方の方向性

- パートナー協定やセミナーの機会の活用により金融機関等との連携を強化するとともに、案件掘り起こしに向けた不動産AM会社等への積極的な働きかけを行うなど、更なる案件形成に向け、一層の普及促進に取り組む。
- 三大都市圏と地方圏で求める環境要件の水準に一部差を設けることを検討するほか、地銀等との連携強化により、地方における案件形成を促進し、案件組成を通じた関係者へのノウハウ・知見の共有によって、地方における人材育成に寄与する。
- 本事業により生まれる社会的インパクト・効果の測定・報告に取り組み、本事業とインパクト投融資を結びつけた広報・普及促進を行う。
- 具体的には、定量的なKPIの測定に加え、案件ごとの定性的/波及的な効果を事例紹介等の形で、広報資料・HP・セミナー等で明確に発信する。

とりまとめ報告書 構成案

- 1 はじめに
- 2 事業の意義・必要性について
- 3 対象事業の支援要件について
- 4 出資スキームについて
- 5 事業の運営体制について
- 6 事業の普及促進について
- 7 おわりに