

耐震・環境不動産形成促進事業について

国土交通省 土地・建設産業局
環境省 総合環境政策局
地球環境局

平成25年6月

日本経済再生に向けた緊急経済対策

日本経済再生に向けた緊急経済対策(平成25年1月11日閣議決定) 抜粋

第3章 具体的施策

Ⅱ. 成長による富の創出

1. 民間投資の喚起による成長力強化

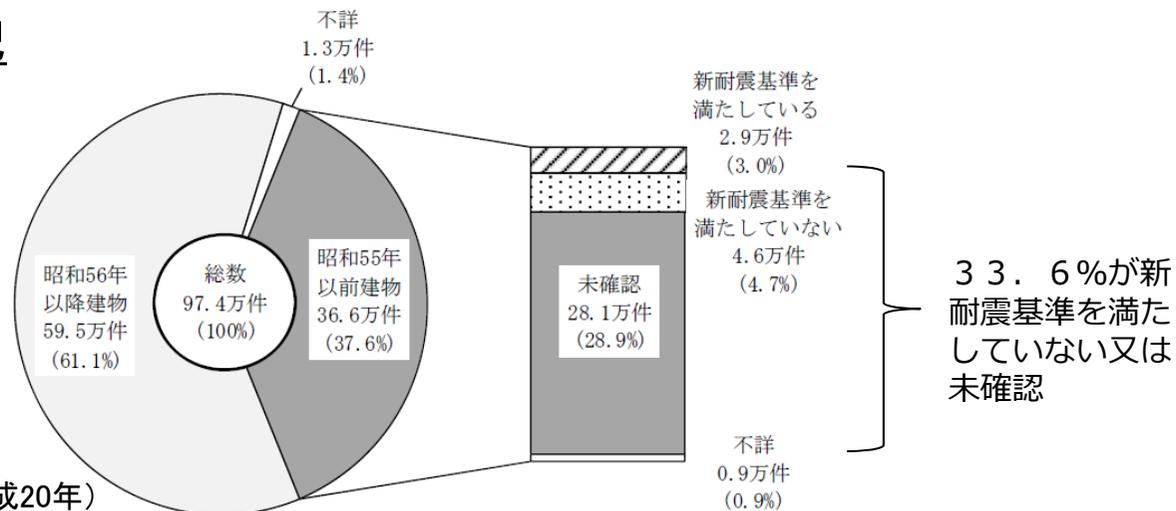
(3) 国際競争力強化等に資するインフラ整備等

首都圏空港、国際コンテナ戦略港湾等、我が国の国際競争力強化等に資する基幹的な交通インフラ等の整備に取り組むとともに、PFIの推進や耐震・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等により、民間資金を活用したインフラ整備等を推進する。

- ・民間主体のまちづくりの支援: 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創設(国土交通省、環境省)

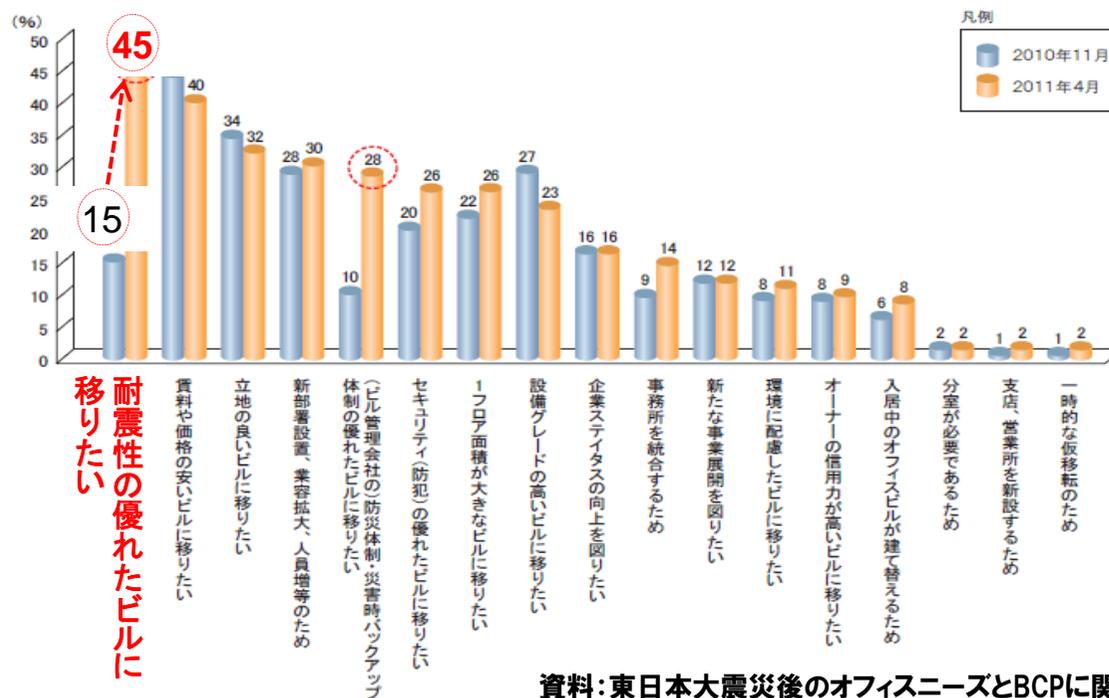
建物の耐震性の現状について

建物の耐震性確認の状況



資料:国土交通省「法人建物調査」(平成20年)

オフィスの新規賃貸予定理由(東日本大震災後のオフィスニーズ)

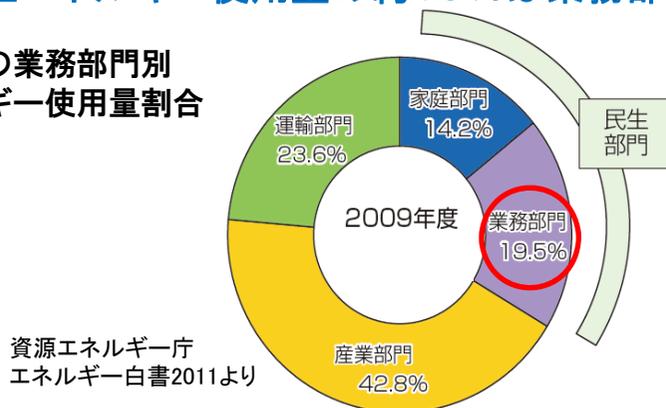


環境不動産の普及促進

環境不動産普及の必要性

・我が国の全エネルギー使用量の約19%は業務部門(オフィスなど)

我が国の業務部門別
エネルギー使用量割合

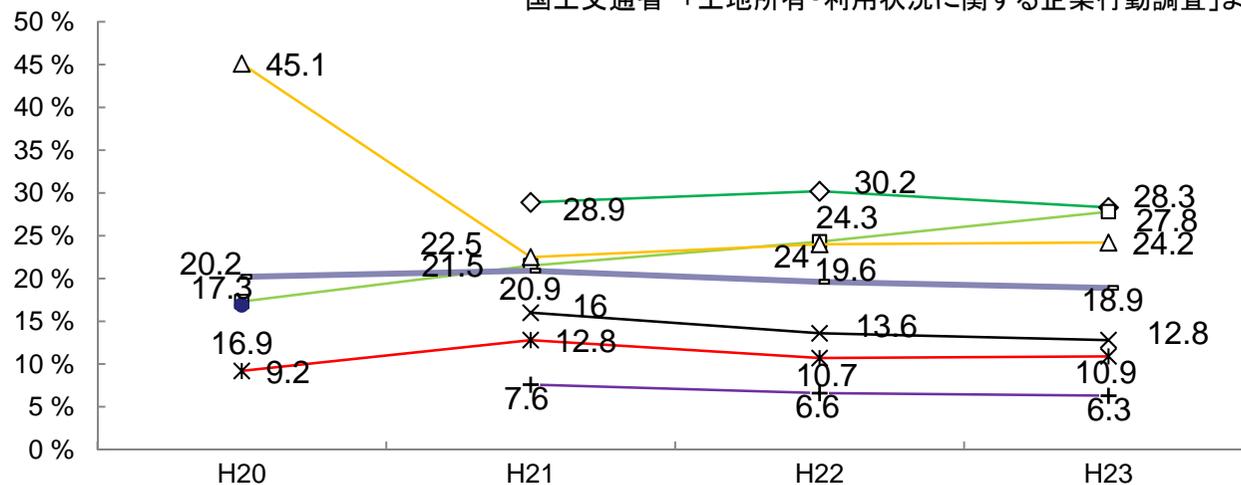


・省エネ法や環境確保条例(東京都)などエネルギー使用量・CO₂排出量に関する規制への対応に加え、東日本大震災を契機として電力需給が逼迫したため、エネルギー効率の良い不動産への関心が高まっている。

環境不動産に入居していない理由

環境不動産(※)に入居していない企業のその理由を調査したところ、約30%が「環境不動産が少ない」と回答している。

国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」より



(※)「環境に配慮した設計・設備(空調・照明設備の効率化・省エネルギー化、断熱構造、太陽光システム、屋上緑化、敷地内の緑地の設置等)が導入されたオフィス」としてアンケート調査を実施

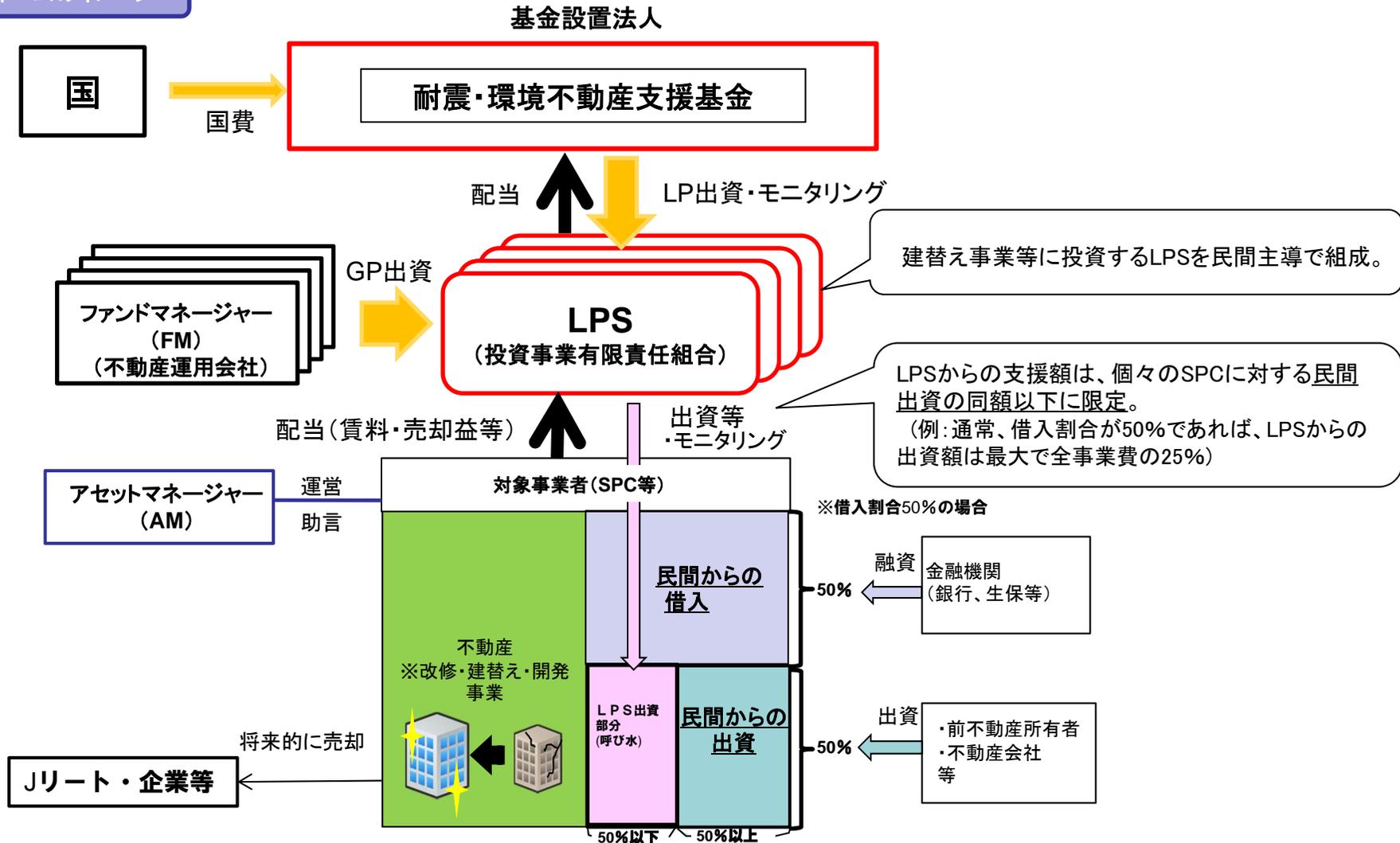
- ◇ 環境不動産が少ない
- △ 事業遂行上別の条件を優先
- × 環境不動産に対する情報不足
- ＊ 具体的なメリットがわからない
- 環境不動産に興味がない
- + 環境負荷軽減への必要性を感じない
- 賃料が高い
- その他

耐震・環境不動産形成促進事業(全体スキーム)

平成24年度補正予算額
国土交通省 300億円
環境省 50億円

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。

スキームのイメージ



耐震・環境不動産の形成の促進

事業の要件の概要

〈対象地域〉

国勢調査の結果に基づく人口集中地区(DID地区)

〈対象事業〉

次に掲げるいずれかの事業

①耐震改修事業

②次のいずれかの環境性能を満たすことが

- 見込まれる改修、建替え又は開発事業
 - ・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%以上削減
 - ・CASBEE Aランク以上であること
 - ・エコまち法に規定する低炭素建築物であること 等
- ※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上

〈対象事業者〉

特定目的会社(TMK)、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 等

活用イメージ① 耐震性の劣る施設をSPCが取得して、耐震改修工事や建替えを実施

耐震性が劣るため耐震改修工事が必要



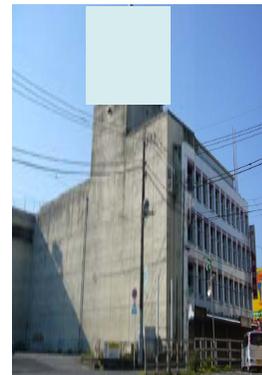
SPCが取得して
耐震改修工事や
建替えを実施

環境・防災機能に
優れたビル



活用イメージ② 老朽施設をSPCが取得して、環境性能等に優れた介護施設に再生

介護施設整備への高いニーズが存在



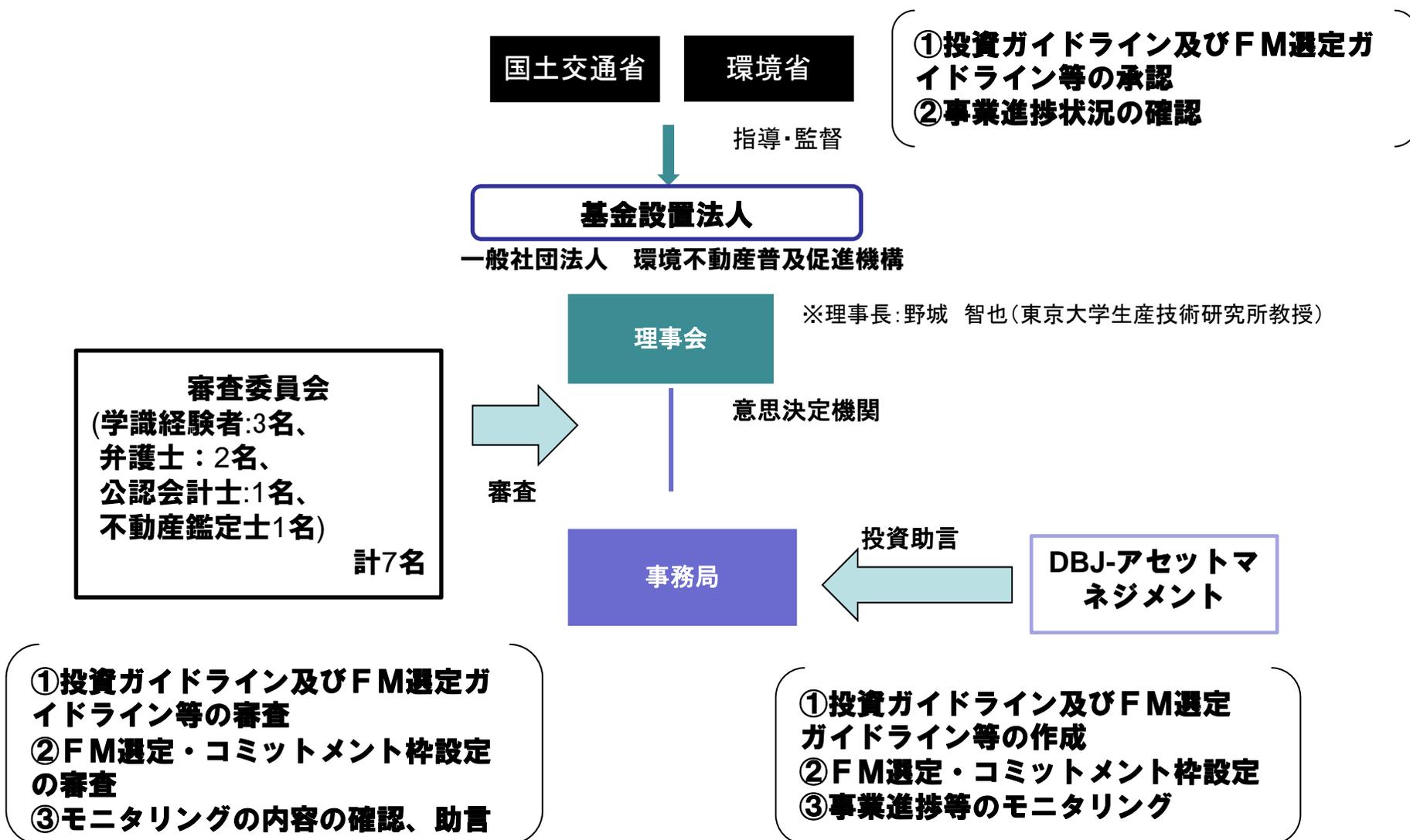
SPCが土地・建物を
取得して、
介護施設に再生

介護施設

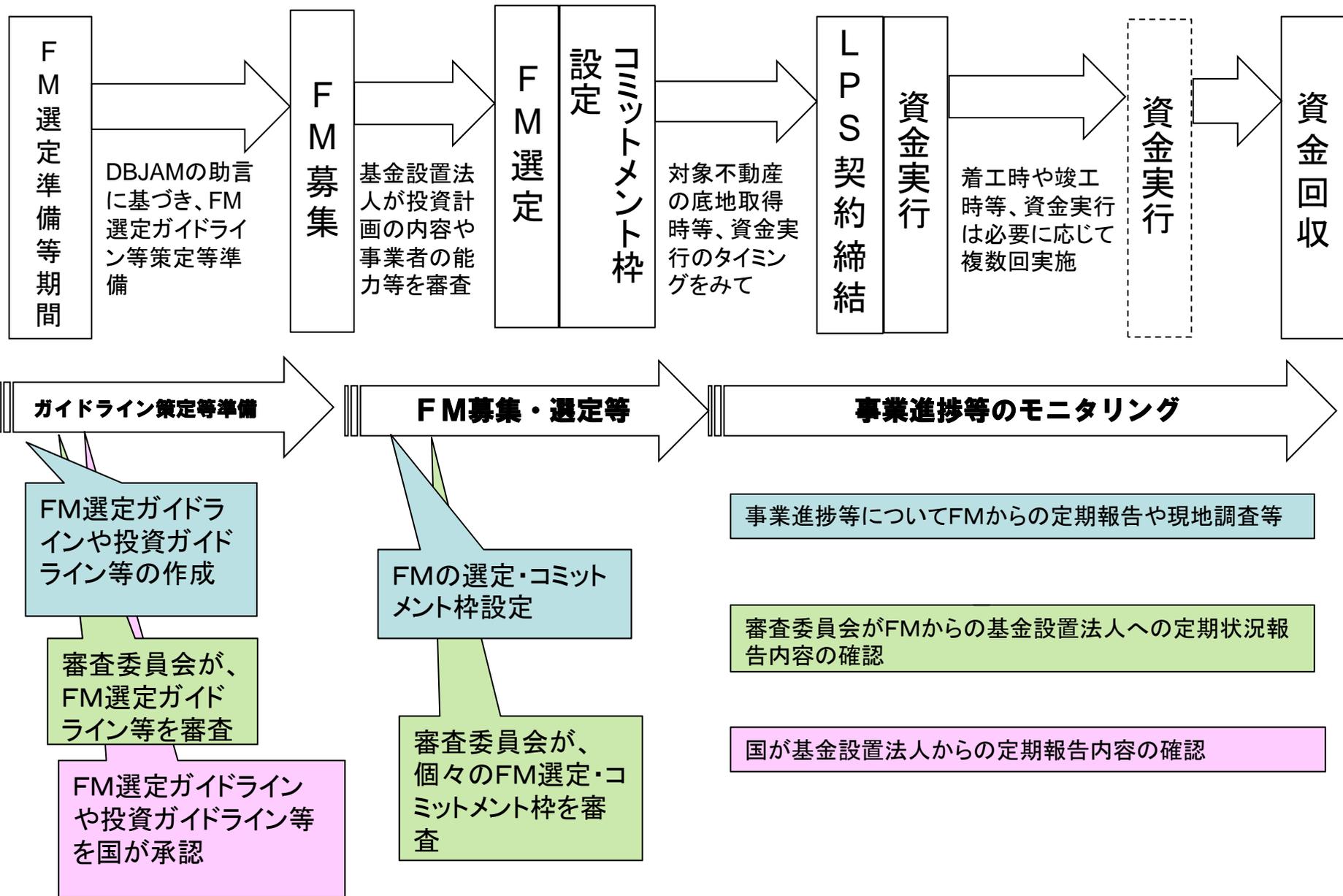


基金設置法人の意思決定プロセス・体制について

【関係機関の役割イメージ図】



耐震・環境不動産形成促進事業の流れ



今後のスケジュール

2013年

6月 基金設置法人において、FM選定ガイドライン、投資ガイドライン等を策定
(国土交通省及び環境省の承認)

7月上旬 FMの募集開始※
耐震・環境不動産形成促進事業説明会を開催
(全国数箇所での開催を予定)

9月以降 FM選定・コミットメント枠設定の開始

その後、資金実行のタイミングを見ながら、選定されたFMと基金設置法人が
LPS契約を締結

※ FM募集については、複数回に分けて行うことも検討中