

耐震・環境不動産形成促進事業実施要領

- 一部改正 平成25年6月24日 国土動整第14号
- 一部改正 平成26年1月20日 国土動整第36号
- 一部改正 平成27年3月23日 国土動整第102号
- 一部改正 平成28年1月25日 国土動整第61号
- 一部改正 令和2年1月28日 国土動投第292号
- 一部改正 令和5年6月12日 国不動投第127号

第1 趣旨

耐震・環境不動産形成対策費補助金（以下「補助金」という。）の交付を受けた補助事業者が基金（以下「耐震・環境不動産支援基金」という。）を造成し、当該耐震・環境不動産支援基金を活用して、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（以下「対象事業」という。）を行う事業者（以下「対象事業者」という。）又は対象事業者に対し出資等を行う投資事業有限責任組合（投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号）第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合をいう。）（以下「対象組合」という。）に出資を行うことにより、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ことを目的とする。

第2 基金設置法人による耐震・環境不動産支援基金の管理等

1. 耐震・環境不動産支援基金の造成等

- (1) 国から補助金の交付を受けた補助事業者は、耐震・環境不動産支援基金を造成するものとする。
- (2) 補助事業者は、(1)の規定に基づき耐震・環境不動産支援基金を造成した後、基金の額、国費相当額、耐震・環境不動産形成促進事業の概要等を公表するものとする。

2. 耐震・環境不動産支援基金の管理・運用方法

- (1) 耐震・環境不動産支援基金を造成した補助事業者（以下「基金設置法人」という。）は、次の方法により同基金を管理・運用するものとする。
 - ① 耐震・環境不動産支援基金の管理については、安全性と透明性が確保される方法により行うものとする。同基金の管理方法に関する具体的な内容については、あらかじめ、国土交通大臣の了解を得るものとする。
 - ② 耐震・環境不動産支援基金の運用先として保有することができる資産は、次のとおりとし、これ以外による場合は、あらかじめ、国土交通大臣の了解を得るものとする。
 - ・ 国債、地方債その他確実かつ有利な有価証券の取得

- ・ 金融機関への預金（普通預金又は定期預金）
 - ・ 元本に損失が生じた場合にこれを補てんする旨を定める契約を締結した金銭信託の受益権
- (2) 耐震・環境不動産支援基金の運用収入及び同基金を取り崩した資金は、基金設置法人の管理運営費（耐震・環境不動産形成促進事業（第3に規定する耐震・環境不動産形成促進事業をいう。以下同じ。）の実施及び耐震・環境不動産支援基金の管理・運用に必要なものに限る。以下同じ。）に充てることができるものとする。
3. 耐震・環境不動産形成促進事業による新規出資の決定を行う時期
- 耐震・環境不動産形成促進事業による新規出資の決定は、令和13年3月31日までに行うものとする。
4. 耐震・環境不動産支援基金の管理の遂行が困難となった場合
- 基金設置法人は、耐震・環境不動産支援基金の管理の遂行が困難となった場合においては、速やかに国土交通大臣に報告し、その指示を受けなければならない。
5. 耐震・環境不動産支援基金の管理の終了等
- (1) 耐震・環境不動産支援基金の管理を行う期間は、耐震・環境不動産形成促進事業が終了し、その事業に係る清算が終了するまでとする。
- (2) 国土交通大臣は、(1)に定める場合のほか、次に掲げる場合には、耐震・環境不動産支援基金の管理について終了又は変更を命ずることができる。
- ① 基金設置法人が、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令（昭和30年政令第255号）及び国土交通省所管補助金等交付規則（平成12年総理府・建設省令第9号）（以下「適正化法等」という。）その他の法令、耐震・環境不動産形成対策費補助金交付要綱（以下「交付要綱」という。）若しくはこの実施要領又はこれらに基づく国土交通大臣の処分若しくは指示に違反した場合
 - ② 基金設置法人が、耐震・環境不動産支援基金をこの実施要領に規定する用途以外に使用した場合
 - ③ 基金設置法人が、耐震・環境不動産形成促進事業又は耐震・環境不動産支援基金の管理・運用に関して不正、怠慢その他不適当な行為をした場合
 - ④ その他耐震・環境不動産支援基金の全部又は一部を継続する必要がなくなった場合
- (3) 国土交通大臣は、(2)の終了又は変更を命じた場合について、期限を付して、耐震・環境不動産支援基金から支出した金額に相当する金額について、同基金に充当することを命ずることができるものとする。
- (4) (3)の期限内に耐震・環境不動産支援基金に充当がなされない場合には、国土交通大臣は、未納に係る額に対して、その未納に係る期間に応じて年利5.0%

の割合で計算した延滞金の同基金への充当を併せて命ずるものとする。

6. 耐震・環境不動産支援基金の経理等

- (1) 基金設置法人は、耐震・環境不動産支援基金の経理について特別の勘定を設け、他の事業に係る経理と区分して経理を行うものとし、収支簿に収入額及び支出額を記載して、同基金の用途を明らかにしておかなければならない。
- (2) 基金設置法人は、耐震・環境不動産支援基金の経理について、その収支の内容を証する書類を整備して、会計帳簿とともに、同基金の管理の終了した日の属する会計年度の終了後5年間、国土交通大臣の要求があったときは、いつでも閲覧に供することができるよう保存しておかなければならない。
- (3) 基金設置法人は、耐震・環境不動産支援基金に係る収支決算書及び貸借対照表を公表しなければならない。

第3 耐震・環境不動産形成促進事業

1. 耐震・環境不動産形成促進事業の概要

「耐震・環境不動産形成促進事業」とは、基金設置法人が対象事業者又は対象組合に出資を行うことにより、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ことをいう。

なお、基金設置法人が対象事業者に出資を行う場合においては(1)から(4)、対象組合に出資を行う場合においては(1)、(2)、(5)及び(6)に基づき出資を行うものとする。

(1) 対象事業の要件

耐震・環境不動産形成促進事業による出資の対象とする対象事業は、次に掲げるいずれかの事業（これらに伴う不動産の取得を含む。ただし、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を除き、原則として延床面積が2,000㎡以上となる場合に限る）を行うものとする。

- 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
- 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

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、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。）

- 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
- 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 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
- 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
- へ 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
- 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）対象事業者

- ① 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又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）に規定する株式会社若しく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
- ② 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
- ③ 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

（3）対象事業者への出資の実行

- ① 対象事業者から資産の運用を委託されて対象事業を運用する事業者（以下「資産運用事業者」という。）となろうとする者は、基金設置法人に事業計画を提出するものとし、基金設置法人は、（4）に掲げる要件、提出された事業計画の内容及び業務遂行能力等を勘案して、資産運用事業者を選定する。資産運用事業者の選定に当たっては、外部有識者からなる委員会を設置し、意見を聴取するものとする。
- ② 基金設置法人は、当該事業計画の内容を勘案して、それぞれの対象事業者への出資限度額を決定する。
- ③ 基金設置法人は、対象事業者等と出資契約を締結する。
- ④ 基金設置法人は、当該対象事業者の求めに応じて、②の出資限度額の範囲内で出資を行う。なお、この場合において、基金設置法人は、当該出資を出資限度額の範囲内で複数回に分けて行うことができる。
- ⑤ 資産運用事業者は、対象事業者による改修、建替え又は開発事業の概要に関する事項を、半期ごとに基金設置法人に報告するものとする。
- ⑥ 資産運用事業者は、基金設置法人から対象事業の進捗状況等の報告を求められた場合、事業計画を変更する場合（軽微な変更は除く。）その他基金設置法

人に報告すべき事項が生じた場合には、遅滞なく、基金設置法人に報告するものとする。

- ⑦ 基金設置法人は、対象事業者から償還された金銭を耐震・環境不動産支援基金に繰り入れるものとする。この場合において、基金設置法人は、当該金銭を原資として他の対象事業者又は対象組合への出資限度額の決定を行うことができるものとする。

(4) 資産運用事業者の要件

基金設置法人は、次に掲げる要件その他国土交通大臣の承認を得て別に定める要件を満たす者を資産運用事業者として選定する。

- ① 対象事業の運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること
- ② 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
- ③ 対象事業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
- ④ 十分な資本金を有する法人であること
- ⑤ 経営が安定的であること
- ⑥ 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること
- ⑦ 事業税その他租税の未申告・滞納がない者であること
- ⑧ 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
- ⑨ 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になされていない者であること
- ⑩ 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

(5) 対象組合への出資の実行

- ① 基金設置法人は、対象組合の運営を行う事業者（当該対象組合の無限責任組合員からその運営について委託される者を含む。以下「運営事業者」という。）として、(6)に掲げる要件を満たす者を募集する。
- ② 運営事業者となろうとする者は、基金設置法人に投資計画を提出するものとし、基金設置法人は、提出された投資計画の内容及び業務遂行能力等を勘案して、運営事業者を選定する。運営事業者の選定に当たっては、外部有識者からなる委員会を設置し、意見を聴取するものとする。
- ③ 基金設置法人は、当該投資計画の内容を勘案して、それぞれの対象組合への出資限度額を決定する。
- ④ 基金設置法人は、運営事業者又はその親会社（当該運営事業者の財務及び事業の方針の決定を支配している者をいう。以下同じ。）その他基金設置法人が定める出資者と投資事業有限責任組合契約を締結する。なお、基金設置法人は、あらかじめ、国土交通大臣の承認を得て、運営事業者等と締結する投資事業有限責任組合契約の契約書のひな形を作成するものとする。

- ⑤ 運営事業者又はその親会社は、対象組合に無限責任出資を行うものとし、基金設置法人は、当該運営事業者の求めに応じて、③の出資限度額の範囲内で当該対象組合に有限責任出資を行う。なお、基金設置法人は、対象組合への出資を出資限度額の範囲内で複数回に分けて行うことができる。
 - ⑥ 対象組合は、対象事業を行う対象事業者に対し、出資を行う。ただし、対象事業者に対する資金の貸付又は対象事業者が発行する社債の取得が必要な場合は、これらを行うことができるものとする。
 - ⑦ 運営事業者は、対象組合に関する次に掲げる事項を、半期ごとに基金設置法人に報告するものとする。
 - イ 対象組合から対象事業者への出資等の金額
 - ロ 対象事業者による改修、建替え又は開発事業の概要
 - ⑧ 運営事業者は、基金設置法人から対象事業の進捗状況等の報告を求められた場合、投資計画を変更する場合（軽微な変更は除く。）その他基金設置法人に報告すべき事項が生じた場合には、遅滞なく、基金設置法人に報告するものとする。
 - ⑨ 対象組合は、対象事業者から償還された金銭（配当を含む。）を、投資事業有限責任組合契約に基づいて、遅滞なく、基金設置法人に償還するものとする。
 - ⑩ 基金設置法人は、⑨の規定により対象組合から償還された金銭を耐震・環境不動産支援基金に繰り入れるものとする。この場合において、基金設置法人は、当該金銭を原資として他の対象事業者又は対象組合への出資限度額の決定を行うことができるものとする。
- (6) 運営事業者の要件
- 基金設置法人は、次に掲げる要件その他国土交通大臣の承認を得て別に定める要件を満たす者を運営事業者として選定するものとする。
- ① 対象組合の運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること
 - ② 原則として金融商品取引業等に関する内閣府令第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
 - ③ 対象組合の運営の内容に応じて必要となる、金融商品取引法、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
 - ④ 十分な資本金を有する法人であること
 - ⑤ 経営が安定的であること
 - ⑥ 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること
 - ⑦ 事業税その他租税の未申告・滞納がない者であること
 - ⑧ 破産法に基づく破産者で復権を得ない者でないこと
 - ⑨ 会社更生法に基づく更生手続き開始申立又は民事再生法に基づく民事再生手続き開始の申立がなされていない者であること
 - ⑩ 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

2. 国土交通大臣への報告

(1) 国土交通大臣への定期報告

基金設置法人は、耐震・環境不動産形成促進事業の遂行状況について、別添の様式により、国土交通大臣に毎年度の定期報告を行わなければならない。

(2) その他必要な報告

(1)のほか、耐震・環境不動産形成促進事業の遂行状況について国土交通大臣から報告を求められた場合には、速やかに、その状況について記載した書面を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

第4 その他

1. 国土交通大臣による監督等

(1) 国土交通大臣は、基金設置法人に対し、この実施要領の施行のために必要な限度において必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

(2) 国土交通大臣は、耐震・環境不動産支援基金の適正な管理及び耐震・環境不動産形成促進事業の適正な執行を期するために必要があると認めるときは、基金設置法人に対し報告を求め、又はその職員に基金設置法人の事業場に立ち入らせ、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができるものとする。

(3) 国土交通大臣は、(2)の調査により、適正化法等その他の法令、交付要綱又はこの実施要領の内容に適合しない事実が明らかになった場合には、基金設置法人に対し、是正のための措置をとるべきことを命ずることができるものとする。

2. 基金設置法人に係る重要な変更の報告

基金設置法人は、代表者の変更、事務所の移転又は耐震・環境不動産支援基金の管理に係る担当役員の変更若しくは大幅な事務実施体制の変更等、同基金の管理に影響を及ぼしうる変更があった場合は、速やかに、国土交通大臣に報告しなければならない。

3. その他必要な細則

基金設置法人は、耐震・環境不動産支援基金の運営方針や資産運用事業者の選定基準等、運営事業者による対象組合の運用指針等、耐震・環境不動産形成促進事業の実施に必要な細則について、国土交通大臣の承認を受けて、別に定めるものとする。

4. 実施要領の変更

この実施要領に定める事項については、必要が生じた場合に国土交通省不動産・建設経済局長が必要な変更を行うことができるものとする。

附 則

この実施要領は、平成25年3月1日から施行する。

附 則（平成 25 年 6 月 24 日一部改正）

この実施要領は、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 56 号）の施行日から施行する。

附 則（平成 26 年 1 月 20 日一部改正）

この実施要領は、平成 26 年 1 月 20 日から施行する。

附 則（平成 27 年 3 月 23 日一部改正）

この実施要領は、平成 27 年 3 月 23 日から施行する。

附 則（平成 28 年 1 月 25 日一部改正）

この実施要領は、平成 28 年 1 月 25 日から施行する。

附 則（令和 2 年 1 月 28 日一部改正）

この実施要領は、令和 2 年 1 月 28 日から施行する。

附 則（令和 5 年 6 月 12 日一部改正）

この実施要領は、令和 5 年 6 月 12 日から施行する。

(別添様式)

番 号
年 月 日

国土交通大臣 殿

住 所
法 人 名
法 人 番 号
代 表 名

耐震・環境不動産形成促進事業の遂行状況報告について

平成25年 月 日付け国土動整第 号をもって補助金の交付決定の通知を受けた平成24年度耐震・環境不動産形成対策費補助金に係る耐震・環境不動産形成促進事業について、下記のとおり報告します。

記

1. 耐震・環境不動産形成促進事業遂行状況の概要

2. 耐震・環境不動産形成促進事業の出資先別出資額

(単位：円)

出資先 (対象事業者又は対象組合)	事業の内容	出資額		
		前期までの合計	当期分	累計
合計				

3. 耐震・環境不動産形成促進事業の出資先別収入額

(単位：円)

出資先 (対象事業者又は対象組合)	事業の内容	収入額		
		前期までの合計	当期分	累計
合計				

4. 耐震・環境不動産支援基金の管理・運用に要した経費

(単位：円)

経費の内容	金額	備考
合計		

5. 耐震・環境不動産支援基金の運用状況

6. 耐震・環境不動産支援基金の残存額

円

7. 耐震・環境不動産支援基金の保有割合

% (※)

※ (耐震・環境不動産支援基金の残存額) ÷ (本報告時点で耐震・環境不動産形成促進事業の出資候補として検討中の案件 (以下「出資候補案件」という。) の出資見込み総額_____円 + 出資済み案件及び出資候補案件の事業が完了するまでに必要な管理運営費_____円)

8. 耐震・環境不動産形成促進事業の目標達成状況

収益性に関する評価指標：

達成状況：

政策的観点からの評価指標：

達成状況：

9. 翌年度における基金の見込み残額等

基金の支出見込み額

円

基金の収入見込み額

円

基金の見込み残額

円

基金の支出見込み額の内訳※

支出の別	支出額	備考
出資額	円	
耐震・環境不動産支援基金の管理・運用に要する経費	円	
合計	円	

基金の収入見込み額の内訳※

収入の別	収入額	備考
国費（補助金等）	円	
出資等	円	
運用収入（うち国費見合額）	円	
事業収入	円	
その他 （内訳）	円	
合計	円	

※記載した金額の根拠となる書類を添付すること。