

一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）主催
「耐震・環境不動産形成促進事業」等説明会開催のご案内【東京会場】

国土交通省及び環境省の共管事業として平成 24 年度補正予算による『耐震・環境不動産形成促進事業』が創設され、Re-Seed 機構は、この事業における耐震・環境不動産支援基金の基金設置法人の公募に応募し、平成 25 年 3 月基金設置法人に採択されました。

『耐震・環境不動産形成促進事業』は、老朽・低未利用不動産の再生（改修、建替え又は開発）を通じて地域再生・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ことを目的としたもので、こうした改修事業等を行う SPC（特別目的会社）に対して出資等を行うファンドに、当機構が出資を行うというものです。事業概要については、<http://www.kankyofudosan.jp/>をご覧ください。

この度、本年 7 月より当該ファンドの運営を行うファンドマネージャーの募集を開始し、同事業が具体的に動き出す運びとなったことから、本説明会では、事業の案件発掘も見据えて、事業概要についてご説明いたします。併せて、国土交通省より、現在国会審議中の不動産特定共同事業法の改正案について説明がございます。

多くの皆様に説明会へご参加いただき、これらの事業の積極的な活用をご検討いただけますことを期待しております。

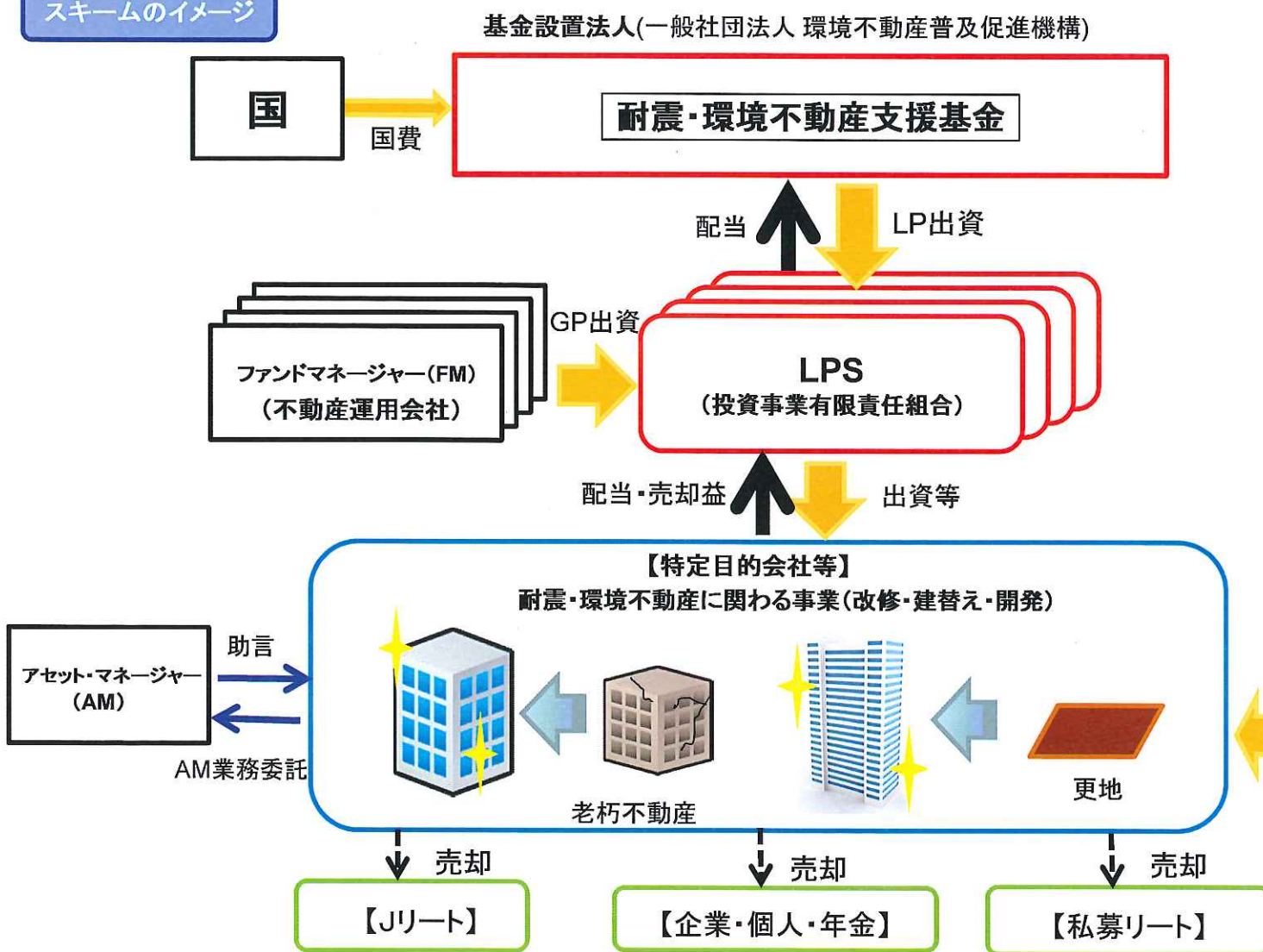
-
- 主催 一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）
- 日時 平成 25 年 7 月 1 日（月）15:00～16:00（14:30 受付開始、16:00 受付終了）
- 会場 すまい・るホール（住宅金融支援機構 1 F）
・東京都文京区後楽 1 丁目 4 番 10 号
- 内容
- ・あいさつ
 - ・Re-Seed 機構の概要について
Re-Seed 機構 酒井博史事務局長
 - ・耐震・環境不動産形成促進事業の詳細及びファンドマネージャーの募集について
Re-Seed 機構 後藤健太郎企画部長
 - ・不動産特定共同事業法の改正案について
国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室
- 参加費 無 料
- 募集人数：250 名（先着順。1 社当たりの定員設定はありません）
- 申込受付期間：2013 年 6 月 11 日（火）～6 月 24 日（月）※定員に達し次第締め切らせていただきます。
- 申込方法：当機構ホームページ（<http://www.re-seed.or.jp/>）よりお申込みください。

耐震・環境不動産形成促進事業

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



事業要件

〈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
 - 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%以上削減
 - ロ CASBEE Aランク以上であること 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

●不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。

(※)投資家から出資を受けて、実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

施策の効果

○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。

(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1

○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。

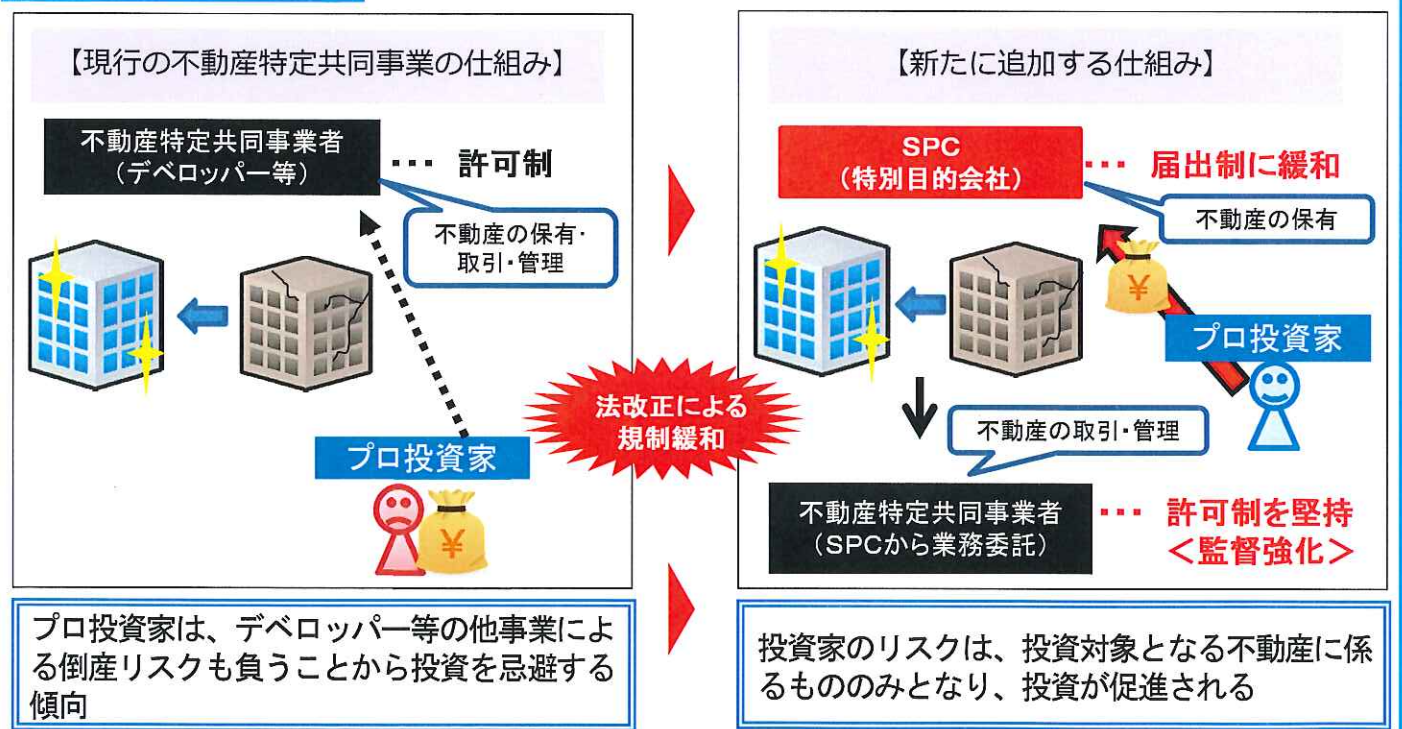
○不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

改正案の概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。

法改正により、新たなスキームによる約5兆円を含めた約7兆円の新たな投資が行われ、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

改正案のイメージ



(参考)本法律案に関連する税制特例措置

特別目的会社(SPC)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る不動産流通税(登録免許税・不動産取得税)の軽減 【平成25年度税制改正】

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、介護施設に再生

介護施設整備への高いニーズが存在



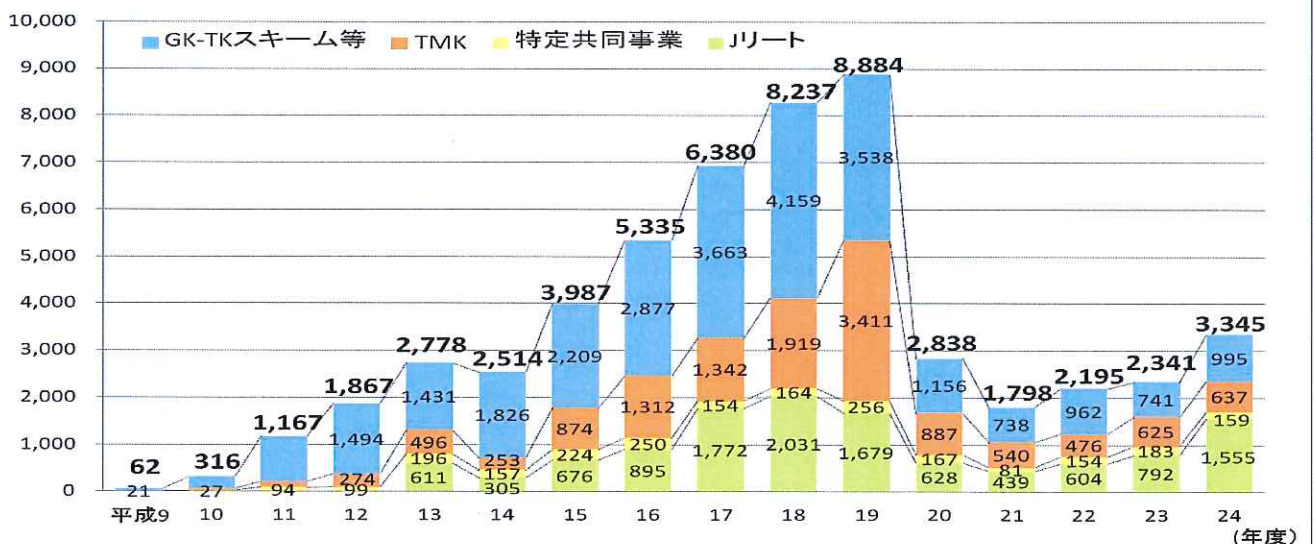
SPCが土地・建物
を取得して、
介護施設に再生

介護施設



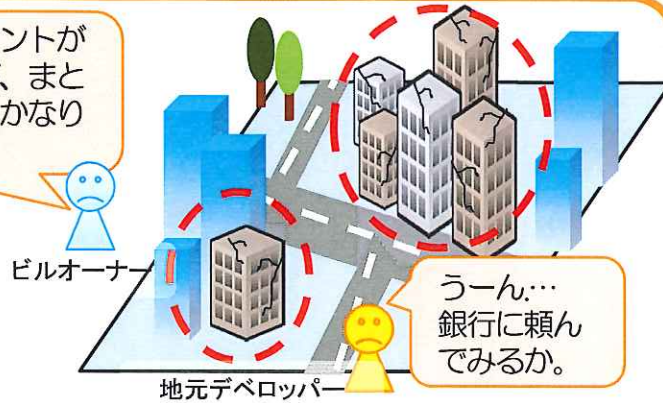
(参考) 不動産証券化実績の推移

【単位：10億円】



不動産特定共同事業法の一部を改正する必要性

ビルが老朽化していてテナントが集まらない。建替えたいが、まとまった資金がない。どうにかありませんか？



老朽不動産の建替え・再生には多額の資金が必要で、多数の投資家から資金を直接集める手法が必要

万歳！街もきれいになったよ！

ビルオーナー 地元デベロッパー

老朽不動産の建替え・再生により、**地域経済の活性化**や**資産デフレからの脱却**に大きく貢献

耐震化、省エネ改修



現行の不動産特定共同事業法の仕組み

お金を出してくれませんか？

地元デベロッパー
(不動産特定共同事業者)

倒産リスクのあるデベロッパー本体には資金を出しにくいなあ。

地元デベロッパー



銀行・プロ投資家



銀行・プロ投資家は、デベロッパー等の他事業による倒産リスクも負うことから出資・ローンを避ける傾向

法改正による規制緩和

法改正後に新たに追加する仕組み

地元大会社



自治体等の公共団体



地銀・信用組合・信用金庫



SPC
(特別目的会社)



プロジェクトだけの投資なら資金を出せる。

たくさんのお金が集まった！



地元デベロッパー
(SPCから業務委託)

ビルオーナー

投資家のリスクは投資対象となる事業のみとなり、投資が促進