

第7期事業報告

自 2018年4月 1日
至 2019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 (2019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 名全員は 2018 年 6 月 26 日開催の第 6 回定時社員総会終結の時をもって任期満了となるため、同日の定時社員総会で理事の選任を行った(再任 7 名、新任 3 名)。

・2019 年 3 月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

※は 2018 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)：石山 博英 (みずほ銀行 兼 みずほ信託銀行 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)：坂本 功 (一般財団法人日本建築防災協会 理事長)※

理事(非常勤)：葉石 善一 (一般社団法人日本建設業連合会 常務理事)

理事(非常勤)：藤田 衛 (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 : EY 新日本有限責任監査法人

7. 組織改編

・耐震・環境不動産形成促進事業の進捗及び情報提供事業の充実化を図るため、2018 年 4 月 1 日付で以下のとおり組織の一部改編を実施した。

(2018 年 3 月 26 日開催の第 54 回理事会で承認済)

・「企画部業務課」を廃止し、業務を「企画課」に統合。

- ・「調査研究部」を「環境不動産部」とし、調査研究部の所掌業務である「環境不動産に関する調査研究」等の業務に加え、企画部が所掌していた「耐震・環境不動産形成促進事業の事業要件の評価」等を所掌に追加。

8. 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 環境不動産部長 兼 企画部参事役):朝日 隆博

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

- ・第 6 期は、開発案件の収益寄与、これまでの案件積み上げが奏功し、単年度黒字化を達成した。続く第 7 期については出口を迎えた案件の収益寄与等により、累積損失を解消した。

(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 兵庫県の物流施設開発案件

- ・ファンド・マネージャー(以下「FM」という。)であるサンアローズ・インベストメント株式会社を無限責任組合員(以下「GP」という。)、株式会社日本政策投資銀行及び当機構を有限責任組合員(以下「LP」という。)として組成した投資事業有限責任組合(以下「LPS」という。)に対し、2018 年 8 月に LP 出資を行った。更に 2018 年 12 月に追加出資(分割出資の 2 回目)を行った。
- ・当該 LPS 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、兵庫県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 ランク以上となる物流施設を開発し、運用を行う。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る。

(2) 出資案件の出口の状況

- ・2015 年度に出資した「東京都内のホテル開発案件」につき、FM であるケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用を行う LPS から、対象物件売却により LP 出資を回収し、2018 年 9 月に投資支援を完了した。
- ・2016～2017 年度に出資した「東京都内の高齢者施設開発案件」につき、FM である AIP ヘルスケアジャパン合同会社が運用を行う LPS から、対象物件売却により LP 出資を回収し、2018 年 12 月に投資支援を完了した。

- ・2014 年度及び 2016～2017 年度に出資した「大阪のホテル開発案件」につき、オリックス株式会社が無限責任組合員を務める LPS から、LP 出資を回収し、2019 年 2 月に投資支援を完了した。
- ・2017 年度に出資した「オフィスビル 6 物件改修案件」につき、PAG インベストメント・マネジメント株式会社が無限責任組合員を務める LPS から、LP 出資を回収し、2019 年 3 月に投資支援を完了した。

(3) 優良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

- ・事業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 20 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。
- ・月次のモニタリングについては、当機構は毎月定期的に、DBJAM を通じて投資案件の状況(賃料、稼働率、環境改修工事の進捗状況その他特記すべき事項)を FM からモニタリングし、当機構内で共有している。

(4) パートナー協定の締結

- ・第 7 期は新たな協定締結はなかった(協定締結金融機関 186)。
- ・資金の出し手となり、事業のコーディネータ役ともなる各金融機関と引き続き密接な協力関係を維持するとともに、パートナー金融機関から FM 紹介の要望があれば、紹介可能な者の紹介を適宜行った。

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」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 7 期の情報発信としては、セミナー7 回(有料・無料込みの延べ回数)、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 21 回 Re-Seed セミナー・不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の実務～平成 29 年の不動産特定共同事業法の改正を踏まえて～」(不特法セミナー)を 2018 年 5 月 18 日に実施した。
受講者 19 名。「国土通大臣が適切と認めた講習」としては 5 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 山辺 紘太郎 氏)
- ・有料の Re-Seed セミナーについては、第 3 期より開始したセミナーも 5 年度目に入ったことから、これまでのセミナーの開催状況、申込状況、受講者アンケート等をもとに、開催頻度、テーマ等を改めて見直した。
- ・具体的には、東京圏以外の受講者が参加しやすくすることも念頭におき、これまで開催セミナーの中心であったシリーズ物(1シリーズ 3 回セット)の開催回数を減らして単発物を中心とし、その内容については、一層業界が注目する旬なテーマ、講師の選定を進め、メリハリをつけて中身の充実を図った。

・シリーズ物については、第 7 期は下記 1 シリーズ(3 回セット)を、2018 年 6～7 月に実施した。

関係先のほかホームページでも案内。延べ受講者数 33 名。

<テーマ>

シリーズA: 2018 不動産投資市場の潮流

～転換点を迎えた不動産投資市場と新しい投資対象を考える～

A-1:2018 不動産市場の最新動向と今後の有望分野

～日本各地の不動産市場の動向を探る～(6/15 開催)

講師: みずほ証券(株) 市場情報戦略部

上席研究員 石澤 卓志 氏

A-2:カジノ、そして IR とは?

～日本の IR 制度から今後の動向・事業性を考察する～(7/6 開催)

講師:新日本有限責任監査法人

シニアマネージャー 渡邊 真砂世 氏

エグゼクティブディレクター 前田 康広 氏

EY トランザクション・アドバイザー・サービス(株)

マネージングディレクター 山田 聡 氏

A-3:新しい投資対象としてのインフラの魅力と課題を考える

講師:(株)三井住友トラスト基礎研究所 PPP・インフラ投資調査部

部長 主席研究員 福島 隆則 氏

・初めて単発の Re-Seed セミナーを 2018 年 9 月に実施した。受講者数 13 名。

<テーマ>

アジア不動産市場のビジネスチャンス

～アジア各国の不動産市場の動向を読む～(9/21 開催)

(講師:一般財団法人 日本不動産研究所 シンガポール駐在員事務所

所長 福山 雄次 氏)

・環境不動産セミナーについては、第 6 期に初めて有料の単発セミナーとして実施し、第 7 期はテーマ「住宅・建築物の環境性能と省エネ性能表示の基礎知識、研究事例の紹介」を 2018 年 11 月 9 日に実施した。

受講者数 15 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)

- ・無料特別セミナーについては、基金拠出者、賛助会員、パートナー金融機関等の関係先との連携強化のため、第 5 期より対象者限定で開催しているが、第 7 期も「第 3 回 Re-Seed機構 特別セミナー「『観光地経営』の視点とイノベーション」を、2019 年 2 月 22 日に実施した。
受講者 34 名。受講後アンケートも好評であった。

(講師:立教大学観光学部 特任教授
公益財団法人日本交通公社 上席客員研究員
梅川 智也 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 7 期もこれまでと同様、3 回の発行を行った(第 13 号:2018 年 7 月、第 14 号:2018 年 11 月、第 15 号:2019 年 3 月発行)。
- ・各号の内容は以下のとおり。

< 第 13 号 >

- CASBEE-ウェルネスオフィス開発の背景と意義
(建築環境・省エネルギー推進機構理事長 環境不動産普及促進機構理事長
村上 周三 氏)
- グリーンボンドをめぐる最新動向と環境省の普及施策について
(環境省 大臣官房 環境経済課 永田 綾 氏)
- JRF のグリーンボンド発行とサステナビリティへの取り組みについて
(三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株))
- 不動産の環境性能評価 連載⑫ ビルの所有者・設計者、不動産鑑定士のための
オフィスの性能等評価・表示マニュアル
(日本不動産研究所 資産ソリューション部 内田 輝明 氏)

- 環境不動産ニュース

<第14号>

- 変貌しつつ成長する不動産投資市場
(公立大学法人 宮城大学 事業構想学部 田邊 信之 氏)
- 証券化対象不動産における商業施設の投資トレンド
(日本不動産研究所 証券化部 有岡 良祐 氏)
- バブル期における商業地地価動向の回顧
(日本不動産研究所 研究部 吉野 薫 氏)
- 環境不動産ニュース

<第15号>

- 東京都の大規模事業所における建築物対策
(東京都 環境局 地球環境エネルギー部 総量削減課 大場 教司 氏)
- 2019年度の不動産市場の見通しと注目点
(日本不動産研究所 研究部 吉野 薫 氏)
- 環境不動産の経済性について
(日本不動産研究所 業務部参事 ESG支援チーム 古山 英治 氏)
- 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、2015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について、実績数字等の情報を随時更新した。

(4) 財政的基盤整備

① 賛助会員制度

- ・1 法人(年会費 20 万円)が今年度更新を辞退。新たな加入はなかった。

- ・現時点での賛助会員 12 法人、年会費 175 万円。

②基金(法人法上の基金)拠出

- ・現時点での残高 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

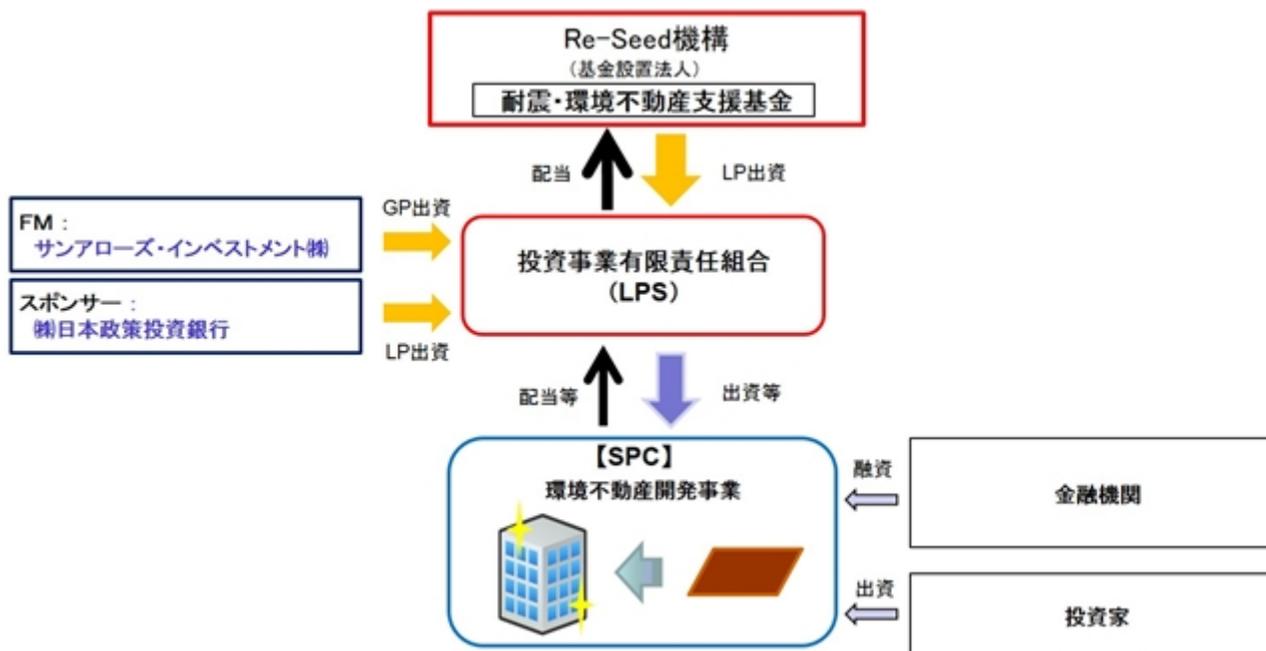
ホームページ公表案件①

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

2018/08/20

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）であるサンアローズ・インベストメント株式会社を無限責任組合員（以下、GP）、株式会社日本政策銀行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LP出資を行いました。支援決定額は約45億円となります。

当該LPSから出資を受けたSPCにおいては、兵庫県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ランク以上となる物流施設を開発し、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。



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7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 6	2018/6/26	1	第6期(平成29年4月1日から平成30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
55	2018/4/26	1	審査委員会の委員1名選任の件
56	2018/6/4	1	第6期(平成29年4月1日から平成30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6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	諸規程の制定及び一部改正の件
		5	業務執行理事の管掌について
		報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成29年度実施状況について
		報告 2	第7期(平成31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
57	2018/6/26	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
58	2019/3/27	1	2020年3月期(第8期)事業計画、収支予算について
		2	耐震・環境不動産形成促進事業の業務委託契約の見直しについて
		3	審査委員会の委員選任(改選)の件
		4	事務局長1名選任の件
		5	諸規定一部改正の件
		報告	2019年3月期(第7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
運営 6 投資 21 (合同)	2018/5/31	報告	耐震・環境不動産形成促進事業の平成29年度実施状況について