

# 第3期事業報告

自 平成26年4月1日  
至 平成27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27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  
(平成 27 年 4 月 1 日付で「公益財団法人不動産流通推進センター」に法人名変更)
- 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、平成 26 年 6 月 25 日開催の第 2 回定時社員総会終結の時をもって任期満了のため、同日の定時社員総会で理事 10 名の選任を行った。

(再任 9 名、新任 1 名)

・平成 27 年 3 月末の役員等の状況は以下のとおり。

※は平成 26 年 6 月 25 日付の新任理事。

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)  
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): 小林 誉 (三菱東京UFJ銀行 ストラクチャードファイナンス部  
不動産ファイナンス室長)※  
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)  
専務理事(業務執行理事)(常勤): 酒井 博史  
常務理事(業務執行理事)(常勤): 松田 宏人  
監事(非常勤): 池田 輝男 (元 住宅金融公庫 監事、  
元 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(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

・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3期の情報発信としては、セミナー12回、広報誌3回、機構ホームページ5回（広報誌 RE-SEED のアップを含む。）を行い、①環境不動産又は不動産のサステナビリティに関すること、②不動産の耐震及び地震に関すること、③不動産投資及び不動産証券化に関すること、④不動産投資におけるCSRや責任投資原則に関すること、⑤不動産証券化による地方の不動産再生及び地方活性化に関すること等の情報を提供した。

#### (1) セミナー

・定款の目的に掲げる「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の供給」を促進し、地域再生・活性化に資するまちづくりを推進することを期して、Re-Seed セミナーを開催。

・「不動産投資市場の新潮流」と「近未来の不動産投資市場：2020年に向けて」というテーマで、それぞれ「理論編」と「実践編」と銘打ったシリーズの連続セミナーを平成26年6月～27年2月に全部で4シリーズ（A～Dシリーズ）、各シリーズ3回、計12回開催。

各セミナーについては、関係先のほか、機構ホームページでも案内。

延べ参加人数 161名。

・セミナーの実施状況は以下のとおり。

■シリーズ A 「不動産投資市場の新潮流【理論編】」(全 3 回)

A-1 環境不動産の意義と市場実態 ～投資家の目線、利用者の目線～

[6/18 開催]

講師:(一財)日本不動産研究所 研究部 不動産エコノミスト

吉野 薫 氏

A-2 地域における証券化スキームの活用 ～実証調査から見えてきた課題～

[7/16 開催]

講師:(株)日本経済研究所 調査本部 PPP 推進部長 石崎 篤史 氏

A-3 ヘルスケア・リートの始動 ～政策上の課題とその対応～[9/3 開催]

講師:国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長

小林 靖 氏

■シリーズ B 「不動産投資市場の新潮流【実践編】」(全 3 回)

B-1 地域における証券化スキームの活用事例

～SPC による不動産開発と地域の活性化～[11/7 開催]

講師:米子信用金庫 財務・営業戦略担当顧問 松田 成哉 氏

B-2 ヘルスケア投資市場の形成に向けて

～上場ヘルスケア・リートの可能性～[11/21 開催]

講師:ヘルスケアアセットマネジメント(株) 代表取締役社長

吉岡 靖二 氏

B-3 環境不動産を取り巻く資金循環の創出

～環境不動産投資の潮流とオーナー・テナントの協働～[12/5 開催]

講師:CSR デザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長 堀江 隆一 氏

■シリーズ C 「近未来の不動産市場:2020 年に向けて【理論編】」(全 3 回)

C-1 オリンピックに向けて変貌する東京

～開発計画の全体像とロンドン五輪の教訓～〔7/30 開催〕

講師:(一財)日本不動産研究所 本社事業部

東京五輪関連事業推進室長 阿部 進悦 氏

C-2 官民連携による公共施設整備 ～民間の資金とノウハウの活用～

〔9/17 開催〕

講師:(一財)日本不動産研究所 資産ソリューション部 資産活用推進室長

中島 徳克 氏

C-3 建設費高騰の時代 ～建設業界の対応と既存建物の活用～〔10/15 開催〕

講師:元鹿島建設(株)技師長 町筋 邦彦 氏

■シリーズ D 「近未来の不動産市場:2020 年に向けて【実践編】」(全 3 回)

D-1 ロンドンオリンピック の教訓と東京のレガシー

～大都市ロンドンの歩みを辿って～〔1/23 開催〕

講師:(株)竹中工務店 首都圏施設整備本部 主任 高木 佳子 氏

D-2 耐震・環境不動産を実現する技術

～建築のサステナビリティを支えるマネジメント～〔2/6 開催〕

講師:東京大学 副学長 生産技術研究所教授、

(一社)環境不動産普及促進機構 理事長 野城 智也 氏

D-3 地域低炭素投資促進ファンド創設事業の概要

～再生可能エネルギーと地域経済～〔2/20 開催〕

講師:(一社)グリーンファイナンス推進機構 常務理事 豊福 嘉弘 氏

## (2) 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(誌名:「RE-SEED」)を発行。

不動産の耐震・環境性能のこと、不動産証券化の基本的な解説等を掲載。

- ・年 3 回発行。

創刊記念号:平成 26 年 7 月、第 2 号:平成 26 年 11 月、

第 3 号:平成 27 年 3 月発行。

- ・各号の内容は以下のとおり。

### < 創刊記念号 >

- トーセイグループの不動産再生事業
- 不動産の環境性能評価一連載①
- エンジニアリングレポートの地震リスク評価一連載①

### < 第 2 号 >

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正から1年
- 不動産の環境性能評価一連載②
- エンジニアリングレポートの地震リスク評価一連載②

### < 第 3 号 >

- 東京都の建築物対策～中小規模事業所対策とテナントビル向け助成事業～
- 不動産の環境性能評価一連載③
- エンジニアリングレポートの地震リスク評価一連載③

### (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、まずは「環境性能評価基準の基礎知識」についてのわかりやすい解説を、平成 27 年 3 月より ホームページで掲載開始。平成 27 年 3 月末までの掲載内容は次の 2 件。

- ・全体の概要
- ・CASBEE-建築(新築)

### (4) 調査研究受託

第 3 期の受託実績はなし。

## 2. 耐震・環境不動産形成促進事業

### (1) 出資の実施

第 3 期においては以下の 3 件の出資を実行(当機構ホームページで別紙 1 のとおり公表済。)

第 3 期末までの累計では、出資決定 5 件、決定総額 83 億円、出資実行した投資事業有限責任組合(以下、「LPS」という。)3 件、対象物件数 4 件、出資実行総額 40 億円。

#### ① 横浜のオフィスビル改修案件

- ・ファンド・マネージャー(以下、「FM」という。)であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社を無限責任組合員(以下、「GP」という。)、トーセイ株式会社及び当機構を有限責任組合員(以下、「LP」という。)として組成した LPS に、平成 26 年 9 月に追加で LP 出資実施。
- ・当該 LPS から出資を受けた SPC においては、神奈川県横浜市内の築 25 年程度のオフィスビルを取得し、建物全体のエネルギー使用量を改修前比較で概ね 15%以上削減するため、全照明を LED 化する省エネルギー改修工事を施した上で、運用を行う。



## ②大阪のオフィスビル改修案件

- FMとして選定したシンプレクス不動産投資顧問株式会社をGP、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及び当機構をLPとしてLPSを組成し、平成26年12月に当該LPSにLP出資実施。
- 当該LPS及び三菱UFJリース株式会社から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市内の築年数が一定期間経過した稼働中のオフィスビルを取得し、建築環境総合性能評価システムのAランク評価取得が可能となる環境改修工事を施した上で、運用を行う。

## ③大阪のホテル開発案件

- FMとして選定したオリックス不動産投資顧問株式会社が運用を行うLPSに平成27年3月にLP出資を実施。
- 当該LPS及びオリックス株式会社から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市内において建築環境総合性能評価システムによる評価がAランク以上となるホテルを開発し、運用を行う。

## (2)案件具体化に向けた取り組み

### ①FM等との継続的協議

- 選定済の25者のFMの具体的な投資計画の進捗状況等に応じ、出資コミットメント、LPS契約締結、出資実行に向けて、投資案件の審査及び関係者との継続的協議・調整等を実施。
- また、業務委託先であるDBJアセットマネジメント株式会社、一般財団法人日本不動産研究所(以下、「JREI」という。)との定期的情報交換やパートナー地域金融機関との相談対応等を継続し、更なる投資案件の具体化に向けて取り組み。

## ②地域別相談窓口の取り組み

- ・当事業の全国への普及、案件の具体化を目的として、JREI に地域別相談窓口業務を委託しており、JREI の各拠点での相談対応・情報提供に加え、全国で本事業に関する研修会や情報交換会を開催。
- ・全国 10 ブロックで延べ 10 回、研修会・情報交換会を開催。

## (3)審査委員会の委員選任(改選)

審査委員会の委員全員につき、平成 27 年 3 月 31 日をもって任期満了のため、平成 27 年 3 月 18 日の第 35 回理事会で平成 27 年 4 月 1 日以降の委員の選任(改選)を決議。

## 3. 財政的基盤整備

### (1)賛助会員制度設置

- ・耐震・環境不動産の普及啓蒙推進のため、平成 26 年 3 月 24 日の第 25 回理事会での決議に基づき、同年 4 月 1 日付で賛助会員制度を設置。
- ・関係法人に賛助会員制度の説明、加入要請を実施。  
平成 27 年 3 月末現在の賛助会員 7 法人、年会費 130 万円。

### (2)基金(法人法上の基金)拠出

- ・第 3 期は新たな基金拠出実績なし。
- ・平成 27 年 3 月末現在の残高は、15 法人、6,000 万円(昨年度末と変わらず)。

## 4. 社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

別紙 2 のとおり。

### Ⅲ. 対処すべき課題

1. 情報提供・調査研究事業の更なる充実
2. 耐震・環境不動産形成促進事業の円滑な推進
3. 財政的基盤整備の推進継続

以 上

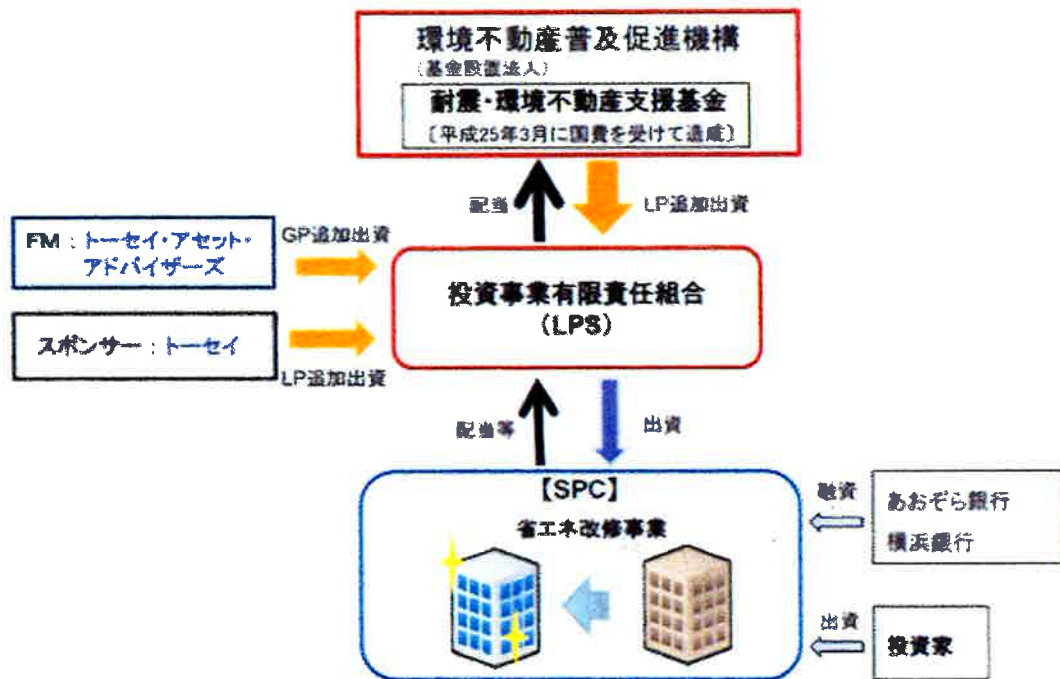
① 耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2014/09/30

当機構は、この度、**耐震・環境不動産形成促進事業**のファンド・マネージャー（以下FM）であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社を無限責任組合員（以下GP）、トーセイ株式会社及び当機構を有限責任組合員（以下LP）として組成した投資事業有限責任組合（以下LPS）に、追加で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、神奈川県横浜市内の築25年程度のオフィスビル（以下 対象物件）を取得し、建物全体のエネルギー使用量を改修前比較で概ね15%以上削減するため、全照明をLED化する省エネルギー改修工事（以下 省エネ改修）を施した上で、運用を行うことになっています。これにより、省エネ改修実施後において、対象物件の環境性能が向上し、バリューアップが図られます。なお、当該SPCにおいては、パートナー金融機関である**あおぞら銀行**と**横浜銀行**から融資を受けています。

スキーム概要



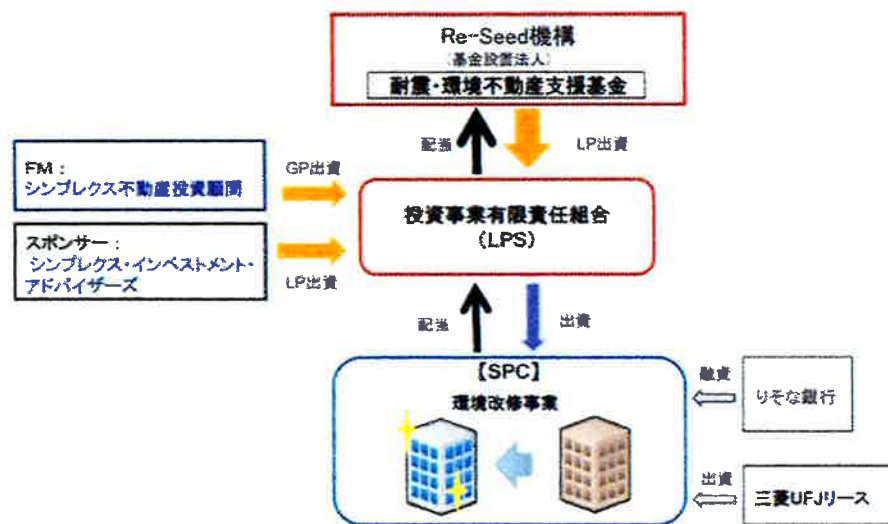
今後も、ご相談を受けた案件につき検討を進め、出資の決定を行ってまいります。  
引き続き当事業に関するご質問、ご相談は受け付けておりますので、こちらまたは地域別相談窓口にお問い合わせください。

② 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）への出資について

2014/12/25

当機構は、この度、耐震・環境不動産形成促進事業のファンド・マネージャー（以下FM）として選定したシンプレクス不動産投資顧問株式会社を無限責任組合員（以下GP）、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ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及び三菱UFJリース株式会社から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市内の築年数が一定期間経過した稼働中のオフィスビル（以下 対象物件）を取得し、対象物件について、建築環境総合性能評価システムのAランク評価取得が可能となる環境改修工事（以下 環境改修）を施した上で、運用を行うことになっています。これにより、環境改修実施後において、対象物件の環境性能が向上し、バリューアップが図られます。なお、当該SPCにおいては、パートナー金融機関であるりそな銀行から融資を受けています。



今後も、ご相談を受けた案件につき検討を進め、出資の決定を行ってまいります。  
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。

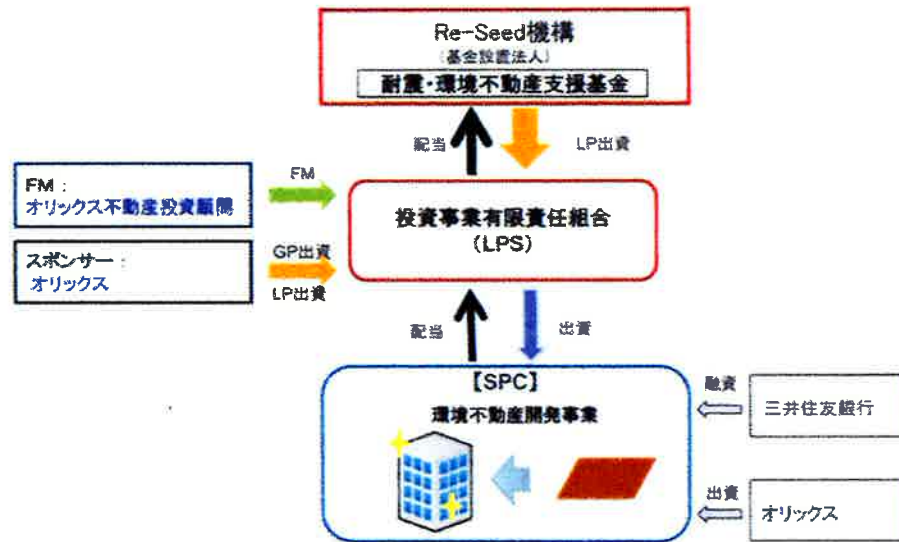
③ 耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2015/03/27

当機構は、この度、**耐震・環境不動産形成促進事業**のファンド・マネージャー（以下FM）として選定したオリックス不動産投資顧問株式会社が運用を行う投資事業有限責任組合（以下LPS）にLP出資を行いました。

当該LPS及びオリックス株式会社から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市において建築環境総合性能評価システムによる評価がAランク以上となるホテルを開発し、運用を行うことになっています。本件事業により、高い環境性能を有する良質な不動産が整備されることが期待されます。

なお、当該SPCにおいては、パートナー金融機関である株式会社三井住友銀行から融資を受けています。



今後も、ご相談を受けた案件につき検討を進め、出資の決定を行ってまいります。  
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。

## (別紙2)第3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 2	2014/6/25	1	第2期(平成25年10月1日から平成26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
27	2014/4/9	1	審査委員会の委員1名選任の件
28	2014/6/5	1	第2期(平成25年10月1日から平成26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2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
		4	諸規程改正の件
		報告	第3期(平成27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
29	2014/6/25	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
30	2014/8/27	報告	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について
31	2014/8/29	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
32	2014/11/5	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
33	2014/12/4	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
34	2015/3/6	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
35	2015/3/18	報告	平成27年3月期(第3期)・第2回法人法第91条第2項の職務執行状況報告
		1	平成28年3月期(第4期)事業計画、収支予算について
		2	審査委員会の委員選任(改選)の件
		3	諸規程一部改正の件
		4	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について

### 3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
投資 3	2014/8/29	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
投資 4	2014/11/4	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
投資 5	2014/12/4	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	投資事業にかかるコミットメントレター発出およびLPS変更契約締結について
		報告 2	投資事業にかかるコミットメントレター発出について
投資 6	2015/3/6	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	投資事業にかかるLPS契約締結およびLPS契約に基づく出資実行について
投資 7	2015/3/17	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	投資事業にかかるコミットメントレターの発出、LPS契約締結およびLPS契約に基づく出資実行について