

検討の背景

- 本事業は、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進し、地域再生等に資するまちづくりと地球温暖化対策の推進を目的として、平成25年3月にRe-seed機構に基金を造成して創設。創設後10年以内に、実施状況、社会経済情勢の変化等を勘案して事業の内容について検討することとされている

本事業を巡る状況・必要性

■ 耐震・環境性能の優れた不動産の形成促進の今日的必要性

- いわゆる「旧耐震基準」により建築され耐震性が不十分なものが存在し、その解消が求められている（耐震診断義務付け対象建築物:令和7年度、住宅:令和12年度を目標年度）
- 2050年カーボンニュートラル(CN)や2030年度温室効果ガス46%削減など高い政府目標が掲げられ、不動産分野においても更なる環境性能の向上が必要

■ 本事業の意義・必要性

- **更なる耐震・環境不動産の形成が求められるが、民間のみでは耐震・環境性能向上に係る工事の難度・コスト面等の課題から進みづらい**
 - ⇒ 民間投資の「呼び水」となるリスクマネーを供給する**本事業を令和5年度以降も継続することが必要**（基金事業であり、新規申請受付終了時期を設定）
 - ⇒ 更なる耐震・環境不動産の形成に向けて、**本事業の支援要件の見直しと出資スキームの合理化等を併せて行うことが必要**

本事業の今後のあり方

■ 対象事業の支援要件の見直し

耐震・環境不動産の形成は引き続き重要。一方、2050年CNなど、事業創設時と比して**高い環境性能を有する不動産への社会的要請の高まり**

- ✓ **原則として本事業の環境要件の引上げが必要**
- ✓ 一方で、事業者による本事業の活用が困難とならないよう、**「政策性」と「収益性」を両立する水準とする必要**。具体的には
 - ・建替え・開発についてはZEB/ZEH水準を見据えて段階的に引上げ
 - ・建替え・開発と改修、改修におけるアセットタイプ・地域等に応じた水準の差を設定
- ✓ 耐震改修を引き続き支援しつつ、一定の環境性能向上も併せて求めることも検討

■ 効率的な運営体制

- ・外部委託も活用し、経費率の低い効率的な事業実施体制をこれまで構築
- ・「官民ファンド幹事会」においてKPI等の進捗状況を例年検証
 - ✓ 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**
 - ✓ **引上げ後の環境要件を踏まえて令和5年度以降のKPIの新たな目標値を設定し、官民ファンド幹事会、機構理事会等での報告・検証を実施**

■ 出資スキームの合理化

現行のLPSを経由してSPCに出資するスキームやFM等によるLPSへの出資割合要件を充足するための負担が重く、利用が進まないとの指摘

- ✓ **現行スキームの趣旨(※)に留意しつつ新たなスキームの導入等を検討**
 - ・LPSを経由せずにSPCへ直接出資するスキーム（SPCのAMの事業遂行能力を適切に審査する前提）
 - ・セიმボート出資比率の見直しや金額上限の導入
- (※)出融資に関して民間事業者の知見活用、コミットメント確保等

■ 普及促進に向けた取組

更なる案件形成に向けた本事業の普及促進の必要性

- ✓ **「インパクト投融資」としての発信**
 - ・KPI等を本事業が生み出す社会的インパクトとして明確に発信
- ✓ **民間事業者との連携強化**
 - ・金融機関とのパートナー協定やセミナーの機会の活用
 - ・不動産AM会社等への積極的な働きかけ
- ✓ **案件形成を通じた地方における人材育成、ノウハウ・知見の共有**