

# 第5期事業報告

自 平成 28 年 4 月 1 日  
至 平成 29 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 29 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 名全員および監事 1 名(杉本 茂)は、平成 28 年 6 月 28 日開催の第 4 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・監事の選任を行った。(新任 3 名)
- ・また、定時社員総会終了後の第 44 回理事会において、村上 周三が新たに代表理事(理事長)に選定された。

・平成 29 年 3 月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

※は平成 28 年 6 月 28 日付選任の新任理事。

理事長(代表理事)(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)

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)：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)：甲斐 泰正 (三井住友銀行 不動産ファイナンス営業部長)※

理事(非常勤)：熊倉 隆治 (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)：野原 文男 (元公益社団法人ロングライフビル推進協会 理事)※

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

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)：市村 弘

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5期の情報発信としては、セミナー14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。）を行い、①環境不動産又は不動産のサステナビリティ、②不動産市場の動向や不動産投資及び不動産証券化、③不動産投資におけるCSRや責任投資原則、④地方活性化等の情報を提供することができた。
- ・当事業の評価としては、情報発信は月1回以上のペースで行い、また情報の内容については Re-Seed セミナーのアンケートではおおむね好評であったことを踏まえれば、所期の目的はおおむね達成できたものと思料する。

#### (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 セミナーを開催した。
- ・企画立案に際しては、業界が注目する旬なテーマ、講師の選定に配慮して行った。
- ・関係先との連携強化のため、初めての試みとして対象者限定の無料セミナーを企画。基金拠出者、賛助会員、パートナー金融機関等向けに、「第1回 Re-Seed機構 特別セミナー・公的不動産を活用したファイナンス～不動産証券化の基礎知識を踏まえて～」を、5月に実施した。受講者 57名。

- ・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「第 11 回 Re-Seed セミナー・不動産証券化の基礎知識と関連する最近の動向について～不動産特定共同事業法の解説を中心に～」を 6 月に実施した。

受講者 24 名。「国土交通大臣が適切と認めた講習」としては 3 回目の開催。

- ・第 4 期に引続き、連続セミナーを平成 28 年 6 月～29 年 2 月に全部で 4 シリーズ (A～D シリーズ)、各シリーズ 3 回で計 12 回を開催した。

各セミナーについては、関係先のほかホームページでも案内。

延べ受講者数 163 名。

セミナーの実施状況は以下のとおり。

#### ■シリーズ A 「日本経済の動向と不動産投資市場の最先端事情」(全 3 回)

##### A-1 不動産マーケットの明日を読む

～今後の不動産ビジネスについて～〔6/17 開催〕

講師：早稲田大学大学院 ファイナンス研究科 研究科長

ファイナンス研究センター所長

教授 川口 有一郎 氏

##### A-2 不動産市場の最新動向と今後の有望分野

～足元の経済と各地の不動産市場の動向～〔7/1 開催〕

講師：みずほ証券(株) 市場情報戦略部

上級研究員 石澤 卓志 氏

##### A-3 今後の金融政策の見通しと不動産市場

～不動産市場と金融政策の蜜月はいつまで続くのか～〔7/15 開催〕

講師：一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 研究員

不動産エコノミスト 吉野 薫 氏

■シリーズ B 「マイナス金利時代の不動産投資～わが国における不動産投資機会と  
その将来性～」(全 3 回)

B-1 不動産投資において存在感を強める私募 REIT

～不動産投資に関する比較と検証～〔9/16 開催〕

講師：(株)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 清原 龍彦 氏

B-2 増加するインバウンドと不動産市場

～2020 年に向けた宿泊需要の見通し～〔10/7 開催〕

講師：みずほ総合研究所(株) 調査本部経済調査部

主任エコノミスト 市川 雄介 氏

B-3 ポスト五輪 東京の成長戦略

～世界の都市総合力ランキングを踏まえて～〔10/25 開催〕

講師：明治大学 公共政策大学院

ガバナンス研究科長・教授 市川 宏雄 氏

■シリーズ C 「環境不動産をコーディネートする知恵～金融市場・不動産市場における  
環境不動産の価値と競争力～」(全 3 回)

C-1 ビルの競争力を高めるために

～建築物の省エネの必要性和オフィスの快適性～〔11/25 開催〕

講師：早稲田大学 創造理工学部 建築学科

教授 田辺 新一 氏

**C-2 グリーンビルディングの不動産価値への反映、金融市場とのリンクに関する動向**  
～グリーンビルディング認証に係る経済性分析、金融商品や投資家の動向～  
〔12/2 開催〕

講師：日本政策投資銀行 アセットファイナンス部

副調査役 飯塚 洋史 氏

一般財団法人 日本不動産研究所 業務部 商業施設専門チーム

参事 古山 英治 氏

**C-3 競争力ある環境不動産創出に向けて**

～建築物省エネ法と不動産の環境ラベリング制度を考える～〔12/16 開催〕

講師：日本ERI(株) 省エネ企画推進部 兼 経営企画部

副部長 高橋 彰 氏

一般財団法人 日本不動産研究所 資産ソリューション部

環境室長 内田 輝明 氏

■シリーズ D 「新たな不動産投資機会の創造

～不動産投資を活性化する先導的取組と最新動向～(全 3 回)

**D-1 コンセッション方式の実際**

～空港コンセッション等の最新動向～〔1/20 開催〕

講師：新日本有限責任監査法人 インフラストラクチャー・アドバイザーグループ

パートナー、公認会計士 長谷川 太一 氏

シニア・マネージャー、公認会計士 竹内 稔 氏

マネージャー、公認会計士 山田 雄一郎 氏

## D-2 不動産投資に向かうグローバルな投資家資金の動向

～対日不動産投資の流れは今後も続くのか～〔2/3 開催〕

講師：三井住友信託銀行 グローバル不動産営業部

業務推進チーム長 脇本 和也 氏

## D-3 活発化する物流投資の開発・取引

～物流施設マーケットの動向と価格・賃料について～〔2/17 開催〕

講師：一般財団法人 日本不動産研究所 証券化部

専門役、インダストリアル専門チーム チーフ 奥村 祥平 氏

## (2) 広報誌

- ・耐震・環境不動産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。不動産の耐震・環境性能、不動産証券化の基本的な解説等について、わかりやすさを主眼に作成を行った。
- ・今期もこれまでと同様、3回の発行を行った(第7号：平成28年7月、第8号：平成28年11月、第9号：平成29年3月発行)。
- ・各号の内容は以下のとおり。

### <第7号>

- 理事長就任のご挨拶
- パリ協定の意義と我が国における今後の地球温暖化対策について
- グリーンリースに取り組んでみませんか？
- 不動産の環境性能評価一連載⑥
- エンジニアリング・レポート(ER)の活用一連載④
- 地域活性化のグッドパートナー③(A-FIVE)



#### <第 8 号>

- 東京都の大規模事業所における建築物対策
- 不動産の環境性能評価－連載⑦
- 公的不動産(PRE)を活用したプロジェクトの現況及びその留意点
- 地域活性化のグッドパートナー④(グリーンファンド)
- 環境不動産ニュース

#### <第 9 号>

- 東京都の大規模事業所における建築物対策
- 東京都の中小テナントビル対策
- ふなばし森のシティ フランス・エコカルティエ認証(環境配慮型地区)を取得して
- 不動産の環境性能評価－連載⑧
- 地域活性化のグッドパートナー⑤(PFI 推進機構)
- 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、平成 27 年 3 月より掲載開始した「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、今期も継続して実施した(平成 28 年 10 月に「BELS」を掲載するとともに、掲載済の解説についても、その後の制度改正等を踏まえ情報を更新)。

#### (4) 他法人との連携

- ・広報誌第 5 号より掲載を開始した ESG(環境、社会、統治)、PRI(責任投資原則)等を意識した他法人・他ファンドの地域活性化等への取り組みの紹介を、今期も引き続き実施した。

## 2. 耐震・環境不動産形成促進事業

### (1) 出資案件(当機構ホームページで別紙 1 のとおり公表済)

#### ①東京都内の高齢者施設開発案件

・ファンド・マネージャー(以下、「FM」という)として選定したAIPヘルスケアジャパン合同会社を無限責任組合員(以下、「GP」という)、当機構を有限責任組合員(以下、「LP」という)として投資事業有限責任組合(以下、「LPS」という)を組成し、当該 LPS に平成 28 年 9 月に出資を行った。

・当該 LPS 及び東銀リース株式会社から出資を受けた特別目的会社(以下、「SPC」という)においては、東京都内に建築物省エネルギー性能表示制度(以下、「BELS」という)による評価結果の星表示が 3 つ以上となる高齢者施設を開発し、運用を行う。これにより、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る。

#### ②千葉県及び東京都内のサービス付き高齢者向け住宅改修案件

・FM である株式会社玄海キャピタルマネジメントを GP、当機構を LP とする LPS に対し、平成 28 年 12 月に追加出資を行った。

・当該 LPS 及び株式会社日本政策投資銀行、東銀リース株式会社、学研グループ等から出資を受けた SPC においては、千葉県及び東京都内のサービス付き高齢者向け住宅 2 物件(以下、「対象物件」という)を取得し、ヘルスケア施設を対象とする一定の環境性能(※)を満たす環境改修工事及び BELS による評価結果の星表示が3つ以上となる環境改修工事を施した上で、運用を行う。これにより、対象物件の環境性能が向上し、良質な高齢者施設・住宅の整備促進が図られる。

(※)建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 119 号)のうち「I.建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと。

## (2) 案件具体化に向けた取り組みと投資済案件のモニタリング

- ・昨年2月に改定した「FM 応募要領」の広報周知活動を引き続き行うとともに、投資案件の早期具体化と新たな案件発掘に向け、関係者と継続的に協議・調整等を行った。
- ・本事業の全国への普及、案件の具体化を目的として、一般財団法人日本不動産研究所(以下、「JREI」という)に地域別相談窓口業務を委託しており、JREI の各拠点での事業紹介・相談対応・情報提供に加え、本事業に関するセミナー等を全国で今年度計 26 回開催した。
- ・投資済案件のモニタリングも引き続き着実に実施した。

## (3) パートナー協定の締結

- ・平成 28 年 7 月及び平成 29 年 3 月に、新たに 2 の金融機関及び国土交通省との間で老朽・低未利用不動産再生促進を目的としたパートナー協定を締結した。
- ・これにより協定を締結した地域金融機関等は合計 185 となった。

## 3. 財政的基盤整備

### (1) 賛助会員制度

- ・1 法人が今年度更新を辞退。1 法人が新たに加入。
- ・平成 28 年度末の賛助会員 13 法人、年会費 195 万円(平成 27 年度末と変わらず)。

(2) 基金(法人法上の基金) 拠出

・第 5 期は新たな基金拠出実績なし。

・平成 28 年度末の残高 15 法人、6,000 万円(平成 27 年度末と変わらず)。

4. 社員総会、理事会、審査委員会の実施状況

別紙 2 のとおり。

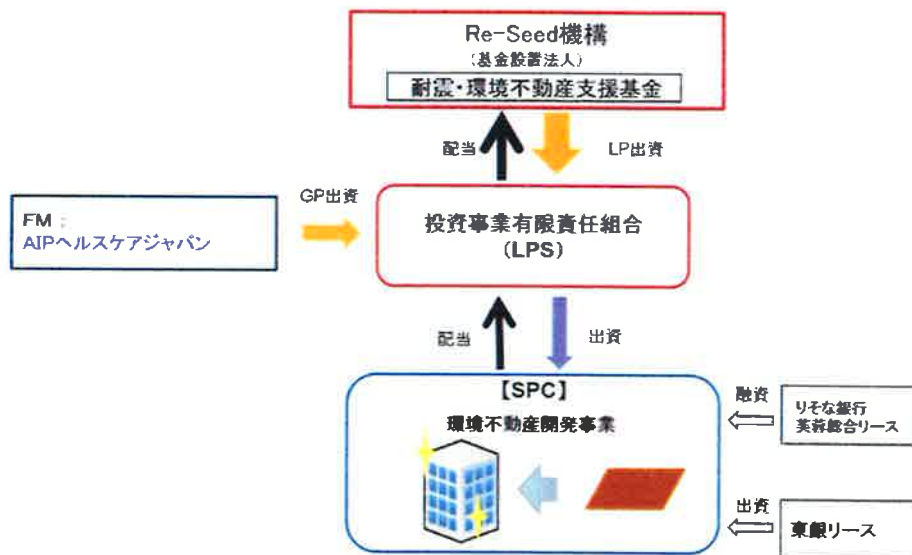
以 上

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

2016/10/03

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AIPヘルスケアジャパン合同会社を無限責任組合員（以下、GP）、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及び東銀リース株式会社から出資を受けたSPCにおいては、東京都内に一定の環境性能（※）を有する高齢者施設を開発し、運用を行うことになっています。本事業により、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。



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。

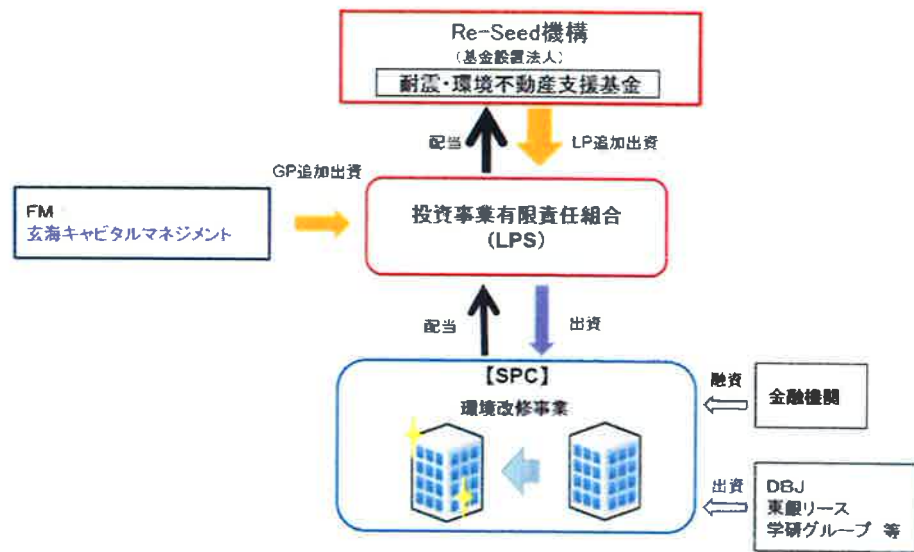
（※）建築物省エネルギー性能表示制度（いわゆる BELS）による評価結果の星表示が3つ以上

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

2016/12/26

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）である株式会社玄海キャピタルマネジメントを無限責任組合員（以下、GP）、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及び株式会社日本政策投資銀行（以下、DBJ）、東銀リース株式会社、学研グループ等から出資を受けたSPCにおいては、千葉県及び東京都内のサービス付き高齢者向け住宅2物件（以下、対象物件）を取得し、ヘルスケア施設を対象とする一定の環境性能（※）を満たす環境改修工事及び「建築物省エネルギー性能表示制度」による評価結果の星表示が3つ以上となる環境改修工事を施した上で、運用を行うことになっています。これにより、対象物件の環境性能が向上し、良質な高齢者施設・住宅の整備促進が図られます。



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。

(関係各社との共同ニュースリリースは[こちら](#))

(※) 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）のうち「I.建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと。

## (別紙2) 第5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 4	2016/6/28	1	第4期(平成27年4月1日から平成28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11名、監事1名選任の件

### 2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
43	2016/6/14	1	第4期(平成27年4月1日から平成28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4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	「期間雇用職員就業規則」一部改正の件
報告 1	報告 2	1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成27年度実施状況について
		2	第5期(平成29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
44	2016/6/28	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
45	2016/7/19	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
46	2016/9/21	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
47	2017/3/16	報告	平成29年3月期(第5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30年3月期(第6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 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
運営 4 投資 12 (合同)	2016/6/10	報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成27年度実施状況について
投資 13	2016/7/15	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	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
		報告 2	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
投資 14	2016/9/21	1	選定済運営事業者へのび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
		報告 2	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