

# 第11期事業報告

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

一般社団法人 環境不動産普及促進機構

## I. 当機構の概況（令和5年3月31日現在）

### 1. 設立年月日

平成25年2月14日

### 2. 定款に定める目的

当法人は、安全安心で持続可能（サステナブル）かつ耐震・環境性能を有する不動産（以下、「環境不動産」という。）の供給を促進し、もって我が国不動産の資産価値の向上及び不動産投資市場の活性化を図るとともに地球温暖化対策に寄与することを目的とする。

### 3. 定款に定める事業内容

- (1) 環境不動産に関する調査研究
- (2) 環境不動産に関する情報の収集及び提供
- (3) 環境不動産に関する相談及び助言
- (4) 環境不動産の開発や環境不動産への改修に関する事業支援
- (5) 前各号に付随する事業

#### 4. 社員の状況

以下のとおり。(設立時と変更なし)

一般財団法人建設経済研究所  
一般財団法人住宅・建築 SDGs推進センター  
公益社団法人全国市街地再開発協会  
一般財団法人土地総合研究所  
一般社団法人日本建設業連合会  
一般財団法人日本建築防災協会  
公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会  
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
一般財団法人日本不動産研究所  
一般財団法人不動産適正取引推進機構  
公益財団法人不動産流通推進センター  
公益社団法人ロングライフビル推進協会

#### 5. 主たる事務所

東京都港区虎ノ門一丁目 16 番 4 号

#### 6. 役員等に関する事項

・理事 10 名全員は 2022 年 6 月 30 日開催の第 10 回定時社員総会終結の時をもって任期満了となるため、同日の定時社員総会で理事の選任を行った(再任理事 7 名、新任理事 3 名)。

・2023 年 3 月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

※は 2022 年 6 月 30 日付選任の新任役員。

理事長(代表理事)(非常勤)

：村上 周三 (一般財団法人住宅・建築 SDGs推進センター 理事長)

理事(非常勤)：伊香賀 俊治(慶應義塾大学 理工学部システムデザイン工学科 教授)

理事(非常勤)：坂本 功 (一般財団法人日本建築防災協会 理事長)

理事(非常勤)：寺島 敏文 (一般社団法人日本建設業連合会 常務執行役)

理事(非常勤)：三井 雅貴 (公益社団法人ロングライフビル推進協会 理事)※

理事(非常勤)：宮崎 裕和 (三菱 UFJ 銀行 ソリューションプロダクツ部部長)※

理事(非常勤)：村山 利栄 (インフロニア・ホールディングス取締役)

理事(非常勤)：吉村 真行 (公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長)

専務理事(業務執行理事)(常勤)：千葉 達也※

常務理事(業務執行理事)(常勤)：森 明彦

監事(非常勤)：池田 輝男

監事(非常勤)：杉本 茂 (公認会計士、さくら総合事務所 代表)

## 8. 職員等に関する事項

事務局長(兼 総務部長)：中西 月彦

事務局次長(兼 環境不動産部長 兼 企画部長)：朝日 隆博

職員総数：6名

## II. 事業の概況

### 1. 耐震・環境不動産形成促進事業

・当機構の損益は、第6期(2017年度)に単年度黒字化、第7期(2018年度)に累積損益黒字化をそれぞれ達成した上で、第8期以降いずれも黒字決算となっているが、今期(第11期)については、投資案件全般の回収進捗に加え、大型案件の期限前 EXIT に伴う収益の前期一括計上の反動減等により若干の赤字となった。

#### (1) 出資の実施等

##### ① 南小岩賃貸住宅開発案件

・ファンド・マネージャー(以下、FM)：スターツアセットマネジメント(株)、無限責任組合員(以下、GP)：スターツコーポレーション(株)、有限責任組合員(以下、L

P) : 当機構、として組成した投資事業有限責任組合(以下、LPS)に対して、2022年9月にコミットメントレターを発出し、2023年3月末にLP出資を実施した(支援決定額は5億円)。

- ・当該LPSから出資を受けたSPCにおいては、東京都江戸川区内の土地を取得し、環境に配慮した賃貸住宅の開発事業を実施するもので、竣工後の賃貸住宅は建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)星表示3つ以上の評価取得を予定しており、建築物省エネ法の基準から10%以上削減されることが期待される。

## ② 札幌オフィスビル開発案件

- ・FM: 三菱地所投資顧問とする札幌オフィスビル開発案件について、2023年3月にコミットメントレターを発出した(2025年度上半期出資実行予定)。

## (2) 出資案件の出口の状況

- ・2017年度に出資した「横浜市オフィスビル改修案件」については、2021年10月に物件売却を実施、2022年4月に最終金銭分配を受け、2022年4月に清算終了となった。
- ・2018年度に出資した「尼崎市物流施設開発案件」については、2021年11月に物件売却を実施、2022年6月に最終金銭分配を受け、2022年6月に清算終了となった。

## (3) 投資済案件のモニタリング

- ・投資済案件のモニタリングも引き続き着実に実施中。
- ・月次のモニタリングについては、当機構は毎月定期的に、DBJAMを通じて投資案件の状況(賃料、稼働率、環境改修工事の進捗状況その他特記すべき事項)をFMからモニタリングし、当機構内で共有している。機構保有物件は現在のところ概ね順調な稼働を維持しているが、引き続き適切なモニタリングを実施していく。
- ・また、半期毎にDBJAMより、投資済案件のポートフォリオリスク管理の観点から、足元の含み損益、キャップレート変動時の影響、物件価値下落時のリスクバッファーについての報告を受け、当機構内で共有している。

## (4) パートナー金融機関との連携

- ・2022年4月に大垣共立銀行と新規協定を締結した(協定締結金融機関182)。
- ・本年度はパートナー金融機関の一社と連携した案件の相談を受け次年度の出資

に向け検討を進めているほか、資金の出し手となり、事業のコーディネータ役ともなる各金融機関と協力関係を引き続き構築している。

- ・パートナー金融機関との連携維持を図るため、例年どおり、セミナー開催の案内メールの発信及び広報誌の送付を行った。

#### (5) 優良案件具体化に向けた取り組み

- ・機構の取組事例など事業の広報周知活動を引き続き行うとともに、優良な投資案件の具体化や新たな案件発掘に向け、関係者と継続的に協議・調整等を行っている。

##### ① 優良な案件形成に向けた取り組み

- ・優良な案件形成に向け、有力 FM や AM、金融機関等との連携・情報共有を強化。この結果、機構初となる賃貸レジ開発案件への出資決定が実現された(前記(1)①)ほか、有力 FM と地方におけるオフィス開発案件が進捗(同②)。

##### ②「環境不動産・SDGsセミナー」の開催

- ・第 8 期に開始した、Re-Seed 機構及び耐震・環境不動産形成促進事業の知名度向上、ESG 投資・SDGsの普及啓発を図り、耐震・環境不動産形成促進事業の更なる推進を目的とした「環境不動産・SDGsセミナー」については、第 11 期も引き続き開催した。
- ・新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、年内は「ウェビナー」形式にて 4 回開催し、年明け以降は「会場型」にて 3 回開催した。
- ・「環境不動産・SDGsセミナー」の開催実績は以下の通り。

6 月分	開催日	2022 年 6 月 17 日
	テーマ	①2050 カーボンニュートラルを踏まえたカーボンプライシングの最新動向 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化と ESG 投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社コンサルティング本部 サステナビリティコンサルティング第 1 部 地球環境チーム 上席主任コンサルタント 元木 悠子 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 課長補佐 渡邊 明博 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 酒井 博史
	参加者数	71 名
9 月分	開催日	2022 年 9 月 16 日
	テーマ	①2050 カーボンニュートラルを踏まえたカーボンプライシングの最新動向 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化と ESG 投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社コンサルティング本部 サステナビリティコンサルティング第 1 部 地球環境チーム コンサルタント 金池 綾夏 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 高崎 久美子 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	66 名

10月分	開催日	2022年10月20日
	テーマ	①2023年の不動産市況 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 主席研究員 吉野 薫 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 高崎 久美子 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	73名
12月分	開催日	2022年12月16日
	テーマ	①2050カーボンニュートラルを踏まえたカーボンプライシングの最新動向 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社コンサルティング本部 サステナビリティコンサルティング第1部 地球環境チーム コンサルタント 金池 綾夏 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 課長補佐 田中 宏明 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	71名
1月分 (札幌)	開催日	2023年1月19日
	テーマ	①2023年の不動産市況 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 主席研究員 吉野 薫 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 高崎 久美子 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	36名
2月分 (大阪)	開催日	2023年2月17日
	テーマ	①2023年の不動産市況 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 主席研究員 吉野 薫 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 高崎 久美子 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	35名
3月分 (福岡)	開催日	2023年3月17日
	テーマ	①2023年の不動産市況 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 主席研究員 吉野 薫 氏 ②国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 高崎 久美子 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局 専務理事 千葉 達也
	参加者数	21名

(6) 気候変動への対応について

- ・当機構は、2019 年度に TCFD 提言への賛同を表明するとともに、TCFD コンソーシアムに入会し、TCFD 提言を踏まえた取り組みと開示の高度化に注力している。
- ・今期についても前期中に整理した TCFD 提言における 4 つの開示項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に対する当機構の対応方針に沿った業務運営を実施しており、目標として設定した「出資案件の 1 年当たりの CO2 削減量の合計値（2023 年 3 月期：14,000t-CO2/年）」についても、達成済である。

ガバナンス	<p>・Re-Seed 投資事業は、老朽・低未利用不動産の改修等を行い、環境性能等を有する良質な不動産の形成を促進することを目的としていることから、気候変動への対応を重要な経営課題であると認識し、Re-Seed 機構の気候変動への対応方針、対応状況を理事会・社員総会にて報告するとともに、事業報告にて開示している。</p>	
戦略	機会	<p>・環境不動産（環境認証ビル・不動産、低炭素ビル・不動産）に対するニーズが高まり、Re-Seed 投資事業の更なる利活用が図られる。</p>
	リスク	<p>・炭素税 ZEB/ZEH/環境建築物規制等の新たな低炭素規制導入の導入により運用・調達コストが増加し、投資済案件の投資利回りが低下する。</p> <p>・風水害の激甚化による建物損害増加や事業停止リスクが増大し、投資済案件の投資利回りが低下する。</p>
リスク管理	<p>・新規投資案件審査時には、所定の環境要件を満たしていることを確認するとともに、対象物件の気候変動リスクへの対応状況を確認した上で、投資審査委員会・理事会に付議している。</p> <p>・投資済案件については、環境改修工事の進捗状況や環境認証の取得状況を確認し、所定の環境性能が具備されていることを確認するとともに、風水害等による影響の発生有無を定期的にモニタリングしている。</p>	
指標と目標	<p>・Re-Seed 機構は、出資案件の 1 年当たりの CO2 削減量の合計値（出資した案件につき建築物が改修、建替え又は開発後に環境性能基準を満たすことによる 1 年当たりの CO2 削減量の合計値）を目標として設定している。</p> <p><b>【目標】</b>2022 年 3 月期：11,818t-CO2/年、2023 年 3 月期：14,000t-CO2/年</p> <p>(参考)2022 年 3 月末実績：13,151t-CO2/年</p> <p>2023 年 3 月末実績：15,742t-CO2/年</p>	

## 2. 情報提供・調査研究事業等

- ・情報提供事業は、「環境不動産は長期にわたって便益利益を生み出していく優良な投資資産である」との情報、「耐震・環境不動産形成促進事業は環境(E)、社会(S)に寄与するとともに、一定の規律・ガバナンス(G)を伴う事業を支援する「ESG投資」を行うものであり、民間主導のSDGsのゴール達成を支援するものである」という情報、その他の環境不動産に関する有益な情報の発信を行い、機構の目的である環境不動産の供給促進及び普及啓発を図り、併せて喫緊の課題である耐震・環境性能に劣る老朽不動産の環境不動産への再生及び地域再生・活性化の推進に資するために実施している。
- ・第11期の情報発信としては、有料セミナー5回、広報誌3回、機構ホームページ4回(広報誌RE-SEEDのアップを含む。)を行った。

### (1) Re-Seed セミナー(有料セミナー)

- ・第11期のRe-Seedセミナーについては、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式にて実施した。
- ・国土交通省通達「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に基づく「国土交通大臣が適切と認めた講習」に該当するセミナーである「不特法セミナー」を第11期も引き続き実施した。
- ・その他有料のRe-Seedセミナーは、第10期同様、環境不動産セミナー以外については、受講者が真に聞きたいセミナーにのみ参加できる単発物中心の運営とした。
- ・「環境不動産セミナー」については、第10期同様、3日間6セミナーのシリーズ物として実施した。
- ・Re-Seedセミナーの開催実績は以下の通り。

第40回 (不特法セミナー)	開催日	2022年5月20日(金)
	テーマ	不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の実務 ～平成29年の不動産特定共同事業法の改正を踏まえて～
	講師	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 課長補佐 西 ゆり絵 氏
	参加者数	26名
第41回	開催日	2021年7月8日(金)
	テーマ	カーボンニュートラル実現に向けた建築物のZEB化の必要性
	講師	株式会社三菱総合研究所 サステナビリティ本部 脱炭素ソリューショングループ 兼 政策・経済センター シニアコンサルタント 小川 崇臣 氏
	参加者数	17名
第42回	開催日	2022年10月14日(金)
	テーマ	2022年の不動産市場見通し(コロナ後のオフィス・物流の市場展望)
	講師	シービーアールイー 株式会社 リサーチ エグゼクティブディレクター/リサーチヘッド 大久保 寛 氏 シニアディレクター 高橋 加寿子 氏
	参加者数	20名
第43回 (環境不動産セミナー) (1日目)	開催日	2022年11月11日(金)
	テーマ	①【政策編】国土交通省 ②【環境基礎編】
	講師	①国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 企画専門官 塚田 友美 氏 ②三井住友信託銀行 不動産ソリューション部 環境不動産担当部長 伊藤 雅人 氏
	参加者数	26名
第43回 (環境不動産セミナー) (2日目)	開催日	2022年11月16日(水)
	テーマ	③【政策編】環境省 ④【環境金融編】
	講師	③環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室 室長補佐 名畑 太智 氏 ④CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長 堀江 隆一 氏
	参加者数	18名
第43回 (環境不動産セミナー) (3日目)	開催日	2022年11月18日(金)
	テーマ	⑤【環境建築編】 ⑥【TCFD編】
	講師	⑤千葉大学大学院工学研究院 創成工学専攻建築学コース 准教授 林立也 氏 ⑥株式会社三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部 主任研究員 菊地 暁 氏
	参加者数	19名
第44回	開催日	2023年1月27日(金)
	テーマ	新たな投資対象セクターとしてますます注目が高まるデータセンター
	講師	株式会社三井住友トラスト基礎研究所 新規事業開発部 部長 菅田 修 氏
	参加者数	32名

## (2) 広報誌

- ・耐震・環境不動産並びに ESG 投資・SDGsの普及啓発推進のための情報発信手段として広報誌を発行した(従来通り、冊子での配布とHPでの公開を継続した)。不動産の耐震・環境性能、不動産証券化の基本的な解説、不動産とSDGs等について、わかりやすさを主眼に作成を行った。また、「耐震・環境不動産形成促進事業」の更なる利用を推進するため、Re-Seed投資事業の活用事例の連載を実施した。
- ・第11期もこれまでと同様、3回の発行を行った(第25号:2022年7月、第26号:2022年11月、第27号:2023年3月発行)。

・各号の内容は以下の通り。

### <第25号>

- ・ZEBからカーボンニュートラルへ  
(株式会社日建設計総合研究所 丹羽 英治 氏)
- ・住宅とカーボンニュートラル  
(神奈川大学建築学部建築学科 准教授 芹川 真緒 氏)
- ・不動産分野における ESG 投資等への先進的取り組み事例インタビュー  
第7回 株式会社シェルター(後半)  
(株式会社シェルター 常務取締役 安達 広幸 氏、営業部 菅原 文氏)
- ・コースカベイサイドストアーズ環境改修事業における Re-Seed 投資事業の活用戦略②  
(アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド  
アセットマネジメント ヴァイスプレジデント 山本 敦士 氏)
- ・環境不動産ニュース

### <第26号>

- ・東京都のキャップ・アンド・トレード制度について  
(東京都 環境局 気候変動対策部 総量削減課 排出量規制担当  
村上 直英氏、佐々木 美土里氏)
- ・不動産分野における ESG 投資等への先進的取り組み事例インタビュー  
第8回 ケネディクス不動産投資顧問株式会社&ケネディクス株式会社  
(ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 田島 正彦 氏  
ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸 亮太氏)
- ・Re-Seed 投資事業の活用戦略と「(仮称)仙台国分町プロジェクト」のご紹介(①)  
(みずほ不動産投資顧問株式会社 アセットマネジメント部 部長 中里 望 氏)

- ・環境不動産ニュース

#### <第 27 号>

- ・ESG・SDGsと環境不動産

(三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部 環境不動産担当部長  
伊藤 雅人 氏)

- ・不動産分野における ESG 投資等への先進的取り組み事例インタビュー

第 9 回 スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社

(スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社 店舗開発本部 店舗設計部  
コンセプトデザイングループ サステイナブルデザインチーム チームマネージャー  
柳 和宏 氏)

- ・Re-Seed 投資事業の活用戦略と「(仮称)仙台国分町プロジェクト」のご紹介(②)

(みずほ不動産投資顧問株式会社 アセットマネジメント部 部長 中里 望 氏)

- ・環境不動産ニュース

#### (3) 情報発信手段としてのホームページの充実

- ・情報発信手段として機構ホームページの充実を企図し、今期は「環境性能評価基準の基礎知識」の更新(4月)の情報発信に加え、広報誌 RE-SEED のアップを 3 回実施した。

#### (4) 財政的基盤整備

##### ① 賛助会員制度

- ・今年度更新を辞退した先、及び新たな加入はなかった。
- ・現時点での賛助会員 11 法人、年会費 160 万円。

##### ② 基金(法人法上の基金)拠出

- ・現時点での残高 15 法人、6,000 万円(昨年度末と変わらず)

3. 社員総会、理事会、審査委員会の実施状況  
別紙①のとおり。

以上

## (別紙①) 第11期 社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

### 1 社員総会

回	開催日	議案No.	議案
定時 10	2022/6/30	1	第10期(2021年4月1日から2022年3月31日まで)の事業報告実施並びに計算書類承認の件
		2	理事10名選任の件

### 2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
73	2022/6/14	1	第10期(2021年4月1日から2022年3月31日まで)の事業報告、同附属明細書、計算書類、同附属明細書承認の件
		2	『第10回定時社員総会開催』及び『同総会議案』の件
		3	会計監査人の監査報酬額の件
		報告 1	第11期(2023年3月期)・第1回法人法第91条第2項の第1回職務執行状況報告
		報告 2	耐震・環境不動産形成促進事業の2021年度実施状況について
74	2022/6/30	1	代表理事(理事長)選定の件
		2	専務理事、常務理事選定及びそれに伴う体制の件
75	2022/9/27	1	運営事業者の選定およびコミットメント枠設定について
		報告 1	「耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会」とりまとめ結果について
76	2023/3/29	1	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について
		報告 1	2023年3月期(第11期)・第2回法人法第91条第2項の職務執行報告
		2	2024年3月期(第12期)事業計画、収支予算について
		3	審査委員会の委員選任(改選)の件

### 3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
投資 33 運営 11 合同	2022/6/8	報告1	耐震・環境不動産形成促進事業の2021年度実施状況について
投資 34	2022/9/22	1	運営事業者の選定およびコミットメント枠設定について
投資 35	2023/3/23	1	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について

## 第 11 期事業報告の附属明細書

一般社団法人 環境不動産普及促進機構

特記事項無し。

以 上