

耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会（第2回） 議事概要

日時：令和4年5月24日(火)16:00~17:30

場所：中央合同庁舎3号館 国土交通省不動産・建設経済局局議室
(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。

○本事業の必要性・意義について

- ・「呼び水」というのが本事業で一番大事なポイント。不動産証券化全体で見ると今は資金調達に困ることはあまりないが、決して調達された資金が環境投資に向けられているわけではなく、本事業はその一部を環境投資に振り向ける動機付けとなるもの。この点、事業者はレピュテーションを意識しており、ただ単に環境改修を行ったというよりも、本事業を活用して環境投資を行ったという方がアピールしやすい。ただ、「機構が参画するから」だけでは少し弱いため、例えば、ジャストアイデアだが機構独自の認証制度を設けるなど、本事業を活用した事業者がいかに環境投資をアピールできるかという点も検討いただきたい。
- ・本事業には、民間だけでは資金調達が進みにくい案件を成立させる「呼び水」の役割があるところ、その観点からは、(国の事業として)安全性も大事だが、バジェットのうちいくらかは難度・リスクの高い案件を支援するなど、リスクコントロールを行いながら、もう少し積極的な支援を行ってもよいのではないか。
- ・民間だけでは進みにくいものを支援するという点について、どのような案件・不動産に対して支援を行っていくのかという国・機構としての戦略を明確にし、それに沿うものを積極的に支援していくという方針をマーケットに示すことで、個別案件に結びつくのではないか。

○対象事業の支援要件について

- ・改修と建替え等で差を設けるのは賛成。
- ・例えば、本事業の活用前にある程度改修が行われている物件は15%でもハードルが高いなど、改修について一律に20%に引き上げるのは、実務レベルでは厳しいところもある。一方で、物件によっては、単に蛍光灯をLEDに換えるだけで15%近くエネルギー消費量が削減される可能性もある。従前の建物の状態等によって案件ごとに機構が判断するというのもあり得るのではないか。
- ・一律に15%でなくても、最高効率の熱源設備等、改修により導入される機器単体のレベルによっては支援対象として認めることもあり得るのではないか。
- ・地方圏の物件について、三大都市圏と環境要件の水準に一部差を設ける必要性が分かりにくいいため、ロジカルで分かりやすい説明・まとめ方が必要。

○出資スキームについて

- ・検討の方向性自体は違和感がないが、「収益に直接結び付きにくい」という記載(「資料2」P2)について、収益性が期待できないような不動産について出資スキームを緩和して普及させていく、という間違ったアナウンスにならないよう、とりまとめ方に留意が必要。
- ・必ずしも全ての案件で連結を外すことが求められるわけではないなど、案件によってスキームの使い勝手も異なると考えられるため、全て一律の要件(出資スキーム)にするのではなく、案件により使い分けを行うことも検討のスコープに入れてもよいのではないか。
- ・世の中の納得を得るためには、出資スキームを緩和するだけでなく、環境要件を引き上げることとセットだと思っているので、一方的に緩和するだけと捉えられないよう、どう引き上げるか可能な範囲で明確にするなど、とりまとめ方を工夫して整理する必要。
- ・LPS 経由に限定された今のスキームだと、共同でのLPS 組成、GP/LP 出資というハードルを乗り越えた者しか本事業を活用できないが、それを乗り越えられる事業者が今後増えていくことは期待できない。本事業の活用を進めるには、使い勝手をよくできるかが大事。

○本事業の運営体制について

- ・本事業の KPI について、収益性の KPI など必ずしも全ての KPI が環境改善効果等に限定されたものではないと理解しているが、関連する KPI については、個々の案件で測定・報告に取り組む社会的インパクト・効果と接続を意識すべき。

○本事業の普及促進について

- ・広報・普及促進の改善が必要という方向性に違和感はないが、それだけでなく、インパクト投融資としての本事業の位置付けを強化しモデル性を一層高めること、それを広報・普及促進にもつなげていくという考え方を今後のあり方に明記し、その両輪で進めてほしい。
- ・インパクト投融資として位置付けられるための明確なクライテリアはないが、インパクト投融資たりえる大前提として、どういう「インパクト」を生み出そうとしているのか、環境要件や CO2 の排出量の改善等のゴールを示すことが必要。その上で、そのゴールに向けて今後本事業によってどれくらいの効果が期待できるのか、あるいは、ある時点で効果がどの程度あったのか進捗状況を明らかにするという形でインパクトの測定・報告が求められる。加えて、本事業の場合、「呼び水」としていかに民間資金を呼び込み、環境や耐震といった課題解決に資することができたのかという、本事業があるからこそ生み出せた効果を打ち出すことができれば、インパクト投融資としてモデル性が非常に高まるのではないかと。
- ・同業他社の意見は参考になりやすいと思うので、本事業を活用して何がどうよかったのかなど、活用実績のある事業者の声を発信していくような広報のあり方は効果があるのではないかと。

(以 上)