

## メザニン支援業務実施要領

	要領第12号
制定	平成23年9月30日
改正	平成25年10月8日
改正	平成26年8月20日
改正	平成27年4月9日
改正	平成28年9月1日
改正	平成28年12月20日
改正	平成29年4月1日
改正	令和2年9月4日
改正	令和4年4月28日

### 第1章 総則

(適用の範囲)

**第1条** 一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「機構」という。）が、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第29条第1項第1号又は第71条第1項第1号イ、ロ及びホの規定に基づき行うメザニン支援業務の実施については、法令、国土交通大臣が定める基準及び機構業務方法書に定めるもののほか、この要領によるものとする。

(用語)

**第2条** この要領において使用する用語は、次に定めるものを除き、都市再生法及び機構業務方法書において使用する用語の例による。

- 一 認定事業等 都市再生法第25条に規定する認定事業及び同法第67条に規定する認定整備事業を総称する。
- 二 認定事業者等 都市再生法第23条に規定する認定事業者及び同法第65条に規定する認定整備事業者を総称する。
- 三 認定建築物等 都市再生法第29条第1項第1号の規定に基づき、認定事業の施行により整備される建築物及びその敷地をいう。
- 四 認定整備建築物等 都市再生法第71条第1項第1号イ、ロ及びホの規定（ただし、認定整備事業者に対する出資の場合又は認定整備事業者が発行する元利金の支払について劣後的内容を有する特約が付された社債の取得を行う組合等（都市再生特別措置法施行規則（平成14年国土交通省令第66号）第26条第1号における組合等をいう。）に対する出資の場合を除く。）に基づき、認定整備事業の施行により整備される建築物及びその敷地をいう。
- 五 事業者 次に掲げる民間事業者を総称する。
  - イ 認定事業者等（株式会社、合同会社又は特定目的会社（以下「株式会社等

- 」という。)であるものに限る。)であって専ら認定事業等の施行を目的とするもの
- ロ 専ら、認定事業者等から認定建築物等若しくは認定建築物等に係る信託の受益権又は認定整備建築物等若しくは認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等
  - ハ 認定事業者等であって認定事業等に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業等に係る財産と分別して管理するもの
  - ニ 認定事業者等から認定建築物等若しくは認定建築物等に係る信託の受益権又は認定整備建築物等若しくは認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行う株式会社等であって認定事業等に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業等に係る財産と分別して管理するもの
- 六 公共施設 都市再生法第2条第2項及び都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号。以下「都市再生法施行令」という。）第1条の規定に基づき、道路、公園、広場、下水道、緑地、河川、運河及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設並びに港湾における水域施設、外郭施設及び係留施設をいう。
- 七 建築利便施設 建築物の利用者の利便の増進に寄与する次に掲げる施設をいう。
- イ 供給処理施設（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設等）、環境貢献施設（建築物の総合的な性能の向上やライフサイクルCO2の低減に資する自然エネルギー利用設備等）及びその他の施設（消防施設、避難施設、テレビ障害防除施設、監視装置、避雷施設）
  - ロ 電気室、機械室、共同通行部分等
- 八 都市利便施設 都市の居住者等の利便の増進に寄与する次に掲げる施設をいう。
- 防災備蓄倉庫等の防災施設、地下鉄駅と連絡する通路、人工地盤、アトリウム、多目的ホール、都市情報センター、駐車場、社会教育（福祉）施設、港湾荷さばき施設、港湾旅客乗降用施設、港湾旅客待合所・休憩所等
- 九 公共施設等 公共施設、建築利便施設及び都市利便施設をいう。
- 十 公益的施設 都市再生法施行令第8条に規定する医療施設及び福祉施設並びに同条の規定に基づき国土交通大臣が定める教育文化施設、会議場施設、ビジネス・生活コンシェルジュ施設及び国際競争力強化施設をいう。
- 十一 情報化基盤設備 都市再生法施行令第9条及び第29条の規定並びに同規定に基づき国土交通大臣が定める基準に基づく、先端的な技術を活用することにより建築物の利用者等の利便の増進に特に寄与するものとして、次に掲げる設備をいう。
- イ 撮影機器 建築物の利用者等に有用な情報の把握の用に供する設備（画像解析機能付きカメラ、ハに掲げる電子計算機と一体となって情報を把握、解析するカメラ）
  - ロ 通信機器 建築物の利用者等に有用な情報の伝達の用に供する設備（通信用ネットワーク機器）

- ハ 電子計算機 建築物の利用者等に有用な情報の処理の用に供する設備（情報解析用ハードウェア、制御装置）
- ニ その他 イからハまでに掲げる設備に類するもので、建築物の利用者等に有用な情報を把握し、伝達し、又は処理するために必要な設備（センサー、ビーコン、スマートライト、デジタルサイネージ等）
- 十二 建築環境総合性能評価システム（CASBEE） 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会において開発された建築物の環境性能を総合的に評価するシステムをいう。
- 十三 ライフサイクルCO2 建築物の建築の着工から解体までの間に想定される二酸化炭素の排出量として建築環境総合性能評価システム（CASBEE）において規定されたものをいう。
- 十四 貸付け・社債取得 第3条に規定する方法により、第9条に規定する範囲内で行う資金の貸付け又は社債の取得をいう。

（支援方法）

- 第3条** メザニン支援事業は、ミドルリスク資金の供給を通じて、民間事業者による優良な都市開発事業を推進することを目的とする。
- 2 機構は、前項の目的を達成するため、次に掲げる方法により、認定事業者の認定事業の施行に要する費用の一部（公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備に要する費用の額の範囲内に限る。）について支援するものとする。
- 一 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け又は当該民間事業者が発行する社債の取得
    - イ 認定事業者であって専ら認定事業の施行を目的とする株式会社等
    - ロ 専ら、認定事業者から認定建築物等又は認定建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等
  - 二 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け
    - イ 認定事業者であって認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理するもの
    - ロ 認定事業者から認定建築物等又は認定建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等であって認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理するもの
- 3 機構は、第1項の目的を達成するため、次に掲げる方法により、認定整備事業者の認定整備事業の施行に要する費用の一部（公共施設等及び情報化基盤設備の整備に要する費用の額の範囲内に限る。）について支援するものとする。
- 一 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け又は当該民間事業者が発行する社債の取得
    - イ 認定整備事業者であって専ら認定整備事業の施行を目的とする株式会社等
    - ロ 専ら、認定整備事業者から認定整備建築物等又は認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社

等

二 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け

- イ 認定整備事業者であって認定整備事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定整備事業に係る財産と分別して管理するもの
- ロ 認定整備事業者から認定整備建築物等又は認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行う株式会社等であって認定整備事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定整備事業に係る財産と分別して管理するもの

## 第2章 対象事業の採択・審査

(採択基準)

**第4条** 前条の貸付け・社債取得の対象となる認定事業等（以下「対象事業」という。）の採択基準は、機構業務方法書第19条に規定するもののほか、次に掲げるものとする。

一 特定都市再生緊急整備地域内の事業にあつては、次のいずれにも該当すること

- イ 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること
- ロ 公共施設に準ずる都市利便施設の整備を伴うものであること
- ハ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のSクラス以上のものであること

ただし、ロビー、エレベーター等の共用部分において外国語による表示が施されること、整備する建築物内に設けられる受付、案内所、医療施設、教育施設等において外国語による対応が可能であること、災害発生時に外国語による緊急放送も行なわれる体制を整えること等、国際的な活動の拠点として相応しい性能を有すると認められる外国語対応要件を満たす場合には、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のAクラスのものでも対象とする

ニ CO2の削減に配慮した建築物であること（ライフサイクルCO2の評価結果の星表示が原則2つ以上のものに限る。次号及び第3号において同じ。）

- ホ 事業区域内において複数（2以上）の用途を整備するものであること
- ヘ 事業区域内に多層にわたるオフィスを含む建築物を整備する場合、そのオフィス用途部分の基準階における貸室部分の面積が1,000㎡以上であること
- ト 新築の建築物を整備する事業である場合、当該建築物が建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）に適合すること。ただし、同法第18条の規定により適用除外となる建築物を整備する事業である場合については、この限りではない

二 都市再生緊急整備地域内の事業にあつては、次のいずれにも該当すること

- イ 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること

- ロ 公共施設に準ずる都市利便施設の整備を伴うものであること
  - ハ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のAクラス以上のものであること
  - ニ C02の削減に配慮した建築物であること
  - ホ 事業区域内において複数（2以上）の用途を整備するものであること
  - ヘ 新築の建築物を整備する事業である場合、当該建築物が建築物省エネ法第2条第1項第3号に規定する省エネ基準に適合すること。ただし、同法第18条の規定により適用除外となる建築物を整備する事業である場合については、この限りではない
- 三 都市再生整備計画の区域内の事業にあつては、次のいずれにも該当すること（ハ、ニ及びホにあつては、対象事業の事業区域が都市再生緊急整備地域内にある場合に限る。ただし、第10条ただし書に基づき償還期間を20年超とする場合においては、ハ及びニにも該当することを要する。）
- イ 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること
  - ロ 公共施設に準ずる都市利便施設の整備を伴うものであること
  - ハ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のAクラス以上のものであること
  - ニ C02の削減に配慮した建築物であること
  - ホ 事業区域内において複数（2以上）の用途を整備するものであること
  - ヘ 新築の建築物を整備する事業である場合、当該建築物が建築物省エネ法第2条第1項第3号に規定する省エネ基準に適合すること。ただし、同法第18条の規定により適用除外となる建築物を整備する事業である場合については、この限りではない
- 四 償還期間を20年超とする場合においては、前各号に規定する採択基準に加え、次のいずれにも該当すること
- イ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の3つ星以上に該当すること
  - ロ 第5条第1項に規定する審査会の審議を踏まえ、環境性能が良好なものと機構において認められたこと
- 五 事業区域面積が次の要件のいずれかに該当すること
- イ 特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域内においては10,000㎡（ただし、隣接又は近接して一体的に事業が行われ、これらの事業区域面積の合計が10,000㎡以上の場合は5,000㎡）以上であること
  - ロ 都市再生整備計画の区域内においては、次のいずれかに該当すること
    - a) 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域及び中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域（首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令（昭和41年政令第318号）第1条に規定する区域であるものに限る。）においては5,000㎡以上であること

ただし、隣接又は近接して一体的に他の事業が行われ、これらの事業区域面積の合計が5,000㎡以上の場合は2,500㎡以上であること

b) a) 以外の区域内においては2,000㎡以上であること

(審査)

**第5条** 事業者は、メザニン支援事業の利用申込みを行う場合には、貸付け・社債取得の対象となる公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備の具体的内容を含む事業計画、資金計画、環境性能に係る資料その他機構の求める資料を機構に提出するものとし、機構は、これらの妥当性等について審査を行ったうえで、機構業務方法書第18条第4項に規定する審査会（以下「審査会」という。）の審議を経るものとする。ただし、第10条ただし書に基づき償還期間を20年超とする場合においては、対象事業の環境性能に係る事項について審査会に設ける有識者等から構成される委員会（以下「環境小委員会」という。）における総合的な評価を経た上で、審査会の審議を行うものとする。

2 審査会の審査は、法令、国土交通大臣が定める基準及び機構業務方法書、この要領に定めるもののほか、別表の審査基準によるものとする。

3 審査会の委員は、金融若しくは経済又は民間都市開発事業の施行に関し優れた知識と経験を有し、公正な判断をすることができる者、土地の権利関係又は評価について特別の知識と経験を有し、公正な判断をすることができる者（機構の役員及び職員を除く。）とし、機構の理事長が選任する。

4 審査会は、委員5人以上をもって組織する。ただし、対象事業の審査を行う場合において、当該対象事業に関して特別の利害関係を有する委員がいるときは、当該委員は当該対象事業の審査は行わないものとし、当該委員を除き5人以上の委員により審査を行うものとする。

5 環境小委員会の委員は、民間都市開発事業の環境評価及び環境配慮に関し優れた知識と経験を有し、公正な判断をすることができる者（機構の役員及び職員を除く。）とし、機構の理事長が選任する。

6 環境小委員会は、委員3人以上をもって組織する。ただし、対象事業の評価を行う場合において、当該対象事業に関して特別の利害関係を有する委員がいるときは、当該委員は当該対象事業の評価は行わないものとし、当該委員を除き3人以上の委員により評価を行うものとする。

### 第3章 手続

(申込み)

**第6条** 事業者は、貸付け・社債取得の申込みを行う場合には、前条に掲げる資料のほか、会社の定款、財務諸表（予定を含む。）等の当該事業者の事業内容等がわかる書面その他機構の求める資料を提出するものとする。

(契約等)

**第7条** 機構は、事業者との事前の協議及び事業者からの貸付け・社債取得の申込みに基づき、審査を行い、審査の結果、貸付け・社債取得を行うこととなった場合、当該事業者との契約等の締結（当該事業者からの差し入れ文書の受領等を含む。）を行うものとする。

（資金の交付）

**第8条** 貸付け・社債取得に係る資金は、前条の契約等の締結後、当該前条の契約等に定められた資金実行に関する条件が充足されたことを確認したうえで交付する。

#### 第4章 条件等

（限度額等）

**第9条** 機構の貸付け・社債取得の額は、次項の算定式により算出した「公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備費の合計額」又は「総事業費の50%」のいずれか少ない額を限度とする。

2 公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備費の合計額は、次の算定式による。

公共施設の整備費＋建築利便施設の整備費＋都市利便施設の整備費＋公益的施設の整備費＋情報化基盤設備の整備費

なお、公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備費並びに総事業費の算出にあたっては、事業実施のために取得した土地の購入費用を含むことができるものとし、当該土地について土壌汚染対策が講じられる場合（すでに講じられた場合も含む。）の当該対策に係る費用もこれに準ずるものとする。ただし、土壌汚染対策に係る費用を公共施設等、公益的施設及び情報化基盤設備の整備費並びに総事業費に含むこととする場合は、当該費用が想定以上に膨らまないようにするための措置を事業者に義務付けることとする。

（償還期間）

**第10条** 償還期間は、資金の貸付けについては20年以内、社債の取得については10年以内とし、個別案件毎の契約等において定めるものとする。ただし、第4条第4号に規定する採択基準を充足する貸付けについては、償還期間は40年以内とし、個別案件毎の契約等において定めるものとする。

（条件）

**第11条** 機構の貸付け・社債取得に係る金利その他の条件については、審査会の審議を経て個別案件毎の契約等において定めるものとする。

（繰上償還）

**第12条** 事業者がやむを得ず貸し付けた資金又は社債の繰上償還を行う場合におい

て、機構は事業者はその費用の負担を求めることができる。

## 第5章 その他

(債権管理)

**第13条** 機構は、メザニン支援業務を長期にわたって安定的に実施していくため、対象事業ごとに財務制限条項などを設定し、これらを適切に管理するものとする。

(遵守、報告事項)

**第14条** 事業者は、機構及び関係者との契約等で定められた事項を遵守し、必要な報告を行うものとする。

(雑則)

**第15条** この要領に定めるもののほか、この要領の運用のため必要な事項は、別に定める。

### 附 則

(施行期日)

**第1条** この要領は、平成23年9月30日から施行する。

### 附 則

この要領の改正は、平成25年4月1日から施行する。

### 附 則

(施行期日)

**第1条** この要領の改正は、平成25年8月1日から施行する。ただし、第4条第2項第2号イの改正規定は、平成29年4月1日から適用する。

(経過措置)

**第2条** この要領の施行前に改正前の第4条第2項第2号イの規定により中心市街地の活性化に関する特別措置法（平成10年法律第92号）に基づく特例の適用を受けたものについては、改正後の第4条第2項第2号イの規定にかかわらず、なお従前の例による。

### 附 則

この要領の改正は、平成27年4月9日から施行する。

### 附 則

この要領の改正は、平成28年9月1日から施行する。



**附 則**

この要領の改正は、平成28年12月20日から施行する。

**附 則**

この要領の改正は、平成29年4月1日から施行する。

**附 則**

この要領の改正は、令和2年9月10日から施行する。

**附 則**

(施行期日)

**第1条** この要領の改正は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

**第2条** 第4条第1号ト、同条第2号へ及び同条第3号への規定は、機構が令和6年度末までに行う支援については、適用しない。

別表 審査基準

審査項目		判定基準	
事業完工リスク	着工前段階のリスク	開発用地の権利関係	開発用地の権利関係が確定しており、将来的にも紛争等の懸念がないこと。
		行政の許認可	建築確認や都市計画法等に基づく行政の許認可の取得に懸念がないこと。
		近隣問題	近隣住民への対策が終了している（または、少なくとも終了することが確実と見込まれる）こと。
		土壌汚染問題等	事前調査により、土壌汚染の顕在化、埋蔵文化財の出土、電波障害の発生等のリスクの有無を把握し、必要な対策費用等を収支計画に反映させていること。
	建設期間中のリスク	工事請負業者の信用力	工事請負業者が十分な実績・信用力を有していること。または、十分な信用補完措置（完工保証等）が講じられていること。
		コストオーバーラン	工事請負金額が確定済みであるか、確定が見込まれること。または、追加コストの発生に備えた適切な措置が講じられていること。
採算性リスク (CF・資産価値)	CFからの回収可能性	DSCRレベル（元利金支払能力）	与信期間中の平均値が原則1.2以上であること。
		賃料水準	近隣相場、物件特性等に照らし妥当な水準に賃料が設定されていること。
		CAPEX（大規模修繕費）の水準	建築費の概ね0.5%以上の金額が収支計画に織り込まれていること。
	マーケット評価	立地条件	マーケットレポート、実査等により、事業性の観点から懸念なしと認められること。
		テナント需給	同上
		マーケットについての経済指標	同上
	不動産個別評価	建築計画・構造・設備等	設計図書、不動産鑑定評価、実査等により、構造上の問題がなく、建築計画・設備・性能面において競合物件に対して優位性を有すると認められること。
		経済耐用年数	設計図書、不動産鑑定評価、実査等により、経済耐用年数に懸念なしと認められること。
		メンテナンス費用	設計図書、不動産鑑定評価、実査等により、メンテナンス費用が適切に見積もられていると認められること。
	ストラクチャーリスク	スキームの基本構造	LTVレベル
出口戦略			リファイナンス、物件売却等による元本償還が予定されている場合、その実現が確実と見込まれること。
信用補完措置（※1）			キャッシュフロー・資産価値の下振れリスクの軽減が図られていること。（※1）
支援対象会社の設立・運営（※1）			専門家によるチェック、エビデンスの徴求等を通じて、資金の使途やリスクの範囲を限定する等の観点から、支援対象会社の設立・運営について問題がないと認められること。（※1）
ファイナンス規模・条件		民都のリスク負担等の程度 (規模)原則として、民都単独で筆頭債権者にはならない。 (条件)民業圧迫にならず、かつ、対象事業のリスクを適切に反映した、公的支援としてふさわしい金利水準とする。	
事業関係者の信用リスク（※2）		スポンサー等の信用力（※2）	スポンサー、AM・PM業者、キーテナント等が十分な信用力を有していること。（※2）

※1 本制度の利用申込みを行う事業者が第3条第2項第2号イ若しくはロ又は第3項第2号イ若しくはロに掲げる民間事業者の場合にあつては、本審査項目は合わせて「保全措置」とし、判断基準については債権回収のために必要な担保が付されていること（民都の求めに応じ担保を付すことが約されている場合を含む。）とする。

※2 本制度の利用申込みを行う事業者が第3条第2項第2号イ若しくはロ又は第3項第2号イ若しくはロに掲げる民間事業者の場合にあつては、本審査項目は当該事業者の「債務償還能力」（事業基盤評価及び財務基盤評価）とし、判断基準についてはそれぞれ次のとおりとする。

- ・事業基盤評価 事業概要、実績等から、事業者の信用に懸念なしと認められること。
- ・財務基盤評価 事業者の収益力、財務の安全性、資金繰り等に問題がないと認められること。