

第6期事業報告

自 平成 29 年 4 月 1 日
至 平成 30 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 30 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

- ・今倉 章好理事、植松 丘理事、甲斐 泰正理事、野原 文男理事及び松田 宏人常務理事から、平成 29 年 6 月 26 日をもって理事を辞任する旨の辞任届が提出されたため、同日開催の第 5 回定時社員総会において、後任として新たに理事 5 名の選任を行った。また、池田 輝男監事は、定款第 21 条第 1 項の規定に基づき、上記定時社員総会終結の時をもって任期が満了し退任することになるため、同総会において同人を選任(再任)した。

・定時社員総会終了後の第50回理事会において、藤原 健治が新たに常務理事(業務執行理事)に選定された。

・平成30年3月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

※は平成29年6月26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)：岡田 恒男 (一般財団法人日本建築防災協会 前理事長・顧問)

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)：中原 正隆 (三菱東京UFJ銀行 ストラクチャードファイナンス部 部長
兼 不動産ファイナンス室長)※

→ 平成30年4月1日付で三菱UFJ銀行に行名変更

理事(非常勤)：葉石 善一 (一般社団法人日本建設業連合会 常務執行役)※

→ 平成30年4月27日付で日本建設業連合会 常務理事

理事(非常勤)：堀川 晋 (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)：村山 利栄 (国立研究開発法人国立国際医療研究センター 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)：藤原 健治※

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. 耐震・環境不動産形成促進事業

- ・これまでの案件積み上げを含む下記の施策が奏功し、単年度黒字化を達成した。

(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 オフィスビル 6 物件改修案件

- ・ファンド・マネージャー(以下、「FM」という)として選定したPAGインベストメント・マネジメント株式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 29 年 5 月にLP出資を行った。

- ・当該LPS及び民間出資者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、岩手県、山形県、福島県、栃木県、埼玉県及び長野県に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル6物件(以下、①において「対象物件」という)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、照明設備のLED化等の省エネルギー改修工事(以下、①において「省エネ改修」という)を施した上で、運用を行う。

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る。

② 東京都内のオフィスビル改修案件

- ・FMとして選定したトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社をGP、トーセイ株式会社及び当機構をLPとしてLPSを組成し、当該LPSに平成 29 年 8 月に LP 出資を行った。

- ・当該LPSから出資等を受けたSPCにおいては、東京都内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル(以下、②において「対象物件」という)を取得し、建築物省エネルギー性能表示制度(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(以下、②において「環境改修」という)を施した上で運用を行う。

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る。

③神奈川県横浜市内のオフィスビル改修案件

- ・FMとして選定したトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社をGP、トーセイ株式会社及び当機構をLPとして組成したLPSに平成 29 年 10 月に LP 出資を行った。
- ・当該LPSから出資等を受けたSPCにおいては、神奈川県横浜市内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル(以下、③において「対象物件」という)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、照明設備のLED化等の省エネルギー改修工事(以下、③において「省エネ改修」という)を施した上で、運用を行う。
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る。

④東京都内のオフィスビル改修案件

- ・FMとして選定した三菱地所投資顧問株式会社が運用を行い、三菱地所株式会社をGP、当機構をLPとして組成したLPSに平成 30 年 3 月にLP出資を行った。
- ・当該LPSから出資を受けたSPCにおいては、東京都内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル(以下、④において「対象物件」という)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、照明設備のLED化等の省エネルギー改修工事(以下、⑥において「省エネ改修」という)を施した上で、運用を行う。
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る。

(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

- ・一昨年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・調整等を行っている。
- ・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 29 年 6 月に、新たに 1 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 186 となった。

2. 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」など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 6 期の情報発信としては、セミナー 11 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不動産証券化による地方の不動産再生及び地方活性化等の情報提供を行った。

(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「第 16 回 Re-Seed セミナー・不動産特定共同事業の基礎知識と改正法案の概要」を平成 29 年 5 月に実施した。
受講者 54 名。「国土交通大臣が適切と認めた講習」としては 4 回目の開催）。
（講師：国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課
不動産投資市場整備室 課長補佐 宮城 栄司 氏）

- 第6期初の試みとして単発の環境不動産セミナー(テーマ「住宅・建築物の環境性能と省エネ性能表示の基礎知識」)を平成29年7月に実施した。
受講者数14名。受講後アンケートも好評であった。
(講師:東京大学 生産技術研究所 特任講師 馬郡 文平 氏)
- 関係先との連携強化のため、前期に引続き対象者限定の無料セミナーを実施。
基金拠出者、賛助会員、パートナー金融機関等向けに、「第2回 Re-Seed機構 特別セミナー・縮小まちづくりの戦略～コンパクトシティ政策、エリアマネジメントの先進事例～」を、平成29年11月に実施した。
受講者44名。旬なテーマとして受講後アンケートも好評であった。
(講師:株式会社 富士通総研 経済研究所 主席研究員 米山 秀隆 氏)
- 各シリーズ3セミナーで構成される連続セミナーを平成29年6月～30年2月に全部で3シリーズ(A～Cシリーズ)開催した。
関係先のほかホームページでも案内。延べ受講者数96名。

連続セミナーの実施状況は以下のとおり。

■シリーズA「どうなる！2017年度の日本と不動産市場」(全3回)

A-1 不動産市場の最新動向と今後の有望分野

～各地の不動産市場の動向を探る～〔6/16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-2 金融緩和下における住宅市場の姿

～住宅市場の現状・過去・未来～〔7/7開催〕

講師:住宅金融支援機構 調査部

主席研究員 松家 真一 氏

A-3 2017年の不動産投資市場と更なる成長の方向性

～国内外の投資家の着目点と課題認識～〔7/14開催〕

講師：(株)ニッセイ基礎研究所 金融研究部
不動産市場調査室長 竹内 一雅 氏

■シリーズ B 「新たな不動産投資市場の創造

～日本の課題を克服する不動産投資～」(全 3 回)

B-1 首都圏の不動産開発・まちづくり情報

～TOKYO ルネッサンス 2020～〔9/22 開催〕

講師：(一財)日本不動産研究所

東京五輪関連事業推進室長 阿部 進悦 氏

B-2 地方創生に向けた小規模不動産特定共同事業とクラウドファンディングの
活用方法〔10/6 開催〕

講師：国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

不動産投資市場整備室 課長補佐 山辺 紘太郎 氏

B-3 観光振興からみる地方創生のあり方

～“ありきたり”の議論を超えたまちづくりの着眼点～10/20 開催〕

講師：東洋大学 国際観光学部 国際観光学科

教授 国際観光学科長 島川 崇 氏

■シリーズ C 「2018 年の日本の不動産市場を考える～不動産投資を巡る新たな
着眼点～」(全 2 回)

C-1 〔1/26 開催を予定するも、講師都合により急遽中止〕

C-2 商業施設の過去・現在・未来 ～構造変化を踏まえた投資機会の模索～
〔2/9 開催〕

講師：(一財)日本不動産研究所 証券化部
主任専門役 有岡 良祐 氏

C-3 地方圏における不動産投資の展開

～その課題と着眼点とは～〔2/23 開催〕

講師：(株)マリモ 不動産開発本部 再開発事業部
執行役員 部長 根岸 一英 氏

(株)リビタ

代表取締役 社長 都村 智史 氏

マリモ・アセットマネジメント(株)

代表取締役 北方 隆士 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。
- ・第 6 期もこれまでと同様、3 回の発行を行った(第 10 号:平成 29 年 7 月、第 11 号:
平成 29 年 11 月、第 12 号:平成 30 年 3 月発行)。
- ・各号の内容は以下のとおり。

< 第 10 号 >

- ・ ●不動産ストックの再生と不動産特定共同事業制度の見直し
- ・ ●建築物省エネ法の概要

- 不動産の環境性能評価－連載⑨
- 地域活性化のグッドパートナー⑥(中小機構)
- 環境不動産ニュース

<第 11 号>

- 環境不動産に投資する意味を考える
- 不動産の再生事業等に対する債務保証制度の概要について
- 不動産の環境性能評価－連載⑩
- 地域活性化のグッドパートナー⑦
(DBJ <日本政策投資銀行> の特定投資業務)
- 環境不動産ニュース

<第 12 号>

- 東京都の大規模事業所における建築物対策
～トップレベル事業所認証ロゴマーク～
- ESG 投資の潮流と 2017 年 GRESB 評価結果
- 縮小まちづくりの戦略～コンパクトシティ政策、エリアマネジメントの先進事例～
- 不動産の環境性能評価－連載⑪
- 地域活性化のグッドパートナー⑧(「耐震・環境不動産形成促進事業」について)
- 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、第 6 期も継続して実施した。
- ・具体的には、「東京都建築物環境計画書制度」を新たに掲載するとともに、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した。

(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、第 6 期も引き続き実施した。

(5) 財政的基盤整備

① 賛助会員制度

- ・平成 30 年 3 月末時点での賛助会員 13 法人、年会費 195 万円
(昨年度末と変わらず)。

② 基金(法人法上の基金)拠出

- ・平成 30 年 3 月末時点での残高 15 法人、6,000 万円(昨年度末と変わらず)

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。

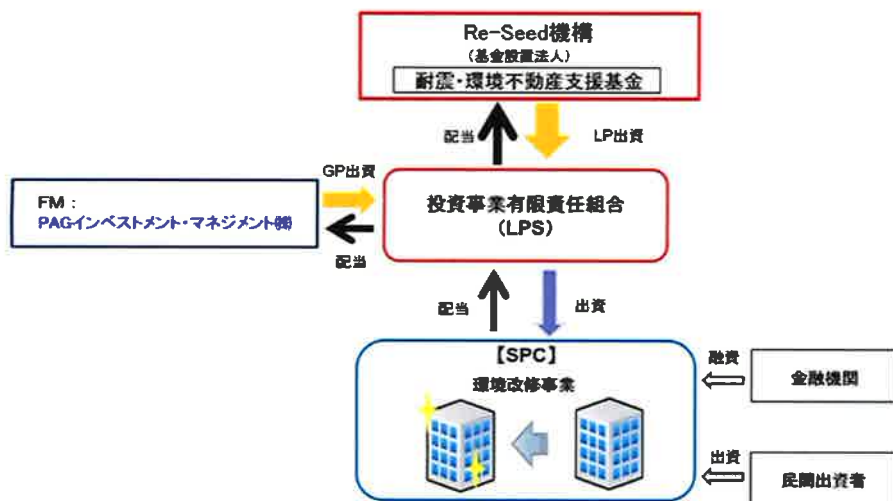
以 上

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

2017/05/31

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PAGインベストメント・マネジメント株式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及び民間出資者から出資を受けたSPCにおいては、岩手県、山形県、福島県、栃木県、埼玉県及び長野県に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル6物件（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、照明設備のLED化等の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。



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。

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

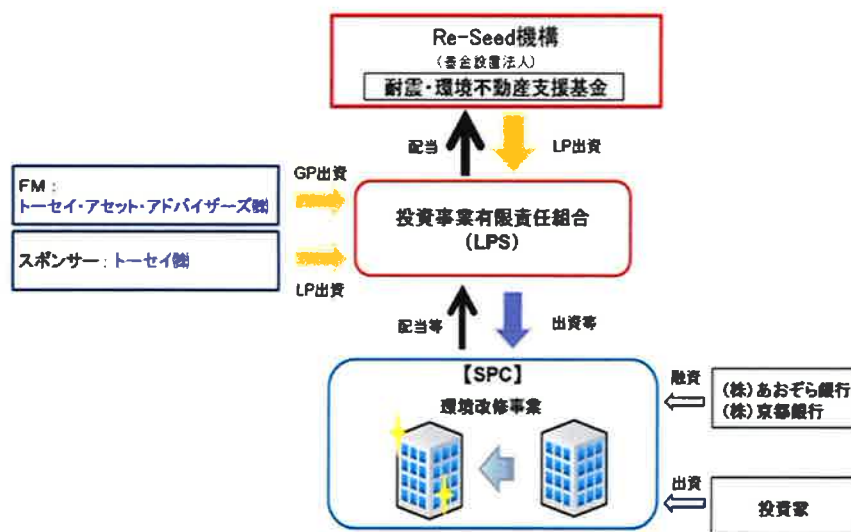
2017/08/30

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）として選定したトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社を無限責任組合員（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から出資等を受けたSPCにおいては、東京都内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル（以下、対象物件）を取得し、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（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(株)あおぞら銀行及び(株)京都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。

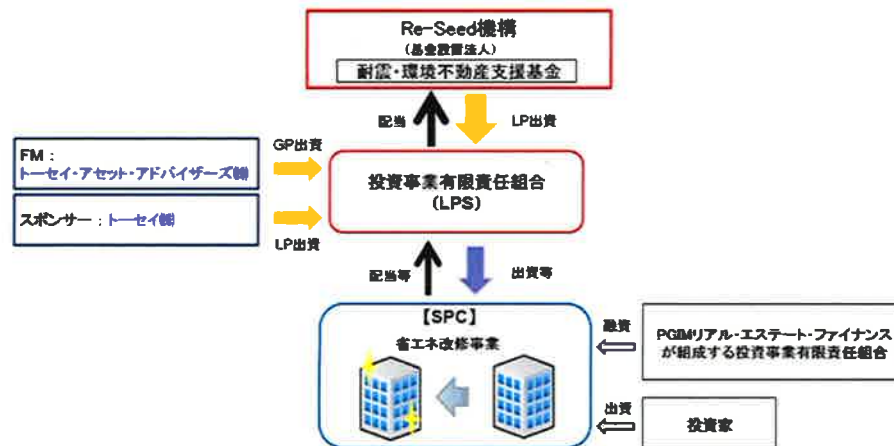
耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2017/10/30

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、約32億円のLP出資を行いました。

当該LPSから出資等を受けたSPCにおいては、神奈川県横浜市内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル（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、照明設備のLED化等の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。



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、ご相談を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。

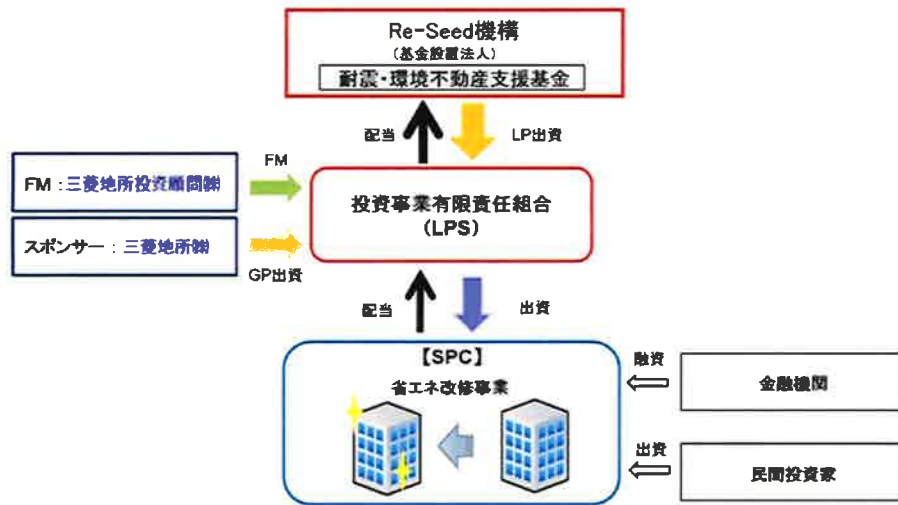
耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2018/03/09

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）として選定した三菱地所投資顧問株式会社が運用を行い、三菱地所株式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）として組成した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から出資を受けたSPCにおいては、東京都内に立地する築年数が一定期間経過したオフィスビル（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、照明設備のLED化等の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。



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、ご相談を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6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 5	2017/6/26	1	第5期(平成28年4月1日から平成29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5名、監事1名選任の件

2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
48	2017/5/10	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
49	2017/6/9	1	第5期(平成28年4月1日から平成29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5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	耐震・環境不動産形成促進事業の平成28年度実施状況について
		報告 2	第6期(平成30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
50	2017/6/26	1	常務理事選定及びそれに伴う体制の件
51	2017/8/1	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
52	2017/10/2	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
53	2017/11/15	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
		2	「耐震・環境不動産形成促進事業の企画提案競技等案件に係るガイドライン」制定の件
54	2018/3/26	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	平成30年3月期(第6期)・第2回法人法第91条第2項の職務執行状況報告
		2	平成31年3月期(第7期)事業計画、収支予算について
		3	「組織規程」ほか一部改正の件
		4	事務局次長1名選任の件

3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
投資 15	2017/5/9	1	委員長の選任
		2	委員長代理の選任
		3	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
		報告 3	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
運営 5 投資 16 (合同)	2017/6/9	1	運営審査委員会委員長の選任
		2	運営審査委員会委員長代理の選任
		報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成28年度実施状況について
投資 17	2017//31	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 18	2017/9/29	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 19	2017/11/15	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
投資 20	2018/3/23	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
		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
		報告 3	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