

第8期事業報告

自 2019年4月1日
至 2020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 (2020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

- ・石山 博英理事、熊倉 隆治理事、藤原 健治常務理事から、2019 年 6 月 20 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 7 回定時社員総会において、後任として新たに理事 3 名の選任を行った。
- ・定時社員総会終了後の第 60 回理事会において、森 明彦が新たに常務理事(業務執行理事)に選定された。

・2020年3月末現在の役員等の状況は以下のとおり。

※は2019年6月20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)：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)：増田 晶 (三井住友銀行 不動産ファイナンス営業部長)※

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)

理事(非常勤)：吉村 真行 (公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長)※

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)：森 明彦※

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)

8. 職員等に関する事項

事務局長(兼 総務部長)：中西 月彦

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

- ・開発案件の収益寄与、出口を迎えたこれまでの出資案件の収益寄与等により、第6期(2017年度)に単年度黒字化、第7期(2018年度)に累積損益黒字化をそれぞれ達成。今期(第8期)についても、下記(3)の通り、大型案件が出口を迎えたことから、大幅増収増益を達成した。

(1) 事業制度の変更等

① FM応募要領の改正

- ・令和2年1月の国土交通省・環境省の「耐震・環境不動産形成促進事業実施要領」改正を受け、当機構の「ファンド・マネージャー(FM)応募要領」を同年2月に改正した。
- ・今回の改正では、現行の耐震基準に適合しない耐震診断義務付け対象建築物の建替え事業に対する出資等の新要件を創設した。
- ・具体的には、耐震性が不足した三大都市圏における耐震診断義務付け対象建築物の建替え後に建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(I)を満たすことが見込まれる事業を出資等の対象とした。

(2) 出資の実施

① 函館ホテル開発案件

- ・ファンド・マネージャー(以下、「FM」という)である東西アセッ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)、当機構及び株式会社サンケイビルを有限責任組合員(以下、「LP」という)として組成する投資事業有限責任組合(以下、「LPS」という)に対して、出資する旨のコミットメントレターを6月に発出した(第1回LP出資は本年7月以降を予定)。
- ・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、北海道函館市内において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つ以上となるホテルを開発し、運用を行うこととされており、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。

(3) 出資案件の出口の状況

- ・2014年度に出資した「大阪オフィスビル改修案件」については、ファンド・マネージャーであるみずほ不動産投資顧問(株)が運用を行うLPSの出資持分を売却し、投資支援を完了した。
- ・2017年度に出資した「東京オフィスビル改修案件」については、ファンド・マネージャーであるトーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が運用を行うLPSから、対象物件売却によりLP出資を回収した。

(4) 投資済案件のモニタリング

- ・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。
- ・また、半期毎にDBJAMより、投資済案件のポートフォリオリスク管理の観点から、足元の含み損益、キャップレート変動時の影響、物件価値下落時のリスクバッファーについての報告を受け、当機構内で共有している。

(5) パートナー金融機関との連携

- ・第8期は新たな協定締結はなかった(協定締結金融機関184、合併等により▲2)。
- ・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。

(7) 優良案件具体化に向けた取り組み

- ・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。

①地域別相談窓口を活用した広報周知活動

- ・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。

②「環境不動産・SDGsセミナー」の開催

- ・第 8 期初めての試みとして、Re-Seed 機構及び耐震・環境不動産形成促進事業の知名度向上、ESG 投資・SDGsの普及啓発を図り、耐震・環境不動産形成促進事業の更なる推進を目的とした「環境不動産・SDGsセミナー」を全国主要都市にて開催した。

- ・なお、東京開催分については受講申込が殺到したため急遽追加開催(2月28日開催予定)を企画したが、新型コロナウイルス感染症予防の観点から、名古屋開催分(3月13日開催予定)と合わせて、開催を中止した。

- ・「環境不動産・SDGsセミナー」の開催実績は以下の通り。

開催地	開催日	2019年10月24日(木)
福岡	テーマ	①不動産ESG投資・SDGsの潮流とその経済性、不動産価値 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化 ③耐震・環境不動産形成促進事業について
	講師	①日本不動産研究所 業務部 次長 古山 英治 氏 ②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室長 浪越 祐介 氏 ③環境不動産普及促進機構事務局次長 兼 環境不動産部長 朝日 隆博
	参加者数	34名
札幌	開催日	2019年12月13日(金)
	テーマ	①不動産ESG投資・SDGsの潮流とその経済性、不動産価値 ②持続可能な地方創生に資する不動産証券化 ③耐震・環境不動産形成促進事業について ④不動産ストックの活用による地域価値向上を目指す「リノベーションまちづくり」の可能性
	講師	①日本不動産研究所資産ソリューション部 環境室長 蓮見 清彦 氏 ②国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

		<p>不動産投資市場整備室 室長 浪越 祐介 氏</p> <p>③環境不動産普及促進機構企画部 企画課長 藤田 琢美</p> <p>④民間都市開発推進機構 企画部長 加藤 永 氏</p>
	参加者数	30 名
大阪	開催日	2020 年 1 月 17 日(金)
	テーマ	<p>①不動産ESG投資・SDGsの潮流とその経済性、不動産価値</p> <p>②持続可能な地方創生に資する不動産証券化</p> <p>③耐震・環境不動産形成促進事業について</p> <p>④不動産ストックの活用による地域価値向上を目指す「リノベーションまちづくり」の可能性</p>
	講師	<p>①日本不動産研究所 業務部 次長 古山 英治 氏</p> <p>②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 千葉 園子 氏</p> <p>③環境不動産普及促進機構 常務理事 森 明彦</p> <p>④民間都市開発推進機構 企画部長 加藤 永 氏</p>
	参加者数	100 名
東京	開催日	2020 年 2 月 14 日(金)
	テーマ	<p>①ESG、SDGsと環境不動産</p> <p>②持続可能な地方創生に資する不動産証券化</p> <p>③耐震・環境不動産形成促進事業について</p> <p>④不動産ストックの活用による地域価値向上を目指す「リノベーションまちづくり」の可能性</p>
	講師	<p>①三井住友信託銀行 不動産ソリューション部 環境不動産担当部長 伊藤 雅人 氏</p> <p>②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 室長 浪越 祐介 氏</p> <p>③環境不動産普及促進機構 常務理事 森 明彦</p> <p>④民間都市開発推進機構 企画部長 加藤 永 氏</p>
	参加者数	106 名

③その他セミナー

- ・上記「環境不動産・SDGsセミナー」に関連して、「アセットブレインズ仙台ネットワーク」と共催にて「不動産ファンドフォーラム 2019 イン仙台“地方都市における地方創生セミナー”」を以下の通り、開催した(受講料無料)。

開催日	2019年11月22日(金)
テーマ (当機構は 第2部を 担当)	第1部:せんだい都心再構築プロジェクト・第1弾施策について 第2部:①持続可能な地方創生に資する不動産証券化 ②耐震・環境不動産形成促進事業について 第3部:日本の不動産投資市場の現状と今後の展望
講師	第1部:仙台市 都市整備局 市街地整備部 都心まちづくり課 課長 二階堂 聡 氏 第2部:①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 室長 浪越 祐介 氏 ②環境不動産普及促進機構事務局次長 兼 環境不動産部長 朝日 隆博 第3部:公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授 キャリアインターンシップセンター長 田邊 信之 氏
参加者数	150名

④「Re-Seed 機構の SDGs達成に向けた取組み」パンフレットの作成・公表

- ・当機構の耐震・環境不動産形成促進事業自体が ESG 投資・SDGsに直結しているとの基本認識のもと、その事実を事業者・投資家にアピールし、本事業の更なる利活用を促すべく、「Re-Seed 機構の SDGs達成に向けた取組み」と題するパンフレットを作成し、これを公表した(8月)。

⑤TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同について

- ・ESG 投資・SDGs 推進の一環として、12月2日に TCFD 提言への賛同を表明するとともに、12月10日に TCFD コンソーシアムに入会した。

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、「耐震・環境不動産形成促進事業は環境(E)、社会(S)に寄与するとともに、一定の規律・ガバナンス(G)を伴う事業を支援する「ESG 投資」を行うものであり、民間主導の SDGs のゴール達成を支援するものである」という情報、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 8 期の情報発信としては、有料セミナー7 回、無料セミナー5 回(上記「環境不動産・SDGsセミナー」)、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。)を行った。

(1) Re-Seed セミナー(有料セミナー)

- ・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」に該当するセミナーである「不特法セミナー」を第 8 期も引き続き実施した。
- ・その他有料の Re-Seed セミナーはこれまでのセミナーの開催状況、申込状況、受講者アンケート結果を踏まえて、環境不動産セミナー以外については、受講者が真に聞きたいセミナーにのみ参加できる単発物中心の運営とした。
- ・第 6 期以降有料の単発セミナーとして実施してきた「環境不動産セミナー」については受講後アンケートも好評であったことから、第 8 期に大幅に内容を拡充し、3 日間 6 セミナーのシリーズ物として実施した。
- ・Re-Seed セミナーの開催実績は以下の通り。

第 25 回 (不特法 セミナー)	開催日	2019 年 5 月 17 日(金)
	テーマ	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～
	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 谷田 智沙 氏
	参加者数	27 名
第 26 回	開催日	2019 年 7 月 19 日(金)
	テーマ	今後の不動産市況の最新動向と有望分野 ～グローバルから見る東京の市場～
	講師	ジョーンズ ラング ラサール 株式会社 リサーチ事業部 ディレクター 大東 雄人 氏
	参加者数	12 名
第 27 回	開催日	2019 年 9 月 6 日(金)
	テーマ	オフィス市場と物流施設市場の現状と今後の見通し

		～求められるオフィスと大型物流施設市場の広がりについて～
	講師	シービーアールイー 株式会社 リサーチ エグゼクティブディレクター／リサーチヘッド 大久保 寛 氏 シニアディレクター 高橋 加寿子 氏
	参加者数	20 名
第 28 回	開催日	10 月 11 日(金)
(環境不 動産セ ミナー) (1 日目)	テーマ	①【政策編】国土交通省 ②【環境金融編】
	講師	①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 室長 浪越 祐介 氏 ②CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長 堀江 隆一 氏
	参加者数	17 名
第 28 回	開催日	10 月 18 日(金)
(環境不 動産セ ミナー) (2 日目)	テーマ	③【政策編】環境省 ④【環境建築編】
	講師	③環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室 室長 相澤 寛史氏 ④東京大学 生産技術研究所 特任講師・工学博士 馬郡 文平 氏
	参加者数	18 名
第 28 回	開催日	10 月 25 日(金)
(環境不 動産セ ミナー) (3 日目)	テーマ	⑤【環境認証編】 ⑥【環境基準編】
	講師	⑤三井住友信託銀行 不動産ソリューション部 環境不動産担当部長 伊藤 雅人 氏 ⑥日本ERI(株) 省エネ推進部 副部長 内田 孝 氏
	参加者数	19 名
第 29 回	開催日	2020 年 1 月 17 日(金)
	テーマ	CASBEEウェルネスオフィスの評価内容と認証制度 ～新たなESGエンゲージメントツールの登場～
	講師	千葉大学大学院工学研究院 創成工学専攻建築学コース 准教授 林立也 氏
	参加者数	18 名

(2) 広報誌

- ・耐震・環境不動産並びに ESG 投資・SDGs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、不動産と SDGs等について、わかりやすさを主眼に作成を行った。

- ・第 8 期もこれまでと同様、3 回の発行を行った(第 16 号:2019 年 7 月、第 17 号:2019 年 11 月、第 18 号:2020 年 3 月発行)。

- ・各号の内容は以下の通り。

<第 16 号>

- ・不動産と SDGs
(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)
- ・DBJ Green Building 認証制度の評価項目① 長期修繕計画の計画年数について(日本不動産研究所 資産ソリューション部 環境室 長谷川 育生 氏)
- ・「観光地経営」の視点と日本版 DMO
(立教大学観光学部特任教授 日本交通公社上席客員研究員 梅川 智也 氏)
- ・環境不動産ニュース

<第 17 号>

- ・CASBEE ウェルネスオフィスの評価内容と認証制度
(千葉大学大学院 准教授 スマートウェルネスオフィス研究委員会 幹事 林立也 氏)
- ・【フラット 35】と住宅金融支援機構のグリーンボンドについて
(住宅金融支援機構 市場資金部 債券発行グループ長 丹羽 誠太郎 氏)
- ・ESG 投資の潮流と今後の動向
(日本不動産研究所 業務部 次長 古山 英治 氏)
- ・環境不動産ニュース

<第 18 号>

- ・「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」の概要と実践
(CSR デザイン環境投資顧問 代表取締役社長 堀江 隆一氏、

シニア・リサーチャー 関根 万里奈氏)

- ・建て替えが進む福岡都市圏におけるオフィス市場の中期的展望
(株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課 小川 悠貴氏)
 - ・DBJ Green Building 認証 2019 年スコアモデルについて
(日本不動産研究所 資産ソリューション部 環境室長 蓮見 清彦 氏)
 - ・不動産分野における ESG 投資等への先駆的取組事例インタビュー
- ①東急不動産ホールディングス株式会社
(東急不動産ホールディングス株式会社 コーポレートコミュニケーション部
サステナビリティ推進室 室長 松本 恵氏、顧問 前原 仁司 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、今期は「Re-Seed 機構の SDGs 達成に向けた取組みの公表について」(8 月)、「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同および TCFD コンソーシアム加入について」(12 月)の情報発信に加え、広報誌 RE-SEED のアップを 3 回実施した。

(4) 財政的基盤整備

① 賛助会員制度

- ・2 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 10 法人、年会費 155 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)

3. 社員総会、理事会、審査委員会の実施状況

別紙①のとおり。

以上

(別紙①) 第8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 7	2019/6/20	1	第7期(2018年4月1日から2019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3名選任の件

2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
59	2019/6/3	1	運営事業者の選定及びコミットメント枠設定について
		2	第6期(平成29年4月1日から成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
		3	「第6回定時社員総会開催」及び「同総会議案」の件
		4	会計監査人の監査報酬額の件
		5	補助金事業における今後の投資方針の件
		報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の2018年度実施状況について
		報告 2	2020年3月期(第8期)法人法第91条第2項の第1回職務執行状況報告
60	2019/6/20	1	常務理事選定及びそれに伴う体制の件
61	2020/1/30	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
		2	「ファンド・マネージャー(FM)応募要領(投資ガイドラインを含む)」の改定、並びに同改訂について国土交通大臣及び環境大臣に対し承認申請実施の件
62	2020/3/25	報告 1	2020年3月期(第8期)法人法第91条第2項の第2回職務執行状況報告
		1	2021年3月期(第9期)事業計画、収支予算
		2	諸規程一部改正について

3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
投資 22 運営 7 合同	2019/5/24	1	投資審査委員会委員長並びに運営審査委員会委員長の選任
		2	投資審査委員会委員長代理並びに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2018年度実施状況について
投資 23	2019/5/24	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
投資 24	2020/1/28	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
運営 8	2020/1/28	1	FM 応募要領(投資ガイドラインを含む)の改定について