

# 第2期事業報告

自 平成 25 年 10 月 1 日  
至 平成 26 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 (平成26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

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

- ・当機構のガバナンスを強化し、もって適正な業務執行を確保するため、10月23日の第3回臨時社員総会において理事4名を追加選任。
- ・更に同日の第17回理事会において、専務理事、常務理事を選定。両名とも常勤理事、且つ一般社団法人及び一般財団法人に関する法律・第91条第1項第2号の業務執行理事とした。

・3月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

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):植松 丘(政策研究大学院大学 政策研究科客員教授) ※①  
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):甲斐 泰正(三井住友銀行 不動産ファイナンス営業部長) ※②  
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)  
専務理事(業務執行理事)(常勤):酒井 博史 ※①  
常務理事(業務執行理事)(常勤):松田 宏人 ※①  
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

※①10月23日付で選任。

※②10月23日付で選任された吉岡 靖二理事が2月20日付で辞任したため、  
その後任として同日付で選任。

## 7.職員等に関する事項

- ・事務局長、調査研究部長の理事就任に伴い、10月23日の第17回理事会において、重要な使用人たる事務局長及び事務局次長の選任を行った。
- ・3月末現在の職員等の状況は以下のとおり。

事務局長(兼 総務部長):川北 昌彦、  
事務局次長(兼 企画部長 兼 調査研究部長):後藤 健太郎  
職員総数:6名

## Ⅱ.事業の概況

### 1. 情報提供・調査研究事業

#### (1) 調査研究業務

- ・国土交通省より企画競争で公募された「環境不動産等の形成に資する不動産投資施策検討のための調査業務」に8月26日に応募し、10月1日付で調査業務に係る契約を締結。
- ・環境不動産の普及にかかるニーズ・課題の把握等の調査のため、ヒアリング及び検討会を1～3月にかけて実施。
- ・成果物を3月に納品。

#### (2) セミナー

- ・3月12日に「第1回 Re-Seed セミナー～不動産特定共同事業法の改正概要とモデル約款について～」を当機構会議室で開催。参加者26名。  
(本セミナーは国土交通省通達「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」に認定。)

#### (3) 広報誌

- ・耐震・環境不動産の普及啓蒙推進のための情報発信手段として広報誌の発行を検討。
- ・年3回程度発行を予定。創刊号は6月発行を予定。

### 2. 耐震・環境不動産形成促進事業

#### (1) 第1号案件の出資実施

- ・ファンド・マネージャー(FM)に選定したトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社を無限責任組合員(GP)とし、トーセイ株式会社及び当機構を有限責任組合員(LP)として投資事業有限責任組合(LPS)を組成し、当該LPSにLP出資を実施。

- ・10月8日の第2回審査委員会の意見を踏まえ、10月23日の第17回理事会で決議。  
当該LPSを通じ、都内に所在する不動産の省エネ改修を実施するSPCに対して  
出資を実施。(当機構ホームページで別紙1のとおり公表)

## (2) 審査委員会の改編

- ・12月20日の第21回理事会で決議。
- ・審査委員会の構成を見直し、投資判断については投資実務関係者からなる  
「投資審査委員会」を設置して諮問するものとし、従来の審査委員会委員により  
事業全体の運営方針について諮問する「運営審査委員会」を設置。

## (3) ファンド・マネージャー(FM)応募要件の見直し、FM追加募集・選定

- ・FM追加募集に際し、所要の応募要件の見直しを実施することとした。  
具体的には、国土交通省、環境省の実施要領改定(1月20日)を受け、1月23日  
に第1回運営審査委員会を開催し、FM応募要領等の改正について審議し、  
原案を可とする意見を理事会に答申。  
その後、第1回投資審査委員会を開催し、第1回運営審査委員会の審議結果を  
報告。
- ・1月27日の理事会において、運営審査委員会の意見を踏まえ、FM応募要領等の  
改正を決議。  
同日、国土交通省及び環境省にFM応募要領等の改正を承認申請し、1月29日  
付で両省承認。
- ・1月30日付でFM応募要領等の改正を実施の上、2月3日から2回目のFM募集  
を開始(2月末期限)。
- ・平成25年7月のFM募集時の応募者と2月の追加募集時の応募者につき審査を  
行い、25者を選定。  
3月25日の第2回投資審査委員会の意見を踏まえ、3月26日の第26回理事会  
で決議。
- ・今後は、選定されたFMの投資計画の進捗状況等に応じて、出資の決定と実行を  
行っていく。

#### (4) 地域金融機関等とのパートナー協定締結(別紙2参照)

- ・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155の地域金融機関等と10月1日付で締結。
- ・更にその後、締結希望のあった19の地域金融機関等と12月2日付で、8の地域金融機関等と3月28日付で協定締結を実施。
- ・協定を締結した地域金融機関等は合計で182者(3月末時点)。

### 3. 財政的基盤整備

当機構の財政的基盤を充実させ、情報提供・調査研究事業の確実な実施等のため、基金の追加募集を行うとともに、賛助会員制度の設置について検討。

#### (1) 基金※の追加募集

※「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

- ・前期から継続して基金募集活動を推進。
- ・第2期においては、10法人から、計46口、4,600万円の拠出を受けた。
- ・3月末現在の基金残高 60口、6,000万円(拠出15法人)。
- ・今後も募集活動は鋭意継続。

#### (2) 賛助会員制度

- ・耐震・環境不動産の普及啓蒙推進のため、上記(1)の基金とあわせ、賛助会員制度の設置を検討。
- ・3月24日の第25回理事会で賛助会員制度設置を決議、4月1日付で設置予定。

### 4. 社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

別紙3のとおり。

### Ⅲ.対処すべき課題

1. 情報提供・調査研究事業の充実
2. 耐震・環境不動産形成促進事業の円滑な推進  
→ 案件具体化に向けた FM 等との協議継続

以 上

 HOME     機構概要     公表資料     お問い合わせ

お知らせ詳細

### 耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）の組成及び出資について

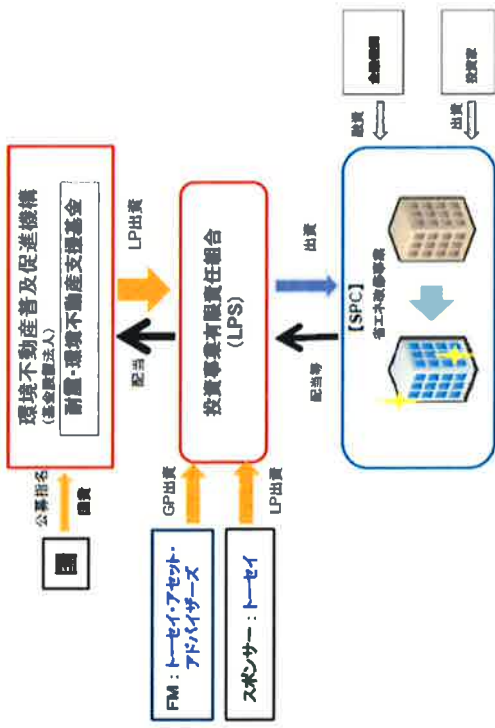
2013/12/20

当機構は、この度、耐震・環境不動産形成促進事業の第1号案件のファンド・マネージャー（以下FM）に選定したトーセイ・アセット・アドバイザー株式会社を無限責任組合員（以下GP）とし、トーセイ株式会社及び当機構を有限責任組合員（以下LP）として投資事業有限責任組合（以下LPS）を組成し、当該LPSにLP出資を行いました。

当該LPSから出資を受けたSPCにおいては、本日、都内の築年数が一定期間経過した稼働中のオフィス・住居複合ビル（以下対象物件）を取得し、対象物件について建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事を施した上で、運用を行うことになっていきます。これにより、省エネ改修事業実施後において、対象物件が環境不動産へと転換され、バリューアップが図られます。



耐震・環境不動産形成促進事業 第1号案件スキーム概要



今後も、7月に実施したFM募集へのご応募につき検討を進め、その他のFMや出資枠の決定を行ってまいります。  
 なお、引き続き当事業に関するご質問、ご相談は受け付けておりますので、[こちら](#)または[地域別相談窓口](#)にお問い合わせください。

## 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、12 月 2 日及び平成 26 年 3 月 28 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。）。

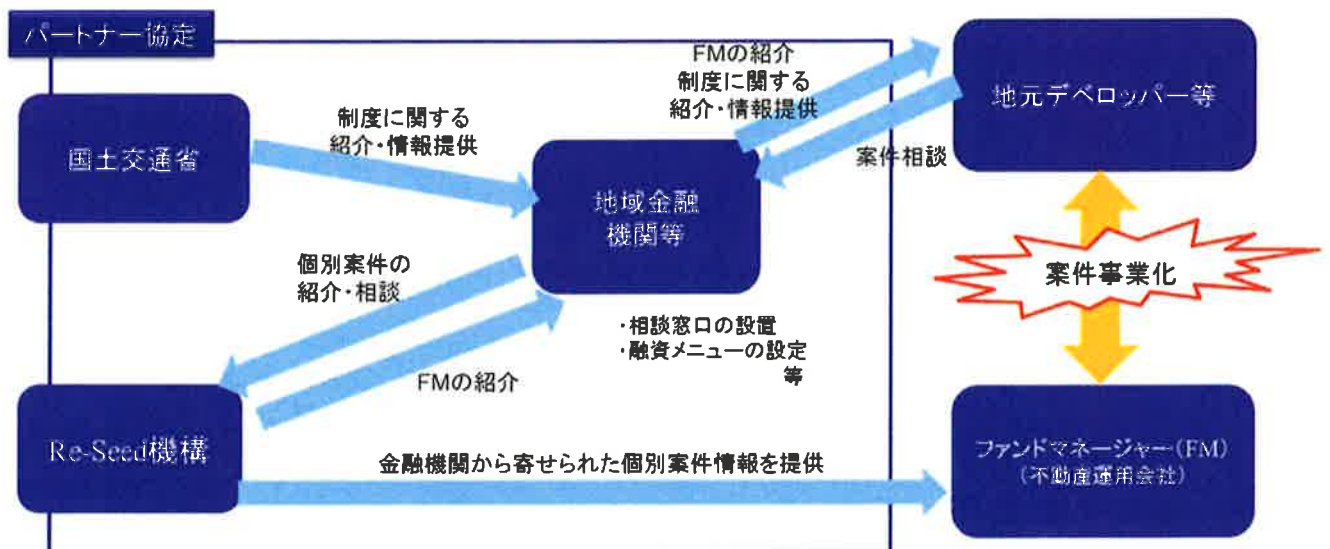
パートナー協定の主な内容については以下の通りです。

- (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(2014年3月28日現在)

全国	北海道	東北	関東	北陸
(株)三井住友銀行 (株)三菱東京UFJ銀行 (株)みずほ銀行 (株)りそな銀行 (株)あおぞら銀行 (株)新生銀行 三井住友信託銀行(株) 三菱UFJ信託銀行(株)	(株)北海道銀行 (株)北洋銀行 江差信用金庫 渡島信用金庫 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)秋田銀行 (株)青森銀行 (株)岩手銀行 (株)七十七銀行 (株)庄内銀行 (株)東邦銀行 (株)東北銀行 (株)北都銀行 (株)山形銀行 (株)きらやか銀行 (株)仙台銀行 (株)みちのく銀行 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)埼玉りそな銀行 (株)足利銀行 (株)群馬銀行 (株)常陽銀行 (株)千葉銀行 (株)千葉興業銀行 (株)筑波銀行 (株)武蔵野銀行 (株)山梨中央銀行 (株)横浜銀行 (株)京葉銀行 (株)東京都民銀行 (株)栃木銀行 (株)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 川口信用金庫 川崎信用金庫 北群馬信用金庫 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 飯能信用金庫 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
		近畿	中国	四国
		(株)京都銀行 (株)紀陽銀行 (株)近畿大阪銀行 (株)滋賀銀行 (株)南都銀行 (株)福井銀行 (株)関西アーバン銀行 (株)みなと銀行 尼崎信用金庫 淡路信用金庫 京都信用金庫 京都中央信用金庫 神戸信用金庫 但陽信用金庫 敦賀信用金庫 奈良信用金庫 日新信用金庫 姫路信用金庫 兵庫信用金庫 福井信用金庫	(株)山陰合同銀行 (株)中国銀行 (株)広島銀行 (株)山口銀行 (株)島根銀行 (株)トマト銀行 (株)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 津山信用金庫 日本海信用金庫 東山口信用金庫	(株)阿波銀行 (株)伊予銀行 (株)四国銀行 (株)百十四銀行 (株)愛媛銀行 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
			九州・沖縄	
			(株)大分銀行 (株)沖縄銀行 (株)北九州銀行 (株)十八銀行 (株)西日本シティ銀行 (株)福岡銀行 (株)宮崎銀行 (株)琉球銀行 (株)熊本銀行 (株)親和銀行 (株)長崎銀行 (株)豊和銀行 (株)南日本銀行 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3)第2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 3	2013/10/23	1	定款改正の件
		2	役員報酬額等の件
		3	理事4名選任の件
定時 1	2013/12/24	1	第1期(平成25年9月期)の事業報告実施並びに計算書類承認の件
臨時 4	2014/2/20	1	理事1名選任の件

### 2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
15	2013/10/8	1	役員賠償責任保険加入の件
		2	第5期基金の募集事項等決定の件
		報告	運営事業者の選定及びコミットメント枠の設定について
16	2013/10/9	1	第3回臨時社員総会開催の件
		2	定款改正を社員総会に付議する件
		3	役員報酬額等を社員総会に付議する件
		4	理事4名選任を社員総会に付議する件
17	2013/10/23	1	諸規程改正の件
		2	専務理事、常務理事選任及びそれに伴う体制の件
		3	事務局長、事務局次長選任の件
		4	運営事業者の選定及びコミットメント枠の設定について
		5	第5期基金の割当てに関する件
		6	第6期基金の募集事項等決定の件
18	2013/10/24	1	第6期基金の割当てに関する件
19	2013/11/21	1	第7期基金の募集事項等決定の件
20	2013/12/4	1	第1期(平成25年9月期)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1回定時社員総会開催」及び「同総会に第1期(平成25年9月期)の事業報告を実施するとともに計算書類の承認を付議」する件
		3	第7期基金の割当てに関する件
		4	第8期基金の募集事項等決定の件
		報告	第2期(平成26年3月期)・第1回法人法第91条第2項の職務執行状況報告
21	2013/12/20	1	「耐震・環境不動産形成促進事業 審査委員会」改編の件
		2	第8期基金の割当てに関する件
22	2014/1/27	1	「ファンドマネージャー(FM)応募要領等」の一部改正、並びに同改正について国土交通大臣及び環境大臣に承認申請実施の件
		2	第9期基金の募集事項等決定の件
		3	会計監査人の監査報酬額の件
23	2014/2/5	1	第9期基金の割当てに関する件
24	2014/2/13	1	第4回臨時社員総会開催の件
		2	理事1名選任を社員総会に付議する件

## 2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
25	2014/3/24	1	平成27年3月期(第3期)事業計画、 収支予算について
		2	賛助会員制度設置の件
		3	専務理事の役員報酬額の件
		報告	第2期(平成26年3月期)・第2回法人法 第91条第2項の職務執行状況報告
26	2014/3/26	1	運営事業者の選定及び出資限度額の設定 について

## 3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
2	2013/10/8	1	運営事業者の選定及びコミットメント枠の 設定に関する意見集約
運営 1	2014/1/23	1	FM応募要領、FM選定ガイドライン、 投資ガイドライン(環境性能基準の認定を 含む)、LPS契約雛形の一部改正
投資 1	2014/1/23	1	委員長の選任
		2	委員長代理の選任
		報告 1	FM応募要領、FM選定ガイドライン、 投資ガイドライン(環境性能基準の認定を 含む)、LPS契約雛形の一部改正
		報告 2	コミットメントレターの発出、LPS契約の締結 及びLPS契約に基づく出資
投資 2	2014/3/25	1	運営事業者の選定及び出資限度額の設定 について