

# 総括調査票

調査事案名	(28) 耐震・環境不動産支援基金		調査対象 予算額	平成24年度補正(第1号) : 35,000百万円 (参考 令和4年度 : -)		
府省名	国土交通省 環境省	会計 一般会計	項	都市再生・地域再生整備事業費 地球温暖化対策事業費	調査主体	本省
組織	国土交通本省 環境本省		目	都市再生推進事業費補助 地球温暖化対策推進事業費補助	取りまとめ 財務局	-

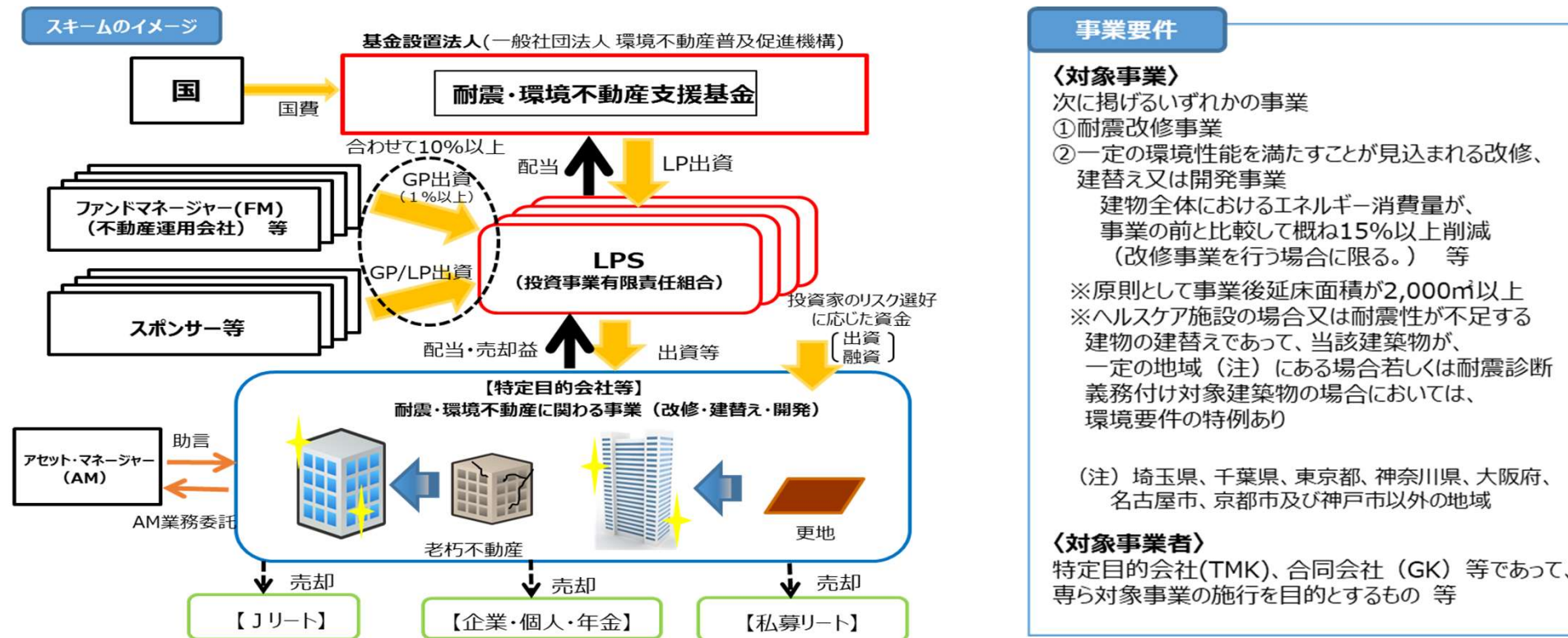
## ①調査事案の概要

### 【事案の概要】

老朽・低未利用不動産について、耐震・環境不動産支援基金を通じ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している。

平成24年度補正予算（第1号）において国費35,000百万円を投入して基金を造成したところ、令和2年度末時点の基金残高は26,626百万円（平成27年度に5,000百万円を国庫返納）となっており、出資の実施状況を踏まえ、適切な基金規模となっているか検証を行う必要がある。

また、これまで具体的な終期設定がなされていないことから、終期を含めた今後の在り方について検討する必要がある。



# 総 括 調 査 票

調査事案名 (28) 耐震・環境不動産支援基金

## ②調査の視点

### 1. 基金規模について

出資の実施状況について、各年度の出資額における当初見込みと実績にどの程度差異が生じているか。

また、保有割合（基金事業に要する費用に対する保有基金額等の割合）は適切に算出されているか。

## ③調査結果及びその分析

### 1. 基金規模について

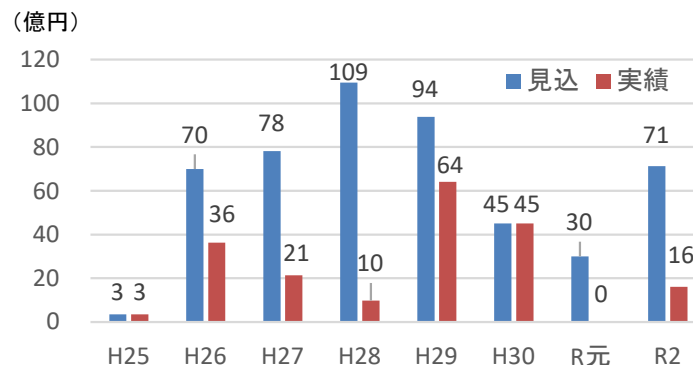
#### (1) 出資の実施状況について

事業の実施状況については、平成25年度から令和2年度の8年間で15案件に対し合計196億円の出資を実施しているが、国土交通省・環境省が作成・公表している基金シートにおける各年度の出資見込額と比較して実績額が下回っている年が多い（平均で見込額63億円に対し実績額25億円、差引▲38億円（▲61%））。【図1】

各年度の出資見込額は、事業者から出資の相談を受けている案件のうち、実現可能性の高い案件を計上しているものの、その後の不動産市況の変化や事業計画の変更等によって実績額との乖離が生じている。

結果として、毎年のように乖離が生じていることから、実現可能性の低い案件を出資見込額に計上している可能性がある。

【図1】出資額の推移



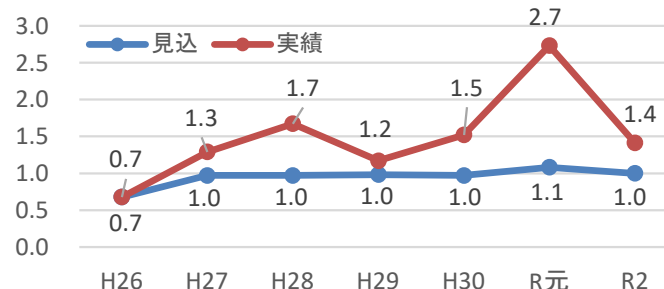
#### (2) 保有割合について

本基金の保有割合は「直近年度末の基金残高÷所要見込額（翌年度以降の出資見込額を含む）」により算出しており、毎年1.0程度となっていることから、基金規模は適正とされている。

一方で、算出に用いられている所要見込額の一部を実績額に置き換えて試算した場合、保有割合は1.0を大幅に上回っている。【図2】

したがって、実績を踏まえれば、基金規模は過大となっている可能性がある。

【図2】保有割合の推移



※保有割合の算出は平成26年度から開始。  
平成27年度の保有割合は50億円の国庫返納後のもの。

## ④今後の改善点・検討の方向性

### 1. 基金規模について

出資見込額の計上方法については、案件ごとの出資決定の検討プロセスの進捗に応じた基準を設定するなど、実績額との乖離が発生しづらい方法に見直すべき。

保有割合の算出方法についても、所要見込額の算出根拠に明確な基準を設けるなど、基金の規模が正しく反映される方法に見直すべき。

これに先立ち、実績及び実績を反映した堅実な事業見通しに基づき、現在の保有割合を改めて算出した上で基金の必要規模を見直し、余剰金額については速やかに国庫返納するべき。

(参考)

「補助金等の交付により造成した基金等に関する基準」（平成18年8月15日閣議決定）では、保有割合が「1」を大幅に上回っている基金は、基金の財源となっている補助金の国庫返納等を検討することになっている。

なお、平成27年度に本基金が50億円を国庫返納した際の保有割合（見込）は1.15であった。

# 総 括 調 査 票

調査事案名 (28) 耐震・環境不動産支援基金

## ②調査の視点

### 2. 終期を含めた今後の在り方について

具体的な終期の設定及び今後の在り方の検討に当たってどのような観点が必要か。

【調査対象年度】  
平成25年度～  
令和2年度

※ 平成24年度補正予算  
(第1号)において国費  
35,000百万円を投入して  
基金を造成

【調査対象先数】  
国土交通省：1先

## ③調査結果及びその分析

### 2. 終期を含めた今後の在り方について

本基金は、存続期間が個別の投資案件の事業期間に左右されるため、あらかじめ終期を設定することは困難との理由により、基金造成時に明確な終期設定がなされなかった。実績としても、出資から償還までの期間は案件ごとに異なっており、出資額の多寡や支援対象に応じて決められるものとも一概には言えない。【表1】

ただし、本基金は設置後9年が経過しており、既に一定の成果実績も出ていることから、何らかの終期設定が必要と考えられる。【表2】

【表1】出資から償還までの期間

出資額	償還時期				支援対象	償還時期			
	1年後	2年後	3年後以降	償還未済		1年後	2年後	3年後以降	償還未済
10億円未満	3件	2件	1件	4件	改修	2件	2件	3件	3件
10億円以上	1件	0件	3件	1件	建替・開発	2件	0件	1件	2件

【表2】成果目標及び実績

成果目標	成果指標	成果実績 (令和2年度)	最終目標 (最終年度：令和4年度)
民間資金の誘発	喚起された民間投資額	1,939億円	2,000億円
地球温暖化対策	出資案件の1年当たりのCO <sub>2</sub> の削減量の合計値	11,548t-CO <sub>2</sub>	14,000t-CO <sub>2</sub>

※ 基金造成時の目標は「民間資金の誘発1,000億円」であり、平成30年度に達成済み。  
令和元年度に民間資金の誘発の目標値の引き上げ及び地球温暖化対策の新規設定を実施。

また、本基金は、地球温暖化対策の推進が事業目的の1つとなっており、出資の要件として環境性能基準を設けているところである。【表3】

2050年カーボンニュートラル、2030年温室効果ガス46%削減など、脱炭素社会に向けた政府目標が掲げられる中、環境性能の高い不動産の形成を促進する本事業においては、更なる省エネ促進に向けた取組が必要であると考えられる。

【表3】出資対象となる建物の主な要件

改修	一定の耐震性能又は環境性能（建物全体のエネルギー消費量を15%以上削減する省エネ改修など）を有するもの
建替え・開発	一定の環境性能（CASBEE（建築環境総合性能評価システム）「A」ランク以上など）を有するもの

## ④今後の改善点・検討の方向性

### 2. 終期を含めた今後の在り方について

償還までの期間をあらかじめ設定することは困難であったとしても、新規出資の実施期間を設定するなど、可能な形で具体的な終期を設定すべき。

今後の事業継続に当たっては、脱炭素社会に向けた政府目標を踏まえ、環境性能基準の必須要件化、建替え・開発については環境性能基準を段階的にZEB水準に上げるなど、出資要件の見直しを行うべき。

※ZEB…年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの建築物