

# 第1期事業報告

自 平成 25 年 2 月 14 日  
至 平成 25 年 9 月 30 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 (平成25年9月30日現在)

### 1. 設立

#### (1) 設立に至る経緯

当機構は、平成 25 年 1 月に、一般社団法人不動産証券化協会 岩沙 弘道会長、一般社団法人不動産協会 木村 恵司理事長、社団法人日本ビルディング協会連合会 高木 丈太郎会長ら 9 名による「環境不動産の供給を促進し、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、地球温暖化防止及び安全安心で持続可能(サステナブル)な社会の実現に資するため、ここに、一般社団法人 環境不動産普及促進機構の設立を発起する。」との趣意によって設立が発起された。

#### (2) 設立年月日 平成25年2月14日

<設立に至る経過>

同年2月8日 定款作成

設立時代表理事選定

主たる事務所の所在地(東京都港区虎ノ門四丁目 3 番1号)  
について総社員同意。

同年2月13日 定款を公証人認証

## 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

設立当初の社員数12名(その後変更なし)。以下のとおり。

- 一般財団法人建設経済研究所
- 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構
- 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近代化センター
- 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

平成25年4月1日より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

理事長(代表理事)(非常勤)

：野城 智也（東京大学生産技術研究所 教授）

理事(非常勤)：今倉 章好（一般社団法人日本建設業連合会 常務理事）

理事(非常勤)：岡田 恒男（一般財団法人日本建築防災協会 理事長）

理事(非常勤)：緒方 瑞穂（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長）

理事(非常勤)：沖田 章喜（公益社団法人ロングライフビル推進協会 副会長）

理事(非常勤)：村上 周三（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構理事長）

監事(非常勤)：池田 輝男（元住宅金融公庫 監事、前一般財団法人住宅金融  
普及協会 会長）

監事(非常勤)：杉本 茂（公認会計士、さくら総合事務所 代表）

会計監査人 ：新日本有限責任監査法人

## 7.職員等に関する事項

事務局長：酒井博史

職員総数：8名

## 8.事業年度(決算期)の変更(7月17日 第2回臨時社員総会)

「毎年1月1日～同年12月31日」から、事業の円滑な運用等のため、「毎年4月1日～翌年3月31日」に変更

但し、第1期事業年度は「平成25年2月14日～同年9月30日」、第2期事業年度は「平成25年10月1日～平成26年3月31日」とする。

## Ⅱ.事業の概況

### 1. 耐震環境不動産形成促進事業の概況

#### 〈耐震・環境不動産支援基金の設置法人〉

本年1月の政府の「日本経済再生に向けた緊急経済対策」において、国土交通省・環境省が「耐震・環境不動産形成促進事業」を創設した。

国土交通省及び環境省は、平成25年2月20日から3月6日まで、この事業を実施するための耐震・環境不動産支援基金の基金設置法人の公募を行った。

その後の基金設置法人をめぐる動向は、以下のとおり。

- 3月6日 耐震・環境不動産支援基金の設置法人の公募に機構が応募
- 3月12日 基金設置法人の選定に関する有識者委員会が開催され、機構がヒアリングを受ける。
- 3月13日 国土交通省及び環境省は、機構に対し、機構が基金設置法人に採択された旨の「耐震・環境不動産支援基金の設置法人の採択について」を通知
- 3月14日 国土交通大臣及び環境大臣は、機構に対し、それぞれ300億円、50億円の補助金を交付する旨の「補助金交付額決定通知書」を通知
- 3月21日 環境省の地球温暖化対策推進事業費国庫補助金(50億円)が機構に交付され、機構は耐震・環境不動産支援基金を造成
- 3月29日 国土交通省の耐震・環境不動産形成対策費補助金(300億円)が機構に交付され、機構は耐震・環境不動産支援基金を造成(累計350億円)
- 4月10日 機構は、国土交通大臣及び環境大臣に対し、それぞれ300億円、50億円の基金を造成した旨の「事業実績報告書」を提出
- 4月16日 国土交通大臣及び環境大臣は、機構に対し、事業実績報告書に基づき、それぞれ300億円、50億円をもって国庫補助金交付額が確定した旨の「国庫補助金交付額確定通知書」を通知

## 〈耐震・環境不動産形成促進事業の推進〉

### (1) 審査委員会の設置

- ・審査委員会の設置につき、5月29日の第8回理事会で承認を得た。
- ・審査委員会は理事長の諮問を受けて、FM 応募要領、運営事業者の選定及びコミットメント枠の設定・変更等につき審議し、意見を述べる。
- ・学識経験者、弁護士、公認会計士及び不動産鑑定士の各分野より、合計7名の審査委員で構成。

### (2) ファンド・マネージャー(以下「FM」という。)応募要領の制定

- ・3月下旬より国土交通省、環境省、DBJ アセットマネジメント株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と定例会議を開催し、FM 選定ガイドライン、投資ガイドライン、LPS 契約雛形の内容等につき継続的に協議。
- ・6月5日に第1回審査委員会を開催し、理事長の諮問を受けてFM 選定ガイドライン、投資ガイドライン、LPS 契約雛形等で構成されるファンド・マネージャー(FM) 応募要領の内容につき審議を行い、妥当とする意見が決議された。審査委員会の意見答申を受けて、6月12日に第9回理事会での承認決議を得て、6月24日付で国土交通省及び環境省に承認申請を行い、6月26日付で両省の承認を得た。

### (3) 業務委託契約の締結

#### 〈DBJ アセットマネジメント株式会社〉

- ・5月22日に DBJ アセットマネジメント株式会社と業務委託契約を締結。  
委託業務の内容:FM 応募要領等の策定、FM 選定、LPS 出資契約等に係る助言、LPS のモニタリング等の業務  
4月24日の第7回理事会で承認。

#### 〈一般財団法人日本不動産研究所〉

- ・6月25日に一般財団法人日本不動産研究所と業務委託契約を締結。  
委託業務の内容:FM 応募要領等の策定支援、対象物件の価値の検証、物件概要の確認、耐震・環境性能基準の確認等の業務  
6月24日の第10回理事会で承認。

(4)説明会の開催(「耐震・環境不動産形成促進事業」等説明会)

- ・7月上旬に当機構主催で東京・福岡・大阪の3会場で開催。
- ・当機構の概要、耐震・環境不動産形成促進事業の概要、改正不動産特定共同事業法について説明。
- ・3会場合計の参加者数は300名超。
- ・別途国土交通省等主催で同様の説明会を全国8都市で開催。

(5)FMの募集

- ・7月1日から7月31日までFMの募集を実施。
- ・10社のFMからの応募。
- ・応募があったFMから各社の実績、投資計画の概要等をヒアリングし、各応募内容のチェックを行い、事業実現確度の高いものにつきFM選定の審査を実施中。  
(10月23日の第17回理事会において、1件目のFMとコミットメント枠設定を決定)

(6)地域別相談窓口の開設

- ・耐震・環境不動産形成促進事業の全国への普及、地方案件の探索を目的として、一般財団法人日本不動産研究所に地域別相談窓口業務を7月24日付で委託。
- ・一般財団法人日本不動産研究所の全国の各拠点において、耐震・環境不動産形成促進事業についての情報提供と概要説明、一次相談窓口対応業務を実施。

(7)地域金融機関とのパートナー協定

- ・地域における老朽・低未利用不動産の再生を促進することを目的として、耐震・環境不動産形成促進事業及び改正不動産特定共同事業法に基づく事業についての相互の情報提供等を内容とするパートナー協定を、国土交通省及び地域金融機関等と締結することとした。  
(10月1日付で締結、締結金融機関数155社、別紙1参照)

## 2.基金※募集の概況

※「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」第5節に定める基金

- ・3月に4法人より、4口400万円の拠出を受けた。
- ・独自事業推進のため、銀行、不動産会社等の関係先に対し、6月より更なる基金募集活動を開始。
- ・6月17日に「環境不動産普及促進機構事業説明会」を開催し、当機構の概要及び基金の募集につき説明、以降募集活動を推進。
- ・9月に1法人より10口、1,000万円の拠出を受けた。
- ・9月末現在の基金残高1,400万円。
- ・引き続き鋭意募集活動を推進中。

## 3.社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

別紙2「第1期社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況」のとおり。

## Ⅲ.対処すべき課題

1. 耐震・環境不動産形成促進事業の円滑な推進

2. 独自事業推進

以上

## 地域金融機関等及び国土交通省とのパートナー協定について

Re-Seed 機構は、平成 25 年 10 月 1 日、地域金融機関等及び国土交通省との間で老朽・低未利用不動産の再生促進を目的としたパートナー協定を締結しました（連携イメージについては下図を、締結先については次頁を、ご覧ください。）。

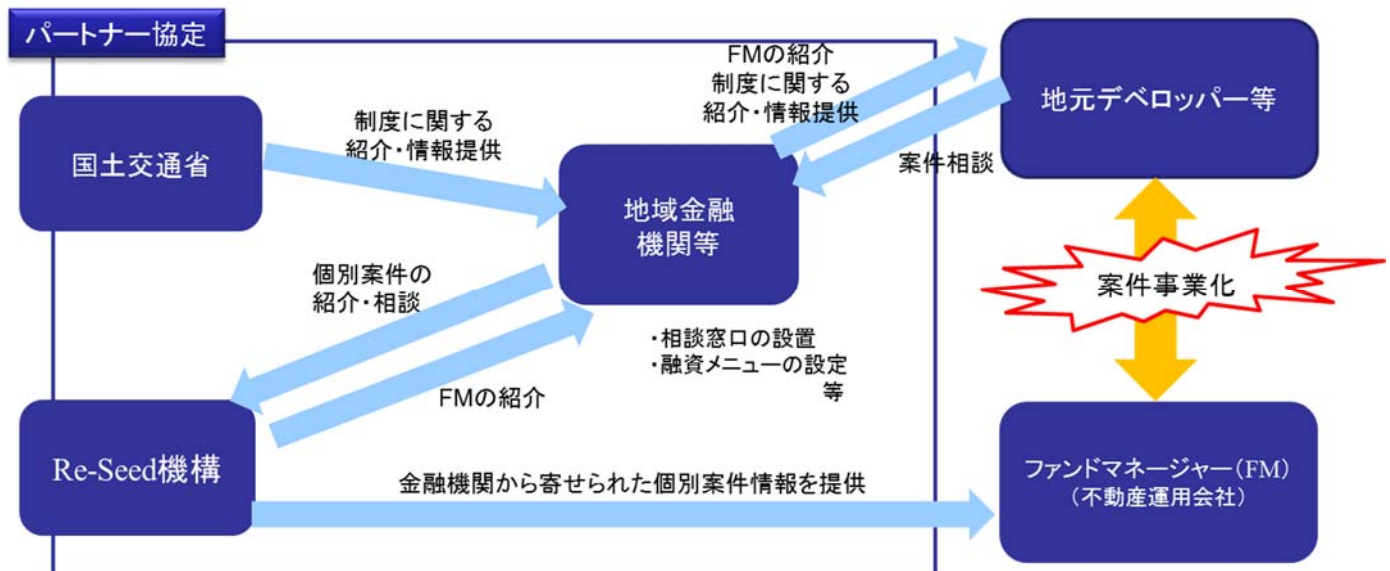
パートナー協定の主な内容については以下の通りです。

- (1) Re-Seed 機構、地域金融機関等及び国土交通省は、**耐震・環境不動産形成促進事業**及び改正不動産特定共同事業法に基づく事業〔※〕を、相互に連携して活用を促進します。
- (2) 「相互の情報提供」、「事業の活用が見込まれる案件の紹介」、「ファンドマネージャーの紹介」等を行います。

Re-Seed 機構は、パートナー協定の締結を通じて、事業の資金の出し手となり、また事業のコーディネーター役ともなる各地域金融機関等と密接な協力関係を構築することにより、耐震・環境不動産形成促進事業の推進を図っていきます。併せて、地域金融機関等の要望に応じて、協定を締結した金融機関等の相互の情報交換やノウハウの提供などについても行ってまいります。

〔※〕不動産特定共同事業については、国土交通省のホームページに概要が掲載されていますので、こちら（⇒[不動産特定共同事業](#)、⇒[法改正の概要](#)）をご参照ください。

<連携イメージ図>





パートナー機関一覧(2013年10月1日現在)

全国	北海道	東北	関東	北陸	
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	株式会社北海道銀行 株式会社北洋銀行 江差信用金庫 帯広信用金庫 釧路信用金庫 札幌信用金庫 空知信用金庫 北門信用金庫 室蘭信用金庫 稚内信用金庫	株式会社秋田銀行 株式会社岩手銀行 株式会社七十七銀行 株式会社東邦銀行 株式会社東北銀行 株式会社北都銀行 株式会社山形銀行 株式会社きらやか銀行 株式会社仙台銀行 北上信用金庫 白河信用金庫 須賀川信用金庫 福島信用金庫 宮古信用金庫 盛岡信用金庫 杜の都信用金庫	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社足利銀行 株式会社群馬銀行 株式会社常陽銀行 株式会社千葉銀行 株式会社千葉興業銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社横浜銀行 株式会社京葉銀行 株式会社栃木銀行 株式会社東日本銀行 青木信用金庫 朝日信用金庫 足利小山信用金庫 青梅信用金庫 川崎信用金庫 桐生信用金庫 小松川信用金庫	西京信用金庫 埼玉縣信用金庫 湘南信用金庫 城北信用金庫 西武信用金庫 しのめ信用金庫 多摩信用金庫 中南信用金庫 銚子信用金庫 東栄信用金庫 東京東信用金庫 利根郡信用金庫 平塚信用金庫 三浦藤沢信用金庫 山梨信用金庫 横浜信用金庫 青和信用組合 小田原第一信用組合 銚子商工信用組合	株式会社第四銀行 株式会社北陸銀行 株式会社北國銀行 砺波信用金庫
中部		近畿	中国	四国	九州・沖縄
スルガ銀行株式会社 株式会社八十二銀行 株式会社百五銀行 株式会社三重銀行 株式会社愛知銀行 株式会社第三銀行 株式会社名古屋銀行 いちい信用金庫 遠州信用金庫 大垣信用金庫 蒲郡信用金庫 静岡信用金庫 静岡清信用金庫 瀬戸信用金庫 東濃信用金庫 豊川信用金庫 豊橋信用金庫 長野信用金庫	西尾信用金庫 沼津信用金庫 浜松信用金庫 尾西信用金庫 富士信用金庫 富士宮信用金庫 碧海信用金庫 三島信用金庫 岐阜商工信用組合	株式会社京都銀行 株式会社滋賀銀行 株式会社南都銀行 株式会社福井銀行 株式会社関西アーバン銀行 尼崎信用金庫 淡路信用金庫 神戸信用金庫 但陽信用金庫 奈良信用金庫 日新信用金庫 姫路信用金庫 福井信用金庫 京都信用金庫	株式会社山陰合同銀行 株式会社中国銀行 株式会社広島銀行 株式会社山口銀行 株式会社島根銀行 株式会社トマト銀行 株式会社もみじ銀行 おかやま信用金庫 呉信用金庫 しまなみ信用金庫 しまね信用金庫 島根中央信用金庫 日本海信用金庫 東山口信用金庫	株式会社阿波銀行 株式会社伊予銀行 株式会社四国銀行 株式会社百十四銀行 阿南信用金庫 愛媛信用金庫 高松信用金庫 香川県信用組合	株式会社大分銀行 株式会社沖縄銀行 株式会社北九州銀行 株式会社十八銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社宮崎銀行 株式会社琉球銀行 株式会社長崎銀行 株式会社豊和銀行 大分信用金庫 大分みらい信用金庫 大牟田柳川信用金庫 鹿児島信用金庫 熊本第一信用金庫 福岡信用金庫 福岡ひびき信用金庫 佐賀東信用組合

## (別紙2)第1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
臨時 1	2013/4/24	1	定款の変更
		2	役員報酬の額
		3	会計監査人の選任
		報告	平成25年度事業計画、収支予算 平成25年度第1回職務執行状況報告
臨時 2	2013/7/17	1	定款改正の件
		2	監事1名選任の件
		報告	ファンドマネージャー(FM)応募要領について

### 2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
1	2013/2/27	1	第1期基金の募集事項等決定の件
		2	第2期基金の募集事項等決定の件
2	2013/3/1	1	第1期基金の割当てに関する件
3	2013/3/5	1	事務局長の選任
		2	耐震・環境不動産支援基金の設置法人への応募 基金の応募状況
報告			
4	2013/3/11	1	第2期基金の割当てに関する件
5	2013/3/25	1	当法人の主たる事務所移転に関する件
6	2013/4/12	1	第1回社員総会開催に関する件
7	2013/4/24	1	定款の改正を社員総会に付議すること
		2	役員報酬の額を社員総会に付議すること
		3	会計監査人の選任を社員総会に付議するとともに、その決議を前提に報酬を定めること
		4	諸規程の制定
		5	平成25年度事業計画、収支予算
		6	DBJアセットマネジメント株式会社との業務委託契約締結
報告		平成25年度第1回職務執行状況報告	
8	2013/5/29	1	審査委員会の設置及び委員の委嘱
		2	平成25年度事業計画の一部変更
		3	規程の改正・制定
9	2013/6/12	1	「ファンドマネージャー(FM)応募要領等」を、平成25年6月5日開催の「一般社団法人環境不動産普及促進機構 耐震・環境不動産形成促進事業 審査委員会(審査委員会)」の意見を踏まえ制定し、国土交通大臣及び環境大臣に対し承認申請を行うことの承認を求める
		2	「就業規則」、「期間雇用職員就業規則」の改定
10	2013/6/24	1	一般財団法人 日本不動産研究所と業務委託契約締結の件
		2	第2回臨時社員総会開催の件
		3	定款改正を社員総会に付議する件
		4	監事1名選任を社員総会に付議する件

回	開催日	議案No.	議案
11	2013/7/30	1	第1期収支予算変更の件
		2	諸規程改正の件
12	2013/9/17	1	基金取扱規程改正の件
		2	第3期基金の募集事項決定の件
		3	第4期基金の募集事項決定の件
13	2013/9/19	1	第3期基金の割当てに関する件
14	2013/9/30	1	平成26年3月期(第2期)事業計画・収支予算について
		2	第4期基金の割当てに関する件
		報告	平成25年9月期(第1期)・第2回法人法第91条第2項の職務執行状況報告

### 3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
1	2013/6/5	1	委員長の選任
		2	委員長代理の選任
		3	FM応募要領等の制定に関する意見集約について
		報告	東京都の建築物環境計画書制度を基金設置法人が認める環境評価基準に認定することについて