

耐震・環境不動産形成促進事業について

令和元年11月

一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(Re-Seed機構)

1. 経緯

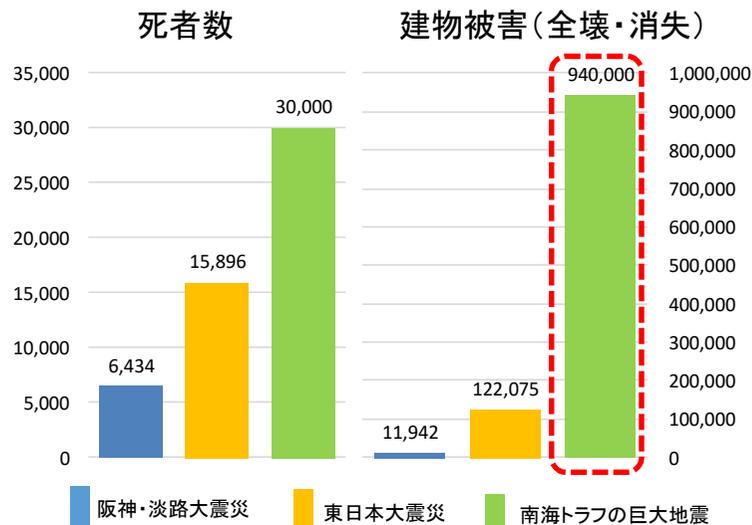
H25	1/11	「日本経済再生に向けた緊急経済対策」閣議決定 「耐震・環境性能を有する良質な不動産形成のための官民ファンドの創設（国土交通省、環境省）」が盛り込まれる。
	1/15	平成24年度補正予算案閣議決定（→2/26成立） 「成長による富の創出」分野における成長力強化、民間主体のまちづくり支援策として、ファンド創設が盛り込まれる。
	2/20	「耐震・環境不動産支援基金」造成のための基金設置法人の公募開始
	3/13	Re-Seed機構が基金設置法人として採択（→3/29 基金設置完了）
	7月	Re-Seed機構にてファンド・マネージャー（FM）を募集
	12月	第1号案件の投資実行
H26	2月	Re-Seed機構にてFMを追加募集
H28	2月	地域要件の撤廃、環境要件の見直し等を実施
	2月	Re-Seed機構にてFMを追加募集（随時受付）

2. 事業の目的・概要

- ◆ 老朽・低未利用不動産の改修、建替え又は開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することにより、地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進します。
- ◆ 民間資金との共同投融資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスク補完、量的補完を図ります。
- ◆ 当事業は、良質な不動産の開発事業等への投融資について、民間事業者たるFMの目利きを活用するため、FMが無限責任組合員（GP）となり、有限責任組合員（LP）となるRe-Seed機構とともに投資事業有限責任組合（LPS）スキームを活用します。

- 首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成27年3月閣議決定）においては、**住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率**について、**平成32年に95%**を目指すこととしている。国土強靱化年次計画2019（令和元年6月国土強靱化推進本部決定）において、**耐震診断義務付建築物**について、**令和7年度を目処に耐震性の不足するものをおおむね解消**する目標を設定しているところ。
- また、「経済財政運営と改革の基本方針2019」（令和元年6月21日閣議決定）において「**耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める**」としている。

- 今後30年間の発生確率70～80%と、発生の切迫が指摘されている南海トラフの巨大地震や首都直下地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
- 南海トラフの巨大地震では、死者数約3～32万人、建物被害約94～240万棟が想定されている。（H24.8内閣府）



- 耐震診断義務付建築物(要緊急安全確認大規模建築物)については、耐震性がない物件が約16%となっている。
- このうち、都道府県によっては、この割合が40%を超えるものもあり、大規模な地震等が起きた場合には、甚大な被害が起きることが想定される。



建築物の耐震化の更なる推進について

□ 新耐震基準以前（1981年以前）に竣工したオフィスストックは、全都市計で3,236万㎡（3,070棟）と同ストックの25%を占めるが、地方都市においては、31%と高い割合になっている。

表2 1981年以前に竣工したオフィスビルストックの比率

		万㎡（棟）						
		東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣工年	1981年以前	1,539(1,313)	495(413)	178(152)	98(95)	60(67)	8(16)	36(35)
	1982年以降	5,511(3,621)	1,106(842)	462(383)	165(148)	165(158)	99(89)	162(71)
	築年不詳	35(64)	18(22)	2(6)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %		22(26)	31(32)	28(28)	37(39)	27(30)	8(15)	18(33)

		横浜	京都	神戸	広島	福岡	地方都市	全都市計
竣工年	1981年以前	78(86)	39(42)	54(57)	52(68)	142(120)	457(606)	3,236(3,070)
	1982年以降	443(289)	69(87)	127(111)	114(123)	217(247)	1,019(1,246)	9,658(7,415)
	築年不詳	1(2)	0(0)	2(2)	5(4)	1(2)	8(15)	75(120)
1981年以前の比率: %		15(23)	36(33)	29(34)	30(35)	39(33)	31(32)	25(29)

出典: 一般財団法人日本不動産研究所

仙台市における要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果・公表例

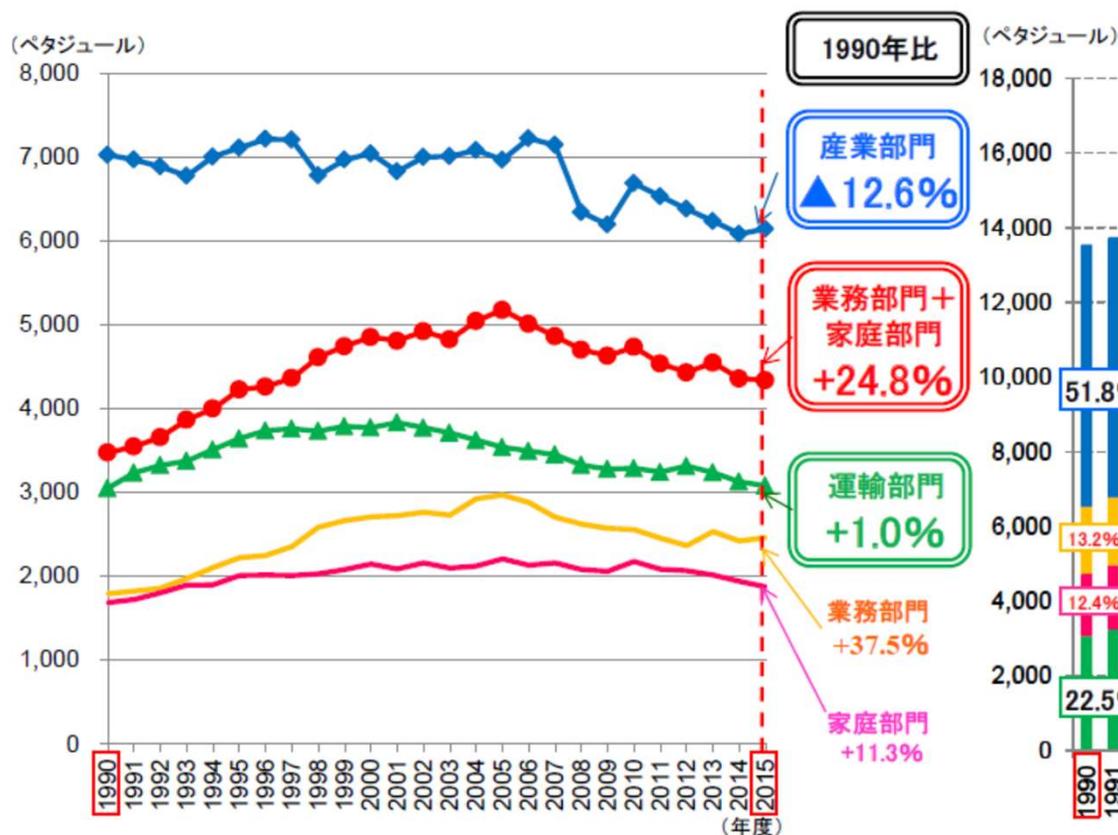
中央館A	-	-	-	-	対象外建物 増築 (新耐震) 6,853.09㎡
	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」(2001年版)及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2009年版)	Is/Iso=0.327 Ctu・So=0.20	耐震改修	平成31年度	Iso=0.61、Ctu・So≥0.31 として診断

出典: 仙台市HP

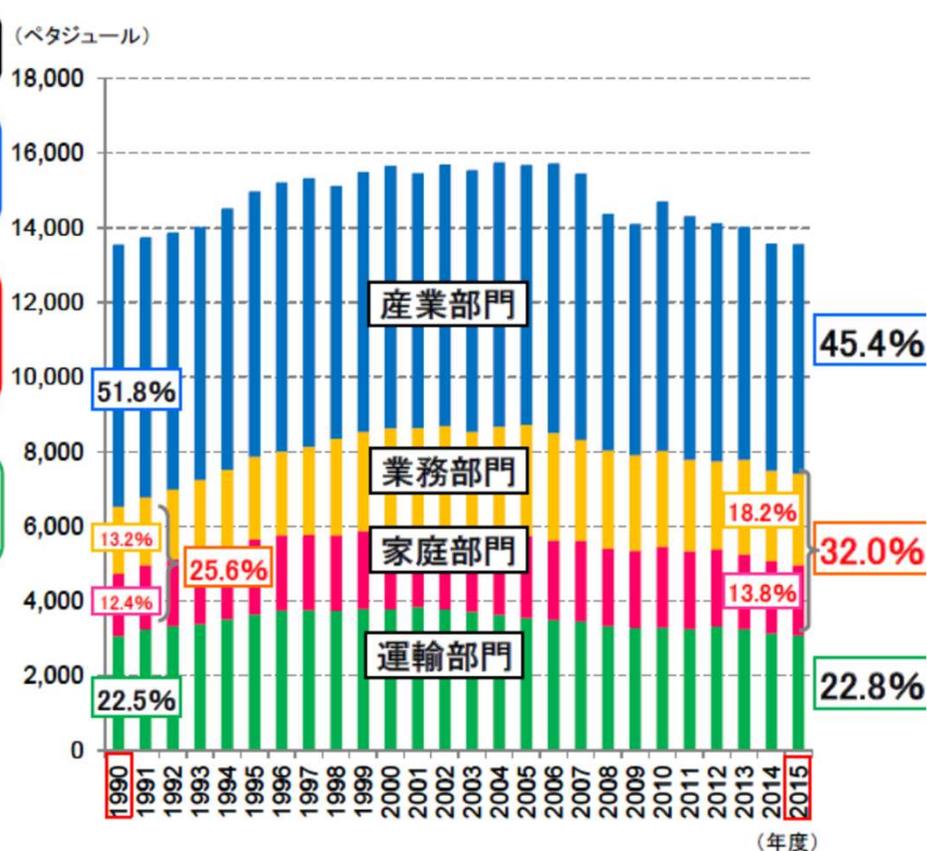
建築物の環境性能の更なる推進について

- 他部門（産業・運輸）が減少・微増する中、**業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し**（90年比で約25%増）、現在では**全エネルギー消費の約1/3**を占めている。
- 国連の責任投資原則（PRI）を受け、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大しており、「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」(令和元年6月11日閣議決定)において、**ESG要素を考慮する動きを不動産分野に拡げていくこと**としている。

【最終エネルギー消費の推移】



【シェアの推移】



出典:平成27年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

出典:平成27年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

○環境不動産普及促進機構は、地球温暖化対策への寄与などを目的に、安全安心でサステナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産の供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業を行っています
 ○この事業は環境（E）、社会（S）に寄与するとともに、一定の規律・ガバナンス（G）を伴う事業を支援する「ESG投資を行うものであり、民間資金の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。



出所：SDGs "Wedding cake" をもとに作成・加工
<https://www.stockholmresilience.org/research/research-news/2016-06-14-how-food-connects-all-the-sdgs.html>

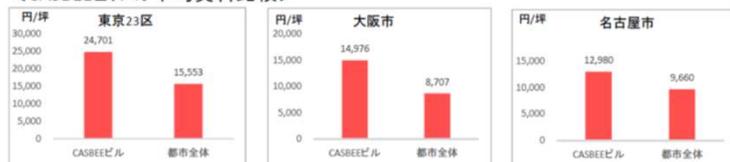
環境認証を取得したビルの優位性

○環境認証を取得したビルの賃料は、その他ビルより賃料が高いとの研究報告が複数なされてきており、その優位性は実証されつつある。

出典：「平成26年度スマートウェルネスオフィス研究委員会エビデンス収集部会経済効果調査ワーキンググループ」(主査：伊藤雅人)

CASBEEと賃料の相関分析 (分析：スマートウェルネスオフィス研究委員会)

<CASBEEビルの平均賃料比較>



<CASBEEビルの賃料相関分析(重回帰分析)>

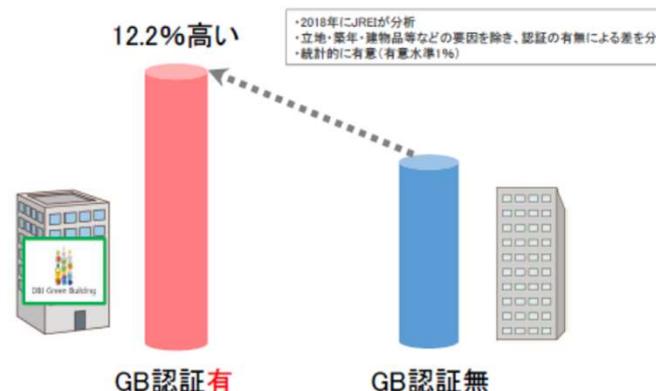
成約賃料モデル式
 $y = a + b1x1 + b2x2 + b3x3 + b4x4 + b5x5 + b6x7 + b7x7$
 y: 目的変数⇒成約賃料、a: 切片、b: 係数
 x: 説明変数
 x1: 延床面積 (対数)、x2: 最寄駅徒歩分数、x3: 築年数 (対数)
 x4: Aクラスフラグ、x5: 都市空室率、x6: ゾーン別平均賃料
 x7: CASBEEに関する説明変数 (CASBEEフラグ、CASBEEスコア等)

CASBEE 評価区分	サンプル数	1階	係数	平均賃料比	備考
CASBEE フラグ	517	1,358	564.1597	+3.64%	CASBEE: 不動産を除く 非CASBEEビルを含む
CASBEE ランク	517	2,033	263.525	+1.70%	CASBEE: 不動産を除く 非CASBEEビルを含む
CASBEE スコア	183	1,894	79.97396	+0.46%	CASBEE: 不動産を含む 非CASBEEビルを除く
サービス性 性能 (O2) スコア	183	2,563	1702.667	+9.9%	CASBEE: 不動産を含む 非CASBEEビルを除く
知的生産性評価	180	3,037	319.3176	+1.86%	CASBEE: 不動産を含む 非CASBEEビルを除く

- CASBEEビルは非CASBEEビルに比べて賃料が坪当たり約564円(賃料比3.64%)高い
- CASBEEランク1ランクあたり、賃料が坪当たり約264円(賃料比1.7%)高い
- CASBEEスコア1点あたり、賃料が坪当たり約79円(賃料比0.46%)高い

出典：一般財団法人 日本不動産研究所セミナー資料より

DBJGB認証取得したビルは賃料が12.2%高い



環境認証の経済性分析 (ザイマックス不動産総合研究所の研究)

① 東京23区に所在する、延床面積300坪以上のビル (分析対象)

② 成約時期が2013年1月~2014年12月の賃料サンプルが得られるビル (2,689棟 (6,799資料サンプル))

③ ②のうち、環境認証を取得しているビル (97棟 (381資料サンプル))

この分析で使用した環境認証

- CASBEE新築・改修、CASBEE不動産
- SMBCサステイナブルビルディング認証
- DBJグリーンビルディング認証

● 回帰モデル

log(成約賃料) = α + β1log(延床面積) + β2(地上階数) + β3log(基準階面積) + β4(徒歩分数) + β5(築年数) + β6(CAフラグ) + β7(隣接建物数) + β8(隣接建物数) + β9(隣接建物数) + β10(隣接建物数) + β11(隣接建物数) + β12(隣接建物数) + β13(隣接建物数) + β14(隣接建物数) + β15(隣接建物数) + β16(隣接建物数) + β17(隣接建物数) + β18(隣接建物数) + β19(隣接建物数) + β20(隣接建物数) + β21(隣接建物数) + β22(隣接建物数) + β23(隣接建物数) + β24(隣接建物数) + β25(隣接建物数) + β26(隣接建物数) + β27(隣接建物数) + β28(隣接建物数) + β29(隣接建物数) + β30(隣接建物数) + β31(隣接建物数) + β32(隣接建物数) + β33(隣接建物数) + β34(隣接建物数) + β35(隣接建物数) + β36(隣接建物数) + β37(隣接建物数) + β38(隣接建物数) + β39(隣接建物数) + β40(隣接建物数) + β41(隣接建物数) + β42(隣接建物数) + β43(隣接建物数) + β44(隣接建物数) + β45(隣接建物数) + β46(隣接建物数) + β47(隣接建物数) + β48(隣接建物数) + β49(隣接建物数) + β50(隣接建物数) + β51(隣接建物数) + β52(隣接建物数) + β53(隣接建物数) + β54(隣接建物数) + β55(隣接建物数) + β56(隣接建物数) + β57(隣接建物数) + β58(隣接建物数) + β59(隣接建物数) + β60(隣接建物数) + β61(隣接建物数) + β62(隣接建物数) + β63(隣接建物数) + β64(隣接建物数) + β65(隣接建物数) + β66(隣接建物数) + β67(隣接建物数) + β68(隣接建物数) + β69(隣接建物数) + β70(隣接建物数) + β71(隣接建物数) + β72(隣接建物数) + β73(隣接建物数) + β74(隣接建物数) + β75(隣接建物数) + β76(隣接建物数) + β77(隣接建物数) + β78(隣接建物数) + β79(隣接建物数) + β80(隣接建物数) + β81(隣接建物数) + β82(隣接建物数) + β83(隣接建物数) + β84(隣接建物数) + β85(隣接建物数) + β86(隣接建物数) + β87(隣接建物数) + β88(隣接建物数) + β89(隣接建物数) + β90(隣接建物数) + β91(隣接建物数) + β92(隣接建物数) + β93(隣接建物数) + β94(隣接建物数) + β95(隣接建物数) + β96(隣接建物数) + β97(隣接建物数) + β98(隣接建物数) + β99(隣接建物数) + β100(隣接建物数)

● 推定結果

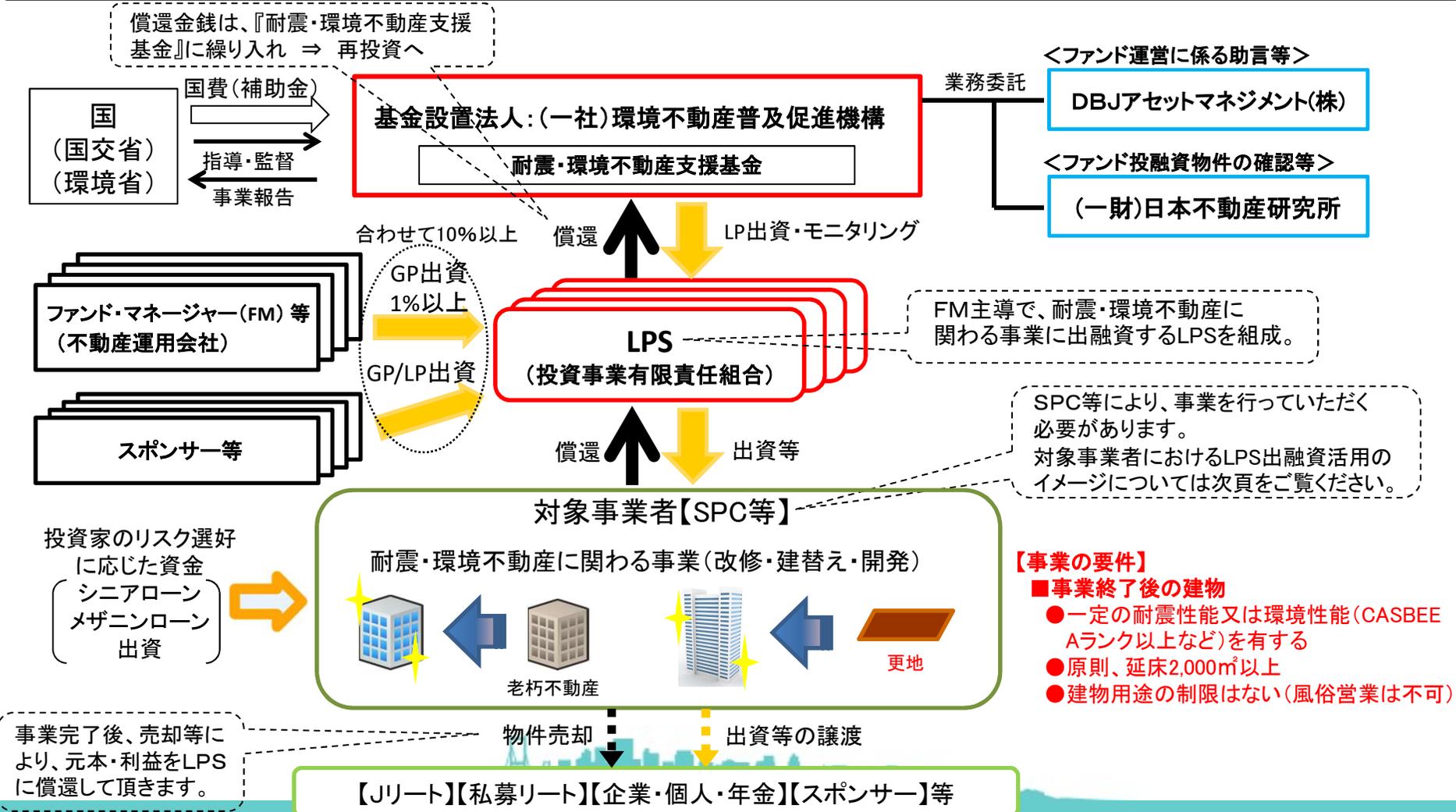
変数	推定係数	標準誤差	t値	有意水準	95%信頼区間
地上階数	0.001	0.000	10.276	0.000	0.000 ~ 0.002
延床面積 (対数)	0.007	0.000	11.869	0.000	0.005 ~ 0.009
築年数	-0.001	0.000	-4.146	0.000	-0.002 ~ -0.001
隣接建物数 (対数)	0.003	0.000	9.292	0.000	0.002 ~ 0.004
徒歩分数	-0.004	0.000	-10.840	0.000	-0.005 ~ -0.003
CAフラグ	0.000	0.000	-0.286	0.820	-0.001 ~ 0.001
隣接建物数 (対数)	0.004	0.000	9.692	0.000	0.003 ~ 0.005
隣接建物数 (対数)	0.006	0.000	9.784	0.000	0.005 ~ 0.007
隣接建物数 (対数)	0.002	0.000	4.768	0.000	0.001 ~ 0.003
隣接建物数 (対数)	0.003	0.000	4.022	0.000	0.002 ~ 0.004
隣接建物数 (対数)	0.004	0.000	9.818	0.000	0.003 ~ 0.005

以上の推定結果から、立地、規模、築年などの影響を取り除いても、環境認証を取得しているビルは取得していないビルに比べ、約4.4%賃料が高いこと(95%信頼区間は+2.1% ~ +6.6%)が確認された。

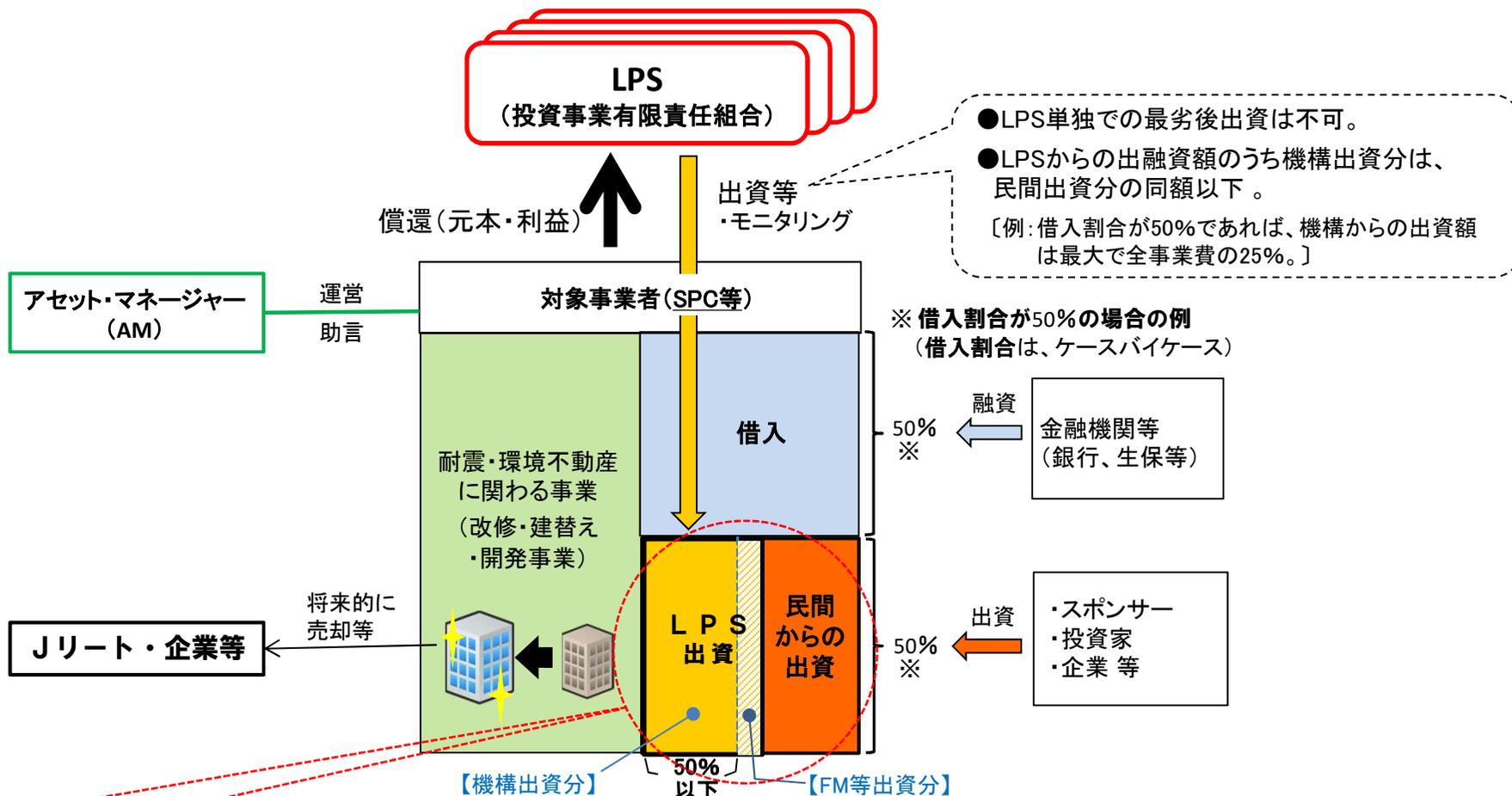
出典：ARES不動産証券化ジャーナルvol.25
 「これからの不動産証券化市場における環境マネジメントの重要性」

スキームのイメージ

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。



対象事業者におけるLPS出融資の活用イメージ



<出資パターンの例>



<ファンド運用>

項目	要件等
対象事業者	<ul style="list-style-type: none"> 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第2条第3項に規定する特定目的会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 会社法(平成17年法律第86号)に規定する株式会社又は合同会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)第2条第7項に規定する特例事業者であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に規定する投資法人。
ストラクチャー	対象事業における関係者の役割分担が明確であり、事業の実現性が高いストラクチャーであること。関係者に反社会的勢力がないこと。
投融資限度額	<u>対象事業に対する同順位トランシェ以下における民間からの投融資額(以下「民間投融資額」という。)の同額以下であること。</u> ただし、LPSへの民間出資額と民間投融資額の合計が、LPSへの基金からの出資額と同額以上である場合にはこの限りではない。
資金使途	対象事業の実施に必要な費用であること。
投融資形態	<u>原則としてメザニン出資(必要に応じて劣後出資)とするものの、メザニンローンの貸付、メザニン社債の取得も可とする。</u> 但し、民間より劣後した単独の劣後性資金は提供しないこと。
期間	<u>出資コミットメントから投融資回収までの期間は、対象事業に応じて合理的な期間(原則、10年以内)であること。</u>
資金調達	対象事業に応じて合理的な条件(期間、LTV水準、スプレッド等)であること。民間エクイティ出資者はできる限り三者以上となるように努めること。
想定利回り	<u>対象事業に対する同順位トランシェにおけるマーケット水準、あるいは、優先劣後、リスク・リターンを踏まえ合理的な水準であること。</u>
出口戦略	対象事業の物件売却等の実現性が高いものであること。
フイ	LPSに係るFMフィー、対象事業に係るAMフィーはLPS契約、対象事業の内容等に応じたマーケット水準であること。
その他	FMIはLPSをモニタリングし、半期毎にRe-Seed機構に報告すること。また、SPC等がAMから受領する報告書もRe-Seed機構に提出すること。 FMIはSPC等との諸契約に、投資物件に対する要件を遵守するための条項を盛り込むこと。

＜投資物件＞

項目	要件等
用途	事業終了後の建築物が 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供される場合でないこと。
規模	原則、延床面積2,000㎡以上であること。
利害関係人取引	ファンド間売買等の利害関係人取引の場合は、合理的な価格での取引であること。
遵法性	物件取得時において、改修、建替え又は開発後に遵法性を満たすことが合理的に判断できる場合であること。
権利関係	原則、土地・建物ともに完全所有又は借地権付建物とする。 借地権付建物、区分所有、共有持分については、全体の権利行使において支障がなく、物件売却時の流動性に問題がないと、合理的に判断できる場合であること。
事業進捗	物件取得の蓋然性、関係権利者との合意形成、既存テナントとの退居交渉、容積割増等の行政との手続きが解決する見込みがあると合理的に判断できる場合であること。

<投資物件>

項目	要件等
対象事業	<p>① 現行の耐震基準に適合しない既存建築物について、改修の結果、現行の耐震基準(※)に適合することが見込まれる改修事業 ➡ 新耐震基準相当の耐震性能に適合 (※)建築基準法(昭和25年法律第201号)の耐震基準又は建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に基づく「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」</p> <p>または</p> <p>② 事業終了後に建築物が次のいずれかの環境性能基準を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業</p> <p>イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅等のヘルスケア施設(以下「ヘルスケア施設」という。※1)の場合にあっては10%以上。)削減される効果があること(改修事業を行う場合に限る。)</p> <p>ロ 建築環境総合性能評価システムによる評価がAランク以上(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域(以下「特定地域」という。)における現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えの場合にあってはB+ランク以上。)であること ➡ いわゆるCASBEE</p> <p>ハ 建築環境総合性能評価システムのライフサイクルCO₂の評価結果の緑星表示が3つ以上であること</p> <p>ニ 建築物省エネルギー性能表示制度による評価結果の星表示が3つ以上であること ➡ いわゆるBELS</p> <p>ホ 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)に規定する低炭素建築物であること</p> <p>ヘ 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)のうち「I.建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと(ヘルスケア施設の場合又は特定地域における現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えの場合に限る。)</p> <p>ト 地方公共団体及び企業等が実施する環境評価等であって、一定の環境性能を有するものとして、基金設置法人が国土交通大臣と協議の上、認めるもの(※2)</p>

<投資物件>

項目	要件等
対象事業	<p>※1 本事業で規定する「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホーム、病院などをいう。</p> <p>※2 対象事業②のトで認めるものは、以下のとおり。 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)に規定する「建築物環境計画書」*を提出する事業で、次のすべて(ただし、ヘルスケア施設は(イ)及び(ロ))に該当することが見込まれるもの。 (*いわゆる「東京都建築物環境計画書制度」、http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/index.html 参照。) (イ) 建築物の熱負荷の低減→段階1以上 (ロ) 省エネルギーシステム→段階2以上 (ハ) その他の評価項目(区分)で、段階2以上の項目(区分)が2つ以上</p> <p>参考:対象事業②のロ及びハには、自治体版CASBEEも含まれる。</p>

資金調達目途が早く立つことで、早期の事業着手が可能

LPS(当機構とFM等が出資して組成)からの出融資は、機構出資額が民間出資額(LPSへのFM等出資額を含む)と同額まで可能ですので、民間で出資総額の半分を確保できれば、資金面での目途が付き、早期に事業着手にこぎつけられます。

FMの経験・ノウハウの活用

事業への出資提案はFMが当機構に行くことになっており、出資のお申込は、FMを通じて行っていただくこととなります。豊富な経験、ノウハウを有するFMにご相談いただくことで、事業確度向上等も期待できます。なお、当機構とパートナー協定を締結している金融機関を通じて、FMをご紹介することも可能です。

適正な出融資条件・利回り

基本的に民間出資と同等の条件で、利回りは、リスクとリターンがマッチすることを前提として、個別案件ごとに設定します。耐震・環境不動産の普及を目的とする資金の性質上、リターン追求のみを目的とするものではありません。

SPC等の事業費全体を対象とした出融資

改修・建築等の工事費だけでなく、土地・建物の取得費やAMへの委託費などSPC等が事業を実施するために必要な費用すべてを対象として、SPC等に対する民間出資の同額まで出融資が可能です。

<p style="text-align: center;">オフィスビル</p> 	<p style="text-align: center;">改修案件（大阪市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援時期 : 2014年6月 ・竣工 : 1973年2月 ・支援決定額 : 23億円 ・階数、延床 : 地上33階地下3階、67,357㎡ ・構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 ・環境要件 : <u>大阪市建築物環境性能評価制度(CASBEE Sランク)</u>
<p style="text-align: center;">ヘルスケア施設</p> 	<p style="text-align: center;">開発案件（東京都内）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援時期 : 2016年7月 ・竣工 : 2018年1月 ・支援決定額 : 3億円 ・階数、延床 : 地上5階、3,175.15㎡ ・構造 : 鉄筋コンクリート造 ・環境要件 : <u>建築物省エネルギー性能表示制度 BELS★★★ 評価</u>
<p style="text-align: center;">物流センター</p> 	<p style="text-align: center;">開発案件（兵庫県）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援時期 : 2018年6月 ・竣工 : 2020年6月（予定） ・支援決定額 : 45億円 ・階数、延床 : 地上6階、388,373㎡ ・構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 ・環境要件 : <u>建築物環境性能評価制度 CASBEEAランク</u>

モデルケース：既存建築物の省エネルギー改修事業（オフィスビル）



事業イメージ

既存の空調を最新の空調へ改修し、照明のLED化も実施することで、ビル全体のエネルギー消費量を15%以上削減。同時に共用部のリニューアル工事等を実施し、テナントの省エネと快適性向上等で稼働率が上昇し、バリューアップ。

【改修前イメージ】



土地面積：1,200㎡
 延床面積：5,500㎡
 貸床面積：4,000㎡
 築年：20年（SRC：8階建）
 賃料単価：11,000円/坪

【改修前不動産価格試算】

運営収入：1.5億円
 運営費用：0.5億円
 運営純収益：1.0億円
 利回り：5.0%
 不動産価格：20億円

LED化・空調熱源改修 0.5億円
 リニューアル工事等 0.5億円

【所在イメージ】



政令指定都市の中心部。築25年程度の中規模オフィスビルや商業ビルが多い。

照明をLED化し、最新の熱効率の高い空調に改修。同時に共用部リニューアル工事を実施。

【改修後室内イメージ】



トイレ
リニューアル！



照明のLED化、空調改修等によりテナント快適性向上、電気代負担軽減！



【改修後不動産価格試算】

運営収入：1.6億円
 運営費用：0.5億円
 運営純収益：1.1億円
 利回り：5.0%
 不動産価格：22億円

稼働率上昇により（85%→90%）運営収入増加！

バリューアップ！

本資料はあくまで想定し得る事業のイメージを示したものです。実際に実施された事業又は実施予定の事業ではありません。ご注意ください。

モデルケース：旧耐震建築物の建替え事業（ビジネスホテル）

事業イメージ

県庁所在地の新幹線停車駅から近く、商業エリアにある元商業ビル。大手スーパーが入居していたが、郊外SCの新規出店等により売上が低迷し、また、旧耐震で耐震補強工事が必要となったため、テナントは閉店・退去し、現状は空きビル。立地的に宿泊需要は旺盛であるため、ビジネスホテル（大手ホテルチェーンの賃貸借を予定）に建替え。

【建替前イメージ】



【既存物件】
土地：1,500㎡
建物：5階建の元商業ビル
築年：築後40年経過した旧耐震
テナント：退去済み

【所在イメージ】



既存ビル解体等 2億円
新築建物工事費 22億円

県庁所在地であり、新幹線停車駅であるため、ビジネス客のほか観光客の宿泊需要があるホテル需要の高い商業地域。

【建替後イメージ】



【新築ホテル】
土地：1,500㎡
建物：14階建ビジネスホテル
(CASBEE評価：B+ランク)

宿泊需要にマッチし
安定的な売上高が
期待される。

モデルケース：低利用地での開発事業（サービス付き高齢者住宅）

事業イメージ

政令指定都市の準中心商業地域に位置するが、時間貸し駐車場として利用されており、低利用の状態が継続。地下鉄駅や病院から近く、また、周辺背後には住宅地域が広がるという立地の良さから、低層階をクリニック等とする、サービス付高齢者住宅に建替え。

【開発前イメージ】



【物件譲渡時のイメージ】

土地：2,000㎡
建物：なし
既存契約：時間貸し駐車場業者との契約解除予定（駐車設備の撤去はテナント負担）

新築建物工事費等 21億円

【所在イメージ】



需要が見込まれる高齢者住宅とクリニック等を建設し、高齢者住宅運営業者に一括賃貸

政令指定都市の準中心商業地域である。空き店舗が多く見られるが、背後の住宅地の住宅密度は高い。

【開発後イメージ】



時代のニーズに合致した建物へ

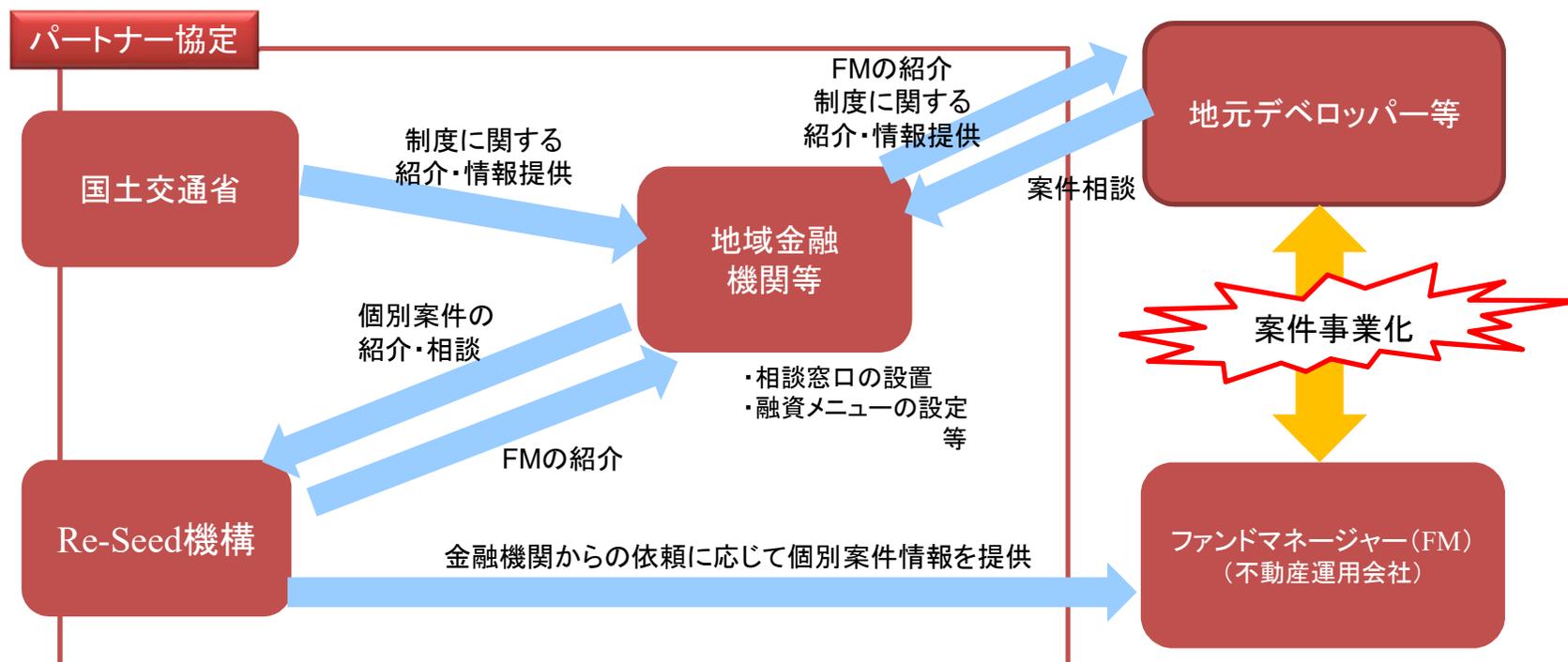
【新築ビルのイメージ】

土地：2,000㎡
建物：低層階にクリニック等を配置した7階建のサービス付高齢者住宅（ヘルスケア施設向けの省エネ基準に適合）

地方都市における不動産の再生促進に向けた協力関係の構築

地方都市において耐震・環境不動産形成促進事業および改正不動産特定共同事業法の活用を促進するためには、各事業の資金の出し手となり、また事業のコーディネーター役ともなる各地域金融機関の協力が必要不可欠であることから、各地域の金融機関と密接な協力関係を構築することにより、事業の立ち上げ等を促進する。

耐震・環境不動産形成促進事業および改正不動産特定共同事業法の活用の促進を目的として、①相互の情報提供、②事業の活用が見込まれる案件の紹介などのうち、合意できた内容で、地域金融機関、国土交通省、環境不動産普及促進機構(Re-Seed機構)の3者で個別にパートナー協定を締結※。



※ 協定を締結している金融機関(パートナー金融機関)は、当機構ウェブサイト(<http://www.kankyofudosan.jp>)にも掲載しています。

全国	北海道	東北	関東	北陸
(株)三井住友銀行 (株)三菱UFJ銀行 (株)みずほ銀行 (株)りそな銀行 (株)あおぞら銀行 (株)新生銀行 三井住友信託銀行(株) 三菱UFJ信託銀行(株) みずほ信託銀行(株)	(株)北海道銀行 (株)北洋銀行 道南うみ街信用金庫 渡島信用金庫 帯広信用金庫 釧路信用金庫 北海道信用金庫 空知信用金庫 北門信用金庫 室蘭信用金庫 稚内信用金庫	(株)秋田銀行 (株)青森銀行 (株)岩手銀行 (株)七十七銀行 (株)荘内銀行 (株)東邦銀行 (株)東北銀行 (株)北都銀行 (株)山形銀行 (株)きらやか銀行 (株)仙台銀行 (株)みちのく銀行 北上信用金庫 白河信用金庫 須賀川信用金庫 福島信用金庫 宮古信用金庫 盛岡信用金庫 杜の都信用金庫	(株)埼玉りそな銀行 (株)足利銀行 (株)群馬銀行 (株)常陽銀行 (株)千葉銀行 (株)千葉興業銀行 (株)筑波銀行 (株)武蔵野銀行 (株)山梨中央銀行 (株)横浜銀行 (株)京葉銀行 (株)きらぼし銀行 (株)栃木銀行 (株)東日本銀行 青木信用金庫 朝日信用金庫 足利小山信用金庫 青梅信用金庫 川口信用金庫 川崎信用金庫 北群馬信用金庫 桐生信用金庫 小松川信用金庫 西京信用金庫 埼玉縣信用金庫 湘南信用金庫 城北信用金庫 西武信用金庫 しのめ信用金庫 多摩信用金庫 中南信用金庫 銚子信用金庫 東榮信用金庫 東京東信用金庫 利根郡信用金庫 平塚信用金庫 飯能信用金庫 かながわ信用金庫 山梨信用金庫 横浜信用金庫 青和信用組合 小田原第一信用組合 銚子商工信用組合	(株)第四銀行 (株)北越銀行 (株)北陸銀行 (株)北國銀行 砺波信用金庫

中部	近畿	中国	四国	九州・沖縄
(株)静岡銀行	浜松磐田信用金庫	(株)京都銀行	(株)阿波銀行	(株)大分銀行
スルガ銀行(株)	尾西信用金庫	(株)紀陽銀行	(株)伊予銀行	(株)沖縄銀行
(株)八十二銀行	富士信用金庫	(株)関西みらい銀行	(株)四国銀行	(株)北九州銀行
(株)百五銀行	富士宮信用金庫	(株)滋賀銀行	(株)百十四銀行	(株)十八銀行
(株)三重銀行	碧海信用金庫	(株)南都銀行	(株)愛媛銀行	(株)西日本シティ銀行
(株)愛知銀行	三島信用金庫	(株)福井銀行	阿南信用金庫	(株)福岡銀行
(株)第三銀行	岐阜商工信用組合	(株)みなと銀行	愛媛信用金庫	(株)宮崎銀行
(株)名古屋銀行		尼崎信用金庫	高松信用金庫	(株)琉球銀行
いちい信用金庫		淡路信用金庫	香川県信用組合	(株)熊本銀行
遠州信用金庫		京都信用金庫		(株)親和銀行
大垣西濃信用金庫		京都中央信用金庫		(株)長崎銀行
岡崎信用金庫		神戸信用金庫		(株)豊和銀行
蒲郡信用金庫		但陽信用金庫		(株)南日本銀行
しずおか焼津信用金庫		敦賀信用金庫		(株)肥後銀行
静清信用金庫		奈良信用金庫		(株)鹿児島銀行
瀬戸信用金庫		日新信用金庫		大分信用金庫
東濃信用金庫		姫路信用金庫		大分みらい信用金庫
豊川信用金庫		兵庫信用金庫		大牟田柳川信用金庫
豊田信用金庫		福井信用金庫		鹿児島信用金庫
豊橋信用金庫				熊本第一信用金庫
長野信用金庫				福岡信用金庫
西尾信用金庫				福岡ひびき信用金庫
沼津信用金庫				佐賀東信用組合

「耐震・環境不動産形成促進事業」に係る地域別相談窓口の開設 RE-SEED

Re-Seed機構は、「一般財団法人日本不動産研究所」に「耐震・環境不動産形成促進事業」に係る地域別相談窓口を開設しております。

全国の各拠点において、情報提供と概要説明、一次相談窓口対応業務を行います。ご相談、ご質問等がありましたら、地域別相談窓口にお問い合わせください。

「事業概要を詳しく知りたい」
「このようなケースでは、事業の対象になるのか相談したい」
等

まずは、ご相談ください。

※当機構又は日本不動産研究所のウェブサイト
(<http://www.reinet.or.jp/Re-Seed.html>)にも地域別相談窓口の連絡先を掲載しております。



地域別相談窓口 地域別担当部署一覧

RE-SEED

「一般財団法人 日本不動産研究所」内

(平成29年4月現在)

ブロック名	担当地域(都道府県別)	担当部署	郵便番号	住所	電話
1 北海道ブロック	北海道	北海道支社	060-0002	札幌市中央区北二条西4-1 北海道ビル6階	011-281-2378
2 東北ブロック	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	東北支社	980-0811	仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2F	022-262-6586
3 北関東ブロック	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、新潟県、山梨県、長野県	関東支社	330-0845	さいたま市大宮区仲町1-104 大宮仲町AKビル2F	048-650-1181
4 東京ブロック	東京都	本社研究部	105-8485	東京都港区海岸1-2-3 汐留芝離宮ビルディング20F	03-3503-5335
5 南関東ブロック	千葉県	千葉支所	260-0027	千葉市中央区新田町1-1 IMI未来ビル6F	043-302-1081
	神奈川県	横浜支所	220-8142	横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー42F	045-651-7311
6 北陸ブロック	富山県、石川県、福井県	北陸支社	920-0853	金沢市本町1-5-2 リファール12F	076-222-1305
7 東海ブロック	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県	東海支社	460-0003	名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F	052-222-6100
8 近畿ブロック	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	近畿支社	530-0003	大阪市北区堂島1-1-5 ザイマックス梅田新道ビル2F	06-6348-2010
9 中四国ブロック	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、愛媛県、高知県	中四国支社	730-0021	広島市中区胡町4-21 朝日生命広島胡町ビル8F	082-541-3211
	香川県	高松支所	760-0050	高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F	087-863-6066
10 九州ブロック	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
	沖縄県	那覇支所	900-0015	那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F	098-861-8171

本資料の内容に関して、ご不明な点等ございましたら、以下の弊社連絡先へご照会下さいませよう、お願い申し上げます。

<一般社団法人 環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）>

企画部

〒105-0001

東京都港区虎ノ門1-16-4

アーバン虎ノ門ビル2F

T E L : 03-6268-8016

当資料は、貴社及び当社間で検討／議論を行うことを目的に貴社限りの資料として作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当社がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当社はその正確性・確実性を保証するものではありません。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当資料のご利用並びに取り組みの最終決定に際しましては、貴社ご自身のご判断でなされますよう、また必要な場合には顧問弁護士、顧問会計士などにご相談の上でお取り扱い下さいますようお願い致します。

当社の承諾なしに、本資料（添付資料を含む）の全部または一部を引用または複製することを禁じます。