

令和 5 年 7 月 7 日  
一般社団法人 環境不動産普及促進機構

## 脱炭素社会に向けた耐震・環境不動産形成促進事業の 10 年目見直し！

～環境要件の引き上げや直接出資スキームの導入～

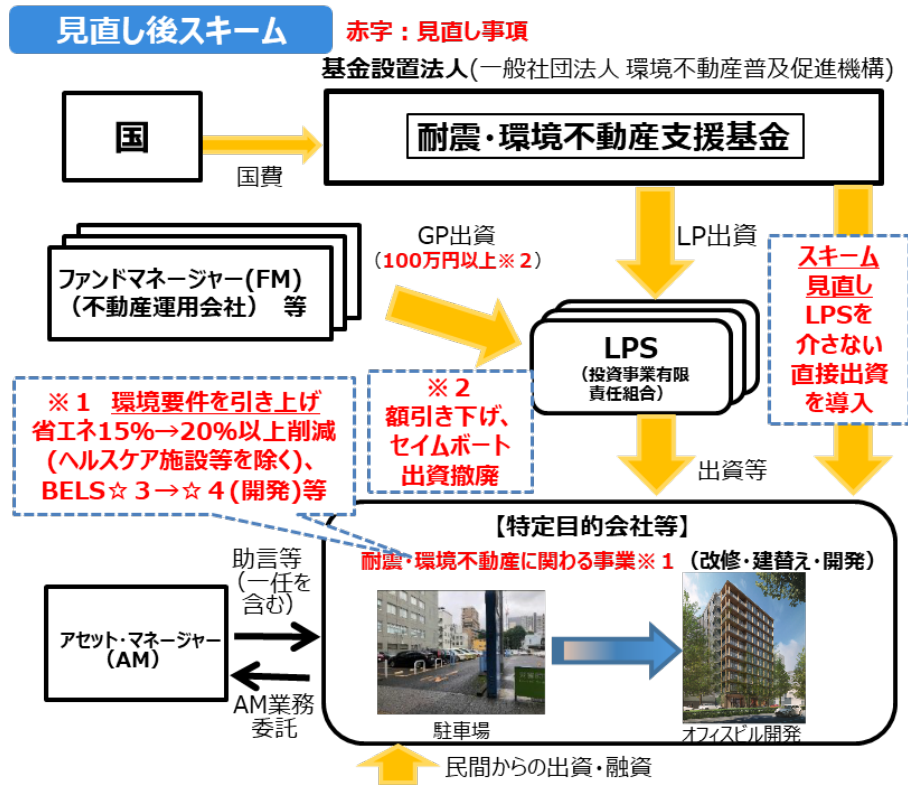
耐震・環境不動産形成促進事業について、事業創設から 10 年を経過したことから事業の見直しが実施され、**本事業の新規出資の決定を行う時期を 2030 年度末までとする**とともに、出資の際の環境要件を現行より段階的・先導的に引き上げ、直接出資スキームの導入などを行うことになりました。本見直しを通じ、従来より環境性能の高い不動産投資市場の創出・拡大を図ります。

### 1. 制度改正の背景と概要

- 本事業は、耐震・環境性能を有する良質な不動産形成を促し、国の資金により民間投資も喚起しながら経済成長に貢献する事業として平成 25 年に創設されました。
- 基金創設から 10 年を経過したことから、本事業の交付要綱に基づき、国土交通省・環境省において本事業のあり方について有識者検討会の報告も踏まえた見直しがなされ、以下を主な内容とする制度改正が実施されました。
  - ① 高い環境性能を有する不動産への社会的要請の高まりを踏まえた**環境要件の一部引き上げ**（但し、**改修事業等については一定の要件緩和を維持**。）
  - ② 民間事業者の負担軽減に向けた**出資スキームの合理化**（LPS を経由しない **SPC に対する直接出資スキームの導入**、LPS 利用時の **GP 等セイムポート出資要件の緩和**）
- 当機構ではこうした新制度も活用しつつ、引き続き、民間事業者様と連携し、耐震・環境性能の高い不動産市場の創出・拡大に努めてまいります。

### 2. 制度改正の主な内容（令和 5 年 6 月 12 日 交付要綱・実施要領改正）

見直しの内容	
終期	・新規出資の決定を行う時期は <b>2030 年度末まで</b> ・ <b>改正要綱の施行後 5 年以内に本事業を見直す</b>
出資要件	・旧耐震建築物の改修についても、 <b>環境性能基準を適用</b> 。 ・省エネ改修について、建物全体におけるエネルギー消費量の要件を、事業前と比較して「15%以上削減」から「 <b>20%以上削減</b> 」に変更。ただし、 <b>ヘルスケア施設、住宅、大規模建築物、地方物件については、現行要件（15%減）を維持</b> 。 ・現行では一律星 3 つ以上としている建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の要件を、 <b>建替・開発については星 4 つ以上に引き上げ</b> 。（ <b>改修については星 3 つ以上を維持</b> 。）
スキーム	・ <b>対象事業者（SPC 等）へ直接出資するスキームを導入</b> 。 ・GP 出資を「LPS 総出資額の 1 %以上」から「 <b>100 万円以上</b> 」に、それ以外のセイムポート出資（GP・LP で合わせて同 10%以上）を <b>不要</b> とする。



### 3. 事業の実施について

事業主体となる当機構においてファンドマネージャー応募要領を改正、アセットマネージャー選定基準を新たに策定しています。事業実施に係る詳細は当機構のサイトをご覧ください。

(一社) 環境不動産普及促進機構 HP (<http://www.re-seed.or.jp/>)

### 4. 耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会について

耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会の各会議資料及びとりまとめ報告書は国土交通省ウェブサイトに掲載しております。

([https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00018.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00018.html))

<お問合せ先>

(一社) 環境不動産普及促進機構 朝日、根岸  
TEL : 03-6268-8016