

「耐震・環境不動産形成促進事業」説明会

耐震・環境不動産形成促進事業の概要
及び
ファンド・マネージャー(FM)の募集について

平成26年2月

(一社)環境不動産普及促進機構
(Re-Seed機構)

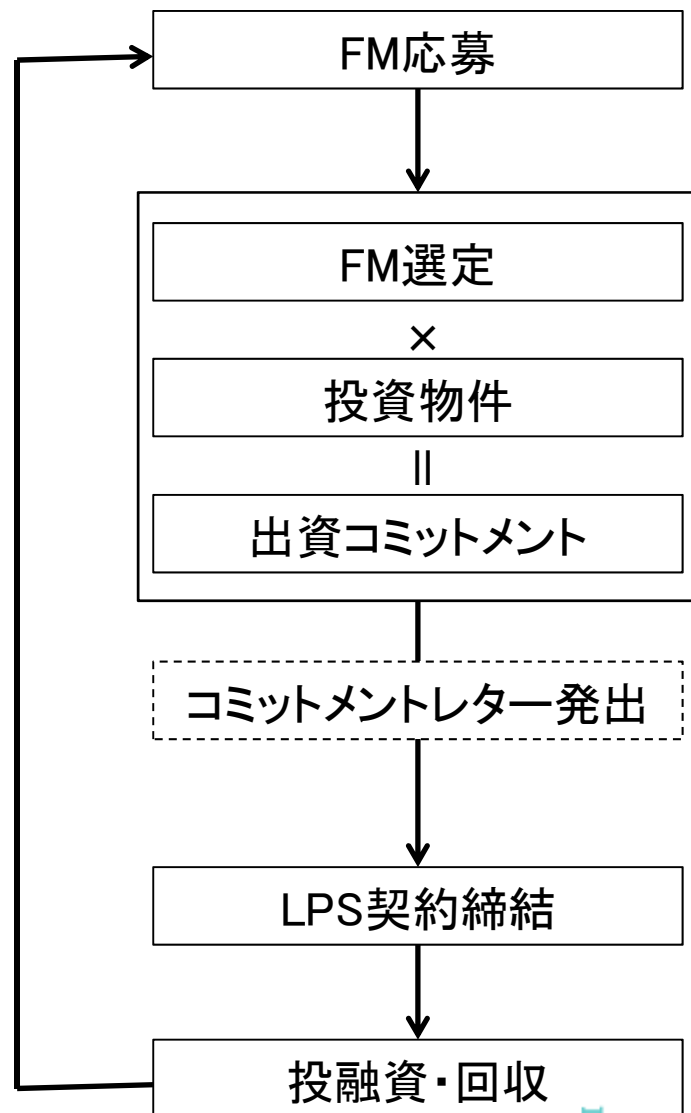
1. 経緯

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	補助金交付完了
	7/1	Re-Seed機構にてファンド・マネージャー（以下「FM」）を募集
	10/23	Re-Seed機構にて1件目のFMとコミットメント枠を決定
	12月	第1号案件のLPS組成及び出資

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（以下「GP」）となり、Re-Seed機構とともに投資事業有限責任組合（以下「LPS」）スキームを活用します。

※応募要領(p4より)



- 業務遂行能力があること
- 投資方針、運用方針の妥当性 等
- 投資計画、事業の実現性
- 選定されたFMの資金需要、全体のバランス等を勘案し決定
- 同一ファンドへの追加コミットも可
- 事業進捗、資金需要等、必要に応じて対応する場合あり
- 「ファンド・マネージャー(FM)応募要領」に掲載している投資事業有限責任組合(LPS)契約雛型をベースに、条件調整
- FMからのキャピタルコールに応じ、随時LP出資
- 投資・回収期間は開発事業の場合で7~10年程度の想定
(例: 物件取得~着工まで2年、工事期間3年、稼働期間2~5年)

1. 募集期間

- 平成26年2月3日(月)～平成26年2月28日(金)17:00必着

2. FMの選定プロセス及び出資コミットメント

- 応募者より提出された書類について、書面審査を行います。
- 必要に応じて応募者のヒアリング等を実施します。
- FM選定ガイドラインに基づきRe-Seed機構がFMを選定します。
- 選定したFMに対する出資コミットメントは、FMの業務遂行能力、投資方針、運用方針、投資計画、事業の実現性等を総合的に判断し、Re-Seed機構が行います。必要に応じて応募者のプレゼンテーション、ヒアリング、現地実査等を実施します。
- 投資物件が変更される場合は、原則、出資コミットメントを一旦、解除し、あらためてコミットメントを行います。

3. 応募後のスケジュールについて

- ◆ 平成26年3月
 - FM選定審査
- ◆ 平成26年3月31日
 - Re-Seed機構より応募者に対し個別にFM選定結果をご連絡
- ◆ 今回の募集以降、当面、募集の予定はありません。
- ◆ 選定されたFMのうち、投資計画の進捗状況に応じて、出資コミットメント、LPS契約締結について、引き続き、協議させていただきます。投資計画の進捗状況に応じ、出資コミットメント、LPS契約締結を行います。

＜FMに関する提出書類＞

1. 会社概要
2. グループ概要（該当する場合）
3. 業績及び財務状態
4. LPSに関する運営実績
5. LPSの投資方針
6. LPSの取組姿勢

＜耐震・環境不動産支援基金を活用する理由＞

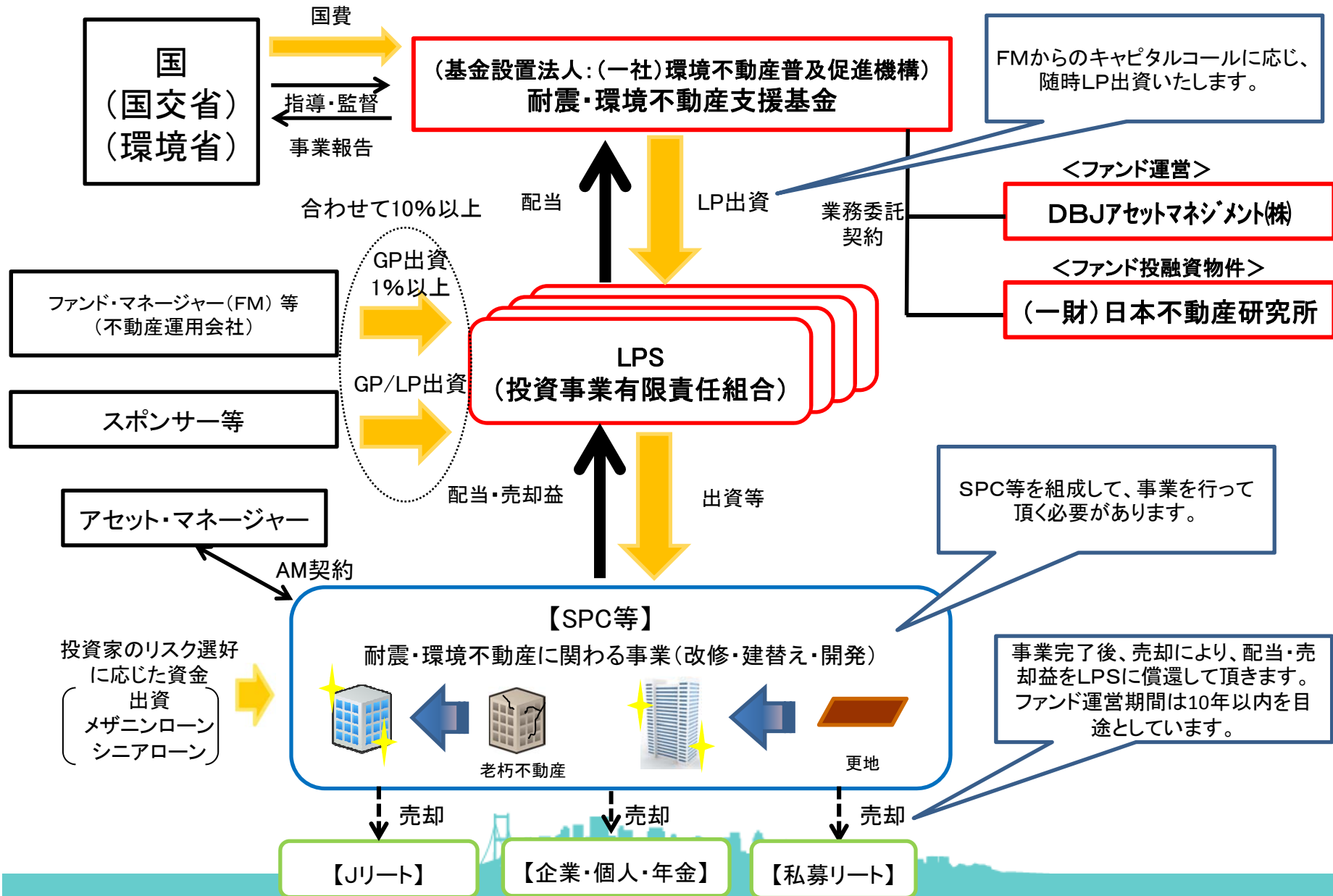
- 地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策との関係につきご説明ください。

＜投資物件に関する提出書類＞※募集期間にかかわらず可能な時点でご提出ください。

1. 投資物件の概要に関する事項
2. 耐震・環境性能基準に関する事項
3. 投資物件の運用方針
4. 投資物件の物件価値評価に関する事項
5. 事業進捗に関する事項

- ◆ 応募要領の別紙②で下線の引いてある書類については、必ずご提出ください。
- ◆ その他の書類に関しては、準備でき次第、適宜ご提出ください。

ファンド・ストラクチャー

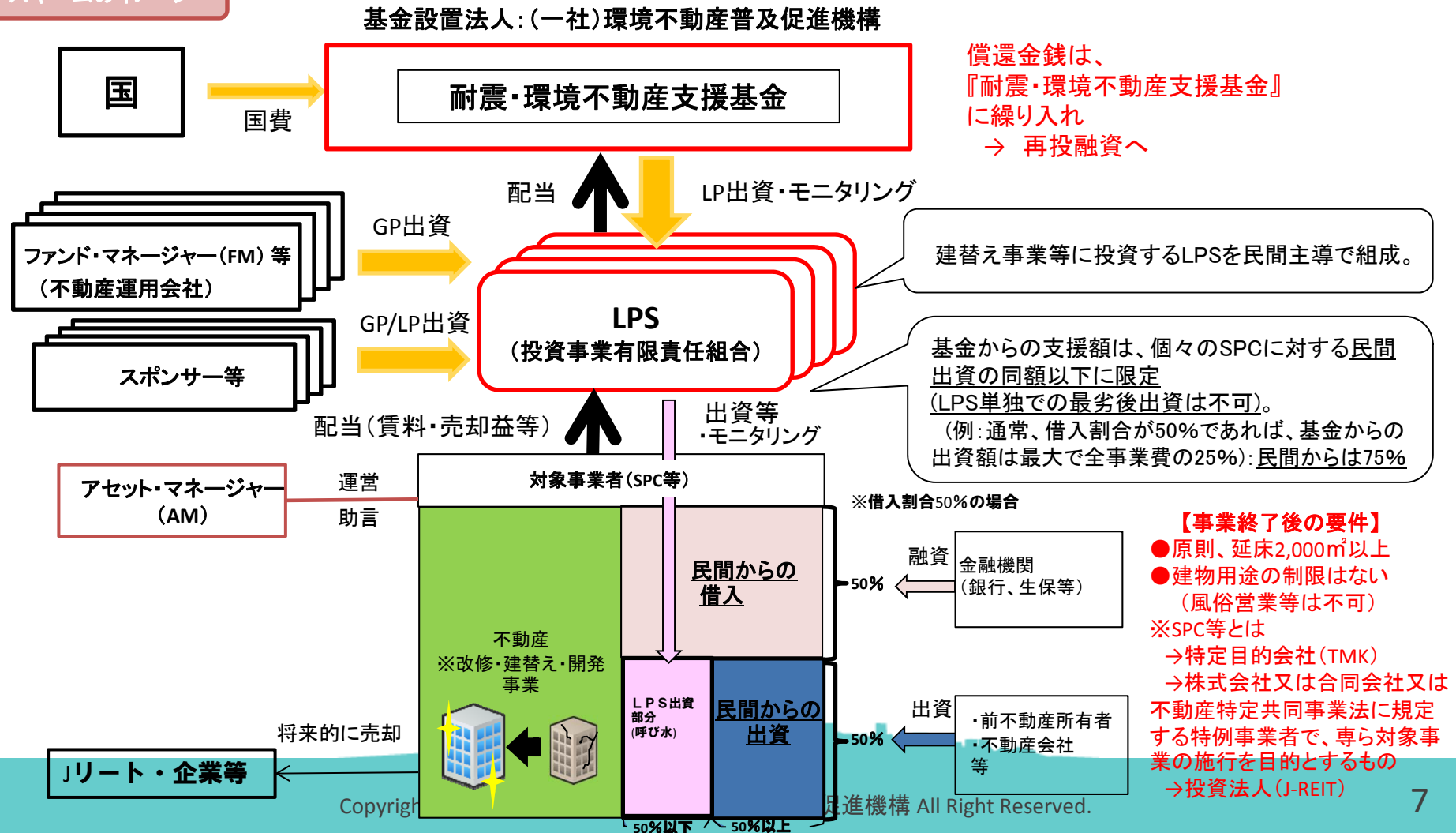


スキームのイメージ

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



Re-Seed機構は、FM応募者が策定する投資方針等を勘案してFMを選定し、選定したFMに、本件事業を遂行して頂くこととなります。

FMの業務は以下の通りです。

- 自らがGPとなるLPS契約をRe-Seed機構等と締結し、LPSを組成すること又はその親会社がGPとなる自己運用について、業務委託を受け、LPSの運用を行うこと。
- 当該LPSの有限責任組合員(以下「LP」という。)に対してキャピタルコールを行い、SPC等との投融資契約を締結して、SPC等へ投融資を実行すること。
- 出資コミットメントから投融資回収まで、LPS契約等に基づき、SPC等に対する投資家又は貸付人として、適切に対応すること。
- LPSからSPC等への投融資等の金額、SPC等による改修、建替え又は開発事業の概要について半期毎にRe-Seed機構に対し報告すること。
- Re-Seed機構から進捗状況等の報告を求められた場合、SPC等の投資計画が変更される場合(軽微な変更は除く。)その他Re-Seed機構に報告すべき事項が生じた場合には、Re-Seed機構に対し速やかに報告すること。
- 対象事業の義務違反(耐震・環境性能基準を満たさない等)があった場合は、投資ガイドライン(資料④)及びLPS契約に基づき適切に措置すること。

一定水準以上の業務遂行能力のあるFMを対象に、投資物件の内容、事業の実現性を勘案の上、本件基金の政策的性及び公平性を踏まえ、FM選定及び出資コミットメントを決定します。

<選定要件>

- LPSの運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること
- 原則として金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号)第7条第7号に規定する**不動産関連特定投資運用業を行う者**であること
- LPSの運営の内容に応じて必要となる、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)、貸金業法(昭和58年法律第32号)その他の法令に基づく資格要件を満たすこと
- 十分な資本金を有する法人であること
- 経営が安定的であること
- 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること
- 事業税その他租税の未申告・滞納がない者であること
- 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産者で復権を得ない者でないこと
- 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始申立又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく民事再生手続き開始の申立がない者であること
- 現在かつ将来にわたって、暴力団等に該当せず、暴力団員等が経営を支配していると認められる関係等がなく、及び暴力的な要求行為等を行わないこと
- LPSに対して、FM及び／又はその親会社(*)が1%以上GP出資していること、かつ、FM及び／又はスポンサー等があわせて10%以上のGP出資又はLP出資していること
- LPSの諮問委員会の委員は3名以内とし、LPであるRe-Seed機構の指名する者とする

(*)親会社とは、当該FMの財務及び事業の方針の決定を支配している者をいう。

<選定基準>

FMについて

LPSの運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること

当社、親会社又はグループ会社において、改修、建替え、又は、開発における豊富な経験を有すること、ファンド投資・回収における豊富な経験を有し、投資家からの信頼があること、受託資産残高の水準(原則として1,000億円以上を目安とする)等を元に総合的に判断する。

十分な資本金を有する法人であること

原則、資本金50百万円以上を有する法人であること

経営が安定的であること

外部格付の取得状況、上場の有無、親会社・グループ会社の信用力があること、過去の損益状況と今後の見込が安定していること、2期連続赤字の有無、財政状態が健全であること、債務超過でないこと等を元に総合的に判断する。

情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること

投融资判断にあたって内部牽制や外部チェックが機能する体制となっていること

利益相反取引、利害関係人取引への対応が適切であること

法令遵守体制が構築されていること

FMが策定する投資方針等について

投資方針等が適切であり、投資回収までを含め、事業の実現性が高いこと

ストラクチャー、出資期待額、投融资形態、期間、資金調達、想定利回り、出口戦略、フィー水準等を元に総合的に判断する。

投資物件について

投資ガイドラインに合致していること

物件概要、耐震・環境性能基準、物件価値、事業進捗等を元に総合的に判断する。

<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	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。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	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。
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	FM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。 FM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
対象地域	国勢調査の結果に基づく人口集中地区内(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。)又は観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成20年法律第39号)第2条第1項に規定する観光圏の区域 → DID地区内もしくは観光圏
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>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> <ul style="list-style-type: none"> 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)にあつては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 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 ホ 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の場合に限る。) ヘ 地方公共団体及び企業等が実施する環境評価等であつて、一定の環境性能を有するものとして、Re-Seed機構が国土交通大臣及び環境大臣と協議の上、認めるもの <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>
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。

＜投資物件＞

項目	要件等
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。

※2 対象事業②のへで認めるものは、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。

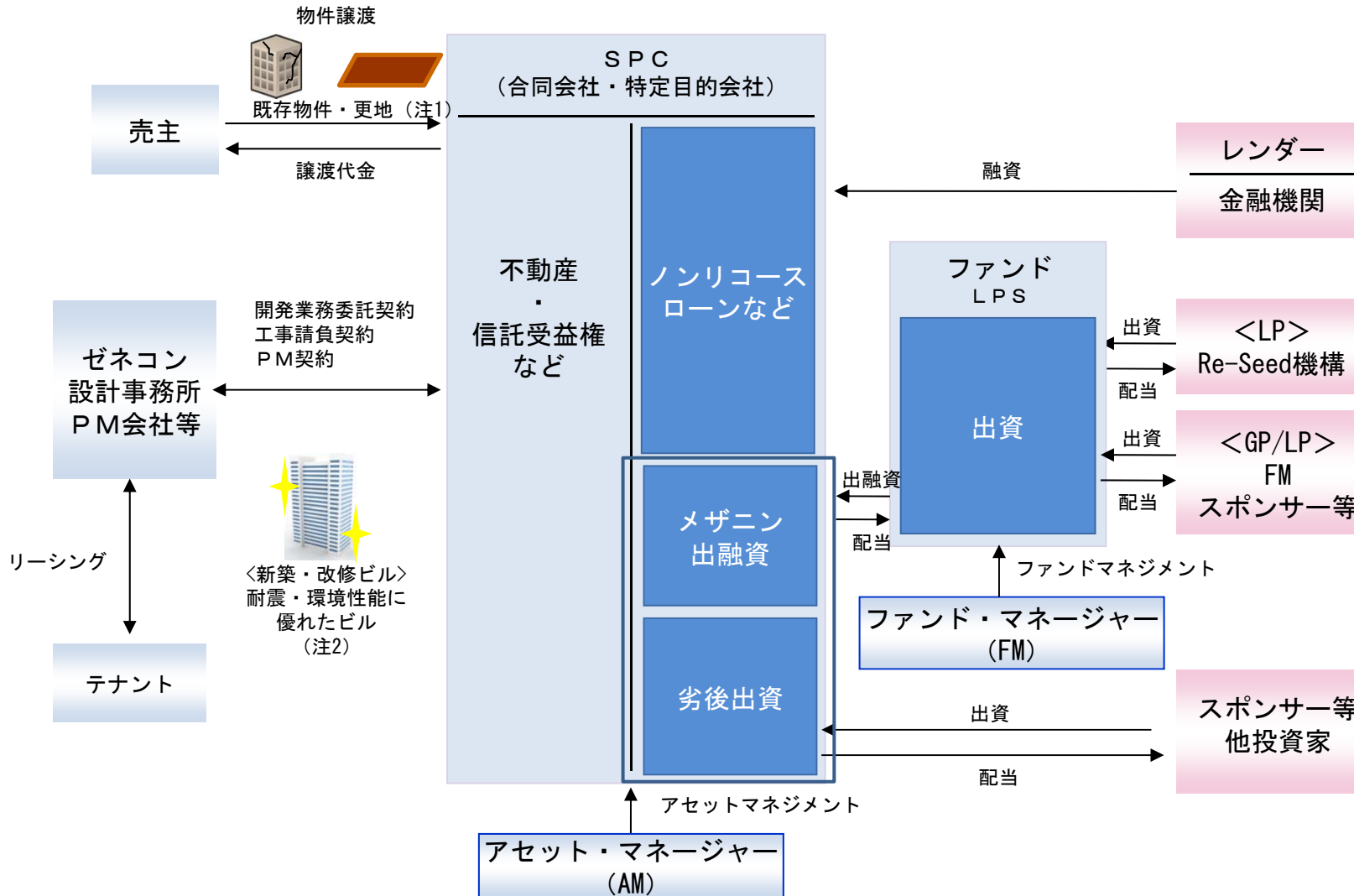
＜投資物件の確認業務フロー＞

- ◆ 物件概要、物件価値に加えて、行政庁が行う建築申請手続き等にあわせて、耐震・環境性能基準、事業進捗を確認し、事業の実現性を評価します。
- ◆ 建築確認済証、耐震改修計画認定、Re-Seed機構が定める様式、CASBEE建築評価認証書、低炭素建築物の計画認定通知書等をもって、耐震・環境性能基準を最終的に確認いたします。
- ◆ LPS契約締結時等において原則1回は現地実査を行います。

＜耐震・環境性能基準等の義務違反について＞

- ◆ LPSへのLP出資原資は、国の補助金であることから、当該補助金に係る補助金交付要綱、実施要領に基づき、補助金の目的に反する場合には、国への報告も含め、一定の措置を講じる必要があります。
- ◆ 耐震・環境性能基準が満たされない場合等の措置については、LPS契約にて規定致します。

対象案件のイメージ



(注1) 関係権利者との合意形成の見込みがあると合理的に判断できる場合に限る。

(注2) 【新規開発の場合】延床2,000㎡以上のCASBEE Aランク以上等のビルを想定。

【改修の場合】延床2,000㎡以上、改修後に現行耐震基準に適合すること、若しくはエネルギー消費量15%以上削減効果がある等のビルを想定。

Q1: この事業の特徴とねらい、事業者のメリットについて

A: 民間資金と協同してLPSを組成し、FMの裁量のもと、民間からの出資額と同等額以下までの出資限度額を上限として、早期に出融資調達の目途をつけられることで、早期に事業着手が可能となること。

Q2: 応募者の要件について

A: 「FM選定ガイドライン」に合致する不動産運用会社(FM)にご応募頂く必要があります。事業者側からみた場合、不動産所有者、金融機関、機関投資家、不動産開発業者、建設業者など様々な立場がありますが、適切な不動産運用会社(FM)にご相談のうえご応募頂く必要があります。なお、Re-Seed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の紹介を行うことが可能です。

Q3: 出融資の条件、利回りの目線感について

A: 条件は基本的に民間と同等とお考えください。利回りはFMにご提案頂く投資方針次第ですが、リスクとリターンがマッチしていることを前提とします。

Q4: 他の公的補助事業等との併用について

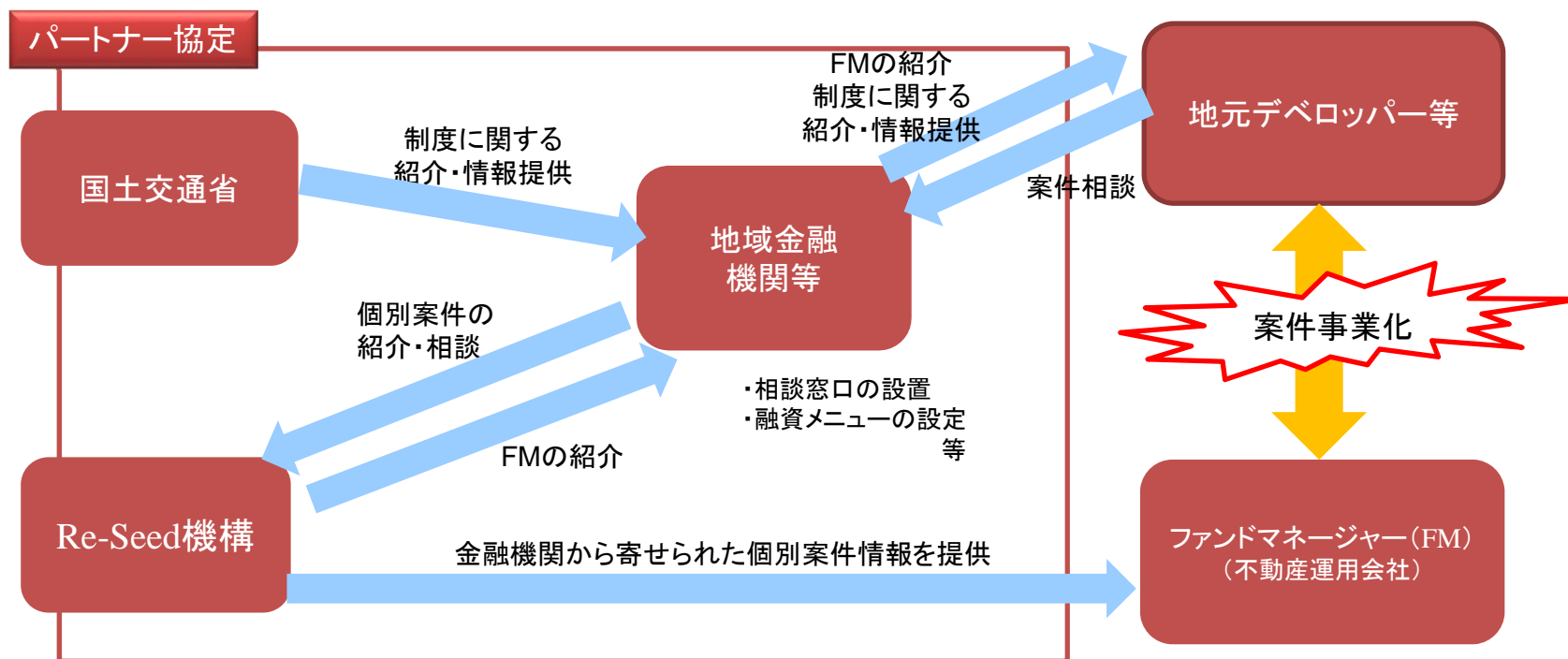
A: 当機構としては特に問題はありませんが、物件売却等に支障を来たすことがないよう、他の公的補助等の所管官庁等にご確認ください。

Q5: 応募後のスケジュールについて

A: 3月中に審査し、FM選定結果をご連絡する予定です。その後、選定されたFMと、投資計画の進捗状況に応じて、出資コミットメント、LPS契約締結について、引き続き、協議を行います。

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。



「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。例えば、以下のようなご相談、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>) に地域別相談窓口の連絡先を掲載しております。



本資料の内容に関して、ご不明な点等ございましたら、以下の弊社担当者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

後藤 健太郎

河野 吉輝(こうの)

梅田 靖弘

TEL 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。

<メモ>

