

不動産投資におけるESG投資・SDGsの推進と Re-Seed機構の活用

2020年11月20日

一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(RE-SEED機構)

1. RE-SEED機構の概要
 2. RE-SEED機構のSDGs達成に向けた取組みとESG投資
 3. 耐震・環境不動産形成促進事業の概要
 4. 耐震・環境不動産形成促進事業の活用事例
 5. 地方都市における不動産再生促進に向けた協力関係の構築
 6. 耐震・環境不動産形成促進事業の地域別相談窓口
- 別添資料 FM選定ガイドライン①
- 別添資料 投資ガイドライン②



1. RE-SEED機構の概要

RE-SEEDとは、Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion の頭文字です。当機構の理念である「持続可能で省エネルギーな不動産の普及」を意味し、「再生の種をまく」との願いを込めました。

(1) 設立経緯

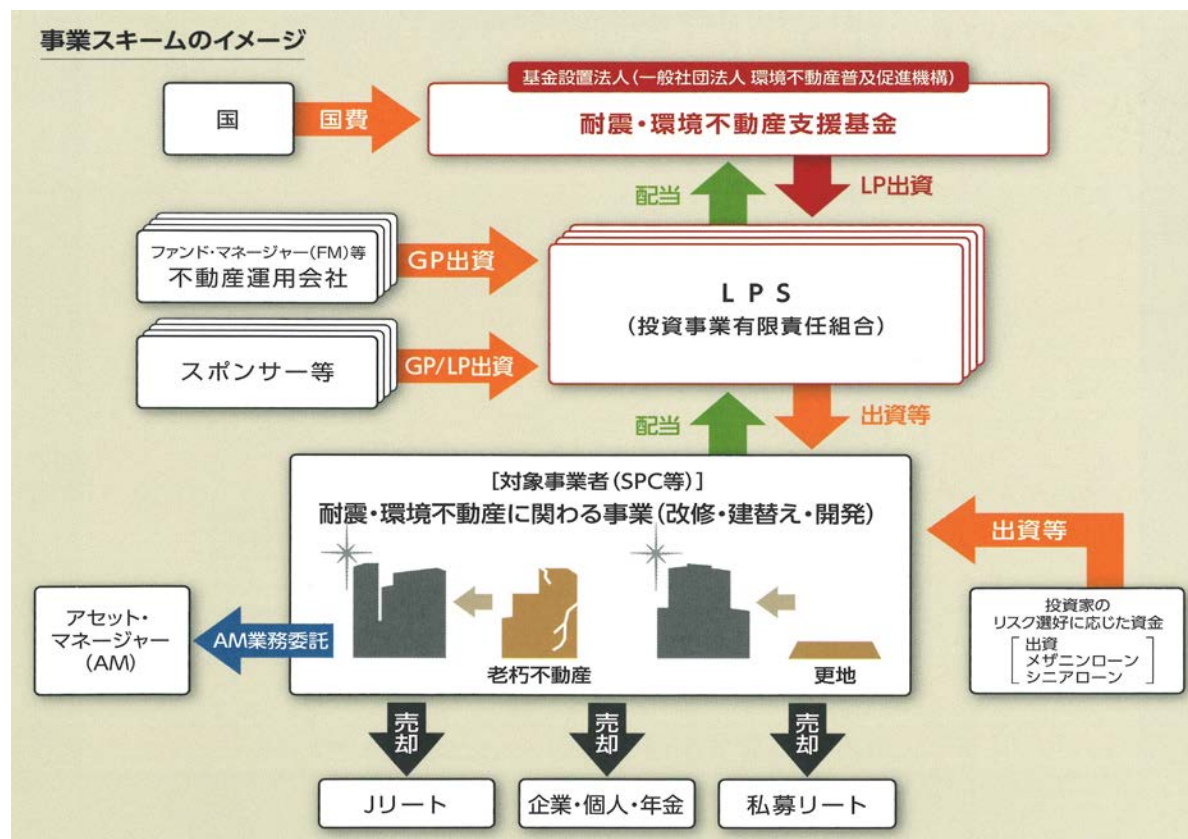
- ◆ 2013年(平成25年)2月設立
- ◆ 目的 ①環境不動産の供給促進 ②日本の不動産の資産価値の向上
③不動産投資市場の活性化 ④地球温暖化対策への寄与
- ◆ 「日本経済再生に向けた緊急経済対策」(平成25年1月閣議決定)に基づく「**耐震・環境不動産形成促進事業**(国土交通省・環境省)」の基金設置法人に採択
(2013年3月、現在の基金の受入額300億円)

(2) 機構のミッション

- ◆ **耐震・環境不動産形成促進事業【Re-Seed投資事業】**
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を形成する事業を行う者に出資等を行うことにより、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する。
- ◆ **情報提供・調査研究事業【Re-Seed情報事業】**
環境不動産の普及・啓発(セミナー、広報誌)

＜事業スキームのイメージ＞

基金からの出資等を民間資金の「呼び水」にして、民間のファンド・マネージャー(FM)の持つノウハウを最大限活用しつつ、
対象事業者が改修、建替え又は開発事業に必要な資金を調達



2. RE-SEED機構のSDGs達成に向けた取組みとESG投資



ESG投資 財務情報だけでなく、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)要素も考慮した投資のこと

責任投資原則(PRI) 2006年に、国連のアナン事務総長が、機関投資家に対し、中長期のインカムゲインを重視し、ESGを投資プロセスに組み入れるよう提唱し、PRIに署名するよう要請

PRIのミッション ～私たちの信念と熱意～ 経済効率性が高く、持続可能なグローバル金融システムは、長期的な価値を創出する上で不可欠です。このようなシステムは、長期にわたる責任ある投資に報いて、環境と社会全体に利益をもたらします。

責任投資原則(PRI) 6原則

- 私たちは投資分析と意志決定のプロセスにESGの課題を組み込みます。
- 私たちは活動的な(株式)所有者になり、(株式の)所有方針と所有慣習にESG問題を組み入れます。
- 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます。
- 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います。
- 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します。
- 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。

出典: UN PRI 作成の日本語版資料から作成

グローバルなサステナブル投資 2016-2018

(単位：10億)

地域	2016	2018	伸び率
ヨーロッパ	\$12,040	\$14,075	16.9%
米国	\$8,723	\$11,995	37.5%
日本	\$474	\$2,180	359.9%
カナダ	\$1,086	\$1,699	56.4%
豪州・ニュージーランド	\$516	\$734	42.2%
合計	\$22,890	\$30,683	34.0%

地域別サステナブル投資の伸び

(単位：10億)

地域	2014	2016	2018	2014-2016	2016-2018	2014-2018
ヨーロッパ	€ 9,885	€ 11,045	€ 12,306	12%	11%	6%
米国	\$6,572	\$8,723	\$11,995	33%	39%	16%
カナダ(in CAD)	\$1,011	\$1,505	\$2,132	49%	42%	21%
豪州・ニュージーランド (in AUD)	\$203	\$707	\$1,033	248%	46%	50%
日本	¥840	¥57,036	¥231,952	6692%	307%	308%

日本は2018年3月31日現在、他の地域は2017年12月31日現在
2014-2016、2016-2018は表示年の伸び率、2014-2018は年平均成長率

出典：GSIA「2018 Global Sustainable Investment Alliance」をもとに作成



* 主な ESG 投資の種類

投資手法	概要
1 ネガティブ・スクリーニング NEGATIVE/EXCLUSIONARY SCREENING	ESGの観点で問題のあるセクター、企業又はアクションに係るファンド又はポートフォリオを投資対象から除外する。
2 ポジティブ・スクリーニング POSITIVE/BEST-IN-CLASS SCREENING	ある業界の中で相対的にポジティブなパフォーマンスを達成するセクター、企業又はアクションを選んで投資する。
3 規範に基づくスクリーニング NORMS-BASED SCREENING	ビジネス活動がOECD、ILO、国連、ユニセフなどの遵守すべき国際標準の最低基準を満たさない場合に投資対象から除外する。
4 インテグレーション ESG INTEGRATION	投資マネージャーが、財務に加えて、ESGの要素も分析し、体系的に取り込み、透明性をもって投資に組み込む。
5 サステナビリティ・テーマ投資 SUSTAINABILITY THEMED INVESTING	持続可能性に係る特定のテーマやアセットに投資する。(例：再生可能エネルギー、グリーンテクノロジー、農業)
6 インパクト投資 IMPACT/COMMUNITY INVESTING	社会問題や環境問題の解決を目指す投資で、地域社会への投資を含む。たとえば、従来から社会的サービスを十分に受けられなかった個人又は地域社会に対する基金や、社会又は環境目的で行われている事業向けの金融である。
7 エンゲージメント・議決権行使 CORPORATE ENGAGEMENT AND SHAREHOLDER ACTION	株主の地位を使って企業の行動へ影響を与える。たとえば、上級管理職、取締役会との対話など直接的な企業とのエンゲージメント、株主提案、議決権行使がある。

出典:Global Sustainable Investment Review 2018 を元に作成。

ダイベストメント 従来の投資対象を将来に向かって投資対象から除外し、投資資金を引き揚げること。

座礁資産 市場環境や社会環境が激変することにより、価値が大きく毀損する資産のこと。特に最近注目されているのが石炭、石油、天然ガスなど化石燃料資産。

UNEP FI 不動産ワーキンググループ (PWG) による 責任不動産投資(RPI) の定義

RPIは、“通常の金融上の目標に加えて、環境・社会・ガバナンスへの配慮を認識する不動産投資アプローチ。それは最低限の法律上の要請を超えて、都市再生や自然資源の保護を通じて、不動産の環境的あるいは社会的なパフォーマンスを改善するものである。
RPIは以下にあげるような取り組みを通じて、不動産のライフサイクル全般にわたって実施できるものである。”

- 環境面や社会面で明らかに貢献する不動産(例:低所得者向け住宅、グリーンビルディング)を開発あるいは取得すること
- パフォーマンス向上のために不動産を改修すること(例:エネルギー効率化、身体障害者向けの機能向上)
- 有益な方法で不動産を管理すること(例:サービスワーカーのための公平な労働慣行、環境にやさしい清掃用品の使用)
- 入念な方法で不動産を解体すること(例:同じ場所で、新たな開発に廃材を再利用する)

出典:UNEP Finance Initiativeによる“Committing and Engaging First in a Series of Toolkits on Responsible Property Investing”日本語訳「約束と関わり合い～責任不動産投資の手引き集 その1」から引用



責任不動産投資(RPI) 10か条

これらの特徴を持つ不動産ポートフォリオや資産運用計画は、保有建物のストックがさまざまな社会環境指標についてより良いパフォーマンスを挙げるために役立つという点から、より高い社会的責任を果たすものと考えられる。

省エネルギー	省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など
環境保護	節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など
自発的認証制度	グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げ など
歩行に適した都市整備	公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途 開発など
都市再生と不動産の利用変化への柔軟性	未利用地開発、柔軟なのに変更可能なインテリア、汚染土地地の再開発など
労働者福祉	構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど
企業市民	法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど
社会的公正性とコミュニティ開発	低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など
安全衛生	敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど
地域市民としての活動	質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設 プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、不当な影響の排除など

出典:UN PRI 「Responsible Property Investing : What Are Leaders Doing」(「先進的な機関によるRPI 取組の事例集」(日本語訳) P1 序)から引用



CSRデザイン環境投資顧問(株)は、GRESBの「パートナー」として唯一の日本企業であり、2011年以来、GRESBの日本市場における推奨アドバイザーを務めている。

GRESB (<http://gresb.com/>)

不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設

不動産セクターに特化した唯一のものと言え、グローバル・スタンダードの座を築いている。投資家が主体となり創設、運営しているため、その評価項目は投資家目線での重要事項(マテリアリティ)をカバーしており、多くの機関投資家が不動産投資のデューディリジェンスやモニタリングに活用している。

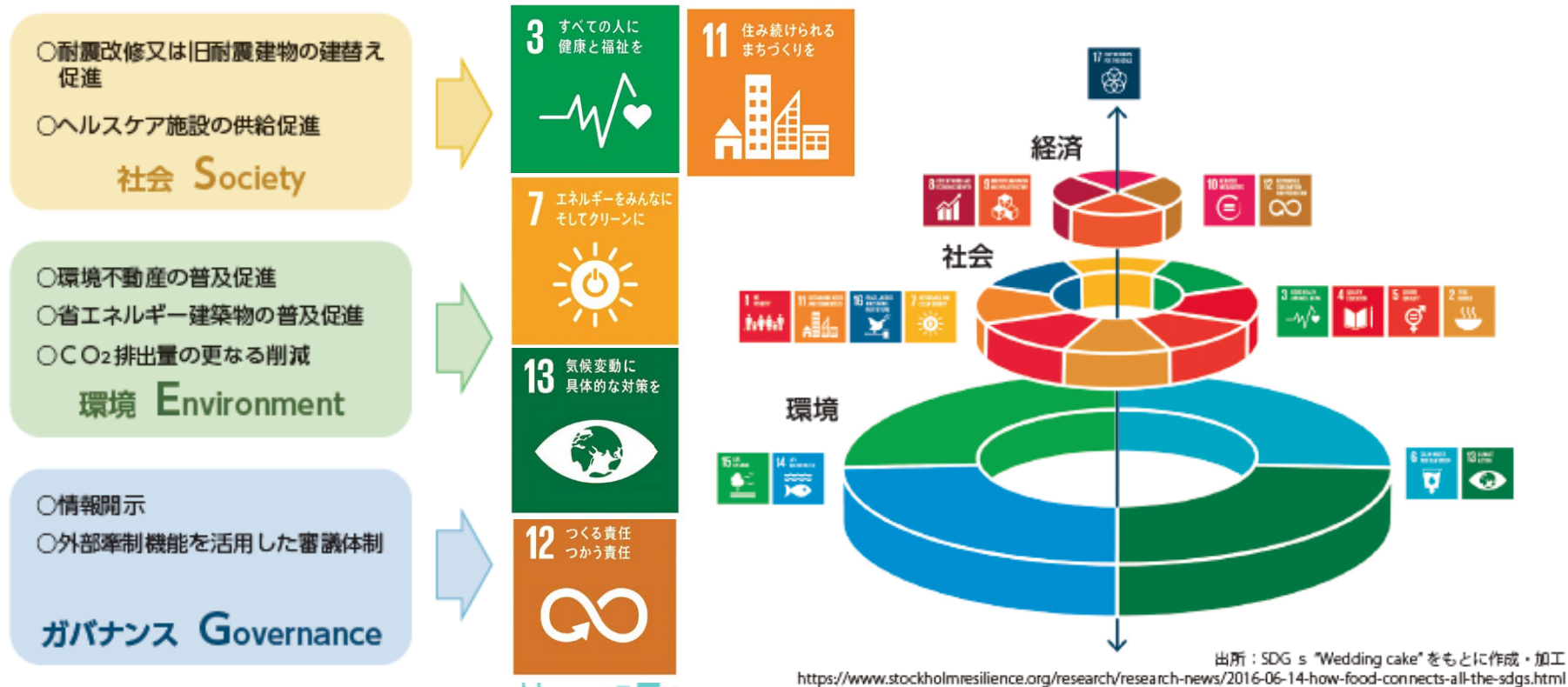
GRESBリアルエステイト (GRESB Real Estate)

個々の環境不動産(グリーンビルディング)の認証制度としては、日本のCASBEE、米国のLEED、英国のBREEAMなどがあるが、不動産会社・ファンド単位のベンチマークとしては「GRESBリアルエステイト」が事実上唯一のものである。2015年まで「GRESB調査」と呼んでいたが、GRESBの評価対象の広がりを受け、現在は「GRESBリアルエステイト」と呼ぶ。

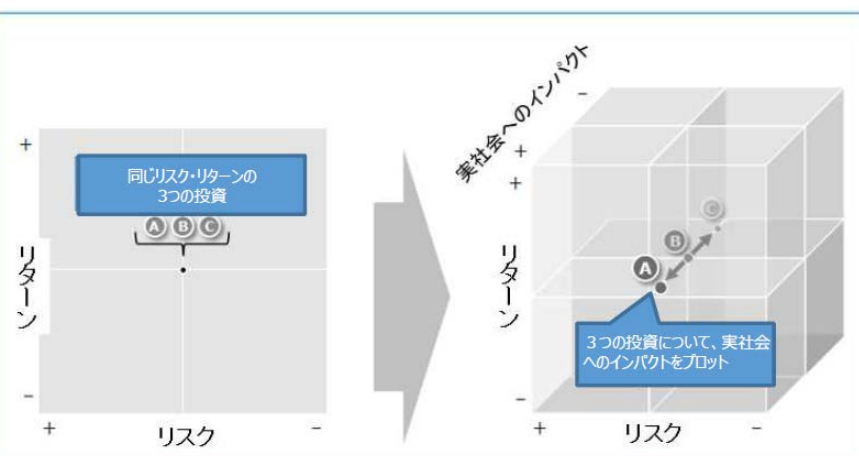
2019年の「GRESBリアルエステイト」には、グローバルでは1,005者、日本からは70者(44社のJ-REITを含む上場参加者49者、私募リート・私募不動産ファンドを含む非上場参加者18者(社数ベースでは14社)が参加し、評価を受けた。特に、J-REIT市場での参加率は91.5%(時価総額ベース、2019年9月4日時点)に上っている。

出典: CSRデザイン環境投資顧問(株)のホームページを参照して作成

- 「耐震・環境不動産」形成促進⇒不動産投資において、E(環境)、S(社会)、G(ガバナンス/経済性)要素を考慮。事業者を通じてSDGs達成を支援。
- こうした要素を考慮することは、環境・社会面のみならず、経済的な価値向上にも寄与。(考慮しないことは寧ろ「リスク」)⇒機構資金が民間資金の呼び水となって民間主導のSDGsのゴール達成を支援



- 社会的インパクト投資とは、経済的リターンに加えて社会的インパクトを同時に生み出すことを積極的に意図する投資
- 不動産へのESG投資にあたっては、リスクリターンの二軸のみを踏まえた投資から社会的なインパクトという第三軸を意識した投資を行う必要



出典: PRI, The SDG Investment Case

リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえないといけない

気候変動への対応	健康性・快適性の向上	地域社会・経済への寄与	災害への対応	超少子高齢化への対応
省エネルギービル建築等	健康に配慮した快適なオフィス空間等	雇用・イノベーションの創出等	耐震性の確保等	高齢者施設、保育所の整備等
(出典) 環境省・経済産業省・国土交通省	(出典) 三菱商事・ユービーエスリアルティ(株)	(出典) 野村不動産ホールディングス(株)	(出典) ケネディ・スカ・レジデンシャル・エステート投資法人	

等の実施 + ガバナンスの確保

出典: 国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会」
中間とりまとめ

【環境 Environment】環境不動産の普及が求められる背景

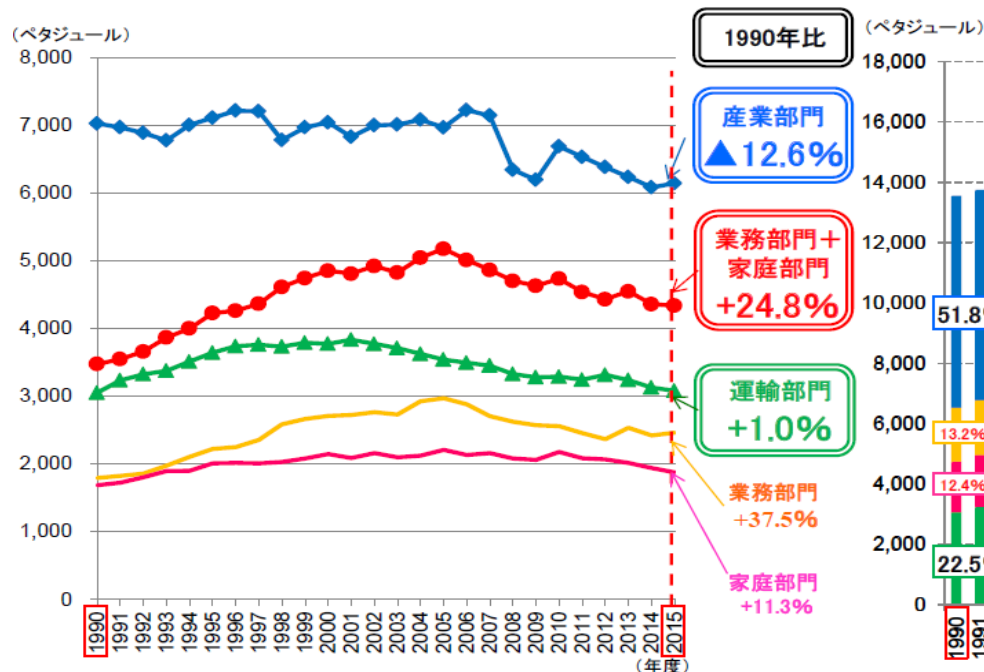
○部門別の最終エネルギー消費

- ・産業部門や運輸部門に比して、業務部門や家庭部門の消費量の伸びが大きく(1990年比約25%増)、消費量も全体の約1/3を占める。

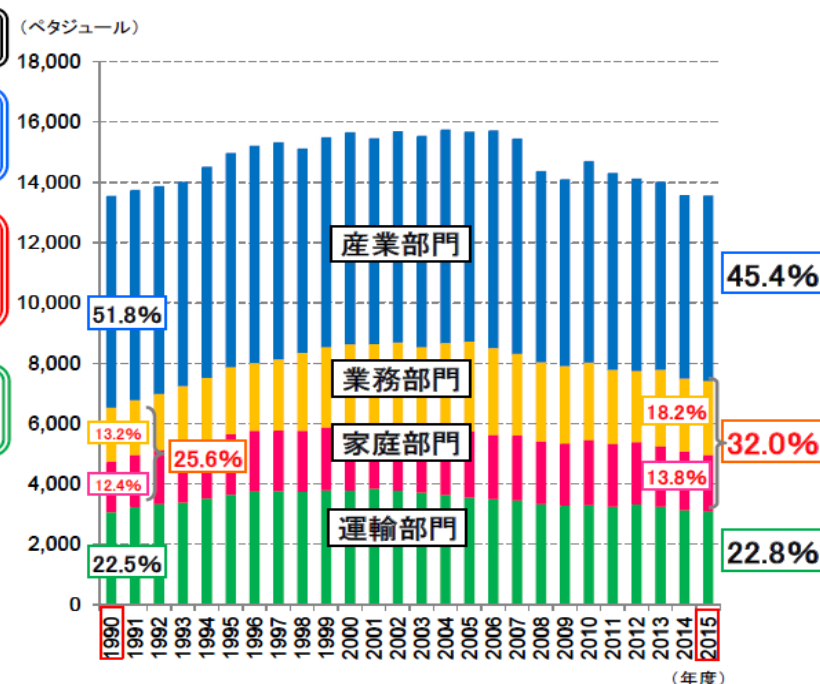
○「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」(令和元年6月11日閣議決定)

- ・ESG要素を考慮する動きを不動産等に拡大

【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)

パリ協定 地球の平均気温の上昇を産業革命前から2℃以下とする、1.5℃以下となるように努める

○パリ協定における日本のエネルギー期限CO2の各部門別の排出削減量

	CO2排出量（百万 t -CO2）			2030年エネルギーミックスにおける電源構成の変化による影響	CO2排出量（百万 t -CO2）		
	2013年度の実績	2030年度の目安	削減率		2013年度の実績	2030年度の目安	（参考）削減率
全体	1,235	927	-26%*	⇒	361	326	-10%
産業部門	429	401	-7%		160	170	6%
非住宅建築物・住宅分野	480	290	-40%		117	94	-20%
業務部門	279	168	-40%		65	56	-14%
家庭部門	201	122	-39%		52	38	-27%
運輸部門	225	163	-28%		84	62	-26%
エネルギー転換部門	101	73	-28%		—	—	—

1 パリ協定を踏まえ「日本の約束草案」で示した中期目標（2030年度削減目標）の達成に向けて策定した、地球温暖化対策計画（2016年5月13日閣議決定）

2 * 温室効果ガスには、上記エネルギー起源CO2のほかに、非エネルギー期限CO2、一酸化二窒素、メタン等があり、これらを含めた温室効果ガス全体の削減目標が-26%

出典：国土交通省 住宅局 住宅生産課 建築環境企画室 令和元年度「改正建築物省エネ法の各措置の内容とポイント」をもとに作成

○2030年度最終エネルギー消費量削減目標

	2013年度	2030年度		
	実績	1.7%/年 経済成長後	省エネ 削減量	省エネ 対策後
最終エネルギー消費量	361百万kl	377百万kl	5,030万kl	326百万kl
熱、ガソリン、都市ガス等	75%			72%
電力のシェア	25%			28%
再生可能エネルギー	11%			22～24%
原子力	1%			22～20%
LNG	41%			27%
石炭	33%			26%
石油	15%			3%

出典：経済産業省「長期長期エネルギー需給見通し」（平成27年7月）をもとに作成

○現行耐震基準以前(昭和56年(1981年)以前)に竣工したオフィスビルストック

- ・全都市計：3,236万㎡(3,070棟)と同ストックの25%(棟ベース29%)
- ・地方都市：457万㎡(606棟)と同ストックの31%(同32%)

1981 年以前に竣工したオフィスビルストックの比率

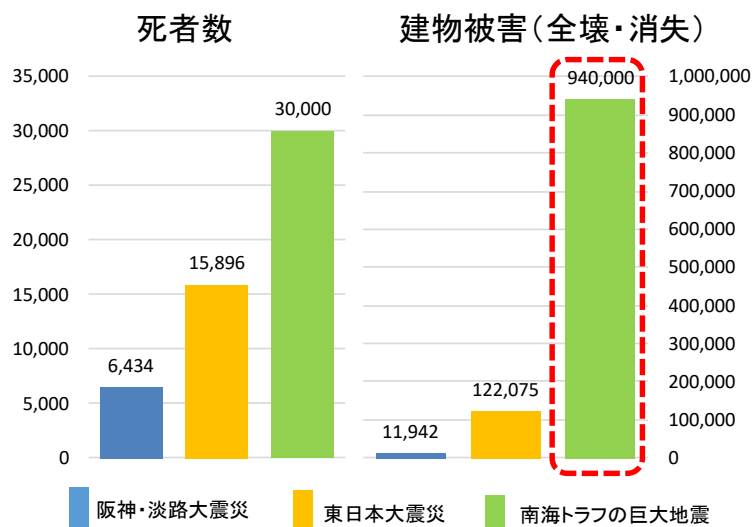
		万㎡ (棟)					
		東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま 千葉
竣工年	1981年以前	1,539 (1,313)	495 (413)	178 (152)	98 (95)	60 (67)	8 (16) 36 (35)
	1982年以降	5,511 (3,621)	1,106 (842)	462 (383)	165 (148)	165 (158)	99 (89) 162 (71)
	築年不詳	35 (64)	18 (22)	2 (6)	1 (1)	2 (2)	0 (0) 0 (0)
1981年以前の比率: %		22 (26)	31 (32)	28 (28)	37 (39)	27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

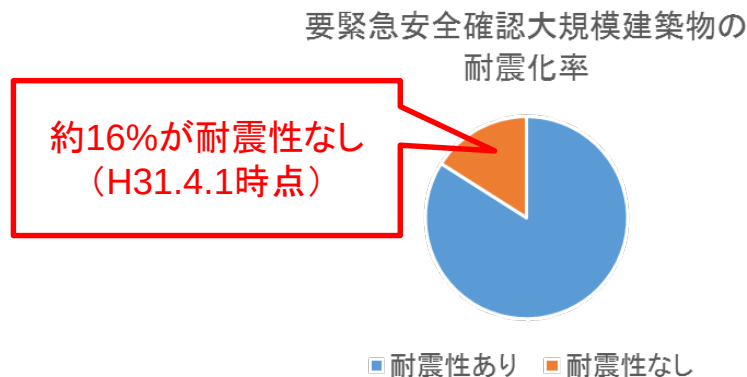
出典: 一般財団法人日本不動産研究所
「全国オフィスビル調査(2019年1月現在)の調査結果」

- **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)



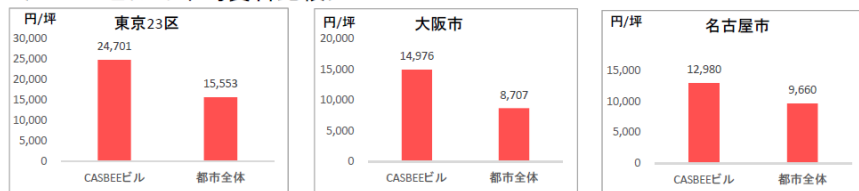
- **耐震診断義務付建築物(要緊急安全確認大規模建築物)**については、**耐震性がない物件が約16%**となっている。
- このうち、**都道府県によっては、この割合が40%を超えるものもあり、大規模な地震等が起きた場合には、甚大な被害が起きることが想定される。**



○CASBEE等の環境認証を取得したビルは、築年・立地・規模等の影響を排除しても、他のビルと比較して賃料水準が相対的に高位との研究結果が複数ある。
⇒「社会的責任(CSR)」の観点だけでなく、「経済性」の観点からもESG投資はプラスの影響をもたらす可能性大。

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)>

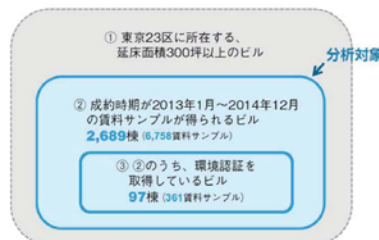
成約賃料モデル式
 $y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4 + b_5x_5 + b_6x_7 + b_7x_7$
 y: 目的変数⇒成約賃料、a: 切片、b: 係数
 x: 説明変数
 x1: 延床面積 (対数)、x2: 最寄駅徒歩分、x3: 築年数 (対数)
 x4: Aクラスフラグ、x5: 都市空室率、x6: ゾーン別平均賃料
 x7: CASBEEに関する説明変数 (CASBEEフラグ、CASBEEスコア等)

CASBEE評価基準	サンプル数	1係	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	78.97396	+0.46%	CASBEE: 不動産を除く非CASBEEビルを除く
サービス性能 (Q2) スコア	183	2.563	1702.667	+9.9%	CASBEE: 不動産を除く非CASBEEビルを除く
知的生産性評価	180	3.037	319.3176	+1.86%	CASBEE: 不動産を除く非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:「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)

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)



この分析で使用した環境認証

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

●推定結果

変数	係数推定値	標準誤差	t値	有意水準	95%信頼区間 下側	95%信頼区間 上側
定数項	9.467	0.039	240.276	0.000	9.390	9.544
延床面積 (対数)	0.107	0.009	11.969	0.000	0.090	0.125
地上階数	0.003	0.001	4.346	0.000	0.002	0.004
最寄駅徒歩分 (対数)	-0.003	0.010	-0.260	0.795	-0.017	0.023
築年数	-0.009	0.000	-35.286	0.000	-0.009	-0.008
CAフロアダミー	0.004	0.006	0.663	0.488	-0.007	0.015
個別空調ダミー	0.005	0.007	0.764	0.445	-0.008	0.018
機械設備ダミー	-0.012	0.007	-1.768	0.077	-0.025	0.001
リニューアルダミー	0.033	0.008	4.223	0.000	0.018	0.049
環境認証ダミー	0.044	0.012	3.616	0.000	0.021	0.066

●回帰モデル

$$\log(\text{成約賃料}) = \alpha_0 + \beta_1 \log(\text{延床面積}) + \beta_2 (\text{地上階数}) + \beta_3 \log(\text{基準階面積}) + \beta_4 (\text{徒歩分}) + \beta_5 (\text{築年数}) + \beta_6 (\text{CAフロアダミー}) + \beta_7 (\text{個別空調ダミー}) + \beta_8 (\text{機械設備ダミー}) + \beta_9 (\text{リニューアルダミー}) + \gamma (\text{環境認証ダミー}) + \sum \delta_i (\text{エリアダミー}) + \sum \theta_i (\text{成約時期ダミー}) + \mu$$

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
 「これからの不動産市場における環境マネジメントの重要性」



令和2年10月26日
第203回国会における菅内閣総理大臣所信表明演説

三 グリーン社会の実現

菅政権では、成長戦略の柱に経済と環境の好循環を掲げて、グリーン社会の実現に最大限注力してまいります。

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

もはや、温暖化への対応は経済成長の制約ではありません。積極的に温暖化対策を行うことが、産業構造や経済社会の変革をもたらし、大きな成長につながるという発想の転換が必要です。

出典：首相官邸ホームページから引用

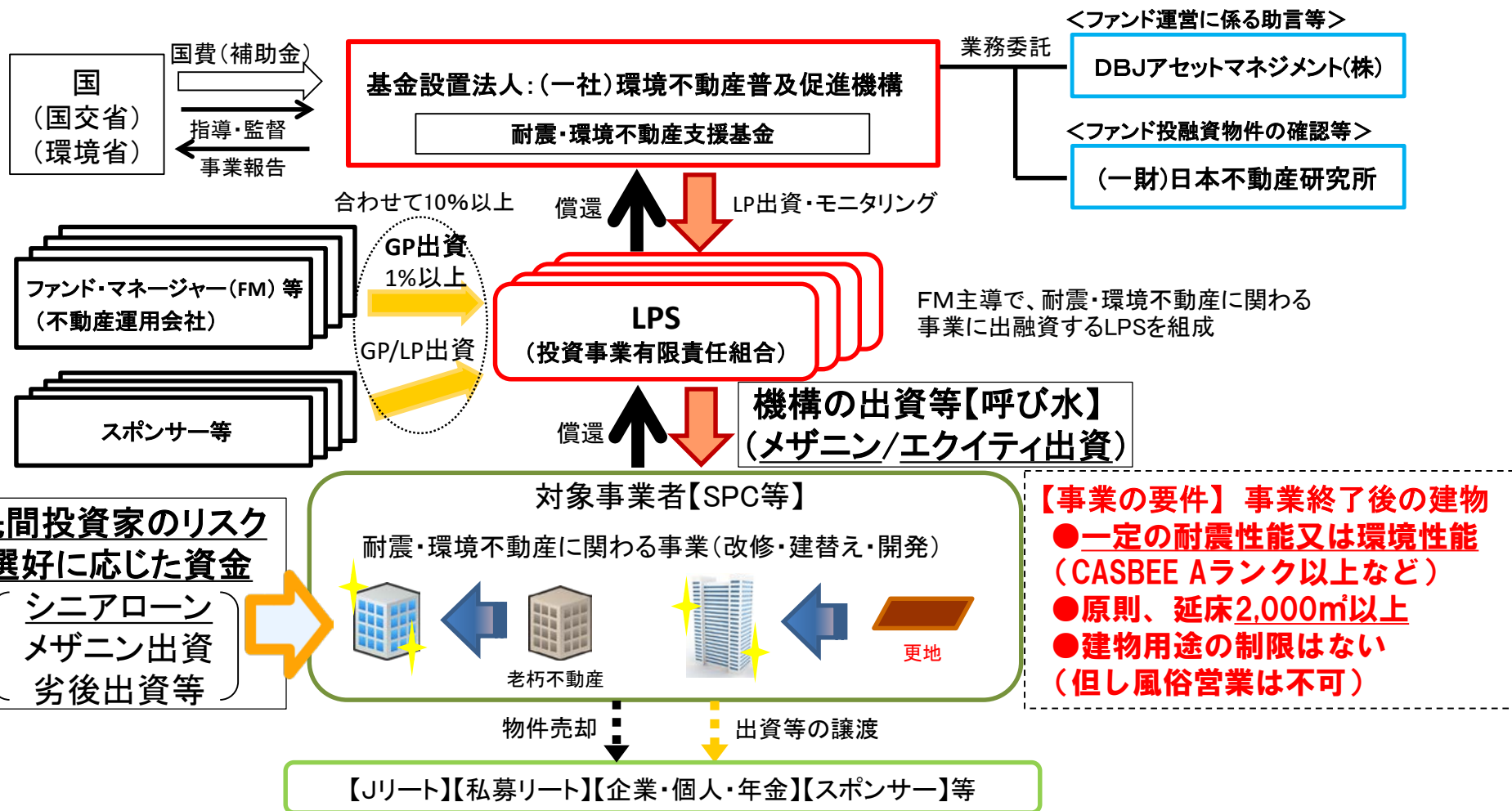
◆地球温暖化に伴うリスク

- a. 物理的リスク 自然災害など
- b. 移行リスク 政策や法律の改正による規制強化など

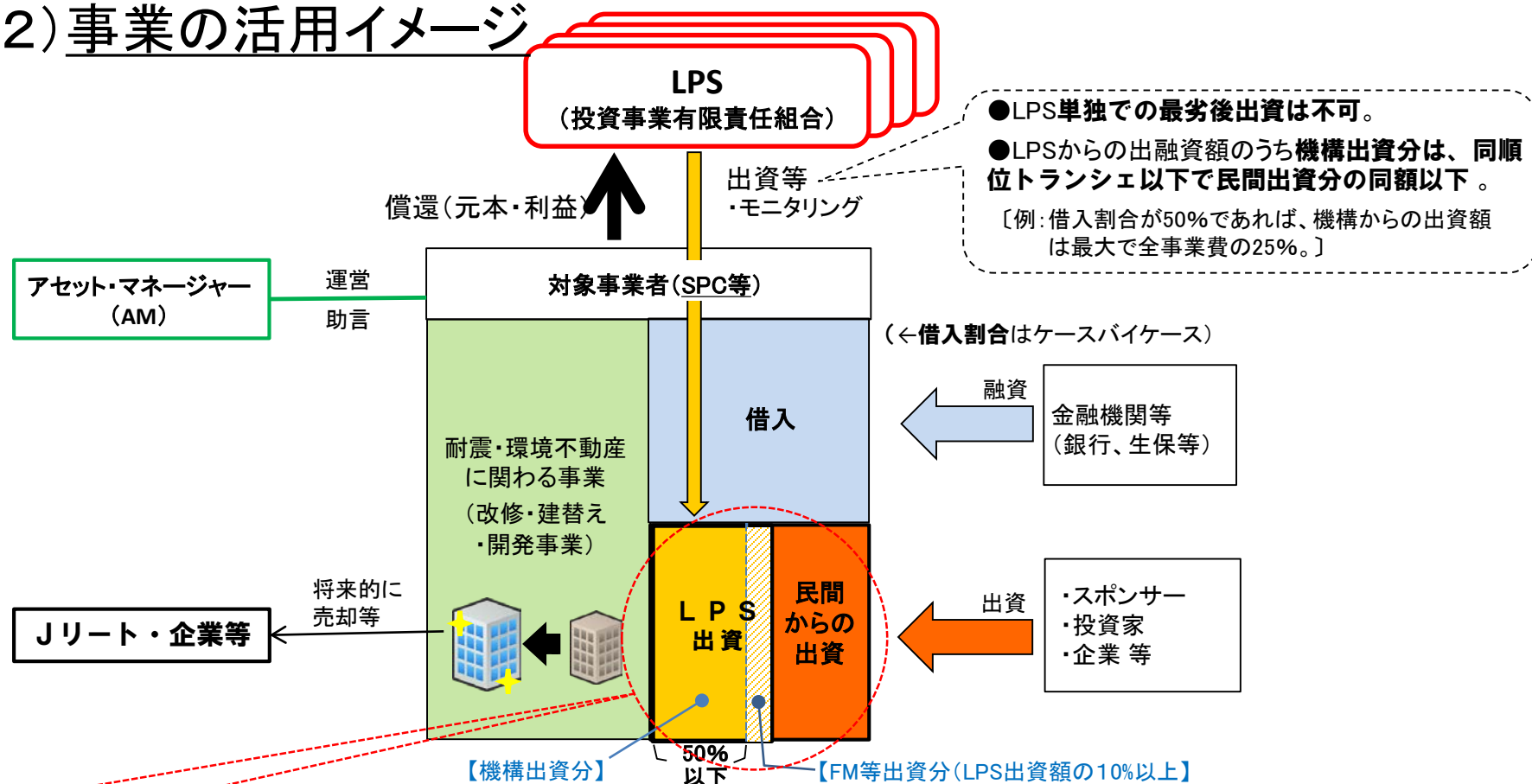
3. 耐震・環境不動産形成促進 事業の概要



(1) 事業のスキーム



(2) 事業の活用イメージ



<出資パターンの例>



(3) 機構資金を活用した事業のメリット等

① 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(*)

② 民間との共同投資によるリスク補完と呼び水効果

- ・機構出資は民間出資(LPSへのFM等出資額を含む)と同額まで可能(*)であり、共同投資によるリスク補完やファイナンススキームの安定化に寄与。
- ・機構が投資資金(リスクマネー)を供給することで、民間出資やシニアローンに対する呼び水効果。

③ FMの経験・ノウハウの活用

- ・豊富な経験、ノウハウを有する民間投資顧問会社等を機構出資資金のFM(ファンドマネジャー)として活用することで、事業向上等も期待
- ・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。

④ 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。(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ない。)

(*) 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の同額以下

(4) 出資要件(耐震・環境要件)

以下の①又は②のいずれかの事業要件を満たすことが必要で、その概要は次のとおりです。

①現行の耐震性能基準を満たすことを目的とした事業

事業の概要	事業要件の主な概要
耐震改修	昭和56年(1981年)5月以前に建てられた既存建築物(旧耐震建築物)で、耐震改修工事を実施することで、現行の耐震基準に適合することが見込まれる事業

②一定の環境性能基準を満たすことを目的とした事業(以下のいずれか)

イ 省エネルギー改修	既存建築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(ヘルスケア施設(※1)は10%以上)削減
ロ、ハ 建築物環境総合性能評価システム(CASBEE)	「CASBEE-建築」又は「CASBEE-不動産」の評価においてAランク以上(三大都市圏(※2)以外における旧耐震建築物の建替の場合はB+ランク以上)
	「CASBEE-建築」におけるライフサイクルCO2の評価において緑星表示が3つ以上
ニ 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)	「BELS」による評価において、星表示3つ以上(非住宅の場合は削減率20%以上)
ホ 低炭素建築物の認定制度	「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」に基づく「低炭素建築物」認定
ヘ 建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(※3)	【ヘルスケア施設、又は三大都市圏(※2)以外における旧耐震建築物の建替(三大都市圏(※2)においては耐震診断義務付建築物に限る)】 建築物省エネ法で定めるエネルギー基準値より10%以上の削減等
ト 地方公共団体等による一定の環境性能の確保	東京都建築物環境計画書制度等

(※1) 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住宅、法人福祉法(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。

(※2) 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市をいう。

(※3) 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。

4. 耐震・環境不動産形成促進 事業の活用事例

(1) 既存建築物の省エネルギー改修事業(オフィスビル)イメージ



【所在地イメージ】 政令指定都市の中心部など。築30年以上の中規模オフィスビルや商業ビルも多い。

築年:20年(SRC8階建) 土地面積:1,200㎡
延床面積:5,500㎡ 貸床面積:4,000㎡
賃料単価:11,000円/坪

リニューアル
工事等

LED化・空調
熱源改修



照明のLED化・空調改修等



トイレ等のリニューアル

ビル全体の大規模リニューアルを契機に、
空調を最新効率のものに改修、照明のLED化等を実施

- ・ビル全体のエネルギー消費量を**15%以上削減**
- ・水道光熱費等の削減とテナントの快適性向上を両立
- ・賃料や稼働率上昇による増収



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。

(2) 低利用地での開発事業(サービス付き高齢者住宅)イメージ



【所在地イメージ】 政令指定都市の準中心商業地域。空き店舗が多く見られるが背後の住宅密度は高い。

【開発前イメージ】

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

新築建物
工事等



- 時代のニーズに合致した建物へ
- 高齢者住宅運営事業者に一括賃貸

【開発後イメージ】

【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)



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。

1. 金融（ファイナンス）的な観点

◆ SPC設立に見合った一定の事業規模（制度要件は原則延床2,000㎡以上）

⇒一定規模の開発・改修、あるいは複数物件を纏めた改修等も選択肢。

◆ 事業性や収益性の確保・検証

⇒FM事業者（AM/不動産投資顧問業者）やデベロッパーとの連携が有効。

◆ 金融機関や投資家（スポンサー）の検討

⇒上記AM業者や地域金融機関の活用（後述）

2. 不動産事業としての観点

◆ 「開発」のほか、「大規模改修」や「建替」に際しての活用が効果的。

◆ バランスシートを膨らませない事業展開（⇒「所有」中心でなく、「開発や活用」を中心とする資産流動化型/回転型のサステナブルな事業へ。）

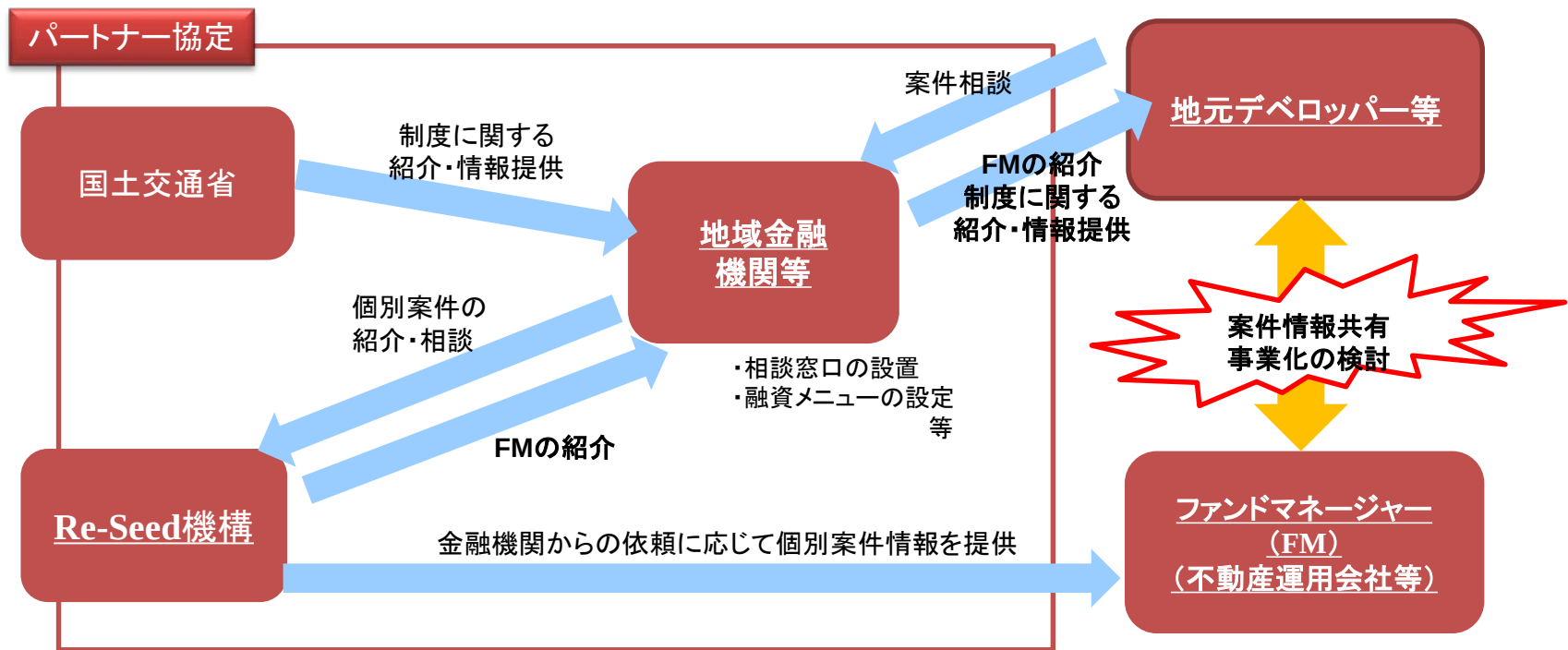
◆ EXITの想定



5. 地方都市における不動産再生促進 に向けた協力関係の構築



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。



Copyright(c) 一般社団法人 環境不動産普及促進機構 All Right Reserved.

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) 山陰合同銀行	(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) 中国銀行	(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) 広島銀行	(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) 山口銀行	(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) 島根銀行	(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	(株) トマト銀行	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	(株) もみじ銀行	愛媛信用金庫	(株) 宮崎銀行
(株) 名古屋銀行		尼崎信用金庫	おかやま信用金庫	高松信用金庫	(株) 琉球銀行
いちい信用金庫		淡路信用金庫	呉信用金庫	香川県信用組合	(株) 熊本銀行
遠州信用金庫		京都信用金庫	しまなみ信用金庫		(株) 親和銀行
大垣西濃信用金庫		京都中央信用金庫	しまね信用金庫		(株) 長崎銀行
岡崎信用金庫		神戸信用金庫	島根中央信用金庫		(株) 豊和銀行
蒲郡信用金庫		但陽信用金庫	津山信用金庫		(株) 南日本銀行
しずおか焼津信用金庫		敦賀信用金庫	日本海信用金庫		(株) 肥後銀行
静岡信用金庫		奈良信用金庫	東山口信用金庫		(株) 鹿児島銀行
瀬戸信用金庫		日新信用金庫	米子信用金庫		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

6. 耐震・環境不動産形成促進 事業の地域別相談窓口



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。

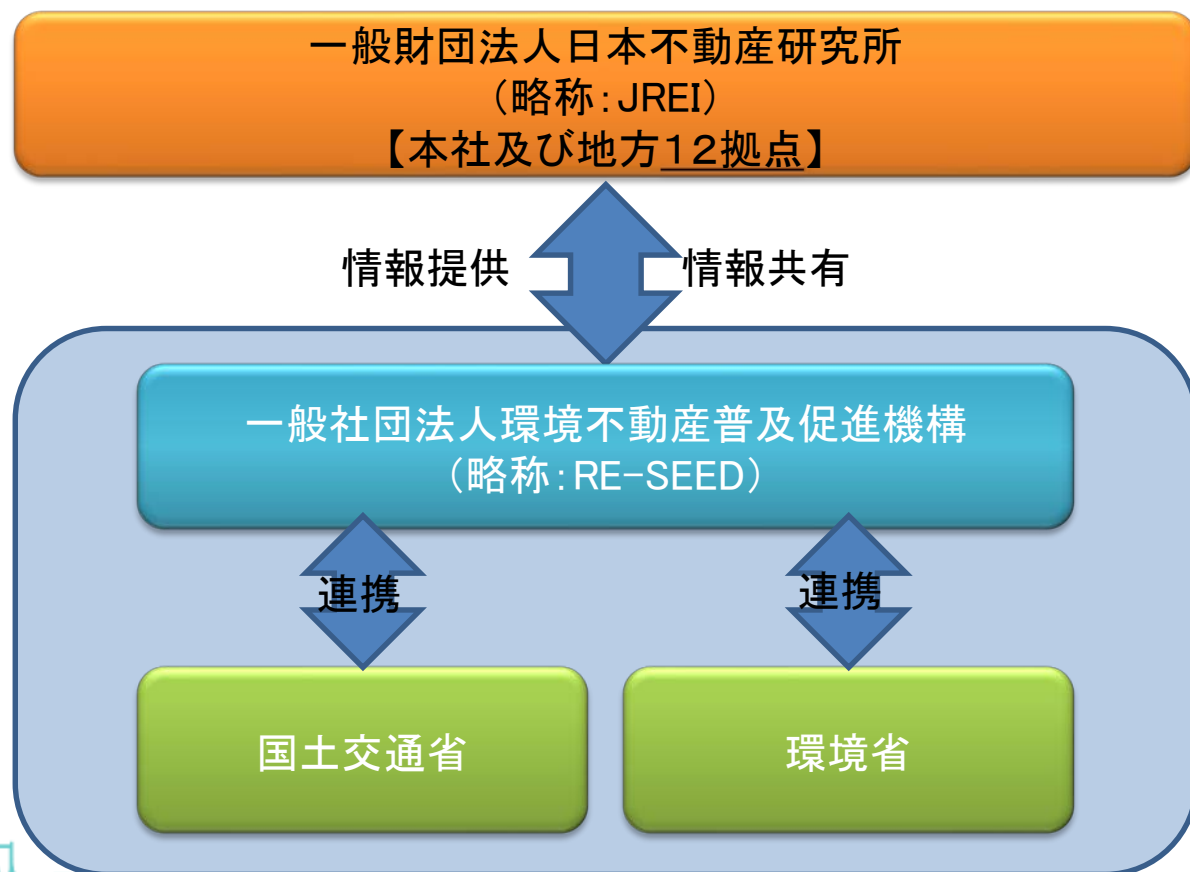
全国の各拠点において、情報提供と概要説明、一次相談窓口対応業務を行います。
ご相談、ご質問等がありましたら、地域別相談窓口にお問い合わせください。

「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

「一般財団法人 日本不動産研究所」内

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すよう、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 : 03-6268-8015

当資料は、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。

＜ファンド運用＞

項目	要件等
対 象 事 業 者	- 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	①対象事業(下記②に該当する場合を除く。)に対する同順位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。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。 ②対象事業②へのうち、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えであって、当該既存建築物が、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)第7条に規定する要安全確認計画記載建築物若しくは同法附則第3条第1項に規定する要緊急安全確認大規模建築物である場合については、民間投融資額1/2以下であること。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の2倍以上である場合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	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。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	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。
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。

＜ファンド運用＞

項目	要件等
想 定 利 回 り	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。
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 ィ ー	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
対象事業	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」 または 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 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。) 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 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 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 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 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※1の場合又は現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えであって、当該既存建築物が、特定地域に存する場合若しく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)第7条に規定する要安全確認計画記載建築物若しくは同法附則第3条第1項に規定する要緊急安全確認大規模建築物である場合に限る。) 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)

＜投資物件＞

項目	要件等
対象事業	※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。 ※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 参考：対象事業②のロ及びハには、自治体版CASBEEも含まれる。

＜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。