

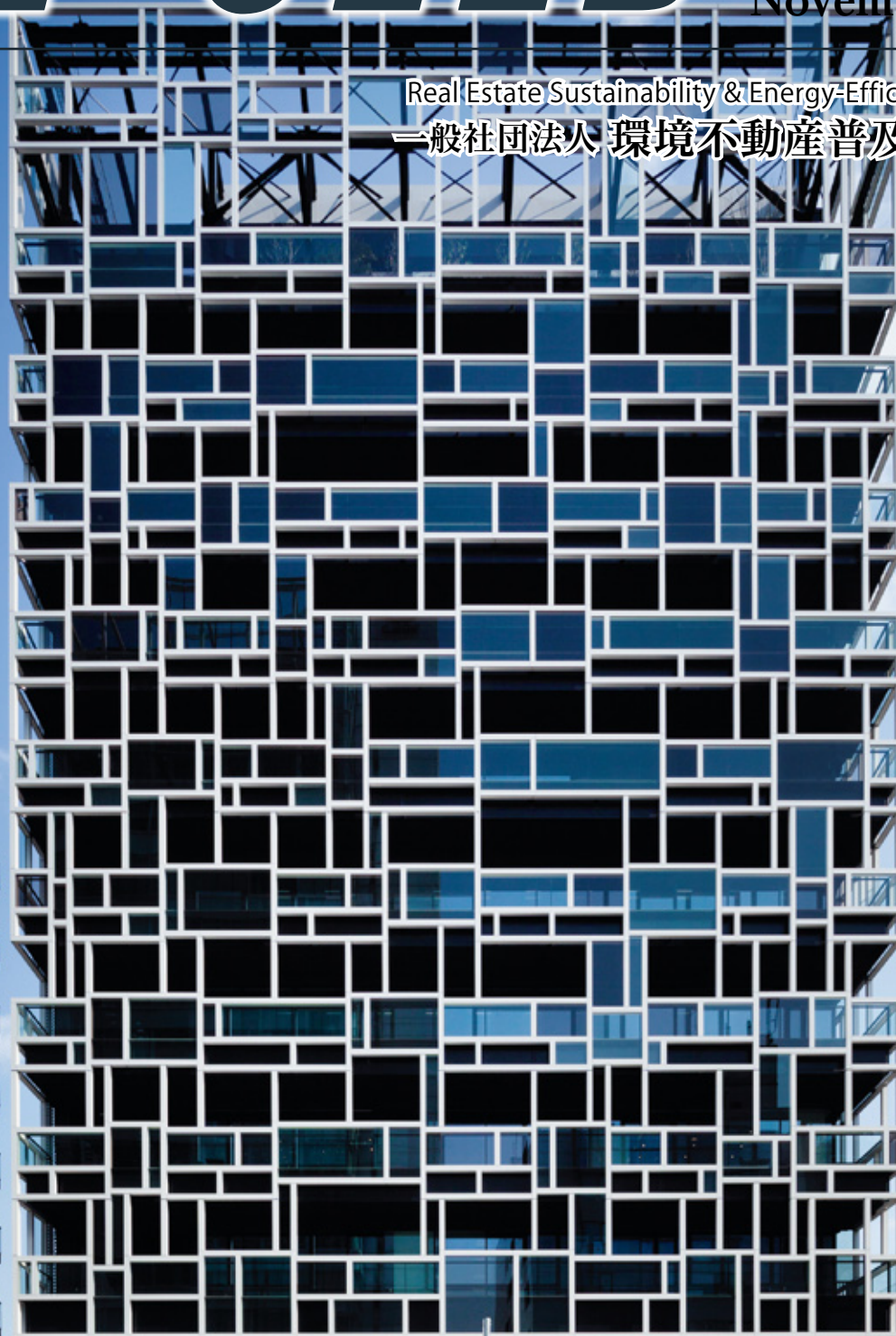
RE-SEED

Vol. 5

November, 2015

Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion

一般社団法人 環境不動産普及促進機構



PORSCHE

Index

病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインについて 2

不動産の環境性能評価 6

不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート(ER)の活用 10

地域活性化のグッドパートナー(株地域経済活性化支援機構) 14

環境不動産ニュース 16

病院不動産を対象とするリートに係る ガイドラインについて

—病院不動産の新たな資金調達手段—

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
投資顧問業係長 伊東 宏

0 はじめに

産業競争力の強化に関する実行計画（平成26年1月24日閣議決定。以下「産業競争力強化実行計画」という）における戦略市場創造プラン関連として、予防サービスの充実等により、国民の医療・介護需要の増大をできる限り抑えつつ、より質の高い医療・介護を提供することにより、国民の健康寿命が延伸する社会を目指すべきとされており、病院の機能性と効率性を高めていくことが求められている。一方で、病院側から見ると、医療費の削減、耐震化工事および老朽化した不動産の大規模修繕等の必要性等、病院側に資金需要があるものの、資金調達方法は自己資本および経営者の信用力に依存した金融機関からの借入が中心であり、病院側の資金需要のニーズに十分に対応できていなかった。こうしたことから、資金調達手段の一つとして広範な投資家から資金を集めるリートの活用が着目され、これを普及するため平成27年6月26日に病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン（以下「本ガイドライン」という）を制定した。

本稿においては、本ガイドラインの制定に至るまでの議論を踏まえつつ、本ガイドラインの内容について紹介する。

1 本ガイドラインの制定に至る経緯

平成24年10月から平成25年3月にかけて国土交通省に設置された「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」では、病院の事業体の財務内容、資金調

達力は様々であり、それらを考慮しつつ病院の建替え等を適切に進めることが重要であることを踏まえると、事業評価力のある投資家を前提に、ヘルスケアリートを含めた証券化手法を活用していくことも考えられるとされていた。その後、産業競争力会議医療・介護等分科会においても議論がなされ、平成25年12月26日に公表された中間整理において、病院を対象とするヘルスケアリートの活用が具体策として掲げられ、上述のとおり、産業競争力強化実行計画において、病院（自治体病院を含む）を対象とするリートの活用に関してガイドラインの策定等の環境整備を行うこととされた。また、「日本再興戦略」改訂2014年—未来への挑戦—（平成26年6月24日閣議決定）及び健康・医療戦略（平成26年7月22日閣議決定）等でも同趣旨の言及がされている。

これらを受け、平成26年9月から平成27年6月にかけて国土交通省に「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」が設置され、本ガイドラインの制定に向けた検討が進められ、平成27年4月から5月にかけて行われた意見公募手続（パブリック・コメント）制度により寄せられた国民の意見も踏まえて¹、国土交通省土地・建設産業局として本ガイドラインを制定した。

2 本ガイドラインの位置付け

(1) 本ガイドラインの目的

本ガイドラインは、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）第50条の2等に基づき取引一任代理等の認可を受け、リートを代理または媒介して病院不

動産の取引を行うまたは行おうとする宅地建物取引業者（以下「資産運用会社」という）に対する指針として位置付けられる。そのため、本ガイドラインの内容としては、宅建業法第50条の2第1項に規定する取引一任代理等の認可の申請等に際して整備すべき組織体制（後述3.参照）を示すことを主な目的としており、これに加えて病院不動産の取引に際しての資産運用会社の対応事項として、病院を開設または運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含む。以下「病院関係者」という）との信頼関係の構築、医療法その他関連する法令（以下「医療法等」という）の規定およびこれに関連する通知の遵守等（後述4.参照）を示すことを目的としている。

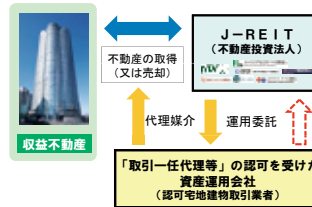
(2) 対象とする不動産

本ガイドラインにおいて対象とする不動産は、病院²の用に供されている不動産（その一部が病院の用に供されている不動産を含む。以下「病院不動産」という）としている。診療所³の用に供されている不動産については、賃料設定等において他の業種のテナントへの賃貸とさほど違いは見られない等、賃貸市場の実態を考慮すれば、病院不動産と診療所が入居している不動産は本質的に異なることから、本ガイドラインの対象外とすべきとしている。

また、自治体病院については資金需要のニーズがあり、多様な資金調達方法を認める必要性

「取引一任代理等」の認可（宅地建物取引業法第50条の2）について

- 「取引一任代理等」とは、宅地建物取引業者（資産運用会社）が、J-REITとの資産運用委託契約に基づき、J-REITから不動産の売買等の取引の判断を一任され、当該取引の代理媒介を行うこと。
- 「取引一任代理等」について、あらかじめ国土交通大臣の認可を受けたときは、宅地建物取引業者（資産運用会社）はJ-REITに対する書面交付義務・重要事項説明の義務が課されない。
- なお、J-REITが主として不動産に投資する場合、必ず取引一任代理等の認可を受けた資産運用会社に資産の運用を委託しなければならない（投資信託及び投資法人に関する法律第199条第2号）。



- 代理・媒介に係る契約書の作成・交付義務（宅建業法第34条の2、第34条の3）
- 重要事項の説明義務（宅建業法第35条）
- 賃貸借契約締結時の書面交付義務（宅建業法第37条第2項）

認可の具体的基準（宅地建物取引業法第50条の2の3）

- 【財産要件】①資本金5000万円以上、②今後3年間の純資産額が5000万円以上に維持される見込みであること、③収支の見込みが今後3年間に黒字になること
- 【組織要件】①業務を公正かつ適格に遂行できる経営体制であり、かつ、経営方針も健全なものであること、②役員・取引判断に係る使用人に十分な知識・経験があること、③顧客からの資産運用の状況の照会に短時間で回答できる管理体制が整備されていること、等。

病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会

1. 概要

- 病院（自治体病院を含む）等の取引を行うとする資産運用会社は、①宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すこと、②病院関係者と緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するよう努めること、③医療法等への遵守等を求めること等を内容とするガイドラインを本委員会において検討し、策定。

2. 委員及びオブザーバー

座長	田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
委員	石井 孝宣	一般社団法人日本病院会 監事
	今井 真祐	一般社団法人不動産証券化協会 事務局長
	長 隆	東日本税理士法人 代表社員・公認会計士・税理士
	菅間 博	一般社団法人日本医療法人協会 副会長
	栗原 美津枝	株式会社日本政策投資銀行 常勤監査役
	高橋 理	長島・大野・常松法律事務所 パートナー・弁護士
	中井 恵美子	中井生活経済研究所 所長
	松田 淳	KPMGヘルスケアジャパン株式会社 取締役・パートナー
	松原 謙二	公益社団法人日本医師会 副会長
	宮田 裕章	東京大学大学院医学系研究科 教授
	村木 信爾	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事
	矢木 雅之	企業年金連合会 年金運用部不動産担当部長
	横田 雅之	株式会社東京証券取引所 上場推進部長
	吉原 竜二	一般社団法人投資信託協会 企画政策部長

オブザーバー	齋藤 通雄	金融庁総務企画局参事官
	大沢 博	総務省自治財政局準公営企業室長
	佐藤 美幸	厚生労働省医政局医療経営支援課長
	小林 靖	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
	小林 正典	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長

（敬称略、五十音順）

（参考）リートによる病院不動産取得の動き

- ヘルスケア&メディカル投資法人（平成27年3月19日上場）のサポートを行うSPCが、病院不動産を既に取得。今後、リートが病院不動産を保有する蓋然性が高い。

病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインの概要

1. 目的

- 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等を示すことを目的としている。

2. 概要

○対象とする不動産

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供されている不動産

○適用時期

平成27年7月1日

○資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、専門家を配置又は関与させること。

- 一定の経験を有する重要な使用人の配置
病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、病院開設者への融資業務若しくはデューデリジェンス業務、又は病院運営業務（以下「病院不動産への投資業務等」という。）の経験等により、医療の非営利性及び地域医療連携等を含む医療計画の遵守という病院の事業特性及び病院開設者以外の者が経営に関与することはできないということ（以下「病院の事業特性等」という。）を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者が重要な使用人として配置された体制であること。
- 外部専門家からの助言
- 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○病院関係者との信頼関係の構築等

- ◇病院関係者との信頼関係の構築
 - ◇医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守
 - ◇医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守の確認等
- a. 事前の確認及び医療法等の規定又はこれに関連する通知の照会のための相談
資産運用会社の役員並びに投資運用の責任者及び担当者は、病院不動産を対象とするリートの活用に当たり、病院開設者が医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守する旨を確認すること。
また、病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、病院関係者との信頼関係を構築するため、医療法等の規定又はこれに関連する通知並びに医療計画に適合しているか明らかにできない場合は、国土交通省又は都道府県等（厚生労働省等）に事前に相談すること。
- b. 資料不払い等の場合の対応
正当な理由なく病院開設者が資料を支払うことができない等の場合は、資産運用会社は、国土交通省に連絡すること。

○取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

- ◇病院関係者との信頼関係の構築等
- ◇病院不動産の取引等への専門家の関与方法

が高いことから、自治体病院は本ガイドラインに含めることとした。

③ 取引一任代理等の認可申請等に際して 整備すべき組織体制

(1) 取引一任代理等の認可の基準

本ガイドラインにおいては、宅建業法第50条の2の3第1項第3号および宅建業法施行規則第19条の2の2第3号に規定する取引一任代理等の認可の具体的基準に適合するか否かを審査する基準として、病院不動産の取引を行う場合には、その特性を考慮して次のa.からd.までのいずれかに該当することを考慮することを示している。

a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

病院不動産への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務もしくは不動産鑑定評価業務、病院開設者への融資業務もしくはデューディリジェンス業務、または病院運営業務（以下「病院不動産への投資業務等」という）の経験等により、医療の非営利性および地域医療構想を含む医療計画の遵守という病院の事業特性ならびに病院開設者以外の者が経営に関与することはできないこと（以下「病院の事業特性等」という）を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者が重要な使用人として配置された体制であること。

b. 外部専門家からの助言

病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する外部専門家から助言を受ける体制であること。

c. 投資委員会等への外部専門家の配置

投資委員会（資産の取得・売却、資産の運営管理に関する事項を審議し、または決定する委員会）等において、病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する外部専門家からの意見を聴取する体制であること。

d. その他

上記a.からc.までに掲げる者に相当する専門家が関与する体制であること。

(2) 取引一任代理等の認可の申請方法

取引一任代理等の認可の申請に当たっては、認可申請書に必要事項を記載して、国土交通大臣に提出することになる（宅建業法施行規則第19条の2第1項）。かかる認可申請書の記載事項のうち、「取引一任代理等に係る業務の方法」（宅建業法施行規則第19条の2第1項第5号）について、一般的には業務運営の基本原則、業務執行の方法、報酬体系、利害関係人取引などが記載されているが、病院不動産の取引を行う者については、その特性を考慮して本ガイドラインにおいては病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定およびこれに関連する通知の遵守事項等を追加して記載することを求めている。

④ 病院関係者との信頼関係の構築、 医療法等の規定およびこれに関連する 通知の遵守等

病院関係者の懸念の一つに、資産運用会社による病院経営の介入がある。そこで、本ガイドラインにおいては、次の（1）から（5）までに掲げる内容について、適切に対応することを求めることにより、病院関係者とリートとの間に信頼関係が構築されるようにしている。

(1) 病院関係者との信頼関係の構築

病院関係者は、リーートの仕組みを十分に理解しているとは言い難く、投資収益の最大化を目論むリートに対して抱いている懸念を払拭するため、ガイドラインでは、①「信頼関係を相互に構築するよう努めること。」、②「賃貸借契約の履行等について、病院関係者と資産運用会社が話し合いを行うための体制を整備すること」および③「資産運用会社は、医療連携体制の構築に必要な協力をし、都道府県等に対して病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応をすること。」を規定している。

(2) 医療法等の規定およびこれに関連する通知の遵守

資産運用会社は、自らの行為が医療法等の規定およびこれに関連する通知に抵触することがないように留意する必要がある。また、病院不動産は、医業経営の継続性の観点から自己所有⁴することが望ましいが、賃貸借契約による場合には、契約期間を長期間に設定することに加え、対抗要件⁵を具備しその契約が確実な

ことが必要とされている。さらに、賃借料を医療機関の収入の一定割合とする⁶ことは、医療期間の非営利性の観点から適切ではなく、近隣の土地、建物等の賃借料と比較して著しく高額ではないことを確認することが必要である。

(3) 事前の確認および医療法等の規定またはこれに関連する通知の照会のための相談 ならびに賃料不払い等の場合の対応

資産運用会社は、次のa.およびb.に掲げるとおり対応すること。

a. 事前の確認および医療法等の規定またはこれに関連する通知の照会のための相談

資産運用会社の役員ならびに投資運用の責任者および担当者は、病院不動産を対象とするリートの活用にあたり、病院開設者が医療法等の規定またはこれに関連する通知を遵守する旨を確認することとしている。また、病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、病院関係者との信頼関係を構築するため、医療法等の規定もしくはこれに関連する通知または医療計画に適合しているか明らかでない場合は、国土交通省または都道府県等（厚生労働省等）に事前に相談することとしている。

b. 賃料不払い等の場合の対応

正当な理由（自然災害等）なく病院開設者が賃料を支払うことができなくなる等の場合は、資産運用会社は、国土交通省に連絡することとし、さらに連絡を受けた国土交通省は厚生労働省に、厚生労働省は所管の都道府県等にそれぞれ連絡することとし、地域医療体制が維持されるよう努めている。

(4) 不動産の鑑定評価の確認

資産運用会社は、病院不動産の取引時に実施される不動産の鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性（医療保険制度、医療法等の改正による事業収支の変動等）を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認することとしている。

(5) 情報の収集および開示

資産運用会社が行う開示に関する情報の収集および投資家への情報開示については、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を、投資家への情報開示については、株式会社東京証券取引所による「有価証券上場規程」

等を参考とすることを推奨している。

5 おわりに

本ガイドラインの制定および公表により、医療法等の非営利性の原則を前提としたうえで、病院不動産の取引を行うまたは行おうとする資産運用会社が整備すべき組織体制や取引に係る対応事項を示し、病院不動産を対象とするリートの活用に関する環境整備を行ったところである。また同時に、本ガイドラインは、資産運用会社のみならず、厚生労働省を通じて都道府県等の担当部局や病院・医療関係者団体にも周知されている。さらに、今後、病院・医療関係者団体等と調整の上、病院不動産を対象とするリートに関する説明会を開催することによって、より多くの病院・医療関係者へリートへの理解や活用を促す予定である。これらの取組により病院不動産を対象とするリートが普及し、病院関係者の新たな資金調達手段としてリートがより適切に活用されることを期待する。

¹ バブリック・コメントに対する回答（「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン（案）」に関する意見の募集結果）（以下「パブコメ回答」という）については、e-Gov（電子政府の総合窓口）を参照されたい（<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150302&Mode=2>）。

² 「病院」とは、医師または歯科医師が、公衆または特定多数人のため医業または歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう（医療法第1条の5第1項）。

³ 「診療所」とは、医師または歯科医師が、公衆または特定多数人のため医業または歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないものまたは19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう（医療法第1条の5第2項）。

⁴ 医療法においても、医療法人は、その業務を行うに必要な資産（施設、設備又は資金）を有しなければならないとされている（医療法第41条、医療法施行規則第30条の34）。

⁵ この点、賃貸借契約をより強固なものにするため、土地及び建物については賃貸借登記することが望ましいとされている（平成5年2月3日付総第5号・指第9号厚生省健康政策局総務課長・同指導課長通知）。

⁶ 医療機関の収入の変動に伴って賃料が変動することは、剰余金の配当と見なされるおそれがあるためである（医療法人は、剰余金の配当をしてはならない（医療法第54条））。

不動産の環境性能評価 連載 ⑤

—新たな省エネ性能の表示制度—

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 主席専門役 内田 輝明

今回は、日本国内でも普及しつつあるLEEDなどの世界の環境性能評価について、国際的イニシアティブ（先駆的な取り組み）など普及の背景になっている取り組みや、日本国内の環境性能評価との関係、国内不動産での普及状況などをご紹介します。

不動産の環境性能や省エネ性能の表示制度は、環境性能と資産価値の連動性を高め、不動産の質の向上に寄与することが期待されているところです。

今回は、新たな制度の創設が続いて充実しつつある不動産の省エネ性能の表示制度に焦点を当てて、先日成立した建築物省エネ法による省エネ性能の表示制度（2016年4月の施行に向けて検討中）と、2014年に始まった東京都のカーボンレポート制度について、それぞれの特徴も踏まえながらご紹介します。

建築物省エネ法による表示制度の創設

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）が国会において成立し、2015年7月8日に公布されました（平成27年法律第53号）。

建築物省エネ法は、一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度（容積率特例）の創設、等の措置を講ずるもので、省エネ性能の表示制度も創設されます。

それぞれの措置の詳しい内容は、本誌第4号（2015年7月発行）2～7ページで法律案として紹介されているとおりです。

省エネ性能の表示については、法第36条に基づく行政庁認定マーク（基準適合認定マーク）と、法第7条に基づく省エネ性能表示が予定されています。

国土交通省のウェブサイトで公表されている2015年9月11日の省エネ基準合同会議（第7回）資料によると、省エネ性能の表示制度は、パブリックコメントの募集などを経て、2015年12月頃に政省令・告示の公布が行われ、2016年4月頃に施行される予定に

なっています。施行に向けて、国の住宅・建築物の省エネラベリング制度検討委員会で、法第7条に基づく省エネ性能の表示ガイドライン、法第36条の行政庁認定マーク、表示制度の普及・活用推進方策について、検討が行われています。（10月7日より11月5日までパブリックコメントが行われています。）

行政庁認定マーク

建築物の所有者は、申請により省エネ基準に適合している旨の認定を所管行政庁から受けた場合に、その旨の表示を建築物、広告等に付すことができることとなります（建築物省エネ法第36条）。

行政庁認定マークは、建築物が省エネ基準に適合していることを表示するもので、星や点数などによってランキングを行うBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）やCASBEE（建築環境総合性能評価システム）

図表1 行政庁認定マークのイメージ（検討中）



国土交通省資料より

などとは少し性格が異なるものです。

行政庁認定マークは、**図表1**のように、既存建築物の省エネ改修をして、基準適合とした場合のアピールに活用することがイメージされています（検討中）。

なお、行政庁が建築物に関する基準適合を認定するマークの例としては、建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づく「基準適合認定建築物マーク」があります。

販売・賃貸事業者の省エネ性能の表示努力義務

建築物の販売・賃貸事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能の表示をするよう努めなければならない旨が規定されました（建築物省エネ法第7条）。

国は、販売・賃貸事業者が省エネ性能の表示を行うにあたり、どのような項目について、どのような方法で表示するのが望ましいか等について、ガイドライン（指針）を定めることとされています。

図表2のように、新築時等に第三者認証（BELS）ラ

図表2 第三者認証のイメージ（検討中）



国土交通省資料より

ベルを取得し、特に優れた省エネ性能をアピールすることがイメージされています（検討中）。

ガイドライン（指針）案では、

- ・一次エネルギー消費量の削減率
- ・省エネ基準・誘導基準・設計一次エネルギー消費量の関係が分かるような図示
- ・一次エネルギー消費量基準への適合・不適合
- ・外皮基準への適合・不適合

等を表示することに努めることとされており、

- ・一次エネルギー消費量等を表示すること

が推奨されています。

これらの表示内容には現行のBELSでは表示されていないものがあり、今後決まるガイドライン（指針）の内容を踏まえ、BELSの表示デザインも見直される方針です（**図表2**のイメージも現行のBELSとは若干異なっています）。

なお、第三者認証（BELS）を受けずに、一次エネルギー消費量算定用Webプログラムによる自己評価結果を表示する場合のイメージも検討されています。

ガイドライン案では、説明に関して、販売・賃貸事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、販売又は賃貸をしようとするときは、当該建築物の用途に供する部分の購入又は賃借をしようとする者に対し、当該建築物に係る環境性能・エネルギー消費性能の内容を説明することが望ましいとされています。

省エネ性能の表示が法律で位置づけられた意義

パブコメ案の国土交通大臣が定める基本方針案によれば、省エネ性能の表示制度は、次のような点において期待されています。

- ・建築物の省エネ性能の見える化を通じて、性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備を図ることが重要である。
- ・市場で適切に評価されるためには、信頼性の高い評価のものさしや第三者による認証制度・表示制度の充実・普及が有効である。
- ・こうした認証制度・表示制度の普及により、建物所有者の性能向上のインセンティブが図られ、建築物の省エネ性能の向上につながることを期待される。

省エネ性能の表示は任意であり、表示のない建築物のなかにも高い省エネ性能を有するものがあることには留意が必要です。

しかし、表示制度が整備されることにより、省エネ性能が高いことを積極的にアピールすることが可能になり、他の建築物との差別化が図れます。

省エネ基準への適合義務化等とともに省エネ性能表示制度が法律で定められたことにより、建築物の省エネ性能に関心を持つ所有者や入居者、投資家等が増えることが期待されます。

東京都のカーボンレポート制度

東京都は、省エネ性能の高いビルがテナントや入居希望者から評価され、入居先として選択されるような仕組みをつくるため、中小テナントビルの低炭素実績を示すカーボンレポート制度を2014年に始めました。

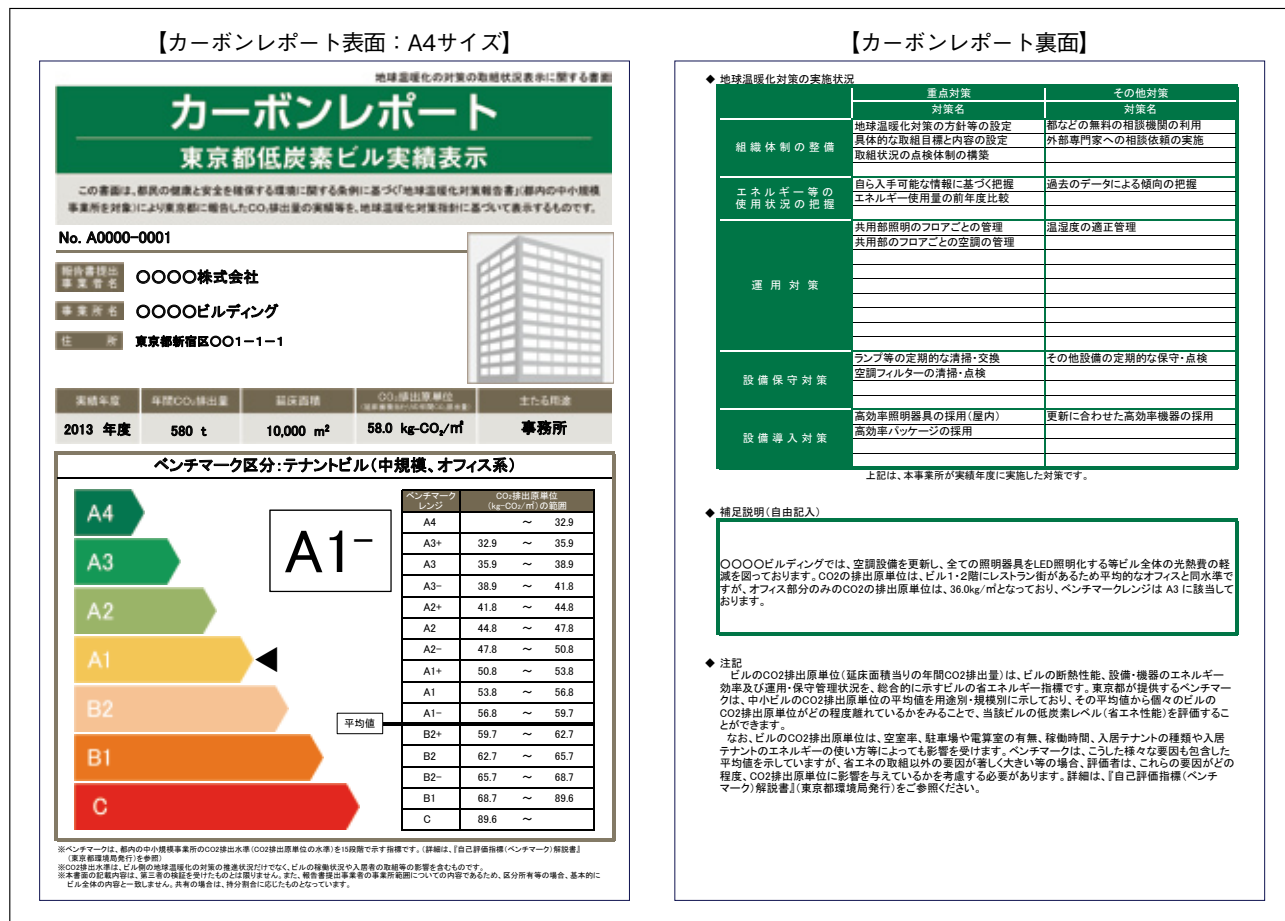
カーボンレポートは、本誌第3号（2015年3月発行）5ページでも紹介されているとおり、東京都の条例（都民の健康と安全を確保する環境に関する条例）に基づく「地球温暖化対策報告書」^{（注1）}を提出した中小テナントビルのオーナーが、「地球温暖化対策報告書」の内容に基づき作成するものです（図表3）。

ビルオーナーは、低炭素ベンチマーク^{（注2）}を用いて、カーボンレポートに保有ビルの省エネ・低炭素レベル（CO₂排出実績）を示して、テナント入居者や入居希望者等にテナントビルの省エネ性能をアピールして、入居等を促すことができます。

既存の枠組みを活用した制度

カーボンレポート制度は、地球温暖化対策報告書制度という既にある枠組みを活用することで、建物所有者が追加的に大きな負担をすることなく、既存建築物

図表3 東京都のカーボンレポート



の省エネ性能の評価を行うことができることに特徴があります。

東京都が入居基準として活用

東京都は「東京都グリーン購入ガイド」において、都の事業所がテナントビルに入居する際の基準として、低炭素ベンチマーク A1以上であることを定めており、東京都が自ら低炭素な中小テナントビルへ入居することを推進しています。

両制度の特徴

建築物省エネ法による表示制度と東京都のカーボンレポート制度は、いずれも建築物の省エネ性能の見える化を通じて、省エネ性能の優れた建築物が不動産市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備を図ることを目的としたものですが、次のような特徴を持っています。

それぞれの特徴に応じて活用することが大切です。

計算値と実績値

建築物省エネ法による表示制度は、法第36条の行政庁認定マーク、法第7条の省エネ性能の表示とも、一次エネルギー消費量の計算値に基づく表示です。

計算値は、入居者の属性や使い方による影響を受けない値で、建築物の本来の性能を示したものであると言えます。

カーボンレポートは、エネルギー消費量の実績値をもとに作成されます。

実績値は、入居者の属性や使い方により大きく左右されるものですが、UNEP-SBCI（国連環境計画持続可能な建築物と気候変動イニシアティブ）等において検討されている世界共通指標として重視されています。

また、実績値によるカーボンレポートは、テナントが入居予定ビルの電気料金の推計をする際にも活用が可能です。

なお、不動産マーケットの関係者が扱うことを想定したCASBEEの超簡易版であるCASBEE-不動産では、エネルギーと水の消費量に関しては、計算値と実績値とをあわせて評価項目としています。

認定・認証の有無

建築物省エネ法による表示制度における法第36条の行政庁認定マークは、所管行政庁による認定を受けたものです。法第7条の省エネ性能の表示は、第三者認証と自己評価の両方が想定されています。

東京都のカーボンレポート制度は、ビルオーナー等が地球温暖化対策報告書の内容に基づいて作成するものです。すでに述べたように、建物所有者が追加的に大きな負担をすることなく、既存建物の省エネ性能の評価を行うことができます。

総合的な環境性能評価との関係

今回ご紹介した表示制度は、一次エネルギー消費量の計算値やCO₂排出量の実績値に基づいて建築物の省エネ性能を表示するものです。

テナントの快適性や緑化、資源の適正利用などを含めた建築物の総合的な環境性能については、省エネ性能表示では表示できず、省エネによる経済性だけでなく執務環境の快適性をテナントにアピールしたい場合は、CASBEEや銀行の認証制度、東京都建築物環境計画書制度などをあわせて活用することになります。

建築物の省エネ性能の表示制度の充実により、建築物の総合的な環境性能評価に対する不動産市場の関心も今後高まることが予想されます。

（注1）地球温暖化対策報告書制度

東京都内の中小規模事業所（エネルギー使用量原油換算1,500kL/年未満の事業所）を対象とした制度で、前年度のCO₂排出量等を報告するものです。複数の事業所を所有し、その合計が3,000kL/年以上の場合は報告書の提出義務があります。その他の中小規模事業所は報告書の任意提出が可能です。

（注2）低炭素ベンチマーク（自己評価指標）

毎年度3万を超える事業所から東京都に提出される地球温暖化対策報告書に基づき作成した指標で、事業所の延床面積当たりのCO₂排出量（排出原単位）により、事業所の排出レベル（省エネ・低炭素レベル）を示すものです。

低炭素ベンチマークは、テナントビルのほかにコンビニエンスストアなど30業種について作成されており、排出レベルを7段階（15レンジ）に区分し、事業所の排出原単位が、同業種の平均的な排出原単位に対し、どの程度少ない（多い）のかをわかりやすく示しています。カーボンレポート制度では、この低炭素ベンチマークのうち、テナントビルに係るベンチマークが活用されています。

不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート(ER)の活用 連載 ② ―建物状況の把握の重要性―

公益社団法人 ロングライフビル推進協会 (BELCA)
エンジニアリング・レポート作成者連絡会議 建物状況調査分科会主査
株式会社 シティエボリューション 代表取締役 土佐林 忠史

第4号のエンジニアリング・レポート（以下、ER）総論にて、ERの基礎知識についてご理解いただけたと思います。今回はERの中核項目である建物状況の把握の重要性について解説いたします。

調査を行う建物が、現在どのような状況にあるかを書類等調査、現地調査等によって把握し、報告書として作成するものです。これにより建物の確認申請時・竣工時から現状もしくは今後どのような修繕・更新が必要か等を把握できると思います。

以下、建物状況調査の内容として、①調査の方法、②建築・設備の調査、③遵法性の調査、④修繕更新費用の算出、⑤再調達価格の算出について解説いたします。

調査の方法

●書類等調査

現地調査に先立って委託者から提供された、確認申請図書（確認済証・確認申請図面含む）、検査済証、竣工図、各種法定点検及び定期点検報告書、修繕の履歴等を調査し、建物状況の把握に必要な書類の有無や指摘に関連する事項の確認をします。

確認申請図面と竣工図面で検査後の工事を事前に想定されていた増築等、図面間で記載内容が異なる場合もあり、注意して調査を進めます。

●現地調査

調査は原則として目視調査を基本とし、必要に応じ指触や聴覚による判断・評価を行います。敷地の状況、建築・設備の劣化、遵法性について受領図面と現地での差異や増築の有無等、法に適合しているかの確認を行います。

調査は、ER作成者が施設管理者立ち会いのもと、ヒアリング調査を含め比較的短時間で実施します。通

常、単独施設の場合、現地調査時間は数時間程度ですが、対象建物の棟数や建物規模・用途等により、調査時間が大幅に必要となる場合もあり、調査目的の確認・項目等の事前確認が重要です。

●ヒアリング調査

書類等調査より得た情報をもとに、現地調査時に建物の運営や修繕・更新・改修等の工事履歴に詳しい施設管理者から、これまでの工事の内容、不具合の状況、改善要望情報等、目視のみでは判断できない事項についてヒアリングを行います。

建築・設備の調査

●建築の調査

外構、屋上、外装、内装、躯体、について目視調査にて劣化や不具合の状況等を調査します（表1）。立ち入りが可能な範囲で代表箇所及び部位を調査し、全体の状況を想定します。調査時に現在の状況及び個々の劣化・不具合を写真撮影し、記録します。

表1 建築の調査項目及び主な調査内容

調査項目	主な調査内容
外構	舗装等の劣化、塀・擁壁の傾き、地盤沈下や不同沈下、緑化面積、避難経路の確保、駐車場及び駐輪場附置義務台数等の確認（境界・越境確認はオプション）
屋上	防水の劣化、漏水の状況、ドレインの詰まり、笠木の割れ、手摺の錆等の確認
外装	外壁のクラック、シーリングの劣化、タイルの割れ、塗装の劣化、建具の不具合等の確認
内装	仕上げの劣化、仕様の変化（内装制限等）、間仕切の追加等の確認
躯体	コンクリートの爆裂、大きなクラックの有無、鉄骨防錆塗料の劣化等の確認

●設備の調査

電気設備、給排水衛生設備、空調設備、防災設備、搬送機設備、その他特殊機器について劣化や不具合の状況、メンテナンス状況等を調査・ヒアリングします（表2）。

表2 設備の調査項目及び主な調査内容

調査項目	主な調査内容
電気設備	キュービクル・発電機・配電盤等の劣化、照明器具の劣化、弱電設備の劣化、中央監視設備の状況等の確認
給排水衛生設備	受水槽・ポンプ・配管類・衛生器具等の劣化、熱源機器の劣化等の確認
空調設備	熱源機器や空調機器の劣化、換気設備やダクトの劣化等の確認
防災設備	避雷設備、消火設備、自動火災報知機、非常用照明、誘導灯、排煙設備、防火設備の劣化や不具合等の確認
搬送機設備	エレベーターや機械駐車設備等の劣化、修繕・更新履歴、メンテナンス状況等の確認
その他特殊機器等	ゴミ処理設備・浄化槽設備・中水設備・温泉設備等の劣化状況、修繕・更新履歴、メンテナンス状況等の確認

遵法性の調査

●現地調査の重要性

現地調査は、原則としていかなる場合にも省略してはならないものであり、現地確認をしなければ分からない事項も多く、非常に重要です。建築基準法に関しては、①増改築の有無、②用途変更の有無、③建ぺい率・容積率の増減、④間仕切変更に伴う防火区画、排煙区画、防災設備等の不整合の有無等について、所有者もしくは施設管理者へのヒアリング調査とあわせ重点的に調査します。

消防法に関しては、感知器、スプリンクラー、消火栓、避難器具等の設置を確認します。加えて所轄消防署の査察判断、消防設備等点検結果報告書や防火対象物点検結果報告書での指摘事項を確認します。

また、各自治体の条例等の遵法性に関しては、事前協議の内容、緑化、駐車場、駐輪場、場所によっては、附置義務住宅の有無等について確認します。ただし、条例等については、必要な範囲で遵法性調査を行うものの、全てを網羅的に調査するものではない点につい

て留意が必要です。

●書類等調査の内容

書類等調査では主に、建築時の調査（法的届出・許可の有無）を確認します。現地調査に先立ち調査に必要な書類を委託者から提供してもらい、建築時の法的な届出（確認済証（確認通知書）・検査済証等）の有無を確認します。調査対象によっては許可通知書・認定通知書等も確認する必要があります。また、現地調査を実施することにより、追加で必要な届出等の有無を判断します。

確認通知書（確認済証）、検査済証（建築物、建築設備（昇降機等、工作物））の有無、建築基準法施行令第12条第5項の報告の有無、用途変更、軽微な変更は届出の有無により、建物の合法性を確認します。

定期調査報告書等の資料は特殊建築物等定期調査報告書、建築設備の定期検査報告書、昇降機等の定期検査報告書、消防用設備等点検結果報告書、電気関連・給排水関連・建築物衛生法（旧ビル管法）関連報告書等の有無と内容を確認します。

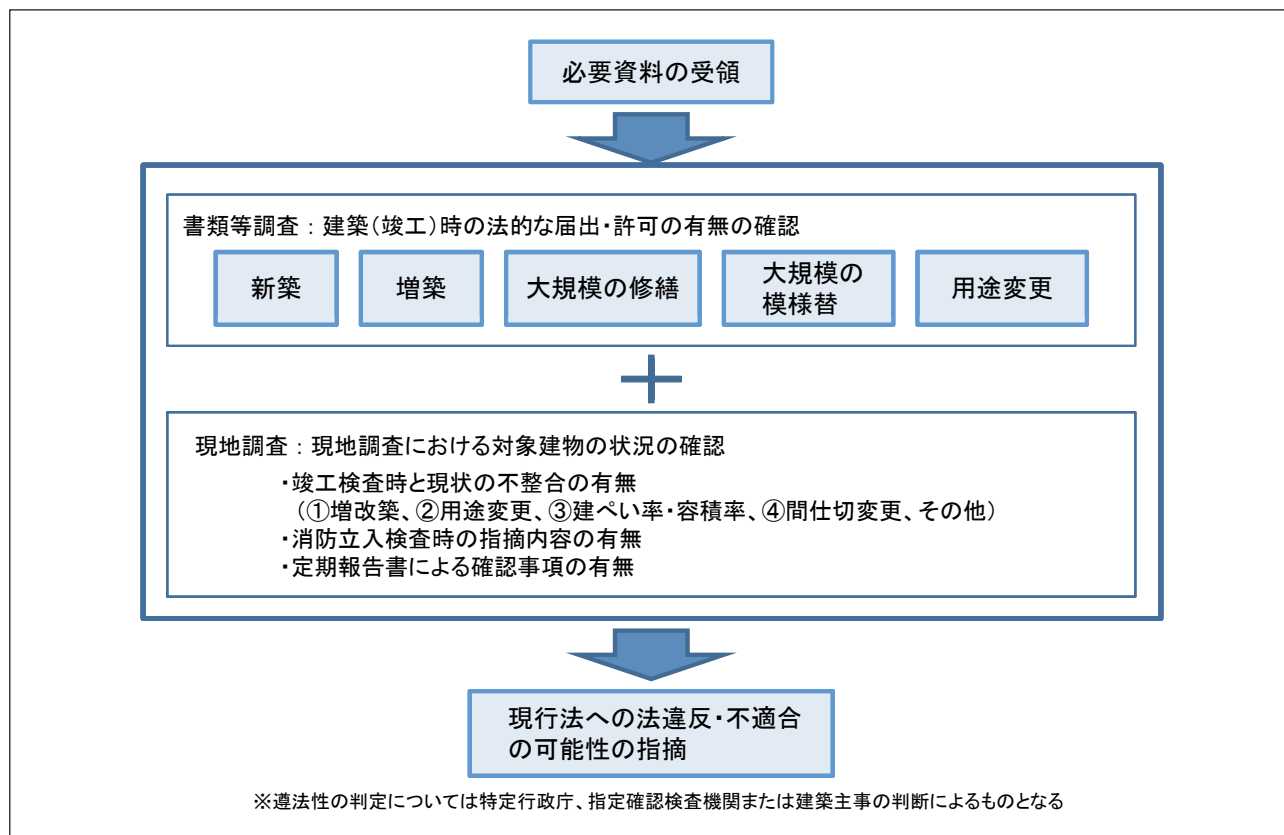
●遵法性調査における違反の主な例

現地調査でよく見られる違反の例は、①申請書類に不備がある例として、建築物や工作物の検査済証が無い、②2大無申請（無届増築、用途変更）として、物販店舗の駐車場の歩廊（キャノピー）・屋根・庇等及び建築物の増床（無届増築）、駐車場の一部を倉庫として利用や、共同住宅を事務所として利用する等の用途変更（無届）による容積率違反等、③違反の多い事例として、避難階段の他用途利用やバルコニーの避難障害（2方向避難障害等）、開放廊下・階段への目隠しパネル設置等、④面積に関わる事例として、敷地面積の増減、ピロティや軒下等の利用にて延床面積の増加による建ぺい率及び容積率の増加、⑤延焼の恐れのある部分の附属建築物の取扱い、⑥その他、屋上広告塔や袖看板等の工作物（無届設置）があります。

●調査の結果

調査の結果、遵法性違反の可能性及び当該の違反によりどのような問題があるのかをERの遵法性の項目で指摘します。

図1 遵法性調査の進め方（イメージ）



修繕更新費用の算出

●緊急を要する修繕更新費用

書類等調査、現地調査、ヒアリング調査等により確認された、主として人命、安全に関わる事項及び遵法性での明らかな違反事項に対して、緊急に修繕あるいは更新が推奨される費用です。

例として現地調査で確認した避難経路障害や誘導灯の不点灯、消防設備等点検結果報告書や建築設備定期検査報告書の防災面での指摘事項についての是正費用等が挙げられます。

●短期修繕更新費用（1年以内）

資料、現地調査、ヒアリング調査等により確認された、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合に対して、1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用です。

例として外壁の大きなクラック、鉄部の顕著な発錆や防水の穴あき箇所、耐用年数を超えて明らかに異常が確認される設備機器等が挙げられます。

●長期修繕更新費用

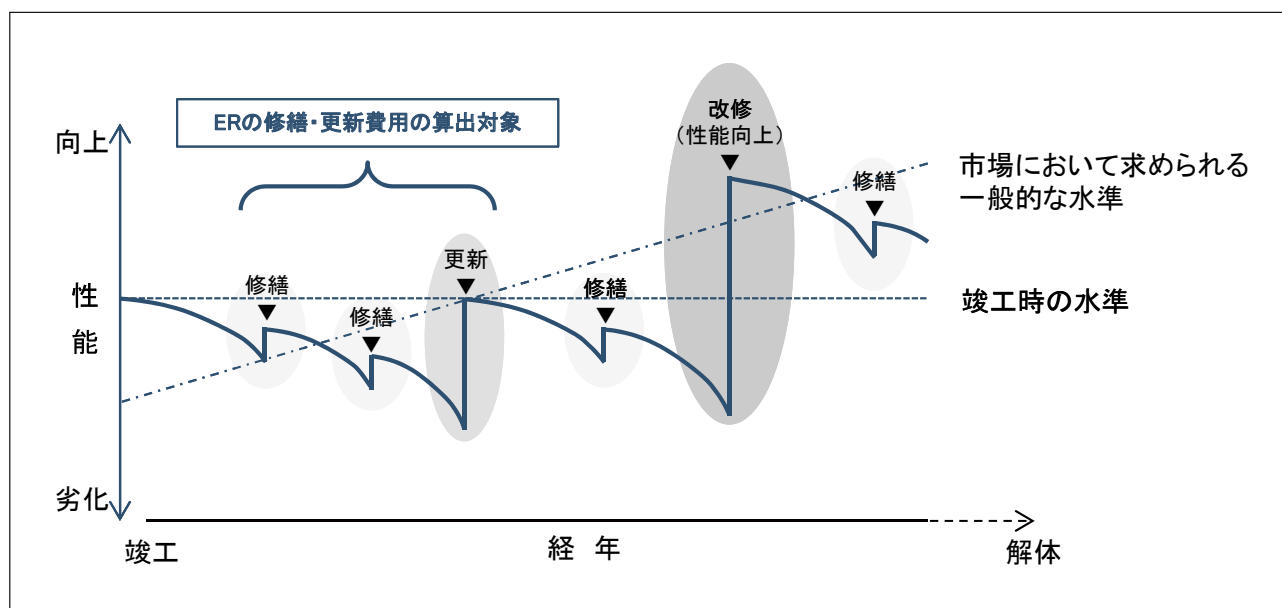
上記の緊急及び短期修繕更新費用以外の、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕、更新が推奨される費用です。リニューアル等による資産価値・機能や性能の向上を考慮した改修は対象外としています。

●長期修繕更新費用算出の方法

費用の算出については建物用途、建築年代と建築・設備概要に照らして再調達価格と各社がもつ建設費等の費用も含めたデータベースにより算出する手法や、工事請負契約書の内訳書からコスト配分を参照して算出、もしくは実際に積算して算出する詳細な手法があります。

長期修繕更新費用の算出期間は、業務委託者や事業計画に対して適切な期間が設定される必要があります。建物の適切な機能維持、安全稼働をしていく上で各所の修繕を計画する場合、10～15年の周期で計画する場合は比較的多いと思われます。

図2 修繕・更新・改修のイメージ



再調達価格の算出

●再調達価格とは

建築・設備を含む対象建設物を現時点において再び建設すると仮定した際に、現時点で建設するのに必要な一般的な費用の総額です。設計費、解体撤去費、移転引越費、近隣補償費、官庁指導による工事費の増減等は、含まないものとします。不動産鑑定評価上の「再調達原価」とは、一致するものでないことに留意ください。

区分所有建物や複合施設等の場合は、その対象範囲により、再調達価格に含まれない内容もあるため、その対象範囲等を明記する必要があります。例として店舗用途建物のテナント負担工事となる内装や設備類が挙げられます。

●再調達価格の算定方法

再調達価格の算定に必要なとされる資料は次のもので、工事請負契約書（工事代金内訳書）、追加・変更工事及びその後の改修工事見積書等、設計図書（竣工図書・改修図・現況図）、物価指数、資産区分に関する情報、です。

対象建物の再調達価格の算定には、当該建物の工事請負契約書等の分析による算定方法とER作成者が独

自に有する概算手法を用いて概算コストを算定する手法とがあります。

まとめ

以上の様に非常に多岐に渡る項目・内容を調査し報告書を作成することが建物状況調査の内容です。ERの委託者は、J-REIT、不動産ファンド、投資家、金融機関、建物所有者、建物購入者等、様々です。ER作成者は調査対象建物に関して技術者として見解（オピニオン）を第三者的な見地から客観的に評価を行うものです。建物の売買に関わらず、建物の現状把握を目的に委託される場合も多々あります。情報量が多く、技術的にも細かく、特に設備等が個々に分業化されているため、全貌の把握が難解な建物全般に関して、その成り立ち、現状、将来必要な対応等を網羅して情報提供できる報告書は、ER以外には無いと思われます。

続く第6号では「環境リスク把握の重要性」と題しまして、土壤汚染リスク、建物環境リスクとして、アスベスト・PCB・フロン類等の最近の動向及びそれらの把握の重要性について解説させていただきます。

出典：不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2011年版）「公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）」

株式会社地域経済活性化支援機構(REVIC)の 地域活性化への取り組み

◆REVICの設立・改組の経緯

株式会社地域経済活性化支援機構（以下「機構」という。）は、2008年秋以降の金融経済情勢の急速かつ大幅な悪化等を受けて我が国地域経済が低迷を余儀なくされる中、地域経済の再建を図るため、有用な経営資源を有しながら、過大な債務を負っている事業者の事業再生を支援することを目的に、株式会社企業再生支援機構法に基づき、2009年10月に株式会社企業再生支援機構として設立されました。

2012年3月、中小企業金融円滑化法の最終延長が決定されたことに伴い、金融機関によるコンサルティング機能の一層の発揮を後押しすること等を目的とする法改正がなされ、支援決定期限を従前より1年半延長する等の措置が講じられました。

2013年3月には、地域経済の低迷が続く中、地域の再生現場の強化や地域経済の活性化に資する支援を推進していくことが喫緊の政策課題になっていること等を踏まえた法の再改正がなされ、事業再生支援に係る決定期限を更に5年間延長する等の改正がなされるとともに、従前からの事業再生支援に加えて、地域経済活性化事業活動に対する支援に係る業務を担う支援機関へと改組され、商号を株式会社地域経済活性化支援機構に変更しました。

更に、2014年10月には、出資機能の強化、貸付債権等の信託引受け等、事業再生や地域活性化の支援が一層効果的に進められることを目的とする法改正が施行されました。当機構では、新規業務の追加等に対応していくため、組織・人員体制の整備を図り、地域経済の活性化に資する支援の取組みを積極的に進めています。

◆REVICの目的

当機構は、地域経済の活性化を図り、併せて、地域の信用秩序の基盤強化にも資するようにするため、有用な経営資源を有しながら、過大な債務を負っている中小企業者その他の事業者の事業の再生の支援及び地

域経済の活性化に資する事業活動の支援を行うことを目的に、業務に取り組んでいます。

◆REVICの事業再生支援業務

有用な経営資源を有しながら、過大な債務を負っている事業者であって、その事業の再生を支援することにより地域経済の活性化が図られるような中小企業者等について、事業の見直しや再構築による十分な事業利益の確保、過大債務の削減等による財務の再構築等を図る事業再生計画に基づき、事業再生を支援します。

2013年3月の法改正により、当機構による支援期間は3年以内から5年以内へと延長され、中小企業者等に対するより足の長い事業再生支援が可能となりました。また、支援決定時等における対象事業者名の公表についても、大規模事業者以外の事業者については一律の公表義務が無くなったことから、名称を公表することなく支援を受けることが可能となりました。

◆REVICの地域経済活性化事業活動支援業務

2013年3月及び2014年10月の制度改正により、従前、機構が行っていた事業者に対する事業再生支援業務に加え、地域の再生現場の強化や地域活性化に資する支援業務を新たに実施することができるようになりました。

具体的には、①特定経営管理業務、②特定出資業務、③特定専門家派遣業務、④特定信託引受業務、⑤特定支援業務、⑥特定組合出資業務を実施しています。

①特定経営管理業務（ファンド運営業務）

特定経営管理業務とは、機構が金融機関等の民間事業者と共同して、事業再生・地域活性化ファンドの運営を行うものです。

機構と民間事業者が共同運営するファンドは、事業再生を図ろうとする事業者や地域の活性化に資する業務を行う事業者の資金ニーズ、人的支援に応える役割を担います。

また、ファンドの共同運営を通じて、機構の持つノ

ノウハウを金融機関等に移転し、金融機関等の支援能力の向上に寄与することにより、各地域における中小企業者等に対する支援の充実が期待できます。

なお、ファンド運営子会社としてREVICキャピタル株式会社を設立しています。

②特定出資業務（事業再生子会社支援業務）

特定出資業務とは、金融機関等が設立した事業再生子会社（金融機関等から分割又は現物出資により中小企業者等に対する貸付債権の移転を受ける貸金業者である事業再生支援会社）に対して、機構が出資又は融資を行うものです。

機構は、事業再生子会社の出資又は融資（優先株式又は劣後ローン）を通して、金融機関等の融資先の事業再生を支援します。

また、金融機関等による事業再生支援を通じて、中小企業者等が経営改善計画を作成し、当該計画を達成できると見込まれるときは、事業再生子会社に代わり、金融機関等からの継続的な資金供給が期待できます。

③特定専門家派遣業務

特定専門家派遣業務とは、地域における事業再生・地域経済活性化事業の支援の担い手（金融機関等、事業再生子会社及び事業再生・地域活性化ファンドの運営会社）、及び、これら支援の担い手（機構が特定専門家派遣を行っている金融機関・ファンド運営会社など）が支援、資金供給等を行う事業者に対し、事業再生等の専門的なノウハウを持った人材を機構から派遣し、事業再生等に係る支援・助言等を行うものです。

④特定信託引受業務

特定信託引受業務とは、機構が非メインの金融機関等が有する事業者に対する貸付債権等を信託勘定において預かるものです。

取引金融機関等の協力を得ながら地域で再建を目指す中小企業者等が対象となります。

非メインの金融機関等の貸付債権等を機構に集約することにより、各債権者（メイン及び非メイン）が相互に調整を行う負担が軽減されるとともに、メインの

金融機関等による集中的な事業再生支援の実施が期待できます。

⑤特定支援業務

特定支援業務とは、機構が金融機関等から経営者保証の付いた貸付債権等を買取り、事業者（主債務者）の債務整理を行うと同時に、経営者の保証債務について経営者保証ガイドラインに従った整理手続きを行うものです。

本業務の目的は、保証債務の存在がネックとなり転廃業等が困難な経営者の支援を通して、経営者の再チャレンジ実現、中小企業の各ライフステージにおける新陳代謝、ひいては地域経済の活性化を促進することにあります。

⑥特定組合出資業務（ファンド出資業務）

特定組合出資業務とは、ファンド運営業務（特定経営管理業務）とは別の機能として、機構が事業再生・地域活性化ファンドに対し、有限責任組合員として出資を行うものです。

機構が出資を行い呼び水となることで、民間によるリスクマネーの供給や事業再生・地域活性化ファンドの組成が促され、ひいては、地域における事業再生・地域活性化支援の担い手である地域金融機関等の支援能力の向上が図られることが期待できます。

なお、再生支援の決定は、2018年3月31日（あらかじめ主務大臣認可を得た事業者については同年9月30日）までに行うものとされています。特定出資（事業再生子会社への出融資）、特定信託引受及び特定支援の決定は、2018年3月31日（あらかじめ主務大臣認可を得た金融機関、事業者等については同年9月30日）までに、特定経営管理（ファンド運営）及び特定組合出資（ファンド出資）の決定は2018年3月31日までに行うものとされています。

詳細は、

当機構HP（URL：<http://www.revic.co.jp/index.html>）を是非ご覧ください。

環境不動産ニュース

（日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」より）

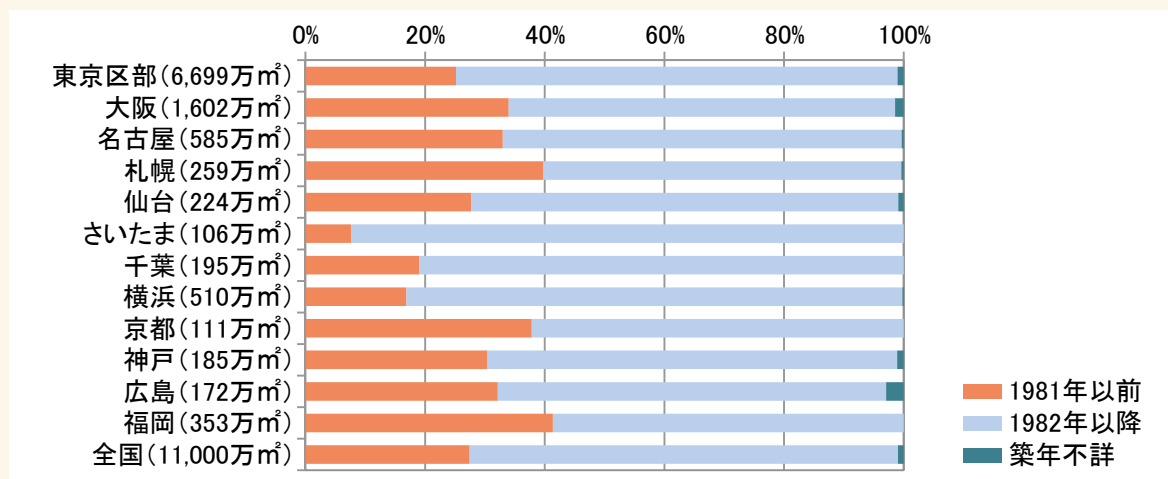
日本不動産研究所は去る9月8日に「全国オフィスビル調査」（2015年1月現在）を公表した。これは全国の主要都市における一定規模以上のオフィスビルを対象に、現存するストックの棟数・床面積や、新規供給・取壊の動向および今後の見通しについて集計する調査である。

2014年に新築されたオフィスビルは全国で136万㎡（71棟）に上った。一方2014年に取り壊されたオフィスビルは全国で84万㎡（96棟）であった。これらの数字は、オフィスの新陳代謝が進んでいることを示している。

しかしながら、2015年時点のオフィスビルのストックは全国で11,000万㎡（8,609棟）にも及ぶ。1年間で供給される新築のペースは総ストック量の1%程度に過ぎないのである。

実際、各都市においてはいまだに古いオフィスビルが残存している。竣工年次別のオフィスストックについて調査対象都市ごとにまとめたものが以下の図表である。便宜的に、現在の耐震基準が導入された1981年以前とそれ以降に分類した。

図表：各都市におけるオフィスストック（床面積ベース）の竣工年別割合



（注）括弧内は各都市における2015年1月時点のオフィスストックの床面積

（出所）日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」（2015年1月現在）

全国に存在するオフィスビルのうち、1981年以前の竣工のものが27%も残っている。特に札幌、京都、福岡ではその割合が4割前後に及んでいる。これらの中には、耐震性能の向上が遅れているビルも多数存在するであろう。

このように、我が国におけるビルの耐震改修の取り組みは、今後もなお必要であると考えられるのである。

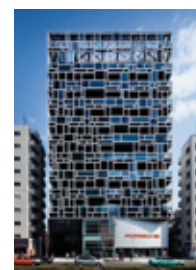
【表紙の写真】新青山東急ビル

新青山東急ビルは、バルコニーとテラス、屋上庭園を設けることで、自然を感じながら「自分らしく、リラックスして働く」快適な空間を提供しています。

省エネ設備や屋上緑化によるCO₂排出量削減、節水設備による水資源保全のほか、周辺の生態系に配慮した樹種を選定することで緑のネットワーク形成に寄与しています。

同ビルは環境・社会に配慮した不動産に与えられるDBJ Green Building認証制度において、「Four Stars ★★★★★」を獲得。極めて優れた配慮がなされたビルとして評価されました。

- ・事業主体：東急不動産株式会社
- ・所在地：東京都港区南青山三丁目11番13号
- ・階数：地上11階、地下1階、塔屋2階
- ・構造：鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
- ・竣工：2015年1月
- ・延床面積：9,691.18㎡
- ・設計：（株）日建設計、鹿島建設（株）
- ・施工：鹿島建設（株）



RE-SEED Vol. 5 ● November, 2015

編集発行：一般社団法人 環境不動産普及促進機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2階

Tel: 03-6268-8015（代表・総務部） 03-6268-8016（企画部・調査研究部） Fax: 03-3504-8826

<http://www.re-seed.or.jp/>

制作：株式会社 たいせい

〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 1-7-11 大成出版社ビル4階

Tel: 03-3321-2111 Fax: 03-3321-2100