

第 1 回 耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会 議事概要

日時：令和 4 年 3 月 31 日(木) 15:00~16:30

場所：中央合同庁舎 2 号館 1 階共用会議室 1
(Web 会議併用による開催)

※ 事務局からの資料説明後、構成員からの意見の概要は以下のとおり。

○これまでの振り返り・本事業の必要性について

- ・それなりの実績が上がっているのは良いこと。国は民間事業者だけでは手を出しにくいところに支援することが求められる。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とともに、環境要件の深掘りや地方案件の組成などに向けた検討が必要。
- ・本事業の創設時は知名度もないし案件がなかなかできなかったと思うが、最近はまだ少し案件組成のペースが上がっていてもいいのでは。原因は広報、普及的なところにあるのか、それとも案件の不動産リスクの問題や本事業の支援要件と折り合えなかったからなのか。
- ・不動産市況が良い時期には、事業者から持ち込まれる案件が少なかったのだらうと理解。一方で、今後、不動産市況がどうなるかなかなか分からないことを考えると、民間投資の呼び水となるようなりスクマネーは重要であり、そのための体制やフレームワークの検討が必要。

○対象事業の支援要件（環境要件）について

- ・業務その他部門で 2030 年までに厳しいハードルが掲げられている中、改修について 15%削減を要件とすることでよいのか検討が必要。2030 年目標は電気の排出係数が今よりもかなり低くなるなどの前提であることも考えると、20%くらいに上げる方が望ましいのだけれど、他方で、ハードルを高くし過ぎると事業者がそもそも対応できなくなるので、バランス、活用しやすい仕組みが必要。
- ・ビジネス・アズ・ユージャルという、放っておいても市場ベースで改善していくであろう改善の速度に対し、少しでも上乗せできるかという発想が重要。この発想に立てば、例えば都市部と地方、ヘルスケア施設とオフィスでは改善の速度は違うので、個々のセクターや属性を勘案して要件を調整することは妥当。
- ・既存の建物の改修や省エネは本当に難しい。一方で、大きな熱源設備など 10~30 年に 1 回の更新の際に、環境（性能）に配慮した改修を行うことが重要。15%（環境改修要件）にこだわらず、例えば、ヘルスケア施設のような、熱を多く使用するアセットでは、「熱源装置を最高効率のものにする」というような要件でも良いかもしれない。

○社会課題への対応について

- ・ESG の S も重要。社会的インパクトの一つとして、CASBEE-ウェルネスオフィス等も支援要件に加えてもよいのではないか。一方、社会的インパクトのモニターが難しい点はある。
- ・社会課題は関連し合っていて、耐震・環境が第一の目的としても、波及的に少子高齢化など他の社会課題の改善に繋がることも多い。案件組成の段階で、どういう風にインパクト、社会への効果を狙うのかの姿を示すことが重要。その上で、測れるものにししか意識がいかないマイナス面もあるので、定量的な KPI にこだわり過ぎず、定性的な評価とあわせて柔軟に評価を行うというバランス感が重要。

○出資スキームについて

- ・本事業では、機構は SPC の単独最劣後エクイティをとることはできず、民間との共同投資になっており、また、専門家である DBJAM への外部委託を活用しているため、民間事業者のコミットメントや専門家の知見活用は担保できていると思料。SPC の AM に対するデューデリジェンスはしっかり行う必要があるが、LPS 経由、セიმボート出資は必ずしも求めなくてもよいのではないか。
- ・民間との共同出資は当然の前提であるが、LPS を必ずしも経由する必要があるかは議論が必要。事業者が、会計上、LPS が連結対象となるのか、また、SPC が子会社化されるのかを検討する必要がある中で、LPS スキームに伴う GP 出資のところは重たい議論がある。本事業の場合、DBJAM の関与や外部の監査等があり、一般的な民間だけの LPS 組成とは性質が異なるのではないか。加えて、本事業の場合、SPC への出資の半分以上は民間が資金負担をしている中、こういった点が LPS の組成を難しくしているのであれば、再検討が必要などところがある。

○本事業の運営体制について

- ・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。

○本事業の普及促進・広報について

- ・本事業はインパクト投融資のモデルケースになり得るものであり、広報や、知名度を高め民間資金を呼び込む観点からも、インパクト投融資の文脈に位置付けて発信を行うべき。インパクト投資に必要な要素は、①インパクトを生み出そうという明確な意図、②収益性・リターンの確保、③効果の測定・報告の3つ。①②はこの事業が政策性、収益性としてまさに備えている要素であり、③は今後強化していく必要があるところ。また、インパクト投資では、この投資があったからこそ生まれるインパクトが重視されるが、民間投資のみではカバーされないところを狙っていくという本事業の趣旨に照らせば、その点も明確化が期待される。インパクト投資の好事例に仕立て上げ、国内外に発信していくことを次の10年間で目指していくと良いのではないかと。

（以 上）