

耐震・環境不動産形成促進事業に関する アンケート調査について(概要)

- 本事業の出資スキームや対象事業の支援要件等を検討するに当たって、本事業の利用者である民間事業者の意見や実態を参考にするため、F M(ファンドマネージャー)や金融機関等に対して、アンケート調査を実施。

調査対象

本事業を活用実績のある又は活用意向のある事業者・金融機関等

(※) 回答社数：32社

調査実施日

令和4年4月8日～22日

調査手法

メールによる質問及び回答送付

設問

- I. 本事業に期待する役割について
- II. 対象事業の支援要件について
- III. 本事業の出資スキームについて
- IV. これまで携わった不動産プロジェクトについて

【調査結果】本事業に期待する役割について①

- 本事業を活用した効果、本事業に対する期待等について質問。
- 本事業の活用により、公的資金を活用したESG不動産プロジェクトとして位置付けられ、事業の信頼性の向上に寄与し、民間投資家や金融機関からの資金を誘発する効果(呼び水効果)があった/を期待するとの回答が多数あった。
- また、民間事業者における環境不動産への意識を高める効果があった/を期待するとの回答もあった。

Q. 本事業を活用した経緯及び本事業を活用することでどのような効果がありましたか。

※自由記述

<寄せられた回答例>

- 本事業を呼び水にすることで事業が安定化し、民間投資家からの資金調達に役立った
- 公的な資金の性質が他のスキーム関係者に対して信頼性を与え、また、社会的な意義のある事業にファンドを通じて参画できるというインセンティブに繋がっている
- 当初民間だけでは十分な資金調達が困難であったが、本事業を活用することで、資金調達の目処が付き案件が成立した
- レンダーのプロジェクトへの評価が上がり、ローン調達のハードルを下げる効果があった
- デベロッパーとしての環境対応意識向上に役立った
- 投資先事業者の環境性能に関する意識を高めることができたのではないか

Q. ESG投資推進や脱炭素化・温室効果ガス削減に向けた対応等の観点から、今後、本事業にどのようなことを期待しますか。

※自由記述

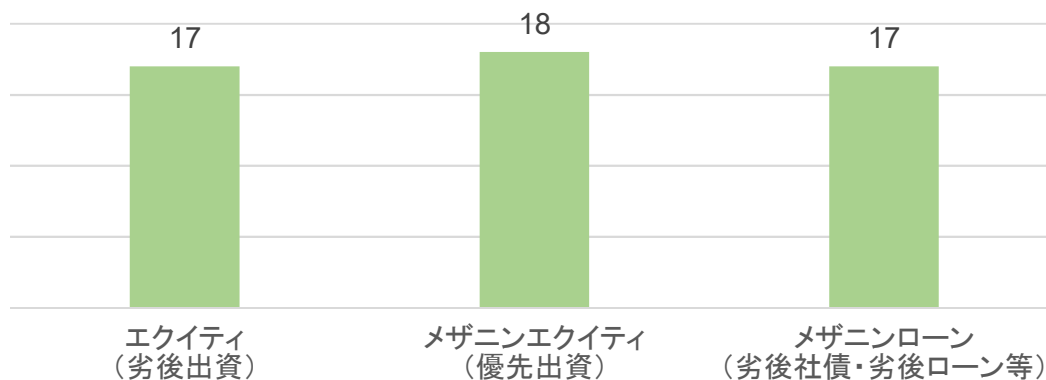
<寄せられた回答例>

- ・公的資金を活用した、ESGに配慮した不動産プロジェクトであることを明確に打ち出し、ESG志向の民間投資家や金融機関等からの資金の誘発効果を期待
- ・社会的な意義のある取組であることをアピールし、他の投資家や金融機関からの資金の誘発効果や、プロジェクトの信頼性を補完するポジティブなイメージを醸成することを期待
- ・耐震改修/環境改修案件では、築年数や環境対応の状況から取得検討段階での物件価値が低く、シニアレンダ-の評価・融資実行額が低くなることが想定されるが、本事業の活用によってメザニン・エクイティ資金の調達が可能となり案件組成ができることを期待
- ・改修工事等には多大なコストを要するが、まとまった額の資金拠出を受けることで内容のある改修工事等を幅広く検討可能になることを期待
- ・経済情勢にかかわらず、脱炭素化等を目指す案件に対する安定的な資金供給を期待
- ・本事業による出資(支援)を受けることで、ESGに取り組む姿勢を社内外にアピールできることを期待
- ・機構やDBJAMから、FMやそのスポンサーに対しての、環境対応ノウハウの逆提供を期待

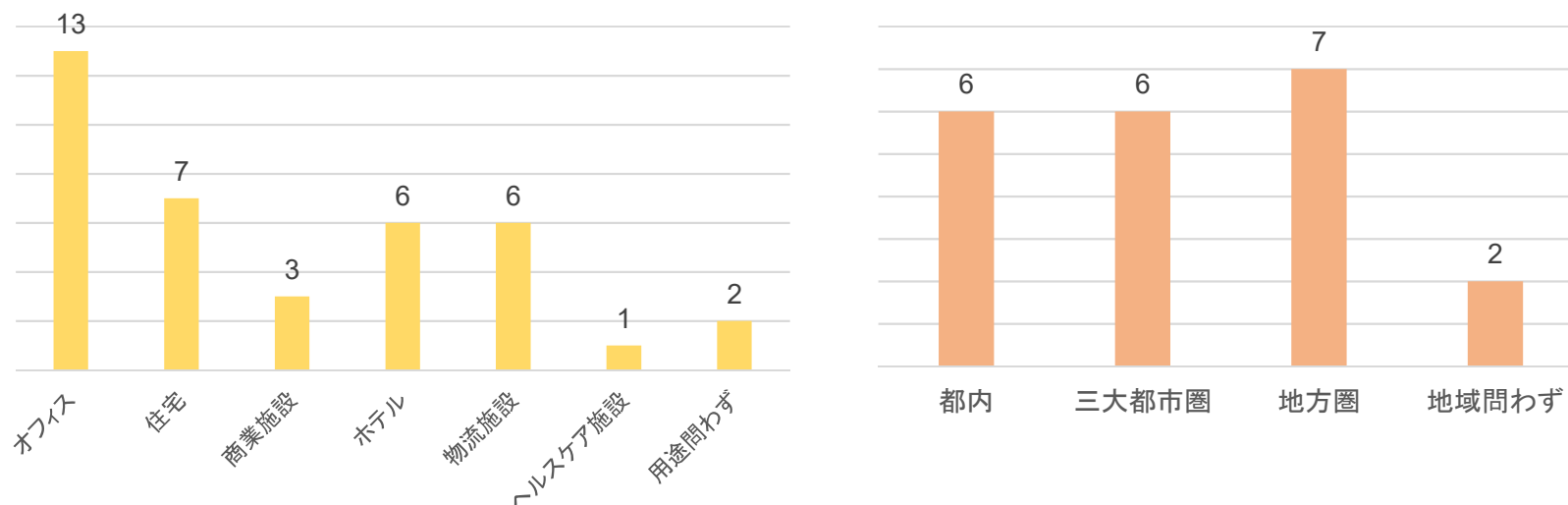
【調査結果】本事業に期待する役割について③

- 本事業の具体的な活用ニーズについて質問。
- 民間事業者のビジネスモデルに応じ、多様な資金性質・アセットタイプ・地域等のニーズがあった。

Q. 今後、本事業を活用する場合、どのような性質の資金ニーズがありますか。 ※複数回答可



Q. 今後、本事業を活用する場合、どのような事業についてニーズがありますか。 ※自由記述回答をもとに集計



【調査結果】対象事業の支援要件について①

- 対象事業の支援要件に関して対応可能と考える範囲等について質問。
- 全ての要件で現行要件の維持が望ましいという回答が最も多かったが、建替え・開発を中心に、現行要件を引き上げても対応可能という回答も一部あった。

Q. 2050年カーボンニュートラル等を踏まえると、本事業の要件を引き上げることも選択肢として想定されます。以下の要件について、それぞれ、対応可能と考える範囲をご教示ください。

※自由記述

イ 省エネルギー改修

- 現行要件(15%以上)の維持が望ましいとの回答が最も多かったが、20%以上でも対応可能との回答もあった。
- ヘルスケア施設については現行要件(10%以上)の維持が望ましいとの回答が大半であった。
- 環境要件の引き上げについては、実務的なハードルの高さや対象となる物件が限定的になることへの懸念があった。

<寄せられた回答例>

- ・現行要件の維持を希望
- ・基準を引き上げることはコスト増となる一方で、環境改修による賃料引き上げ効果は限定的なため、ファンドでの対応は難しいのではないかと
- ・概ね20%以上、ただしヘルスケア施設の場合は10%以上（ただし、20%は実務的にそれなりにハードルは高い）
- ・商業施設等の規模が大きい物件については、現行の15%でも相当のエネルギー削減量になるため、現行から引き上げると要件を充足できる物件が限られてしまう可能性がある。規模に応じて5~10%以上とするなど、段階的な要件設定とすることも一案ではないかと。

【調査結果】対象事業の支援要件について②

□ CASBEE-建築、CASBEE-不動産等

Ⅷ CASBEEライフサイクルCO2

- 建替え・開発については、現行要件(※)の維持が望ましいとの回答が最も多かったが、Sランク以上等に引き上げても対応可能との回答も少数あった。
- 改修については、現行要件を引き上げても対応可能と回答した事業者はなかった。

(※) CASBEE-建築、CASBEE-不動産等：Aランク以上(特定地域における旧耐震の建替えはB+ランク以上)
CASBEEライフサイクルCO2：緑星表示3つ以上

<寄せられた回答例>

- ・現行要件の維持を希望
- ・建替え・開発についてはSランク以上、改修についてはAランク以上
- ・基準を引き上げるとはコスト増となる一方で、環境改修による賃料引き上げ効果は限定的なため、ファンドでの対応は難しいのではないかと

Ⅱ BELS

- 建替え・開発については、現行要件(星表示3つ以上)の維持が望ましいとの回答が最も多かったが、星表示4つ以上でも対応可能との回答もあった。
- 改修については、星表示4つ以上でも対応可能と回答した事業者はほとんどなかった。

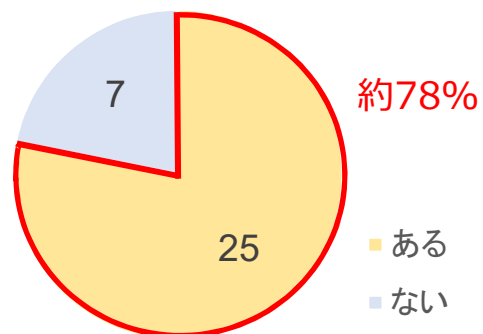
<寄せられた回答例>

- ・現行要件の維持を希望
- ・住宅改修の場合は難しい。新築でも星3つ取れないケースが散見される。
- ・建替え・開発については星表示4つ以上、改修については3つ以上

【調査結果】本事業の出資スキームについて①

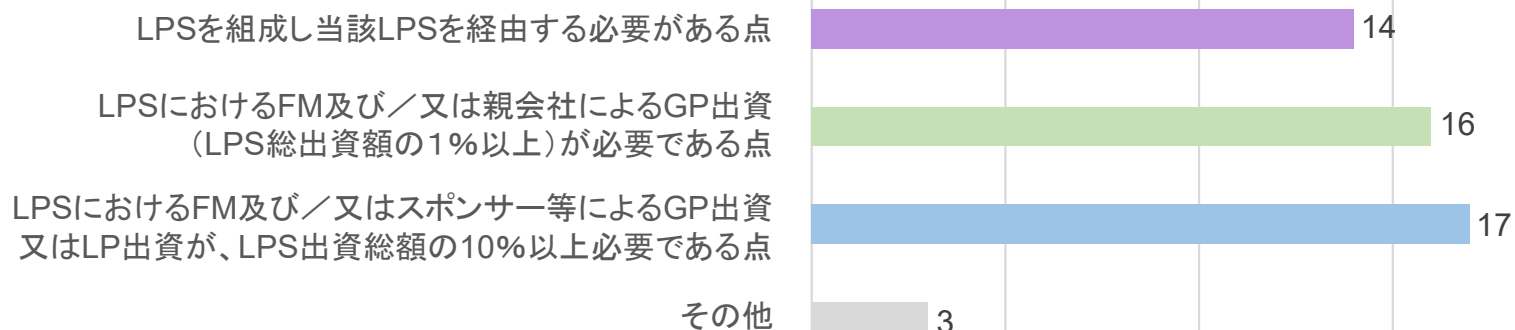
- 本事業の出資スキームについて見直しを望む点があるか質問。
- LPS経由の出資スキームに限定されている点や、セიმボート出資要件が見直されれば、本事業の活用が進むとの回答が多数あった。

Q.出資スキームについて、今後見直されれば、本事業の活用が進むと考えられる点がありますか。



見直しが望まれる点

※複数回答可



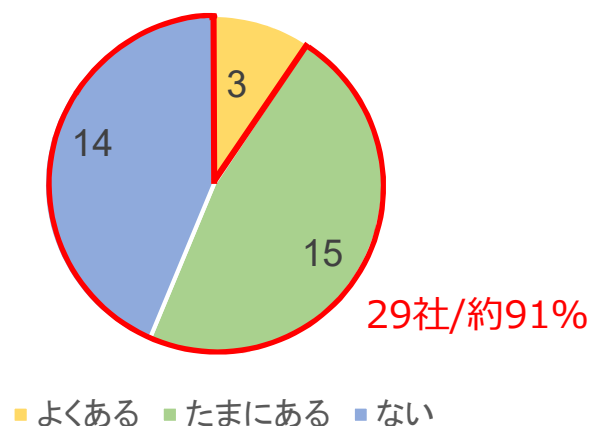
【調査結果】本事業の出資スキームについて②

- 前質問にて「ある」と回答した事業者に対し、それぞれの回答について、本事業の活用にあたってネックとなると考えた具体的な理由等について質問。

質問	寄せられた回答例		
	LPSを組成し当該LPSを経由する必要がある点	LPSにおけるFM及び／又は親会社によるGP出資(LPS総出資額の1%以上)が必要である点	LPSにおけるFM及び／又はスポンサー等によるGP出資又はLP出資が、LPS出資総額の10%以上必要である点
<p>Q.本事業の活用にあたってネックとなっている/なり得ると考えられた、具体的な理由をご教示ください。</p> <p>※自由記述</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・LPSの組成・維持コストが生じ資金効率が悪化することとなるため ・LPSの組成手続きに時間がかかり適時に資金供給を受けることができないため 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的にAM会社自ら出資を行うことはなく、親会社による出資が前提となるが、親会社への説明等追加的な事務コストが生じるため ・特に規模の大きい案件の場合、1%の出資であっても過度な負担となるため ・GP出資の検証には時間がかかるため、適時に資金供給の目途をつけることができないため ・GP出資を行うことでLPSが連結対象とみなされてしまい、オフバランス化できないため 	<ul style="list-style-type: none"> ・10%以上のセიმボート出資は負担が重い（特に案件規模が大きい場合） ・10%以上の出資を行うには親会社による出資がマストとなるが、親会社への説明等追加的な事務コストが生じるため ・一般投資家の需要があったとしても、親会社の投資方針の範囲外では本事業を活用できなくなるため ・メザニンでの支援を受ける場合、エクイティ出資者との利益相反が論点となるため
<p>Q.具体的にどのように見直されれば活用しやすくなると考えますか。</p> <p>※自由記述</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・LPSを介さず対象事業者(SPC)へ直接出資可能とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・FMによるGP出資を緩和/不要とする ...100万円程度でも可能とする ●万円以上であればLPS総出資額の1%に満たなくてもよい 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・セიმボート出資を緩和/不要とする ...5%以下に緩和(非連結とするため) 1億円以上など割合ではなく絶対額を基準とする 等

- 本事業を活用する場合を除き、LPS経由の出資スキームを選択することや、セიმボート出資を行うことがどの程度あるか質問。
- 「たまにある」又は「ない」と回答した事業者が多く、LPS経由の出資スキームやセიმボート出資は、必ずしも不動産事業で一般的なものではないといえる。

Q. LPSを組成し、当該LPSを経由してSPCへ出資等するスキームを選択することはありますか。



Q. AM会社又は親会社がセიმボート出資としてSPC、LPS等に出資することはありますか。

