

## (新) グリーンビルディング普及促進ファンド創設事業

1, 000百万円(0百万円)

地球環境局地球温暖化対策課

### 1. 事業の必要性・概要

- ・新築の業務ビルにおいては、低炭素化の取組・導入が比較的容易、かつ比較的評価されやすいため、低炭素化が促進されている。
- ・一方で、既存の業務ビル、特に中小のビルにおいては、これまで
  - ①既存ビルの省エネ度に関する評価がされず、オーナーに関心が低い
  - ②オーナーテナント問題により、省エネ改修の利益配分が困難
  - ③投資回収年数が長く、個人オーナーでの負担が困難
  - ④中小ビルオーナー1社で見れば、信用リスクが比較的高く、銀行の融資が困難

と言う問題を抱えており、中小ビルの改修は進んでいない。仮に①②の条件が解決されても、従来の補助金では③④の要因により補助に対するオーナー負担を担保できず、支援にならない。

- ・このため、民間企業において中小ビルの省エネ改修を目的としたファンドの創設をモデル的に支援し、中小ビルの省エネ改修及び付加価値算定の支援をすることで、中小ビルの省エネ改修の市場評価の実績を一定数作り、中小ビルの省エネ改修ビジネスモデルの確立を図る。その際、1棟単体では回収が困難な、信用リスクの比較的低い物件も一定割合以上改修を行うこととする。
- ・また、改修後のテナントビルにおいては、テナントへの詳細情報の開示義務及び、テナントへの一定程度の省エネ協力を求めるグリーンリース契約を導入することを要件とし、オーナーテナント問題の解消を図る。

### 2. 事業計画(業務内容)

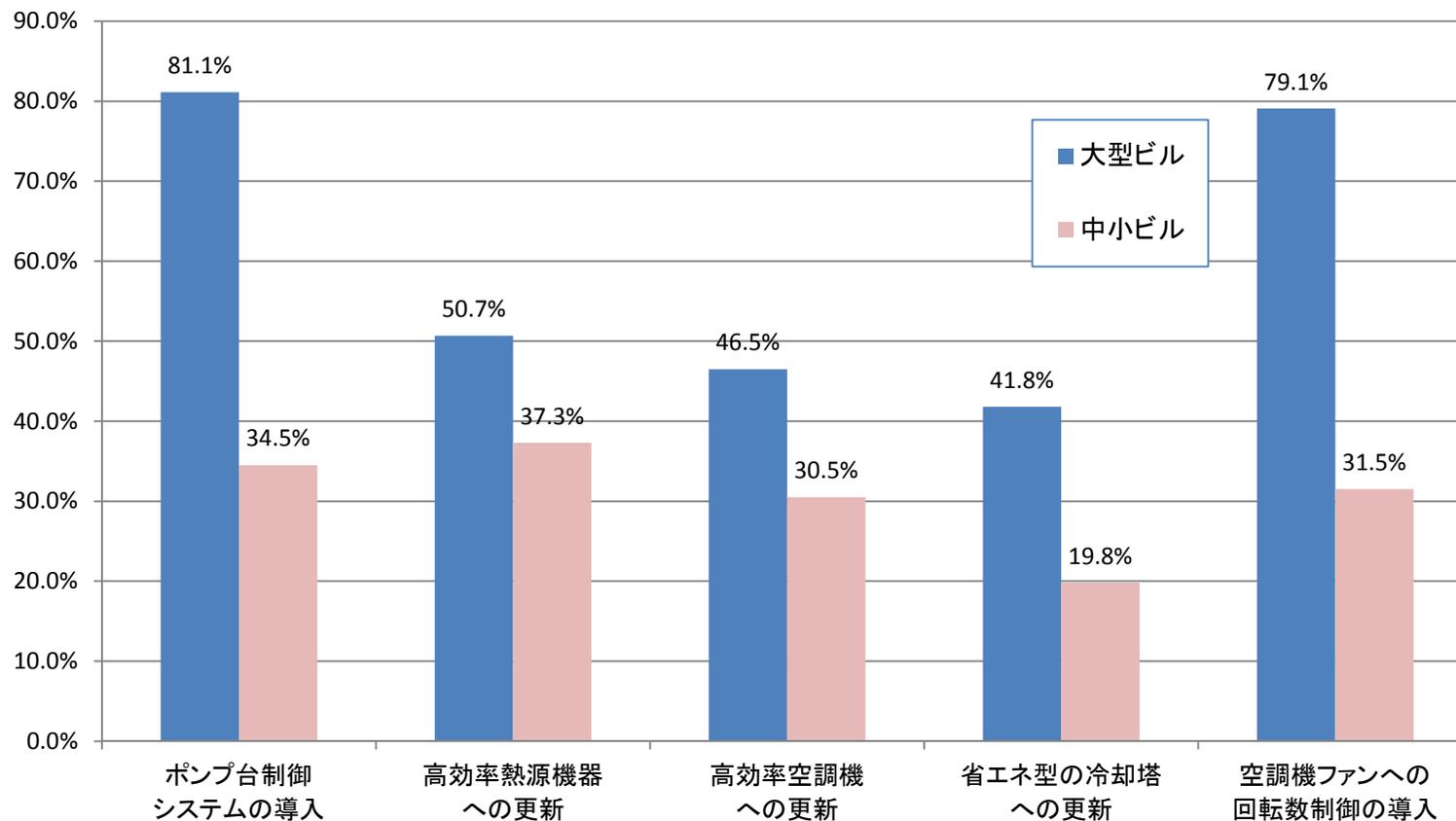
- ・中小ビルにおける省エネ改修を推進するため、複数件(例えば5件以上)の中小ビルによる改修のみを受け付ける補助事業を立ち上げ、実質、ファンドがまとめて申請し、これに対して補助。  
(補助対象金額: 省エネに係る改修費用の1/3)
- ・上記に合わせて、改修後の物件について、環境省の低炭素改修としての認定を行い、市場開拓を支援する。

### 3. 施策の効果

- ・省エネ改修により1棟あたりのCO2排出量を平均で約20%削減

# グリーンビルディング普及促進ファンド創設事業①

大型ビルと中小ビルにおける省エネ改修の実態  
(出所：「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」実施状況 社団法人日本ビルディング協会連合会)



※大型ビルは延床面積10,000㎡以上、中小ビルは延床面積10,000㎡未満のビルを指す。

**大型ビルに比べ、中小ビルの省エネ対策が進んでおらず、  
中小ビルの省エネ改修の促進が急務。**

## グリーンビルディング普及促進ファンド創設事業②

○既存の中小ビルにおける省エネ改修を促進するため、金融手法として、ビルの改修に係る投資を行う民間ファンドの構築を支援する。  
 ○わが国で進んでいなかった、「民間改修ファンド」スキームについて、モデル的な事業が市場で実績を示すことを通じ、温暖化対策のうち「中小ビルの省エネ改修」分野に資金が供給されるとともに、省エネ改修による価値向上が市場で「見える化」され、省エネ改修のスキーム普及を図る。

### 中小ビルにおける省エネ改修が進まない要因

- オーナー：改修によるメリットがない（光熱費減はテナント）  
改修による市場価値が不明
- テナント：長期利用でなければ、環境対応のメリットが不明
- 金融機関：投資回収年数が長期に渡る  
資産価値向上等の省エネ改修の投資メリットが不明  
中小事業者への投資リスクの高さ

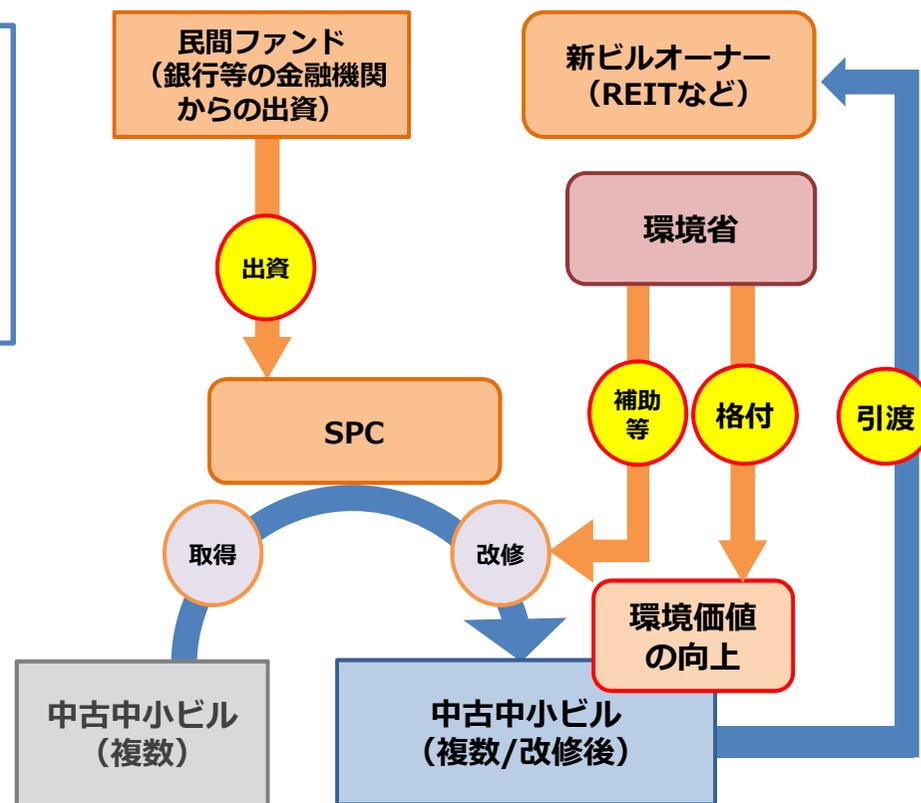
### ○中小ビルを複数改修するファンドの創設を誘導

- ・複数の中小ビル改修に対する補助等の支援
- ・改修した中小ビルの環境格付け
- ・テナントも環境に配慮した利用を推奨

- ①複数改修によるリスク分散
- ②改修ビルの価値向上効果を市場で評価可能
- ③オーナー、入居者の利益配分モデルの定着を進め、ビルの改修に対する金融融資又は投資の流れを作る。

### 各主体の役割

- REIT(Real Estate Investment Trust、リート)：不動産投資信託。中古ビルの新オーナー及び出資者
- 民間ファンド：改修専用の出資
- SPC (Special Purpose Company)：出資を受けるための特別目的会社及び改修代行者
- 環境省：中古中小ビルの採択基準設定及び改修へ補助



## グリーンビルディング普及促進ファンド創設事業③

### 海外での取り組み事例

ファンド名：Climate Change property Fund  
運営主体：Climate Change Capital Limited（英国）  
特徴：68百万ポンドのエクイティ投資で、投資対象は英国内のオフィスビルを中心とした商業用不動産。建築物のエネルギー効率を改善し、省エネルギー、低コスト、低炭素な建築物にアップグレードさせることで、不動産の価値を高めていく基本戦略を採用。エネルギー改修によるバリューアップには、英国の**省エネルギー性能表示（DEC）をベンチマーク**として用いることにより、省エネ価値を「見える化」し、経済的価値に結びつける。  
→すでに売却済の投資物件もあり、第2号ファンドの組成を準備中。

ファンド名：The Threadneedle Low-Carbon Workplace Trust  
運営主体：Threadneedleとディベロッパー(Stanhope)の合併会社であるCARBON TRUST(英国)  
特徴：オーナーとテナントの協力による**低炭素ビルへの改修促進**

省エネ改修の不動産価値向上の実績が蓄積され、ファンドが成功することで、自立的にファンドが育成。グリーンビルディングファンドは海外での事例もあり、中小ビルの低炭素化に向けて、早期に取り組む必要がある。

ファンド名：Green Real Estate Retrofit Funds  
運営主体：Verdantix（英国）  
特徴：2001年から2010年にかけて、英米において持続可能な不動産投資ファンドである15の**グリーン改修ファンド**において、35億ドルを集めた。テナントに対して、コスト削減、従業員の生産性向上、**企業イメージの向上**につながるとの認識が広まっていることが背景にある。グリーン改修への意識の高まりは、投資家やディベロッパーに対して、リスクの安定化、より高い賃料、**資産価値の向上**などの持続可能性を示唆している。

ファンド名：European Energy Efficiency Fund(EEEF)  
運営主体：欧州委員会（125百万ユーロを投資）、ヨーロッパ投資銀行（EIB）、ドイツ銀行  
特徴：5百万～25百万ユーロ規模の低炭素促進投資ファンド。目的は以下のとおり。  
・気候変動の緩和や軽減に貢献する。  
・ファンドの経済的な持続可能性を達成する。  
・競争力のある民間資本及び公的資本を気候ファイナンスに誘導する。  
投資対象は、  
・基本的にEUのメンバーに対して投資を行う  
・投資の最終受益者は地方公共団体や地方自治体だが、同様に行政の代行機関として事業を行っている公的企業および民間企業、ユーティリティ、公共交通機関、住宅供給公社、エネルギーサービス会社  
投資カテゴリは省エネルギー投資、再生可能エネルギー、低炭素交通機関