

# RE-SEED

Vol. 10

July, 2017

Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion  
一般社団法人 環境不動産普及促進機構

## Index

不動産ストックの再生と不動産特定共同事業制度の見直し  
～小規模不動産特定共同事業とクラウドファンディングを活用したまちづくり～ …… 2  
建築物省エネ法の概要 ～省エネ基準適合義務、省エネ性能表示努力義務、BELS～ …… 6

不動産の環境性能評価 連載 ⑨ - BOMA360 日本国内ビルのための申請ガイドライン - …… 14  
地域活性化のグッドパートナー ⑥ - 中小機構のファンド出資事業の取り組み - …… 18  
環境不動産ニュース …… 20

# 不動産ストックの再生と 不動産特定共同事業制度の見直し

～小規模不動産特定共同事業とクラウドファンディングを活用したまちづくり～

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

## 1. はじめに

不動産ストックは国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、その質的・量的な向上は強い経済、一億総活躍社会の実現に直結する重要な課題である。この不動産ストックの質的・量的な制約が、都市再生や地方創生等のボトルネックとならないよう、地域の経済・社会のニーズに対応した不動産ストックの形成・再生・活用を推進する必要がある。

不動産投資市場は、この不動産ストックの質的・量的向上に必要な民間資金を調達する市場として、また、国内外の多様な投資家の金融資産の安定的な運用を図る市場として、国民生活や経済活動を支える重要な役割を果たしている。この不動産投資市場の持続的な成長を実現することは、強い経済、一億総活躍社会を支える不動産ストックの形成・再生・活用にとって不可欠の課題である。

このような認識のもと、国土交通省では平成27年11月に不動産投資市場政策懇談会<sup>1</sup>を設置し、今後の我が国における不動産投資市場の成長戦略について議論し、平成28年3月に「不動産投資市場の成長戦略」をとりまとめた<sup>2</sup>。その中で、観光、物流、ヘルスケア施設等の成長分野での不動産の再生や、地方創生に資する空き家・空き店舗等の再生を促進する観点から、不動産特定共同事業の充実を図ること等が盛り込まれた。

この提言を受け、同年7月、不動産投資市場政策懇談会の下に実務家や有識者からなる不動産投資市場政

策懇談会制度検討ワーキンググループを設置し、不動産特定共同事業制度の見直しに関する具体的な検討を進め、同年8月に報告書として検討結果がとりまとめられた<sup>3</sup>。同報告書では、投資家の属性や事業の性質に見合った適切な規制となるよう、不動産特定共同事業の制度全般を見直すこととされた。国土交通省では同報告書等を踏まえ改正案を検討し、本年3月3日に「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を第193回国会に提出し、5月26日に成立したところである。

## 2. 現行制度の概要

不動産特定共同事業制度は平成初期にさかのぼる。平成3年頃、不動産の小口化商品を販売する事業者が倒産し、投資家被害が発生する事例が生じたことから、このような事業を行う事業者について行政の監督の下に置き、健全な事業の発達を確保するため、平成6年に不動産特定共同事業法が制定された。このような経緯から、同法は、不動産特定共同事業者の業務の適正な運営を確保し、投資家の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的としている。

同法では、不動産特定共同事業契約を締結して投資家から出資を募り、賃貸・売買等の不動産取引を行い、その不動産取引から生じる収益を投資家に分配する事業を不動産特定共同事業と定義し、不動産特定共同事業を営もうとする者は主務大臣又は都道府県知事の許可を受けなければならないとしている<sup>4</sup>。

1 不動産投資市場政策懇談会について [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\_tk5\_000060.html]

2 平成28年3月22日開催の不動産投資市場政策懇談会にて公表。[http://www.mlit.go.jp/common/001124258.pdf]

3 平成28年9月16日開催の不動産投資市場政策懇談会にて公表。[http://www.mlit.go.jp/common/001149616.pdf]

4 1の都道府県にのみ事務所を設置する場合は都道府県知事の許可、2以上の都道府県に事務所を設置する者は主務大臣の許可（第3号事業者及び第4号事業者にあつては、事務所が所在する都道府県の数にかかわらず、主務大臣の許可）を受ける必要がある。

主な許可基準として、1号事業者については1億円以上、3号事業者については5,000万円以上、2・4号事業者については1,000万円以上の資本金要件、宅地建物取引業の免許、良好な財産的基礎・適確に事業を遂行できる人的構成、事務所ごとの業務管理者の配置などが求められている。

また、許可を受けた事業者について、不当な勧誘の禁止、契約成立前の書面の交付及び説明、投資家への財産管理報告書の交付等の行為規制のほか、行政庁への事業報告書の提出、行政庁による業務改善指示、立入検査等の監督権限等が定められている。

### 3. 改正の概要

#### (1) 小規模不動産特定共同事業の創設

近年、クラウドファンディング等の小口の資金調達手法を活用して空き家、空き店舗等の小規模な不動産を再生する事例が現れている(図1)。このような事業で、出資を受けて不動産の賃貸・売買等を行い、その収益を投資家に分配する場合、不動産特定共同事業に該当するが、小規模な事業を行おうとする事業者にとって、1号事業者については1億円以上、3号事業者については5,000万円以上の資本金要件により、参入が容易でないという課題があった。そのため、改正法では、小規模な事業のみを行う事業者に限定して資本金要件を緩和する<sup>5</sup>ことで、投資家保護とのバランスを図りながら一定の事業者の参入を容易にした小規模不動産特定共同事業制度を創設することとしている。

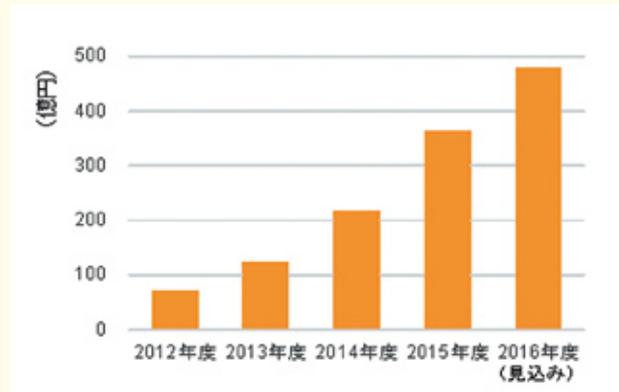
図1 【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営  
(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営  
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

図2 国内クラウドファンディングの市場規模推移



出典：株式会社経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

#### (2) クラウドファンディングに対応した環境整備

近年不動産を含めた様々な分野でインターネットを通じて事業内容を発信し、その内容に共感した者から資金を募るクラウドファンディングの活用が広がっている(図2)。空き家・空き店舗等の再生のような小規模な不動産事業では、必ずしも高い収益が得られない場合がある一方、再生した不動産が地域活性化のために活用される場合、クラウドファンディングを活用して、事業内容に共感する者から投資を募ることが有効と考えられる。

しかし、現行法では契約成立前等に投資家に対する書面交付が求められており、インターネット上で手続きを完結させることができなかったため、不動産特定共同事業法においてクラウドファンディングを活用できるよう規定の整備を求める声が高まっていた。このため、改正法では、電子的方法による書面交付等と認めるとともに、事業者業務管理体制等一定の環境整備を求めた上で、電子的方法による不動産特定共同事業契約の締結を行うことを可能とすることとした。

#### (3) 良質な不動産ストック形成を推進するための規制の見直し

訪日外国人旅客等の増加、eコマースの普及、高齢

<sup>5</sup> 政令事項だが、現状1,000万円程度とする見込み。

化率の継続的な上昇を背景に、観光や物流、ヘルスケア等の成長分野において質の高い不動産の需要が拡大している。このため、成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力向上を図るため、不動産特定共同事業の手續の簡素化等の規制緩和を行い、耐震化や環境改修、成長分野での不動産開発・再生事業において、不動産特定共同事業の一層の活用促進を図ることとした。

具体的には、①プロ投資家向け事業における約款規制の廃止、②機関投資家等のみを事業参加者とする場合の特例等の創設、③特例事業スキームを活用した事業における事業参加者の範囲の拡大を行うこととした。

#### ① プロ投資家向け事業における約款規制の廃止について

現行法上、不動産特定共同事業者は行政庁の許可又は認可を受けた不動産特定共同事業契約約款に基づいて契約を締結しなければならないとされている。そのため、既存の不動産特定共同事業契約約款と異なる内容の契約を締結しようとする場合には、不動産特定共同事業者は当該契約に関する約款につき新たに行政庁の認可を受けなければならない、こうした手續には一定の時間がかかるため、好機を逸するおそれがあった。そのため、改正法では、不動産特定共同事業のうち、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とする（一般投資家が含まれない）事業においては、約款に基づく契約締結義務の適用を除外することとした。

#### ② 機関投資家等のみを事業参加者とする場合の特例等の創設

現行法においては、特例投資家の中でも不動産投資に関する知識及び経験を特に有すると認められる者のみを相手方として不動産特定共同事業を行おうとする場合であっても、許可を受けなければならないこととされており、こうした投資家の資金を活用

した迅速な不動産投資事業の展開のニーズに応えられておらず、不動産投資に関するプロ投資家のノウハウや資金を活用した良質な不動産ストックの形成が阻害されていた。そのため、改正法では、良質な不動産ストックの形成をより一層促進するため、新たに適格特例投資家限定事業を創設し、特例投資家のうち専門的知識と経験を特に有する者（適格特例投資家<sup>6</sup>）のみを相手方として事業を行う場合には、許可を受けることなく、届出により事業を開始できることとした。

#### ③ 特例事業スキームを活用した事業における事業参加者の範囲の拡大

平成25年の改正により創設された特例事業は、改正当時主に地方都市における老朽不動産の建替え等リスク判断の難しい事業において活用されることが想定されていたため、事業に参加できる投資家は、不動産投資についての知識及び経験があると認められる特例投資家に限定されていた。しかしながら、特例事業制度の創設以降の実績として、市民ファンドを活用して間接的に一般投資家が特例事業に参加する事例が現れるなど、特例事業についても一般投資家のニーズがあることが明らかとなってきた。そのため、特例事業においても、一定の金額を超える土地の造成や建物の建築等リスク判断の難しい事業を除き、一般投資家が参加することを認めることとした。

## 4. おわりに

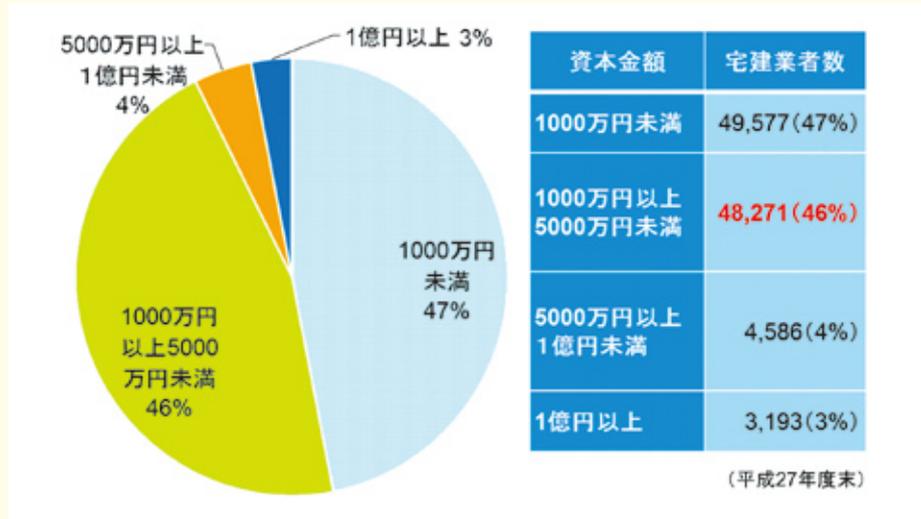
今回創設された「小規模不動産特定共同事業」は、政令において資本金の要件を1,000万円程度に引き下げを予定しており、これまで大都市圏における事業者が中心となっていた不動産特定共同事業と比較して、地方の中小規模の事業者による参入が進むことが期待される（図3）。

6 現行法上定義されている「特例投資家」のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者。省令事項だが、銀行、信託会社等が挙げられる。

一方で、地域の小規模な不動産事業者は、不動産証券化に関するノウハウが不十分である場合が多い。また、空き家・空き店舗等の再生事業は、1つの物件単独で行っても、エリアとしての魅力を向上させることは出来ないため、地域のまちづくりとの連携を図ることが重要となってくる。

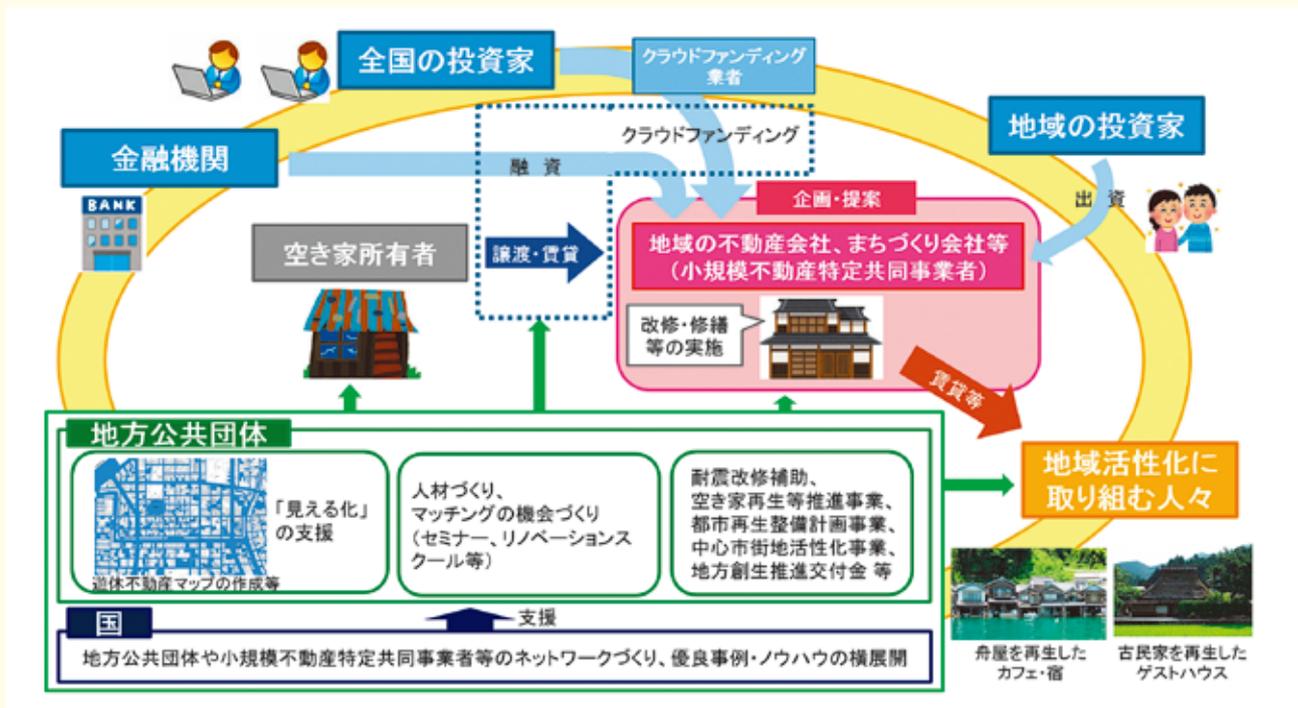
このため、国土交通省では、小規模不動産特定共同事業制度の創設に伴う円滑な事業推進と投資家保護を図るため、参入が見込まれる事業者等へ専門家派遣を行い、情報収集・分析及びアドバイスを実施するとともに、小規模不動産特定共同事業者の登録を目指す事業者に向けた実務手引書等の作成を行うことにより、地域の事業者に対する普及・

図3 資本金別の宅地建物取引業者数  
(改正後、約5万社の宅建業者が小規模不動産特定共同事業者として参入可能となる。)



啓発を進めていくこととしている。このような取組を通じて、不動産特定共同事業が地方創生の実現に貢献する地域づくりの一環として活用されるよう、上記の施策を実施してまいりたい(図4)。

図4 国・地方公共団体が連携した小規模不動産特定共同事業の展開



# 建築物省エネ法の概要

## ～ 省エネ基準適合義務、省エネ性能表示努力義務、BELS ～

E R I ホールディングス株式会社  
事業開発支援室 室長  
高橋 彰

日本 E R I 株式会社  
省エネ推進部  
高橋 祥直

### I. はじめに

2013年6月に閣議決定された「日本再興戦略」において、「建築物の省エネを一層進めるため、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準への適合を義務化する」と定められている。すなわち、今後段階的に省エネ基準への適合義務の対象が拡大され、2020年までに戸建住宅も含むすべての新築住宅・建築物に対して、省エネ基準適合義務が課されることになっている。

そして、段階的な適合義務化の第一弾として、2015年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、「建築物省エネ法」）という新法が成立した。2016年4月からは不動産事業者への省エネ性能表示努力義務等が定められた同法の誘導措置が施行されている。さらに2017年4月には規制措置も施行され、大規模非住宅建築物への省エネ基準への適合が義務付けられた。

建築物省エネ法は、不動産事業者にとっても影響の大きい内容が定められている。そこで本稿では、同法の概要について、主に不動産事業者に関わる内容を中心に説明したい。併せて、省エネ性能表示努力義務に対応したBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の普及状況、また、それらを踏まえた上で不動産事業者の今後の対応の方向性についても考察してみたい。

### II. 建築物省エネ法の概要

#### 1. 建築物省エネ法の構成

建築物省エネ法は、従来の「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）の中の住宅・建築物に係る内容

が切り出され、新たに多くの内容が盛り込まれたものになっている。図表1に示すように、規制措置と誘導措置から構成されている。

#### 2. 規制措置

##### (1) 基準適合義務・適合性判定義務

建築物省エネ法第11条には「建築主は、特定建築行為をしようとするときは、建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない」、第12条には「建築主は、特定建築行為をしようとするときは、基準適合の判定のため、建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならない」と定められている。すなわち、特定建築行為を行う際には、建築主は、これらの二つの義務を新たに負うことになった。

建築物エネルギー消費性能適合性判定（以下「省エネ適判」）の制度内容については、次章で詳述する。

##### (2) 届出義務、所管行政庁による指示命令等

従来から、省エネ法に基づき300㎡以上の住宅・建築物の新築・増改築等を行う際には、着工の21日前までに所管行政庁へ「省エネ措置」を届け出ることが

図表1 規制措置と誘導措置

規制措置 平成29年4月施行
①基準適合義務・適合性判定義務 ②届出義務、所管行政庁による指示・命令等 ③特殊な構造・設備の大臣認定制度 ④住宅トップランナー制度
誘導措置 平成28年4月施行
①建築物の販売・賃貸事業者の省エネ性能表示努力義務 ②基準適合の認定・表示制度 ③性能向上計画認定制度（容積率特例）

出典：日本ERI作成

義務付けられていた。建築物省エネ法の規制措置の施行に伴い、「省エネ措置」は「省エネ計画」の届出に名称は変わったが、**図表2**に示すように、300㎡以上2,000㎡未満の非住宅建築物及び300㎡以上の住宅については引き続き届出が必要である。ただし、従前の省エネ法においては、所管行政庁は「著しく不十分な場合、指示・命令若しくは勧告」までしかできなかったが、建築物省エネ法への移行に伴い、所管行政庁は、「基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等」が行えるようになってきている点に注意が必要である。

なお、2,000㎡以上の非住宅建築物については省エネ基準適合義務に移行し、省エネ計画の届出は不要になった。

一方、省エネ法においては修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出として、例えば1フロアすべての空調設備や照明設備を更新する際等にも省エネ措置の届出が必要だった。これは、2017年3月末をもって廃止された。また、3年に一度の定期報告制度も同時に廃止され、今まで届出が必要だった建築物も含めて定期報告は不要になった。

### (3) 特殊な構造・設備の大臣認定制度

省エネ適判を受けるにあたり、対象建築物の省エネ性能は、国立研究開発法人建築研究所のW E B プログ

ラムを用いて後述する一次エネルギー消費量若しくはB E I (Building Energy Index) を算出し判断することが原則になる。

このプログラムで評価できない新技術を評価する場合については、基準と同等以上の性能を有することを個別の建物ごとに登録省エネ評価機関の性能評価結果に基づいて国土交通大臣による認定を受けるルートが用意されている。

### (4) 住宅トップランナー制度

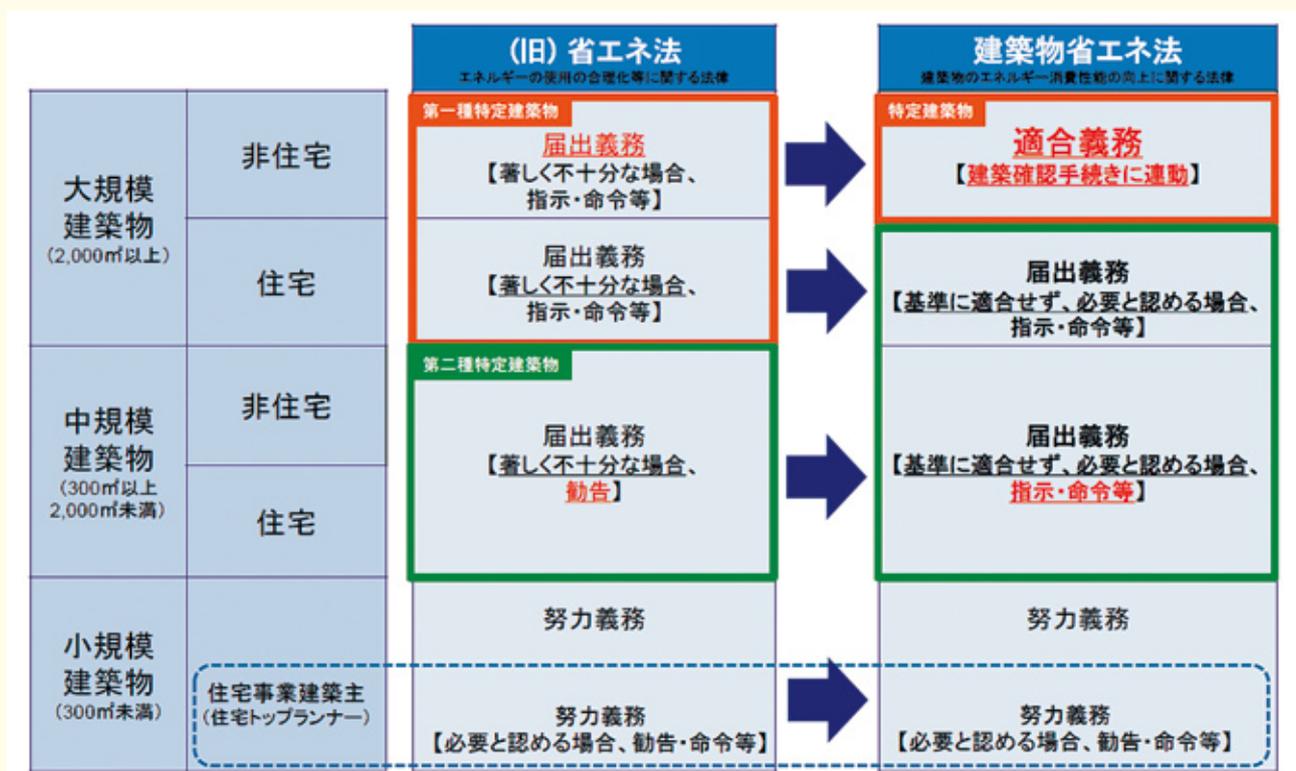
年間150戸以上の戸建分譲住宅を供給する事業者に対して、省エネ基準を上回る「住宅事業建築主基準」を満たす性能 (B E I 値0.9、2020年以降は0.85) が求められている。

## 3. 誘導措置

### (1) 建築物の販売・賃貸事業者の省エネ性能表示努力義務

建築物省エネ法第7条には、「建築物の販売・賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能を表示するように努めなければならない。」と定められている。また同法に基づく「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」には、「販売・賃貸事業者は、建築物の販売又は賃貸をしようとするときは、当該建築物の購入又は賃借をしよう

**図表2** 省エネ法と建築物省エネ法における届出制度



出典：国土交通省の資料に日本E R I が加筆

とする者に対し、当該建築物のエネルギー消費性能に関する表示の内容を説明すること。」と定められている。そのため、不動産事業者は、建築物への省エネ性能の表示及び不動産の売買若しくは賃貸借契約を行う際には相手方に対して省エネ性能の説明を行うように努めることが求められている。

同指針において、表示及び説明の方法は、**図表3**に示す、①第三者認証（BELS）、②自己評価、③基準適合認定マークのいずれかによるものとされている。

なお、この表示の努力義務は、省エネ基準適合義務とは異なり、特定建築行為のみを対象にしたものではなく、既存・新築、住宅・非住宅や規模、省エネ基準への適合有無を問わず課せられている。

### (2) 基準適合の認定・表示制度

基準適合認定マークは、法第36条第3項に基づいて、2016年4月から始まった認定・表示制度である。建築物の所有者は申請により、建築物が省エネ基準に適合している旨の認定を所管行政庁から受けることができる。また認定を受けた建築物やその広告等において基準適合認定マークを表示することができる。

新築は、B E I 値1.0以下、既存建築物（平成28年4月1日時点で現に存する建築物）は1.1以下で基準適合の認定を受けることができる。

### (3) 性能向上計画認定制度

省エネ性能の向上に資するすべての建築物の新築及び省エネ改修（増築・改築、修繕・模様替え、空気調和設備等の設置・改修）を行う場合に、その計画が省エネ基準の水準を超える誘導基準に適合している場合、

その計画の認定（性能向上計画認定）を建設地の所管行政庁から受けることができる。

この場合、コージェネレーション設備等の省エネ性能向上に資する設備について、通常の建築物の床面積を超える部分を不算入とする容積率特例（上限10%）等のメリットを受けることができる。

誘導基準とは、**図表4**に示すとおり、非住宅の場合はB E I が0.8、住宅の場合はB E I が0.9と定められており、新築の基準である1.0よりも非住宅は20%、住宅は10%高い省エネ性能等が要求されている。

なお、認定を受けるためには、誘導基準への適合の他、性能向上計画に記載された事項が基本方針に照らして適切であることと、資金計画が建築物の新築等を確実に遂行するために適切であることが求められる。

## Ⅲ. 省エネ基準

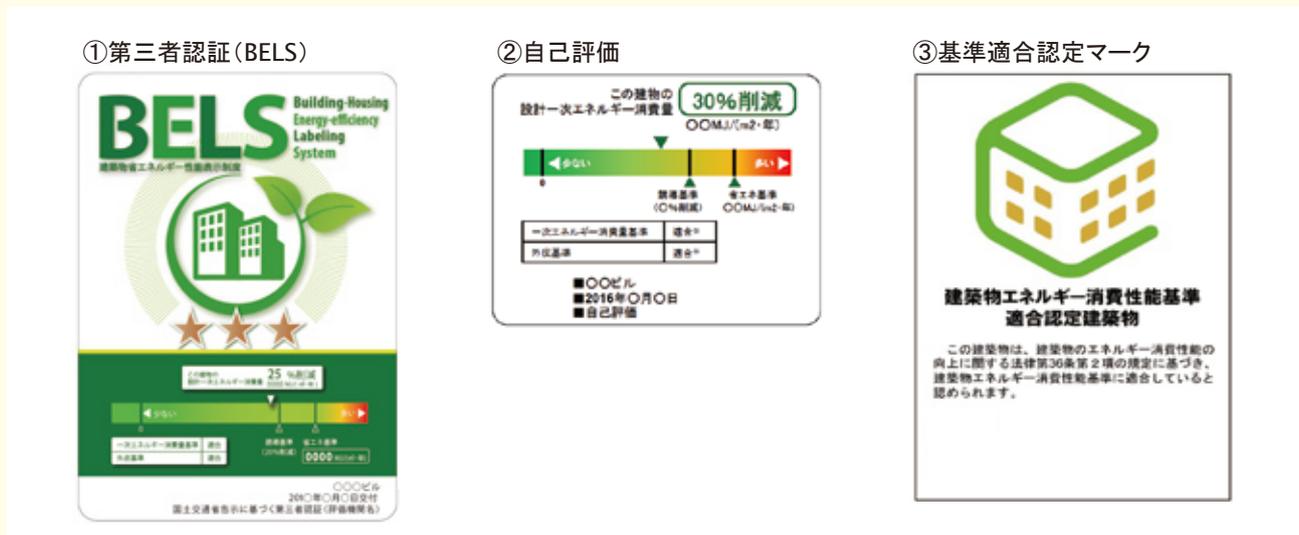
### 1. 我が国の省エネ基準の変遷

我が国の住宅建築物の省エネ基準は、省エネ法に基づき、昭和55年基準、平成5年基準、平成11年基準（次世代省エネ基準）、平成25年基準と段階的に基準が強化されてきている。

建築物省エネ法における基準である「建築物エネルギー消費性能基準」は平成28年基準とも呼ばれている。

この平成28年基準は、省エネ法における基準であった平成25年基準とほぼ同じものである。またその前の基準である平成11年基準からも要求されるエネルギー消費量はそれほど変わっていない。既に戸建住宅も含めて省エネ基準への適合を義務化している欧州

**図表3** 省エネ性能の表示方法



出典：国土交通省資料をもとに日本ERIが作成

図表4 エネルギー消費性能基準と誘導基準

		エネルギー消費性能基準 (適合義務、届出、 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定・容積率特例)	
		建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行 の際現に存する建築物	建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行 の際現に存する建築物
非住宅	一次エネ基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0
	外皮基準 (PAL*)	—		1.0	—
住宅	一次エネ基準 (BEI)	1.0	1.1	0.9	1.0
	外皮基準: 住戸単位 ( $U_A, \eta_{AC}$ )	1.0	—	1.0	—

出典：国土交通省

等の国々が、3～5年おきに段階的に基準を強化しているのに比べると、我が国の省エネ基準の強化は立ち遅れている感がある。

## 2. 一次エネルギー消費量

平成11年基準では、非住宅建築物については、外皮や空調設備、換気設備等ごとに基準が定められており、建築物トータルの省エネ性能の判断基準としては使えないという課題があった。これが、平成25年基準への改正で、外皮性能も空調の冷暖房負荷に反映され、空調、換気、給湯、照明、昇降機で使用されるエネルギーの設計値を一次エネルギー消費量で示すようになった。

これにより、一次エネルギー消費量の値で、その建築物の燃費性能の優劣を評価・判断することができるようになった。

## 3. BEI

BEIは、省エネ基準への適合判断や評価対象建築物の省エネ性能や後に説明する省エネ性能の表示制度等において、非常に重要な概念である。

BEIとは、「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量」で除した値である(図表5)。

分子の「設計一次エネルギー消費量」は、評価対象となる建築物において、設計仕様(設計した省エネ手法を加味)で算定した一次エネルギー消費量の値である。一方、分母の「基準一次エネルギー消費量」は、設計一次エネルギー消費量の算出と同様の建築条件(地域区分等)に省エネ基準に基づく標準仕様(省エ

図表5 BEIの算式

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量 (家電・OA機器等分を除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量 (家電・OA機器等分を除く)}}$$

出典：日本ERI作成

ネ基準相当)を採用した場合の一次エネルギー消費量の値である。

つまりある建物を仮に省エネ基準相当の標準仕様で設計すると、分母と分子の値が同じになり、BEIの値が1.0になる。そして、評価対象建築物の外皮性能や設備性能を向上させると分子の値が小さくなり、BEIの値は、1.0よりも小さな値になる。

BEIが1.0以下であれば省エネ基準に適合していることになり、数値が小さいほど、評価対象建築物の省エネルギー性能が高いことを意味する。

## 4. モデル建物法

建築物の一次エネルギー消費量及びBEIは、前述のとおり基本的には国立研究開発法人建築研究所が提供するWebプログラムに、評価対象建築物の外皮や設備の性能等を入力することで算出する。

非住宅建築物向けのWebプログラムには、標準入力法とモデル建物法が用意されており、これらは誰でも無料で使用することができる。標準入力法は、精緻な値が得られるが、入力に多少手間がかかる。また後述する省エネ適判の手続きにおいては、適合性判定において設計図書に記載が必要な項目や工事監理・完了

検査において確認・検査すべき項目が多く煩雑になる。

一方のモデル建物法は、簡便に入力できるが、多少安全側（不利側）の値になる。

国土交通省は、省エネ適判の手続きにおいては、業務負担軽減を図るため、モデル建物法の使用を推奨している。

## IV. 建築物エネルギー消費性能適合性判定の制度概要

### 1. 対象建築物

2017年4月から、特定建築行為をしようとするときは、建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならないが、基準適合の判定のため、省エネ適判を受けなければならないなくなった。

特定建築行為とは、新築については、非住宅部分の床面積が2,000㎡以上の建築物が該当する。

また増改築については、非住宅の増改築部分が300㎡以上で増改築後非住宅部分の床面積が2,000㎡以上のものが該当する。ただし平成29年4月1日時点で現に存する建築物については、加えて、延べ面積に対する増改築部分の面積の割合が1/2超のものが特定建築行為に該当する。そのため、上記に該当する確認申請が必要な既存建築物の増改築の際には、増改築を行わない既存部分も含めて、省エネ基準への適合が必要になった。

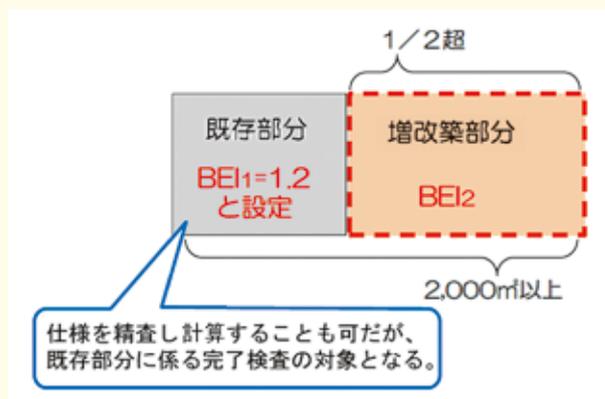
なお、1/2以下のものは特定建築行為ではあるが特定増改築に該当するため、適合性判定は不要であるが、届出は必要である。

図表4に示したとおり、新築の場合は、 $BEI \leq 1.0$ 、建築物省エネ法施行の際（平成28年4月1日）に現に存する建築物については、既存部分も含めた建物全体で $BEI \leq 1.1$ であれば適合になる。

ただし増改築の場合、増改築を行わない既存部分の外皮や設備の性能が不明なため、一次エネルギー消費量や $BEI$ が算出できないケースが想定される。その場合、当面の間は図表6に示すように、既存部分の $BEI$ をデフォルト値として1.2と設定してよいとされている。平成29年4月1日時点で現に存する建築物については、増改築部分が1/2超の場合が対象になるため、その場合、増改築部分の $BEI$ を新築同様に1.0以下にすれば、建物全体として1.1以下を確保できるため、適合することになる。

なお、確認申請が必要な用途変更や大規模修繕模様

図表6 既存部分のデフォルト値の設定



出典：国土交通省

替えについては特定建築行為には該当しない。

### 2. 適用除外

次の①～③に該当する建築物には、規制措置（基準適合義務・適合性判定、届出義務）は適用されない。

- ①居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより、空気調和設備を設ける必要がないことが想定される政令で定める用途に供する建築物
- ②「文化財指定された建築物」など、現状変更の規制や保存のための措置等により省エネ基準に適合させることが困難な政令で定める建築物
- ③仮設建築物であって政令で定めるもの

なお、①については、自動車車庫や畜舎、常温倉庫、観覧場、スポーツの練習場、神社、寺院などが該当し、建築物別の用途（確認申請書第四面に記載する用途）が適用除外用途であれば建築物全体として適用除外となる。例えば、部分的に管理人室等を有する自動車車庫についても、建築物別の用途が「自動車車庫」となっていれば全体として適用除外となる。一方で、建築物別の用途が「自動車車庫」及び「事務所」の複合用途となるような建築物については、適用除外の対象とはならない。

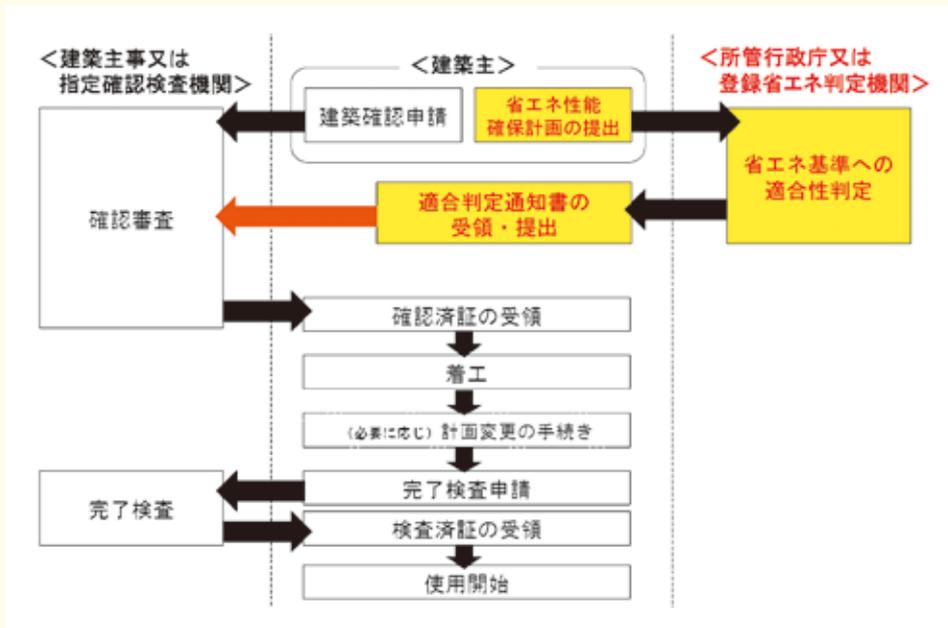
また、冷凍冷蔵倉庫・定温倉庫、無人工場・植物工場、データセンター等の用途の室は、規制対象となるが、当面の間は、省エネ計算の対象からは除外されることになっている。

### 3. 床面積の算定

特定建築行為に該当するかどうかの床面積の判断の際に、常時外気に開放された部分については算入しない。

また、住宅と非住宅の複合建築物の場合は、非住宅部分の床面積が所定の面積以上の場合に適用対象とな

図表7 省エネ適判の手続きの流れ



出典：国土交通省

る。住宅と非住宅共通の共用部分の床面積は、住宅部分と非住宅部分の床面積を比較して、大きい方の用途として算定することになる。

#### 4. 省エネ適判の手続きの流れ

省エネ適判の手続きは、図表7に示すように、所管行政庁又は新設された登録省エネ判定機関に「省エネ性能確保計画」を提出することによって行う。計画提出の際には、計画書（正本及び副本）、添付図書（設計内容説明書、各種図面、計算書）2部、所管行政庁が必要と認めるその他必要な書類を提出する。

審査が終了し、適合していると判定された場合、登録省エネ判定機関等は、「適合判定通知書」を交付する。建築主は、適合判定通知書と計画書を建築確認申請先の建築主事又は指定確認検査機関に提出する。

指定確認検査機関等は、特定建築行為に該当する場合は、適合判定通知書が提出されていることと、適合性判定を受けた建築物の計画と建築確認申請が出された計画が同一のものであることを確認の上、確認済証を交付する。

なお、構造適判とは異なり、登録省エネ判定機関と指定確認検査機関は同一の機関でも問題ない。完了検査等の手続きを鑑みると、同一の機関に申請の方が合理的であると思われる。

#### 5. 変更手続き

建築主は、原則として、適合性判定の内容通りに施工することが求められる。指定確認検査機関等は、建

築基準法に基づく完了検査の際に省エネ基準への適合も検査することになる。

そのため、適合判定通知を受けた後に、「省エネ性能確保計画」に記載されている内容について計画の変更を行う場合、省エネ適合性判定に係る変更手続きを行うことが必要になる。

変更手続きは、当該工事着手前に変更後の計画を登録省エネ判定機関等に提出し、変更

後の適合性判定を受けることが原則となる。ただし、変更内容が軽微な変更に該当する場合には、次に示す手続きでもよい。

なお、変更内容が省エネに関する事項のみで、他の建築基準関係規定に係る変更がない場合又は確認上の軽微な変更に該当する場合には、確認申請の計画変更手続きは不要である。

#### 6. 軽微変更の手続き

計画変更の必要のない建築物省エネ法上の軽微な変更とは、変更後も省エネ基準に適合することが明らかなる変更であり、具体的には、図表8に示すA～Cが該当する。

Cに該当する軽微な変更の場合は、登録省エネ判定機関等より「軽微変更該当証明書」の交付を受け、完了検査申請時に「軽微変更該当証明書」とその内容が判る図書一式を併せて提出する。

#### 7. 完了検査

完了検査時には、指定確認検査機関等が、建築基準法への適合確認と併せて、省エネ基準への適合の検査を行う。

具体的には、適合性判定を受けた計画のとおり工事が実施されたことを目視や工事監理の状況報告、施工時の写真・納入仕様書などの書類により検査する。

検査の結果、工事が直前の省エネ適合性判定等に要した図書どおりに行われていることが確認された場合、検査済証の交付が受けられる。

ちなみにブラインドについては、完了検査時に未設置の場合も多いものと思われるが、ブラインドボックスが設置されていればブラインドが設置されるものと判断することが可能である。

### 8. テナント工事の取り扱い

物販店舗や飲食店等のテナントの照明や空調設備等の工事（B・C工事）については、完了検査時点で工事完了していないケースが想定される。その場合、省エネ適合性判定等において当該設備等が設置されていないものとして評価を行っている場合にあっては、当該設備が設置されていない状態で完了検査を実施することになる。

一方で、完了検査前にテナント工事が施工され、省エネ適合性判定等において設置しないものとした設備等が設置されている場合には、建築主は省エネ基準に

係る計画変更若しくは軽微な変更に係る手続きを行った上で完了検査を受けることが必要になる。

## V. B E L S の普及状況と普及に向けた施策

### 1. B E L S の制度概要と普及状況

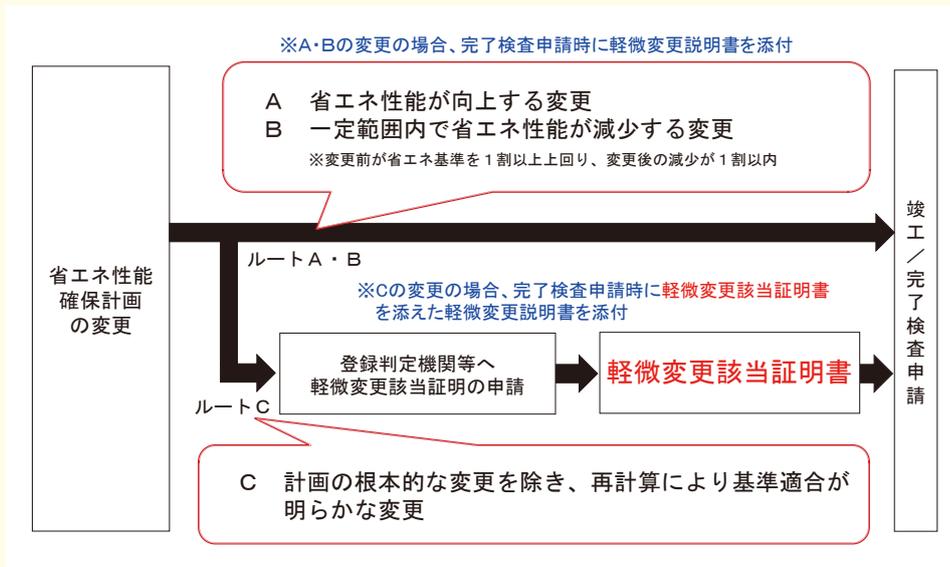
B E L S は、「建築物省エネルギー性能表示制度」の略称で、国土交通省の「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」に基づいて設けられた制度である。B E I の値に基づき住宅・建築物の省エネ性能を的確に評価・表示（**図表9**）を行うものであり、B E L S 評価機関として登録された機関（77機関：2017年5月時点）による第三者認証を前提とする制度である。

（一社）住宅性能評価・表示協会が制度運営主体となり、2014年4月から始まったが、当初は非住宅建

築物だけを対象としていた。しかし、住宅も対象に建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示努力義務が始まったことに伴い、2016年4月からは住宅（**図表9**右側）についても対象になった。B E L S 評価の累計の実績は、2017年3月時点で非住宅が453件、住宅が17,432件になっている。

B E L S 評価は、評価対象建築物のB E I 値が**図表10**以下のも

**図表8** 軽微変更の手続き



**図表9** B E L S (非住宅版と住宅版)



出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会

**図表10** B E L S の評価ランク

評価	住宅	非住宅1 (事務所・物販・学校等)	非住宅2 (ホテル・病院・飲食店等)
★★★★★	0.8	0.6	0.7
★★★★	0.85	0.7	0.75
★★★ 誘導基準	0.9	0.8	0.8
★★ 省エネ基準	1.0	1.0	1.0
★ * 既存のみ	1.1	1.1	1.1

\*平成28年4月1日時点で現存

出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会

のについて、それぞれの☆の数でラベリングされる。住宅・非住宅ともB E I値1.0以下（省エネ基準相当）の場合☆2つの評価となる。B E I値が1.1以下の場合、既存建築物（平成28年4月1日時点で現に存するもの）のみ☆1つが与えられる。☆3つは誘導基準以上となっており、最高等級は☆5つである。

設計性能に基づき評価を行う制度であり、実績値（エネルギー使用実績）については評価の対象外になっている。

なお、B E L S評価は、省エネ適判の結果を活用することが可能であり、その場合は、図面等の申請図書の一部の省略が可能である。

## 2. B E L S評価取得物件の省エネ計画の届出

2017年4月から、省エネ計画の届出について、B E L S評価書を事前に取得し、省エネ計画の届出の際に添付することで、所管行政庁における届出の手続きをスムーズに行うことができるようになる。

対応は所管行政庁ごとになり、すべての行政庁が対応するわけではないようだが、少なくとも半数程度の行政庁が対応する模様である。

## VI. 既存ビルにおける対応の方向性

以上に見てきたような新たな制度の導入や、国が企図している省エネ性能が不動産価値評価に影響を与えるマーケット構造への転換を念頭に置くと、不動産価値の維持・向上のためには、既存ビルにおいても省エネ性能の向上等の対応を図っていくことが必要であると思われる。

既存ビルにおいては、対応策の選択肢は限定されるものと思われるが、現実的な具体策について考察してみたい。

### 1. 設備更新時のB E Iの把握

空調設備更新等の省エネ性能向上につながる設備更新工事の際に、その工事実施による省エネ性能向上への影響度をB E I値により把握しながら計画を進めているケースは、まだ少ないものと思われる。

多額の投資を伴う空調設備更新等の工事実施の結果、対象建築物のB E I値が1.0（B E L S☆☆）若しくは1.1（B E L S☆）以下を確保して省エネ基準に適合できるのか否かを把握しながら計画を進めていくことがこれからは重要になるだろう。

例えば、僅かの差で省エネ基準適合に満たないのであれば、計画の内容を少し見直して、貴重な設備投資

の機会を省エネ基準への適合の機会として活かし、差別化に結び付けていくことも検討すべきであろう。

設備更新後のB E I値は、工事業者等に依頼すれば算出してもらえるはずである。ただし多くの工事業者は省エネ計算を外注しており、特に既存建築物改修を行う工事業者の中には、省エネ基準やB E Iにまだ慣れていない、若しくは未対応の業者も少なくない。

### 2. 省エネ計算（モデル建物法）への対応

そのような状況下で、設備更新工事を省エネ性能向上の貴重な機会として活かすためには、ビルオーナー側もある程度は省エネ計算を理解しておく必要があるであろう。少なくともモデル建物法の概念は理解しておくことが望ましい。

さらに可能ならば、ビルオーナーが自らモデル建物法による省エネ計算に対応することをお勧めしたい。自ら省エネ計算を行うことができれば、省エネという観点からの投資効率の判断等を主導的に行うことが可能になる。例えば追加工事実施による省エネ基準への適合可能性等を検討する際に、どのような工事がB E I値を下げるための費用対効果に優れているのかを把握できることになる。

## VII. おわりに

パリ協定の批准を受けて、今後、我が国のCO<sub>2</sub>排出削減目標である30年までの26%削減（13年比）に向けた取り組みが必要になる。中でも、住宅と建築物の部門はともに約4割の削減が部門別削減目標として設定されており、他の部門よりも突出して大きな削減率になっている。

この目標達成のために、今後、住宅・建築物部門の省エネ対応がより一層求められるようになることは間違いない。特に中長期的には、新築の供給増はそれほど期待できないことを鑑みると、これからは既存の住宅・建築物の省エネ対応の推進が重要になってくるものと予想され、それが不動産マーケットにおける差別化のポイントにもなっていくものと思われる。

既存のテナントビルにおいては、大規模な省エネに資する設備投資の機会が限られていることから、今後の設備更新等の際には、中長期的に省エネ性能面で競争力を確保できるように計画的な対応が望まれる。

そのような観点から、本稿が多少なりとも参考になれば幸甚である。

# 不動産の環境性能評価 連載 ⑨

## — BOMA360パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン —

一般財団法人 日本不動産研究所  
資産ソリューション部 環境室長 内田 輝明

前回（第9号）は、一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）が研究開発を、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が普及促進や制度運営等を行っているCASBEE-不動産をご紹介しました。

今回は、一般社団法人日本ビルディング協会連合会（JBOMA）が作成した「BOMA360パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン」をご紹介します。

### 概要

BOMA360は、全米ビル協会であるBOMAインターナショナルが実施している優良ビルの認定プログラムで、2009年6月に創設されました。入居者のいるオフィスビル（複合用途を含む）と物流ビルを対象としており、2015年現在、全米で1,100近くのビルがBOMA360パフォーマンスビルディングとして認定を受けています。

BOMA360は、①ビルの運営管理、②生命の安全／警備／リスクマネジメント、③訓練と教育、④エネルギー、⑤環境／サステナビリティ、⑥テナントとの関係及び地域社会への関与の6つのカテゴリについてポイント制で認定を受ける構成となっており、ビルのオーナーやプロパティマネジメント会社が日常業務で取り組んでいるビル経営の成果を全方位から客観的に評価できる仕組みとなっています。

JBOMAが2016年5月に発行した「BOMA360パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン」は、日本のビル事業者が米国基準であるBOMA360を利用しやすくするため、JBOMAがBOMAインターナショナルと協議のうえで、日本のオフィスビルの法規・商慣習・制度に則して申請項目を置き換えて、申請項目や申請手続きを日本語で解説したものです。

本ガイドラインに従って申請すれば、BOMA360の認定を取得できるように作られています。

本ガイドラインは、JBOMAのウェブサイトに掲載されています（<http://www.jboma.or.jp/information/2016/06/2949/>）。

### 認定申請

BOMA360への申請資格があるのは、入居者のいる（申請時に少なくとも50%の入居率）オフィスビルと物流ビルです。オフィスビルには、テナントビル（単独／複数）、自社ビル、政府ビル、医療施設ビル、郊外ビル、複合ビルが含まれます。

オフィス部分の全くないビル（ホテル、住宅、商業施設等）は申請することができません。

認定申請は、インターネットを通じて行うオンライン申請となっており、ビルの外観写真のほか、質問に対する回答の補足資料として、契約書やマニュアルの目次等を英文で添付する必要があります。

日本語で記載された契約書やマニュアルを添付する際は、日本語での原文に英語の説明書を添付する方法や当該日本語文書をPDFにした上で、専用アプリケーションで必要な訳を追加する方法が考えられます。

### 評価項目

認定を取得するためには、必須条件4項目を満たした上で、すべての評価分野のセクションで必要ポイ

図表1 評価分野等

評価分野	要求項目	最大ポイント	必要ポイント
① 必須条件	4	必須	
① ビルの運営管理	5	15	12
② 生命の安全／警備／リスクマネジメント	9	21	16
③ 訓練と教育	7	17	10
④ エネルギー	5	19	12
⑤ 環境／サステナビリティ	7	20	12
⑥ テナントとの関係及び地域社会への関与	3	10	6

JBOMA「BOMA360パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン」をもとに作成

ントを取得する必要があります。  
各評価項目について、見てみましょう。

**(◎ 必須条件)**

**◎ 必須条件 (4項目)**

- 1 運営管理マニュアルを備えていること
- 2 建物及び設備の維持管理に関する予防保全措置が講じられていること
- 3 BOMAの実績交換報告 (EER) に参加していること (日本のビルは免除)
- 4 エネルギーに関する評価書による評価を受けていること

1の運営管理マニュアルとは、ビルの運営管理方針や手続きを定めたマニュアルです。通常は会計、賃貸借契約、維持管理、機能の安全性、警備、テナント対策等の手順が記載されています。

2の予防保全とは、設備が満足以機能するレベルを保ちつつ、設備を経済的に維持管理することを言います。予防保全には、体系立てられた検査、起動前あるいは大きな事故に発展する前での初期エラーの発見と修正が含まれます。

3の実績交換報告 (EER) とは、BOMAが毎年行っているビルの収入とコストの実績調査です。EERは全米のビルの経営指標・ベンチマークとなっています。

日本のビルは、EERへの参加を免除されています。

4のエネルギーに関する評価書による評価は、以下の制度による評価書を添付します (評価のグレードは問われません)。

- ・CASBEE評価書 (地方版を含む)
- ・BELS評価書
- ・東京都の低炭素ビルに関する評価指標におけるランクを示す書面 (中小型ビルが対象、通称：カーボンレポート制度)
- ・東京都の建築物環境計画書制度における書面 (大規模ビルが対象)
- ・東京都の温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度におけるトップレベル・準トップレベル事業所認定書面
- ・省エネ法の定期報告書 (大規模ビルが対象：ただし、

省エネ法の定期報告書制度は2016年度末で廃止されています。)

**(① ビルの運営管理)**

このセクションでは、ビルの運営管理について基礎的な条件を満たしているかが審査されます。

**① ビルの運営管理 (5項目)**

- 1 床面積の測定が適切に行われていること
- 2 財務管理が適切に行われていること
- 3 ビルに適切な保険 (火災保険及び賠償責任保険) が掛けられていること
- 4 グリーンリース (テナントと環境に配慮した契約を締結していること)
- 5 グリーン購入 (環境に配慮した製品を購入していること)

4のグリーンリースについては、アメリカの賃貸借契約書には、オーナーの環境配慮指針に従うようテナントに要請する条項があるのが普通です。資料として、賃貸借契約書の雛型や館内細則等を添付します。

**(② 生命の安全/警備/リスクマネジメント)**

このセクションでは、生命の安全/警備/リスクマネジメントについて基礎的な条件を満たしているかが審査されます。

**② 生命の安全/警備/リスクマネジメント (9項目)**

- 1 非常事態と災害の準備計画及び復旧計画が用意されていること
- 2 自動体外式除細動器 (AED) が設置されていること
- 3 緊急時のコミュニケーションネットワークが存在すること
- 4 ビルが法令を順守していること
- 5 消防規則を順守していること
- 6 避難訓練を行っていること
- 7 警備手順書が備えられていること
- 8 適切な入退館管理を行っていること
- 9 移動円滑化法 (バリアフリー法) に対応していること

1の非常事態と災害の計画、5の消防規則、7の警備手順書、8の入退館管理、9バリアフリー法対応については、運営管理マニュアル、災害対応マニュアル、危機管理マニュアル等から該当する部分の目次を添付します。

3の緊急時のコミュニケーションネットワークとは、緊急時における近隣、警察署、消防署とのネットワーク、他の緊急事態のネットワーク（防災情報ネットワーク、帰宅困難者一時受入施設協定書等）を指します。

4の法令順守については、日本の場合は建築基準法の検査済証を添付します。

### ③ 訓練と教育

このセクションでは、ビルの管理スタッフに対し、訓練と教育がきちんとなされているかが審査されます。ビルのスタッフに継続的に教育の場を提供することは、ビルの価値を保つ上で必要不可欠と考えられています。

#### ③ 訓練と教育（7項目）

- 1 管理スタッフが専門資格を保持していること
- 2 ビル管理に関する免許を取得していること  
（日本では審査免除）
- 3 プロパティマネジャー又は設備技術者が、継続教育又は専門教育を受けていること
- 4 管理運営チームメンバーに対する専門能力開発プランがあること
- 5 JBOMA及び他の業界団体の会員であること
- 6 ビルゼング協会主催のセミナー又はイベントに参加していること
- 7 TOBY競技会へ参加又は受賞していること

2のビル管理に関する免許は、日本ではビル管理従事者に免許が要求されないため、審査が免除されます。

7のTOBY競技会は、毎年1回管理の優れたビルを表彰するBOMA主催のコンテストです。日本でTOBY競技会に参加しているビルはないので、この項目でポイントを得るのは難しい状況です。

### ④ エネルギー

このセクションでは、ビルのエネルギー性能等について審査されます。

#### ④ エネルギー（5項目）

- 1 省エネルギー評価で一定基準を達成していること
- 2 ビル及びテナントに対して省エネルギー製品を推奨していること
- 3 ビルのエネルギー管理が適切になされていること
- 4 エネルギーの消費診断及び設備の運用性能診断が適切になされていること
- 5 エネルギー意識を醸成していること

1の省エネルギー評価については、日本では次の基準を用いることが認められています。

#### （1 ポイントを加えるもの）

- ・エネルギースター 50点以上
- ・CASBEE（地方版も含む）でB+以上
- ・BELSで3スター以上
- ・東京都の低炭素ビルに関する評価指標でA1以上
- ・東京都の建築物環境計画書制度の段階2以上
- ・東京都のトップ又は準トップレベル事業所

#### （さらに1 ポイントを加えるもの）

- ・エネルギースター 75点以上
- ・CASBEE（地方版も含む）でA以上
- ・BELSで4スター以上
- ・東京都の低炭素ビルに関する評価指標でA3以上
- ・東京都の建築物環境計画書制度の段階3以上
- ・東京都のトップ又は準トップレベル事業所

### ⑤ 環境／サステナビリティ

このセクションでは、ビルの環境・サステナビリティについて審査されます。

#### ⑤環境／サステナビリティ（7項目）

- 1 ビルがBOMA360以外の環境認証を取得していること

- 2 廃棄物管理とリサイクルが適切になされていること
- 3 室内の空気環境が適切に管理されていること
- 4 環境に配慮した清掃がなされていること
- 5 適切な外構維持管理計画があること
- 6 水の管理が適切になされていること
- 7 交通量削減の取組みがなされていること

1 のBOMA360以外の環境認証については、次の証明書等を添付します。

- ・ LEED
- ・ CASBEE
- ・ BELS
- ・ 東京都の低炭素ビルに関する評価指標
- ・ 東京都の建築物環境計画書制度
- ・ 東京都のトップレベル・準トップレベル事業所
- ・ DBJグリーンビルディング認証

#### ⑥テナントとの関係及び地域社会への関与

このセクションでは、テナントとの関係及び地域社会への関与について審査されます。このセクションを重視しているのがアメリカのビル管理の特徴です。

#### ⑥ テナントとの関係及び地域社会への関与（3項目）

- 1 地域社会へ貢献していること
- 2 テナントと適切にコミュニケーションしていること
- 3 賃貸ビル業界に関する政策要望を行っていること

1 の地域社会へ貢献の内容は、次のものがあります。

- ・ 地域社会のために当該ビルで行われた活動又はイベント  
(ビル内のイベント (コンサート、抽選会、クリスマスパーティ、セミナー等)、町内会活動、祭り等への敷地提供協力等)
- ・ 地域社会のために当該ビルが主催して、当該ビル

以外で行われた活動又はイベント

(町会活動、祭りへの寄付、セミナーの実施等)

- ・ 託児所、医院、図書館、コミュニティセンター、交番設置のような当該ビルで継続して行われる地域社会へのサービス

#### 認定の授与

必須条件 4 項目を満たした上で、すべての評価分野のセクションで必要ポイントの取得が認められた場合には、BOMA360プログラム委員会からBOMA360パフォーマンスビルディングに認定されます。

認定にはランク分けはありません。

なお、認定は、3年ごとの更新が必要です。

認定された物件は、BOMAのウェブサイト「BOMA 360 Performance Buildings」で公表されています (<http://www.boma.org/awards/360-program/Pages/buildings.aspx>)。

#### 日本国内のビルの認定

2017年5月30日現在、日本国内のビルは赤坂インターシティ、秋葉原UDX、本郷瀬川ビルの3件が認定され、ウェブサイトで公表されています。

BOMA360を取得するメリットとしては、基準を上回っている優良ビルであることをアピールすることにより、新規テナントの獲得や既存テナントの契約更改に役立つこと及び資産価値の増加にもつながることと言われています。また、国際標準のビルとしてリストアップされることもグローバルなテナントに対する有力なアピール材料となります。米国における最近の調査では、BOMA360 の認定がテナント獲得や賃料更改、維持管理費用の削減に役立っていることが示されています。

日本のビルオーナーが国内物件について認定を取得すれば、この基準を満足していることで外資系のテナント (候補) や事業者との有効なコミュニケーションに資すると言われています。

# 独立行政法人中小企業基盤整備機構（中小機構）の ファンド出資事業の取り組み

## ○ファンド出資事業の創設・経緯

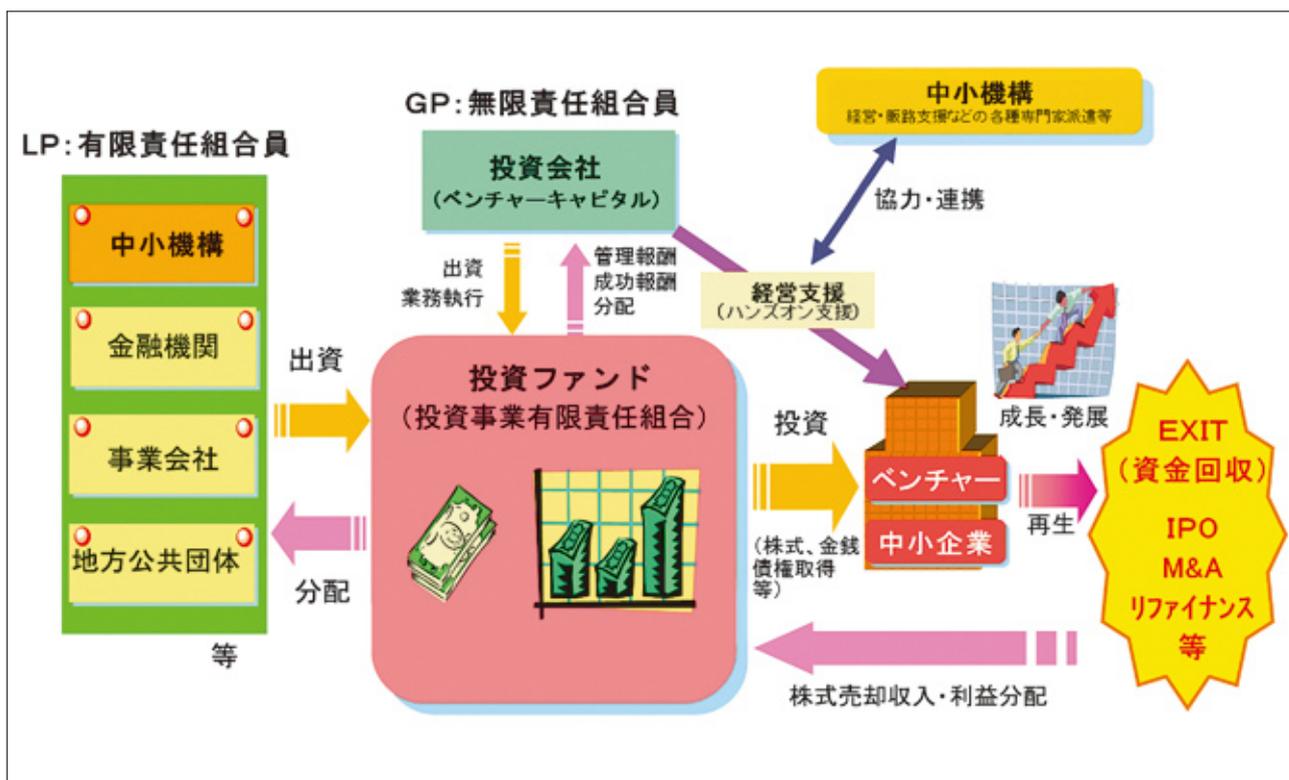
中小機構は、国の中小企業政策の総合的な実施機関としての役割を担う経済産業省所管の独立行政法人です。東京本部及び全国9ヶ所に展開する地域本部を通じて、中小企業の発展と地域振興の実現に向け、多岐にわたる事業を提供しています。具体的には、経営アドバイス、専門家の派遣、ビジネスマッチング、海外展開支援、共済制度、中小企業大学校での研修などがあり、様々な面から中小企業を支援しています。

こうした支援の一環として、中小機構は中小企業の起業・成長・再生・震災復興を支援する様々なファンドへの出資事業を実施しています。

事業創設のきっかけは、担保や経営実績が乏しいベ

ンチャー企業へリスクマネーの円滑な供給を図ることを目的に平成10年6月に制定された「中小企業等投資事業有限責任組合契約に関する法律」でした。同年12月に制定された「新事業創出促進法」を受けて、旧・中小企業事業団（現・中小機構）にファンドへの出資事業が業務追加されました。さらに平成15年には事業再生に取り組む企業を支援する「中小企業再生ファンド」や平成16年には第二創業等を促進していく「がんばれ！中小企業ファンド」、平成18年には事業継続の円滑化を目的に「事業継続ファンド」が創設されました。平成22年にはこれらのファンド出資事業が現在の3種類に統合された後、平成23年には東日本大震災に対応した産業復興機構への出資が創設されました。

スキーム図 中小機構ファンド出資事業のスキーム



## ○ファンド出資事業のスキーム

民間の投資会社（GP）が中小企業を支援するファンドを立ち上げるに際し、中小機構は金融機関や事業会社等とともに出資者（LP）としてファンド総額の2分の1を上限に資金を供給します。GPはファンドの資金を中小企業へ投資し、併せて投資後の経営支援などを行うことにより企業価値を向上させ、将来IPOやM&Aによって収益を得てLPに分配するしくみです。

このようなスキームの中で、中小機構は民間資金（リスクマネー）の呼び水としての役割を果たすとともに、民間の投資会社の目利きと支援能力を活用することにより、多くの中小企業に資金を供給することが可能となっています。更に、中小機構はGPの経営支援に協力、連携することによって、中小企業の成長や再生を後押ししています。

## ○事業種類と実績

投資は融資とは異なり担保や保証人などは求められない代わりに、企業や事業の成長性が重視されます。高い成長性や地域への波及効果を持つ企業を支援するという目的の中で、投資先となる企業のライフステージに応じて中小機構のファンド出資事業は以下の3種類に分類されます。

### ①起業支援ファンド

設立5年未満のシード及びアーリーステージにあるベンチャーや中小企業への投資を目的とするファンドに出資を行います。ベンチャーや中小企業の円滑な資金調達、経営支援を図る事業です。

### ②中小企業成長支援ファンド

新事業展開、事業の再編、事業承継等により、新たな成長・発展を目指す中小企業への投資を目的とするファンドに出資を行います。ファンドは株式取得を基本として、社債を含めた投融資など各種手法を用いて投資を実行します。

### ③中小企業再生ファンド

債務超過などにより経営状況が悪化しているものの、本業に相応の収益力があり再生が見込まれる中小企業を支援します。地域の中小企業再生支援協議会と連携して再生計画の実現をサポートします。

上記①起業支援ファンドと②中小企業成長支援ファンドは中小機構のファンドへの出資比率に応じて投資総額の35～70%以上、③中小企業再生ファンドは投資総額の70%以上を国内の中小企業へ投資することを要件としており、中小企業へ確実に資金が供給される制度となっています。

平成29年3月時点でのこれら3種類のファンドの累計実績としては、出資ファンド数は248、投資先企業数は延べ4,451社、投資累計金額は5,571億円となっています。更に投資先中小企業の184社がIPOを実現しています。IPOに関しては、過去5年間の平均で、国内新興市場全体のIPO企業の約2割が中小機構出資ファンドの投資先であり、我が国の新興市場の活性化にも貢献しています。

## ○今後の展望

創業や中小企業の新事業展開の促進、事業承継や再編の支援等の高い政策的意義を有するファンドの組成を引き続き促進するとともに、国からの政策要請に基づき地方創生や海外展開、健康・医療分野に取り組む中小企業等の資金供給を支援するファンドへの出資を進めていきます。

また、中小機構は国の中小企業政策の総合的実施機関として、各種専門家の派遣制度やビジネスマッチング支援、海外展開支援等が可能であり、これら豊富な経営支援ツールをGPとの連携のもとで提供することにより投資先の効果的な育成を図っていきます。

## 全国の地価が25年ぶりに下げ止まり (第152回「市街地価格指数」より)

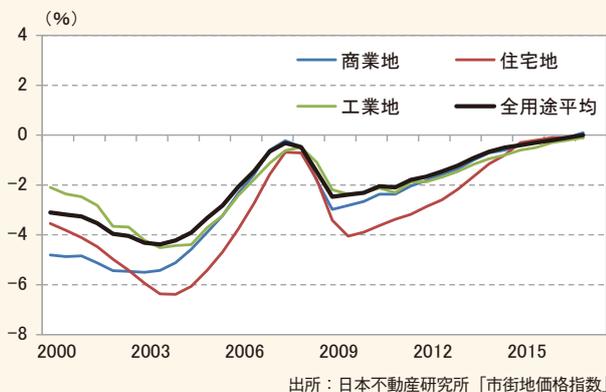
日本不動産研究所が公表した「市街地価格指数」(第152回、平成29年3月末現在)によると、全国の地価動向のうち、全用途平均(商業地・住宅地・工業地の平均)の半年間変動率が0.0%となった(図表1)。1992年3月調査以降マイナスが続いていたが、このたび25年ぶりに下げ止まった。

都市部における訪日外国人観光客の増加に伴う店舗の賃貸需要や、ホテル用地等の需要増加を背景として、

商業地が前期のマイナスから今回はプラスに転じた。住宅地は値頃感から下げ止まる地点が増えつつあり、全国平均でも下落率が縮小している。また工業地も物流施設用地の需要増加等により、下落率は縮小傾向にある。

もっとも今後半年間の地価の見通しは、全国の全用途平均でマイナス0.1%となっており、今回の下げ止まりが全国的な地価上昇に転じる前触れであるとは見込みがたい(図表2)。

図表1 半年間地価変動率の推移(全国)



### 【市街地価格指数の概要】

市街地価格指数は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地、最高価格地)の推移を表すため、毎年3月末と9月末の年2回、日本不動産研究所の本社・支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点の地価を調査し指数化している。

昭和11年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が152回目。

図表2 今後半年間の見通し(全国)

商業地		住宅地		工業地		全用途平均	
半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し
0.1	0.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.0	▲0.1

【半期実績】=平成28年9月末～平成29年3月末の実績(半年間の変動率(%))

【今後見通し】=平成29年3月末～平成29年9月末の見通し(半年間の変動率(%))

出所：日本不動産研究所「市街地価格指数」

### 【表紙の写真】レム六本木ビル

「連担建築物設計制度」と「不動産特定共同事業法」を活用した旧耐震共同ビルの建替事業である。建物共有者および底地人と協力し、建物解体後の各分有地に3棟の新築建物を各自で建設した。特徴的な取組としては、①旗竿敷地の未消化容積移転(連担建築物設計制度の活用)、②高い省エネルギー性能の実現(Re-seed機構からの出資)、③GTKスキームで現物不動産のまま建替(不動産特定共同事業の特例事業者)、④地域防災施設の整備(港区開発事業に係る定住促進指導要綱による)、等が挙げられる。また、今春開業した400室のホテルは訪日外国人の宿泊者も多く、観光立国の推進に貢献できるものと期待される。

- ・事業者：合同会社KRF22(ケネディクス)の連結SPC・有限会社近正商事
- ・所在地：東京都港区六本木
- ・用途：ホテル・店舗
- ・階数：地上21階地下1階
- ・構造：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・竣工：2017年2月
- ・延床面積：14,535㎡
- ・設計施工：㈱フジタ



## RE-SEED Vol. 10 ● July, 2017

編集発行：一般社団法人 環境不動産普及促進機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2階

Tel: 03-6268-8015 (代表・総務部) 03-6268-8016 (企画部・調査研究部) Fax: 03-3504-8826

<http://www.re-seed.or.jp/>

制作：株式会社 たいせい

〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 1-7-11 大成出版社ビル4階

Tel: 03-3321-2111 Fax: 03-3321-2100