

RE-SEED事業

(耐震・環境不動産普及促進事業)のご紹介

令和6年11月

一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(RE-SEED機構)



アジェンダ

1. RE-SEED機構の概要
2. RE-SEED事業のスキーム、出資要件
3. RE-SEED事業の活用メリット
4. 活用事例

別添 FM応募要領

別添 AM選定基準



1. RE-SEED機構の概要



(1) 設立経緯

- ◆ 「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(国交省・環境省)」の基金設置法人として当機構を採択。(令和5年7月、基金規模280億円)

(2) 機構のミッション

- ◆ 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。
- ◆ 環境不動産に関する情報提供・調査研究により環境不動産の普及・啓発

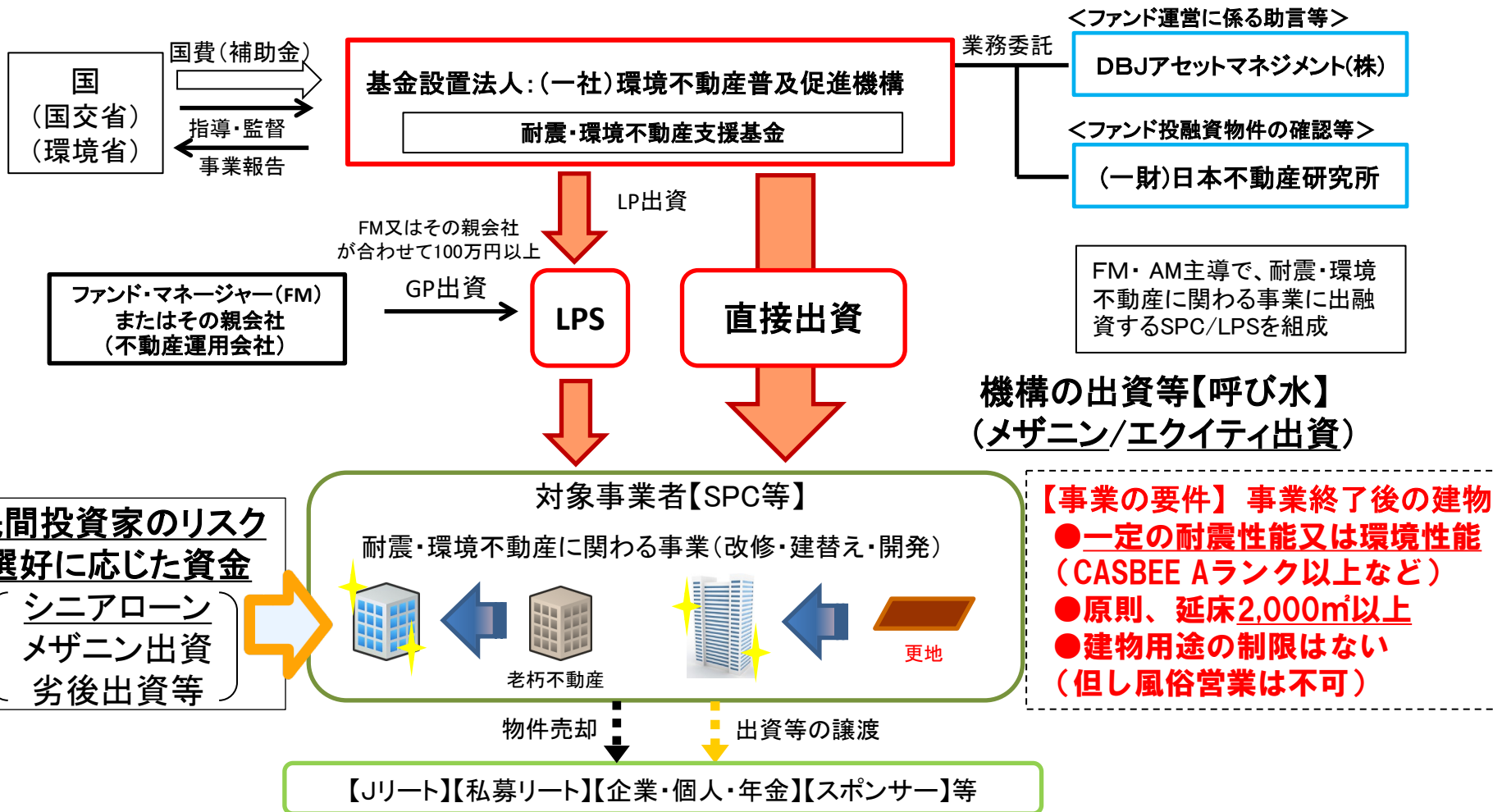
RE-SEEDとは、Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion の頭文字です。当機構の理念である「持続可能で省エネルギーな不動産の普及」を意味し、「再生の種をまく」との願いを込めました。



2. RE-SEED事業の スキーム、出資要件

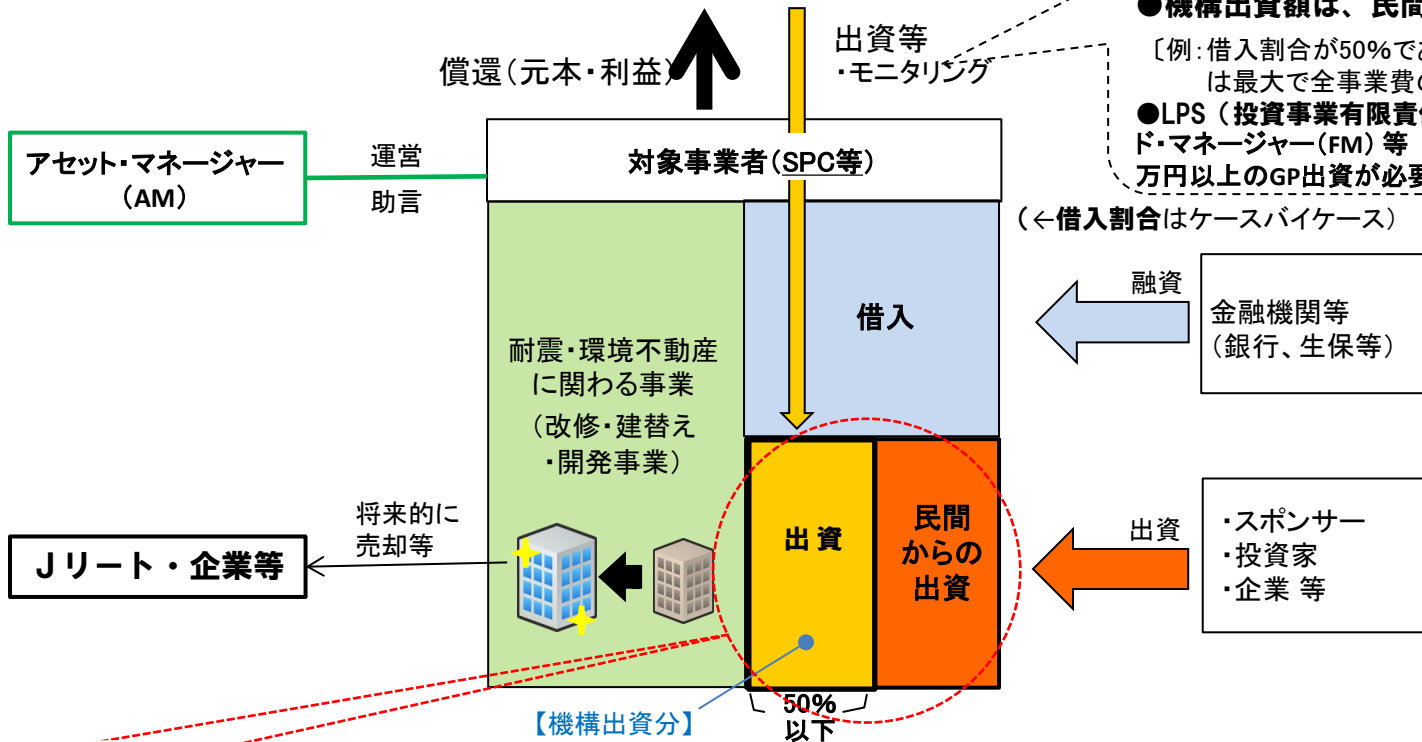


(1) 事業のスキーム



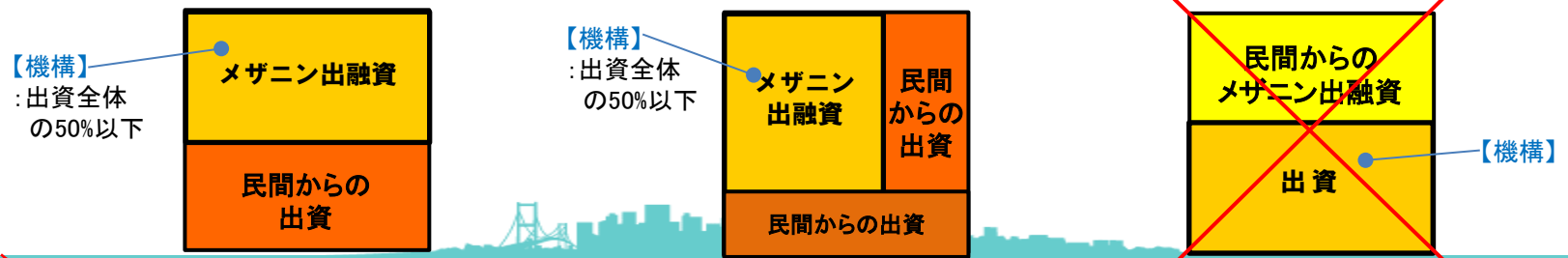
(2) 活用イメージ

基金設置法人：(一社)環境不動産普及促進機構
耐震・環境不動産支援基金



- 機構単独での最劣後出資は不可
- 機構出資額は、民間出資分の同額以下
[例：借入割合が50%であれば、機構からの出資額は最大で全事業費の25%。]
- LPS(投資事業有限責任組合)経由の場合はファンド・マネージャー(FM)等(不動産運用会社)による100万円以上のGP出資が必要

<出資パターンの例>



(3) 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、かつ、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10%以上削減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20%以上(ヘルスケア施設(※1)、住宅、延床面積10,000㎡以上の建築物、特定地域(※2)の物件は15%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(特定地域(※2)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、建替・開発については星表示4つ以上、改修については星表示3つ以上であること
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)	左記のうち「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
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) 特定地域とは、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)



3. RE-SEED事業の 活用メリット



- RESEED事業は2050年カーボンニュートラルを目指す政府が、環境不動産の形成促進(不動産のESG/グリーン投資)のため、国土交通省・環境省より交付している資金。
- 一定の環境性能向上を目的とした公的な資金であることから、SPCスキーム(座組)を安定させ、その他民間資金の呼び水となる効果が期待される。
- 民間事業を支援するための長期・安定的なリスクマネー供給(最長10年)を通じた「環境不動産の形成促進」が最優先事項であり、短視眼的リターンよりも中長期的かつ持続可能な事業価値の向上を重視。

2050年カーボンニュートラルを目指す政府が「環境不動産の形成促進」のため交付した政策性・透明性の高い資金

SPCスキーム
の安定性に寄与

その他民間資金
の呼び水

長期・安定的な
リスクマネー供給

プロジェクト自体のESG特性を社内外に疎明可能(グリーンボンド的機能)



4. 活用事例



■ 地域活性化及び環境負荷低減に資する大型商業施設の改修案件（神奈川県）

【支援NO.17】

- 1991年に大手GMS(総合スーパー)の旗艦商業施設として開業後、内外装はフルリノベーション(2020年完了)したものの、空調等エネルギー関係の改修は未実施のままとなっていた。
- **新型コロナウイルス感染症の影響で商業施設の資金調達が厳しくなる中、本事業においてリスクを取った大型投資(約36億円)を決定することにより、懸案だった空調設備等の本格省エネ改修工事の実施が決定。**
- また、**新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けやすい商業施設にもかかわらず、機構参画による事業安定化期待から、地元関連企業を含む民間投資家からの資金調達も促進され、環境投資と地域活性化双方を両立する事業が実現。**

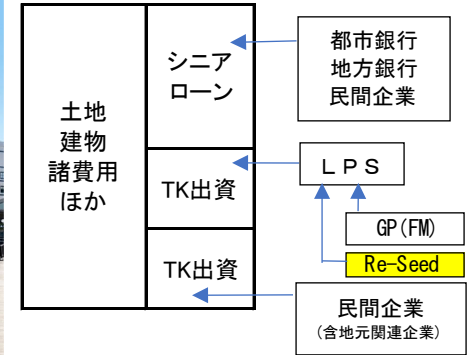
本事業による支援の効果

- 空調設備更新等の省エネ改修により一次エネルギー消費を約15%削減。CO2の他水光熱費も大幅低減、物件価値も向上。
- ウィズコロナを見据え、地元消費需要や観光ニーズも取り込むための施設改修を行うことで、地域活性化に貢献。
- 地元関連企業等からの民間投資も誘発。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量 1,603 (t-CO2/年)

物件外観・改修イメージ・スキーム図



■ 地域連携やポストコロナに対応した木材利用のESG対応オフィスビル開発案件（宮城県）

【支援NO.16】

- 中心市街地でビルの老朽化が進み、地域において、耐震性や環境性の高いビルへの建替えを課題として抱えていた中で、ESG対応オフィスビルの開発計画を持つ事業者から相談。
- **新型コロナウイルス感染症の影響により事業環境が不透明化する中で、政府系金融機関とも連携しつつ、リスクマネー（劣後ローン）の供給を決定。地元金融機関（地銀）からのリスクマネーを誘発するとともに、容積率緩和など自治体の建替促進策も活用することで事業化を実現。**
- なお、**各種スイッチ類を非接触化するなどポストコロナに対応したオフィスとするほか、外観や構造材の一部に環境負荷が小さい木材を使用するとともに、東北圏内の地域産材活用による地産地消型サプライチェーン構築を図ることで、ESGの観点から大きく貢献**することが見込まれる。

本事業による期待される効果

- 建築環境総合評価システムCASBEEのランク「A」以上を取得予定。
- 民間投資家等として本案件に参画する各社は、「経済性と社会性の両側面からESG投資の一つのモデルを提案」する事業として位置付け。
- 地元のまちづくり施策、地域金融機関との連携により地域経済の活性化にも寄与。

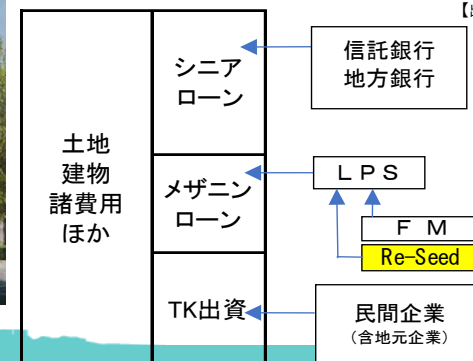
完成イメージ・スキーム図



【出典】(株)竹中工務店

KPIへの貢献（予定）

出資案件の1年当たりCO2削減量	206 (t-CO2/年)
------------------	---------------



■ **新しいアセットクラスであるサ高住の環境改修案件（大阪府2・東京都1・千葉県1）**

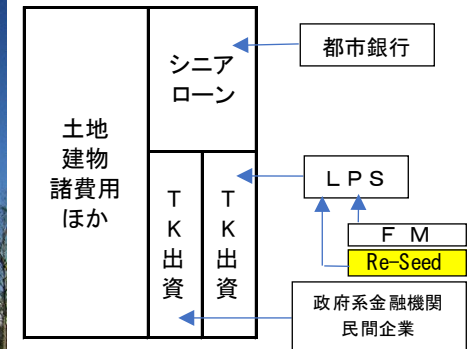
- ヘルスケア事業を最重要事業として位置付け、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の整備を検討する事業者から相談。
- **ヘルスケア施設は、当時、アセットクラスとして未確立で、収益性等が市場で十分に認知されていなかったことに加え※、施設運営力により収益性が左右されるオペレーショナルアセットであることから、事業性が見極め難度が高かった。**
また、うち3物件は土地権利が定期借地権(大阪府・千葉県)であり流動化のハードルが高かった。
- このため、**民間のみでの資金調達が困難**であったが、**本事業によるリスクマネー供給により、流動化及び環境改修が実現。**

(※) 2011年10月にサ高住の登録制度開始

本事業による支援の効果

- 給湯配管の保温工事や照明機器の更新等により、建築物省エネルギー基準のエネルギー消費量から10%以上削減。また、東京都の物件は改修工事によりBELS3つ星を取得。
- バリューアップを実現し、大阪府の2物件の稼働率は出資前60%台から、売却直前の2020年5月には80%台・90%台とそれぞれ上昇。東京都と千葉県の物件は、ほぼ100%稼働。

物件外観・スキーム図



KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量 424 (t-CO2/年)



(給湯配管の保温工事)

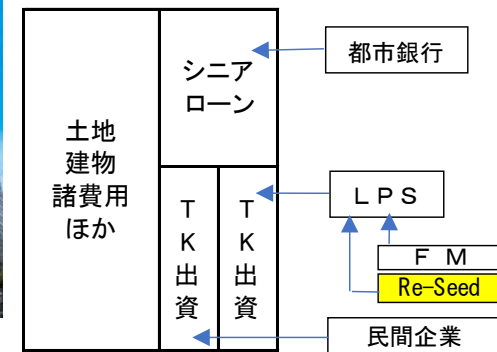
■ 築40年超の大型オフィスビルの大規模リノベーション案件（大阪府）

- **築40年超と築古**で大幅なリノベーションが必要であったほか、**設備の老朽化・アスベスト残置など改修難度も高く、投資額も巨額**であったことから、**民間のみでは十分な資金調達が困難**であった。
- 本事業により、**市中金融機関からの供給が困難であったリスクマネー(エクイティ資金)**を民間投資家と共同で投資することで、**築古オフィスビルの再生・大型環境改修**が可能となった。

本事業による支援の効果

- 空調や配水管等の設備更新の実施に加え1・2階のリニューアル等によって、建築環境総合評価システムCASBEEの最高ランク「S」を取得。
- 稼働率は出資前の89.8%から、EXIT直前の2019年7月には99.9%に**上昇**。賃料も12千円から13千円に**アップ**するなどバリューアップを実現。

物件外観・スキーム図



KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量 1,853 (t-CO2/年)



別添 FM応募要領

一定水準以上の業務遂行能力のあるFMを募集し、投資物件の内容、事業の実現性等を勘案の上、本件基金の政策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（■は次頁の「FMについて」欄に詳細を記載）＞

- 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又はその親会社(*)が合計100万円以上GP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

投融資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、投融資形態、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9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	<p>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。</p>
投融資限度額	<p>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。</p> <p>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。</p>
資金使途	<p>対象事業の実施に必要な費用であること。</p>
投融資形態	<p>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。</p>
期間	<p>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。</p>
資金調達	<p>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。</p>

＜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	<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(※)に適合し、かつ、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10%以上削減することが見込まれる改修事業</p> <p style="text-align: center;">➡ 新耐震基準相当の耐震性能に適合</p> <p>(※) 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20%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※1、住宅、延床面積10,000㎡以上の建築物又は埼玉県、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。)の建築物の場合にあっては15%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(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、建替・開発については4つ以上、改修については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</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」、https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/ 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>

<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。





別添 AM選定基準



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

<選定基準>

- 耐震・環境不動産形成促進事業の出資の対象となる対象事業者(以下「SPC等」という。)の運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること*1
 - 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*2を行う者であること
 - SPC等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)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*1
 - 経営が安定的であること*1
 - 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること*1
 - 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
 - 本選定基準の確認において必要十分な書類の提出がなされること
- *1 具体的な評価の視点は選定基準を参照。
- *2 不動産関連特定投資運用業とは、投資運用業のうち、不動産信託受益権又は組合契約、匿名組合契約若しくは投資事業有限責任組合契約に基づく権利のうち当該権利に係る出資対象事業が主として不動産信託受益権に対する投資を行うものを投資の対象とするものをいう(金融商品取引業者に関する内閣府令を参照)。

<選定基準>

AMについて

SPC等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・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

投融資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

AMが策定する運用方針等について

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、投融資形態、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

投資基準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9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	<p>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。</p>
投融資限度額	<p>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。 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、民間投融資額の1/2以下であること。</p>
資金使途	<p>対象事業の実施に必要な費用であること。</p>
投資形態	<p>原則としてメザニン出資(必要に応じて劣後出資)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。</p>
期間	<p>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。</p>
資金調達	<p>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。</p>

<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	AMフィーは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	AMIはSPC等をモニタリングし、半期毎にRe-Seed機構に報告すること。



<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(※)に適合し、かつ、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10%以上削減することが見込まれる改修事業</p> <p style="text-align: center;">➡ 新耐震基準相当の耐震性能に適合</p> <p>(※) 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20%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※1、住宅、延床面積10,000㎡以上の建築物又は埼玉県、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。)の建築物の場合にあっては15%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(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、建替・開発については4つ以上、改修については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</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」、https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/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>

<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。