

不動産調査

No.387 (2012/9/1)

日本の環境不動産マーケットの現状と未来

国土交通省 土地・建設産業局
土地市場課長 西川 智氏

グリーンビルディング投資への取り組み

株式会社日本政策投資銀行
アセットファイナンスグループ長 松浦 克彦氏

飯野海運株式会社 財務グループ
グループリーダー 長命 渉氏

興和不動産株式会社 ビル事業本部
事業企画部長 田部井 寛氏

一般財団法人日本不動産研究所 研究部
参事 後藤 健太郎

一般財団法人日本不動産研究所 環境評価室
主任専門役 内田 輝明



一般財団法人
日本不動産研究所

JREI 不動産ビジネスセミナー 2012

環境不動産マーケットの現状と未来

第1部・基調講演

日本の環境不動産マーケットの 現状と未来

プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課長

にしかわ さとる
西川 智氏



Contents

- 1. 環境不動産の重要性 2
- 2. 環境性能に対する意識 4
- 3. 持続可能な環境不動産の形成に向けて 6

1 環境不動産の重要性

本日は「エネルギー制約下での快適・安全・持続可能な環境不動産普及のために」という内容について、お話しします。

まず、我が国の経済における不動産の役割について国民経済計算からみると、日本の総資産約7954兆円のうち不動産の資産額が2194兆円、4分の1強という大きな役割です。また、フローで見ると、国内のGDP約476兆円のうち、建築投資が約24兆円と、これまた非常に大きな役割を占めています。

特に不動産は、一度ものをつくれば、それこそ20年、30年、うまくすれば100年使われ続けるわけです。そういった固定資産がどんな性能を持っているかという

ことは、私どもの都市、私どもの国土をつくっていく上で非常に大きな意味を持ちます。

エネルギーについて、二酸化炭素換算で見ると、そこにあるように産業部門で使うエネルギーは当然多いわけですが、運輸部門で使っているエネルギーは日本のエネルギー消費量の約2割です。例えばオフィスや商業施設という業務その他部門で使うエネルギー量も約19%。実は、交通で使うエネルギーとほぼ同じぐらいの量のエネルギーを使っています。

また、安心・安全。特に、この前の地震もありましたし、いずれ首都直下地震が来るかもしれないということを考えると、耐震性は非常に大事です。この前の東日本大震災では、おおむね1981年以降のちゃんとした建物は、ほとんど地震に対しては無傷だった。そういった地震に対する安全性も非常に大事です。同時に地震、上物

だけではなく地盤に対する関心も高まっています。

こういった不動産に求められる新しい価値と、省エネ、安心・安全、景観・街並みといったことについて、これからますます我々は関心を持っていかなければいけません。

また、こういった建築物やインフラへの投資が次世代のニーズに対応し経済的利益とうまくかみ合えば、市場の中でちゃんと評価され、よりよいものができていく。そういうものが積み重なり、日本の社会基盤は広い意味でのサステナビリティが確保されていくことは、非常に大事なことだと思っています。

さて、昨年の節電、東日本大震災直後に東北電力管内、東京電力管内、電気が足りないということで、大口需要家に対し節電目標というものが設定されました。去年は皆さんの我慢と努力により、思わぬ停電には至らずに、何とか乗り越えることができました。

では、これが去年1年間で終わるかということ、そういうわけにはなりません。今年の夏、来年の夏、またそれ以降も今のところ電力供給が樂觀視できる状況にはなく、だからといって去年の夏のような企業の努力と従業員の我慢に依存するといったやり方を長期間続けるわけには、いかないのです。

特に、私ども国交省の職場では、省エネのために空調温度は28度に設定されていますが、実際はもっと暑

い。そういう環境はどうなるかということ、慶應大学の伊香賀先生の研究によると、作業能率が一番上がるのは25.7度ですから、28度は作業能率が落ちることになります。室温28度の場合、1日につき10平米当たり1.5円の電気代が節約できるけれども、150円分の生産量が失われるという研究結果です。蒸し暑い中我慢して作業するのはいいけれども、生産性や作業効率は一体どうなってしまうのかという問題提起です。

日本の中で産業構造がずっと変化してきているので、オフィスビルなどで働いている人の数は長期的に見ればどんどん増えています。当然それだけの人が働いているので、業務部門のエネルギー消費量もどんどん上がってきています。しかし、業務部門のエネルギー消費量は、ここ2～3年は頭打ちになってきている。実は、これは新しいいろいろな技術の応用や環境不動産の導入により抑えられているところがあるようです。

例えば住宅のエコポイントや、いろいろな省エネ住宅があることをみんな知っています。一方、職場はどうか。住宅エコポイントに相当する制度がないから、オフィスについての省エネ性能はどうかということは、たぶん数年前まではあまり意識されてこなかったのではないかと思います。

一般的なオフィスビルにおける電力消費比率ですが、空調で48%、照明で24%、その他OA機器やエレ



ベーターもあるのですが、かなり大きなウエート
を占めるのが空調と照明だということだそうです。

仮に24%使っている照明のエネルギー使用量を、例
えば照明器具を最新の省エネ型のLEDや新しい高性能
の蛍光灯に取り替えたり、あるいは蛍光灯に反射板を付
けるといったことにより、電気使用量を半分に削減し、
それだけで約12%エネルギー消費量をカットするこ
とができます。

空調も、例えば窓の性能をよくするとか、断熱材を入
れる。いろいろな設備の工夫をすることにより、仮に空
調の48%、3分の1削ることができれば、それだけで
も16%と、かなりのエネルギー量を削ることができ
ます。ですから、こういった照明や空調は建物の設備、あ
るいは建物の性能にかかわってくるものですから、ちゃ
んとした設備投資をすれば、かなり解決できる課題であ
るかと思います。

東京23区内にオフィスビルとして全体で2480棟ぐ
らいあります。そのうち、築30年以上のオフィスビル
が全体の約35%。また、東京23区でオフィスビルが
建て取り壊されるまでの平均の年数が約37年間で
す。ということは、既存の建物についてうまく手を入れ
ていかないと、実質的なエネルギーの削減は難しいとい
うことになるかと思えます。

さらに、日本全国で見ると、築20年以上のストック
は全ストックの約6割。1981年、例の新耐震基準導入
以前に竣工したストックでもまだ3割あることが分
かっています。すなわち、最初に申し上げた日本の不動
産のストックを新しいニーズに対応したものにするため
には、既存のストックに対して耐震性を強くして省エネ
ルギー性能を上げていく、環境性能を上げていく工夫が
必要になることが分かってきます。

2

環境性能に対する意識

さて、こういった省エネ性能や環境性能など、環境に
配慮した住宅への対応や検討意向について聞いてみる
と、すでに何らかの形で省エネ、環境性能のいい住宅に
入っている方が11%、そういうものに非常に興味があ
る方が56%と、非常に多いのです。

住宅における環境配慮への取り組みの理由を聞くと、

長期的視点に立てば省エネ効果もあるし、コスト回収も
できるという回答や設備の性能がよく、快適な生活にな
ると答える方が結構多いです。すなわち、住宅の環境性
能というので、もうすでに日本の中で浸透していること
がわかります。

一方、オフィスビルや商業不動産はどうか。オフィス
ビルに対する付加価値として何が大事かと聞いてみる
と、セキュリティが大事だという答えが圧倒的に多い。
次に、ワンフロアの面積がしっかり確保できることや、
5番目にある最寄り駅への近接性が優れているとか、そ
ういうことがオフィスビルの重要な要素ですが、環境配
慮への取り組みが優れていることは、こういった項目に
比べると少し低くなっています。

東日本大震災の直前の調査ですが、オフィスを選定す
るときに、オフィスビルの環境配慮に対する取り組みを
どのように考えているか聞くと、考慮しているという答
えが多いのです。さらにその理由を聞くと、光熱費のコ
スト削減や快適性や生産性の向上、これから環境規制が
厳しくなるリスクの回避だとする方が多い。逆に、考慮
しない方は環境不動産に該当するオフィスビルに関する
情報が少なく、入居先の選定基準となかなかないがたい
という答えが多い。

この結果から見てくることは、確かに環境不動産や
オフィスビルの省エネは大事なものは分かるが選択肢が少
ないとか、どういうメリットがあるのか分からない。デ
ベロッパーやビルオーナーからすると、環境不動産とし
て付加価値を上げるために追加の設備投資をしなければ
いけない。そのコストは回収できるのか、家賃が少し高
くなるが、テナントは入ってくれるのか。

さらに、投資家や金融機関からすると、実際にそれだ
けの投資をすることに対し、ちゃんとリターンを得られ
るのか、みんなよく分からない。よっていまいち前に踏
み出すことができないのが、少し前までの現状だったか
と思います。

東日本大震災の約1年後に実施した、環境価値を重視
した不動産への入居状況についての調査結果をみると、
1年前までは環境不動産に入っているというのが9.1%
だったのが、1年たって17.8%と倍増している。ただ、
倍増したとはいえ、まだまだ量としては少ない状態です。

環境価値を重視した不動産に入居している理由を見る
と、昨年から今年にかけて明らかに動きが変わってきて

います。光熱費等の削減効果があるから入居したという答えがぐっと増えています。もう1つ、従業員の労働環境の改善ということもぐっと上がってきています。

他方、入居していない理由をみると、まだまだ環境不動産は少ないという答えと、賃料が高いという答えになっています。

これが今の日本の状況ですが、海外では環境不動産投資の取り組みは非常に盛んです。地球環境問題に対する関心から、環境不動産投資の方針を打ち出す機関投資家、あるいは環境不動産を投資対象とした不動産投資ファンドの登場といった、いわゆる責任不動産投資という考え方がだいぶ広まってきています。

アメリカのカリフォルニア州職員年金基金(CalPERS)は、これも年金基金の運営のために環境不動産にもつばら投資するというイニシアチブを発表しています。イギリスでは、Climate Change Capitalという環境ファンドの運用会社は、環境不動産ファンドにどんどん投資する。逆に、環境不動産でないものは相手にしないという選別方針が非常にはっきりしています。そのほかにもシンガポールやオーストラリアでも同様の動きがあります。

アメリカで環境認証を有する不動産の市場価値分析の結果をみると、EnergyStarのグリーンと認証されたものには賃料がプラス3%高いとか、実質の賃貸料所得、

入居率まで補正すると6%有利だとか、売買価格も16%有利という報告が出ています。したがって、ヨーロッパやアメリカ、あるいはオーストラリアだと、環境不動産かどうか不動産を評価する上で、大きな要素になってきていることが言えるかと思えます。

日本における環境不動産投資への障害は何か。それに対する答えとして、1つは経済的なパフォーマンスが十分ではない。テナントの需要が十分ではないののではないか、投資対象となる商品が不足しているのではないか、情報も少ないといったことが答えになってきます。

結局、一昨年ぐらいまでは環境不動産は何となくいいものだというのは分かっているのだけれども、はっきりと有利だということが分からないので、何となくみんな様子見をしていたというのが実態ではないかと思えます。

他方、先ほど紹介したように、外国では環境不動産やグリーンビルは明らかに優位であることが定着しているので、そういうことが国際的な標準になろうという動きが出てきています。2005年に当時の国連事務総長であったコフィー・アナン氏がPRI(Principles for Responsible Investment)、責任投資原則ということを行っています。

例のMDGなどにのっとった考え方ですが、こういったEnvironment、Social、Corporate Governance、ESGといわれているものを投資家の意思決定と資産保



有に組み入れるべきだというのが提唱されていて、かなりいろいろな機関がこれに投資しています。例えば、社会的責任ビルというものも定義されていて、そういったものをこれから投資しましょうという動きがどんどん定着してきています。

最近、日本の不動産市場では不動産の投資判断をどのように見ているかということを紹介します。事業収益、安全・安心、環境・持続性、社会への貢献などの各項目について重視する程度を質問しました。

いろいろな項目がありますが、その中の安全・安心や、環境や持続性について、東日本大震災以前と以後でどう変わったかを見てみると、建築物の耐震性能、免震・制振は、震災前は66%の方が大事だと思っていたのが、今後は86%と、ぐっと上がっている。

地震だけではなく、浸水や地盤とか、地域の危険度に対する関心も、44%だったものが86%とぐっと上がっている。もっと大きく上がっているのは建築物の省エネルギー性能に対する関心です。26%ぐらいだったものが、これからはと言われると70%。そのほかにも電気だけではなく、水・廃棄物などの広い意味での環境性能に対する関心も、17%だったものが56.5%。東日本大震災を契機に、こういった分野に対する関心はぐっと上がってきていることが分かります。

他方、建築物の耐震性能や、地盤の良し悪し、自然災害リスク、ビルマネジメント、室内環境、省エネ性能といったものに対する情報は足りていますかという質問には、不十分であるという答えが多いことが分かります。そうすると、不動産に関する市場の関係者、実際の投資家、供給者、ユーザー自身が声を上げ、情報をちゃんと把握して、お互いうまく行動できるような手掛かりが必要だということが分かってきました。

ほかビルの仲介業者の方やデベロッパーとか、ビルオーナー、あるいは行政機関が集まり、情報交換の場を昨年度つくりました。「環境不動産懇談会」を開催して提言を取りまとめました。ポイントは2つあります。1つのポイントは環境不動産や不動産の持続可能性に関する情報の可視化、流通の促進が必要ということです。

例えば、政策投資銀行やつい先日発表されたCASBEEのマーケット普及版のようなレーティングの活用と普及ですし、既存ビルだと、いま使われているビルのエネルギー使用量や性能に関する情報がちゃんと把握されていて、投資・金融、テナント、不動産仲介の立場で、そういった情報をうまく活用すべきということを言っています。

もう1つのポイントは既存ストックの対応と、テナントの需要喚起による環境不動産市場の拡大が必要です。そのためには既存ストック、今ある、いま使っているビルでのオーナーとテナントの協働や、東京とか大都市中心部だけではなく、中小ビルや地方部での環境対応の推進。もう1つ、テナントの需要喚起といったものが必要であると言っています。

実際にここ1~2年、不動産の環境性能に関する動きは急速に進んできています。政策投資銀行のGreen Building認証やSMBCの評価融資とか、CASBEEのマーケット普及版といったものが出てきています。

私ども国土交通省の土地・建設産業局では、こういった情報をうまく提供することにより、よりよい我が国の不動産市場の形成を狙っており、こういった情報を土地総合情報ライブラリー、それから環境不動産のポータルサイトでいま紹介したような情報をたくさん載せていますので、ご覧ください。

どうもありがとうございました。(拍手)

3 持続可能な環境不動産の形成に向けて

そんなこともあり、私ども国土交通省の土地市場課では、不動産市場における持続可能な不動産ストックの形成に向けて、関係者、金融機関や機関投資家の方、その

※本稿は、平成24年7月4日に開催された「JREI 不動産ビジネスセミナー2012 環境不動産マーケットの現状と未来」の内容をもとにとりまとめたものです。

JREI 不動産ビジネスセミナー 2012

環境不動産マーケットの現状と未来

第2部・パネル・ディスカッション

グリーンビルディング投資への取り組み

パネリスト



株式会社日本政策投資銀行
アセットファイナンス
グループ長
まつうら かつひこ
松浦 克彦 氏



飯野海運株式会社
財務グループ
グループリーダー
ちようめい わたる
長命 渉 氏



興和不動産株式会社
ビル事業本部
事業企画部長
た べ い ひろし
田部井 寛 氏



一般財団法人日本不動産研究所
研究部
参事
ごとう けんたろう
後藤 健太郎

モデレーター

一般財団法人日本不動産研究所 環境評価室 主任専門役 **うちだ てるあき**
内田 輝明

Contents

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. DBJ Green Building 認証制度 | 8 |
| 2. 飯野ビルディングの環境への取り組み | 9 |
| 3. 環境性能に着目した CRE（企業不動産）戦略 | 11 |
| 4. 環境不動産市場の実態と取組事例 | 13 |
| 5. 情報の可視化・流通 | 15 |
| 6. 既存ストックの環境対応 | 16 |
| 7. テナントの需要喚起 | 17 |
| 8. 今は環境不動産入居の好機 | 18 |

内田 ここから進行役を務めます日本不動産研究所の内田です。よろしくお願いします。

第2部のパネル・ディスカッションはグリーンビル投資への取り組みと題し、4名のパネリストの皆さまから取組事例をご報告いただき、討論をします。

1 DBJ Green Building 認証制度

内田 最初の報告は、日本政策投資銀行アセットファイナンスグループ長の松浦克彦様をお願いします。

松浦 今日は、私どもが1年数カ月前から始めている、DBJ Green Building 認証制度について紹介いたします。

私どもは、もともと政府系の金融機関で、平成20年10月に株式会社になりましたが、今でも政府100%出資の法人です。もともと政策金融の時代から都市開発ということで、不動産関係の投資をやってきました。そのときの流れがDBJ Green Building 認証制度を始めたことにつながり、昨年4月にこの制度を始め、1年3カ月で今46物件認証しています。

Green Building 認証を始めた目的ですが、環境社会への配慮を併せ持つ不動産、Green Building が増えているという認識はありましたが、不動産の金融において、それが十分評価できていないのではという問題意識があったからです。

この認証制度においては、これまで評価が十分でなかった不動産が持つ環境・社会的側面について、その不動産価値への反映が図れないかということで始めたものです。目標としては中長期的にこれが社会、経済が求める不動産としてのGreen Building が評価される不動産の金融市場の整備・育成につながることを期待して、いま取り組んでいるところです。

私どもDBJ Green Building 認証のコンセプトは「5つの視点」に整理できます。Ecology、環境。Amenity、テナント利用者の快適性。Risk Management、防犯や防災。Community、周辺環境やその地域のコミュニティーへの配慮。Partnership、オーナーだけでなくテナントとの協働を通じたステークホルダーとの取り組みの5つです。

こういう環境性能以外のステークホルダーからの要請に応じた取り組みも踏まえた「総合評価」としてしていると

ころが、1つの特徴です。こういう5つの視点のもとにスコアリングをするシステムになっており、全部で300点満点になっています。Ecologyの環境負荷低減で100点。AmenityとRisk Managementの合計で100点。CommunityとPartnershipで100点です。

例えば、新築のビルは技術も進んでおりEcology、環境性能は非常に高いという傾向があります。築年数がたった不動産だと、Ecologyの面では厳しいところがありますが、他方、工夫次第ではCommunityやPartnershipというソフトの運営面でポイントを稼ぐこともできます。そういう辺りも評価されるところにこの制度の特徴があります。さらに、イノベーションポイントを設けて、革新的な独自の取り組みを加点で評価する仕組みを入れています。

この認証の評価について、プラチナ、ゴールド、シルバー、ブロンズという4段階の認証を行っています。プラチナとは国内でもトップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとなります。

また、毎年モニタリングをやっていきますので、ビルの事業者が例えば設備の改修をやったとか、オペレーションの改善等をやっていると、去年に比べて取り組みを増やしたことでポイントが上がり、ランクの引き上げも可能としており、継続的な取り組みを評価できる制度にしています。

さらに、社会・環境は変わっていきますから、そういう社会ニーズに応じてスコアリングシートも更新をしていきます。

今まで認証したのが昨年4月から今年6月まで全部で46物件ですが、プラチナはまだ建築中のものが多いのですが、国内でもトップクラスのビルです。この1年ちょっとやってきて、いま思っているところは、ブロンズでも結構ハードルが高かったかなという感じを持っており、ブロンズまで行かなくてもそれなりに評価できるものは結構あるというのが実感でした。したがって、いま現在ブロンズまでは行かなかったけれども、相応に評価できるものについては認証の対象にしてもいいのではないかという考えのもとに、今認証の見直しを考えているところです。

それから、今まではオフィスだけやってきたのですが、オフィス以外の、例えば物流不動産というようなものにも対象を広げるなど、いま検討をしているところです。

ありがとうございました。(拍手)

内田 松浦様、ありがとうございました。ちなみに、私ども日本不動産研究所では、DBJ Green Building 認証に関してDBJと業務協力協定を結び協力させていただいています。

2 飯野ビルディングの環境への取り組み

内田 次の報告は飯野海運株式会社財務グループリーダー（前・不動産営業グループリーダー）の長命渉様をお願いします。

長命 本日は飯野ビルディングの環境性能事例について紹介させていただきます。

当社はその名前のおり飯野海運という海運会社ですが、一方で東京都内に6棟のオフィスビルを有しており、不動産事業も営んでいます。

海運会社という職業柄、海外からもお客様が結構お見えになるので、ニューヨークのセントラルパークならぬ、東京の日比谷パークということで飯野ビルから望む日比谷公園を紹介しています。

本日は環境がテーマですから、主に「高い環境性能による大幅な省エネルギーの実現」を中心に、説明いたします。

まず、飯野ビルディングの建築概要ですが、27階建て、約10万4000㎡の建物です。第Ⅱ期として地下鉄

の接続工事が残っていますが、2014年11月末には完工する予定です。ビルの構成ですが、上部はオフィスフロアで21フロア。低層部の1階とB1階が飲食店を中心とした商業施設。4階から6階がイノホール&カンファレンスセンターとして、旧イノホールを再びよみがえらせています。後ほど紹介しますが、エレベーターの上部にエコボイドという吹き抜けを配置し、こちらを環境対応にうまく活用しています。

飯野ビルディングの特徴は、まず「周辺との“繋がり”」です。周りのビルとのスカイラインに連続性を持たせ、さらに霞ヶ関駅とも地下で直結します。一方で旧新生銀行ビルと地下をつなげたことにより、日比谷シティ、それから地下鉄の内幸町駅へと繋がる広一大地下ネットワークが形成されました。また、「緑の“繋がり”」として、Ⅱ期工事が竣工した暁には、地下鉄霞ヶ関駅と地下で接続する部分の上部が緑地になります。こちらを「イノの森」と名付ける予定でいますが、日比谷公園と緑が連続するような緑豊かな空間になる予定です。

次の特徴ですが、「優れた耐震性能とBCP対応」です。飯野ビルの建て替え自体は昨年3月の震災より前にすでにそのコンセプトは固まっていました。その時点から耐震性能とBCPが、今後テナントニーズの中心になってくると考えていました。テナント誘致においても有利になるとのねらいから、これらを設計の主眼に置きました。

耐震性能については通常の超高層ビルよりも25%高



い耐震性を確保して、PML（予想最大損失率）は5%です。また、長周期地震動にも対応できるようにしており、その場合のPMLは2.7%です。

続きましてBCP対応ですが、屋上に非常用発電機を設置し、地下に燃料タンクを有しています。これにより72時間連続運転が可能で、この72時間の間、非常用の照明、あるいは給排水といった必要最低限のライフラインの供給を可能にしています。また、入居テナントが非常用発電機を設置したい場合は、屋上にそのスペースを確保しています。その場合にはビル側の燃料タンクから燃料を提供します。

また、Ⅱ期工事の対象工区の中に千代田区の防災用の備蓄倉庫の建設が予定されており、千代田区に提供する予定です。

特徴の3番目ですが、旧来からなじんでいただきましたこのイイノホールを、再びここによみがえらせました。今回はカンファレンスセンターという会議室も併設しています。

では、これから本題の環境性能についてご説明します。一般に照明と空調でビルの約75%のエネルギーが消費されています。したがって、これらを節減することがCO₂削減、あるいはエネルギー削減に大きく寄与することになりますので、この2つには特に注力しました。

まず照明ですが、基準階、オフィスフロアにおいて照明を完全にLED化しています。飯野ビルの建替え計画は今から3年以上前の話ですが、その時点で全面LED化をすでに決めておりました。全21フロアに約1万4500台のLEDを装備しています。このLEDの装備と併せ、明るさセンサーと人感センサーの2つのセンサーを配置して昼光が利用できるときには電気の使用量を少なくしたり、人がいなければ自動的に照明が消えるようになっています。それにより、従来の蛍光灯照明に比べると、エネルギー消費量を約47%削減しています。

空調では、デシカント空調を採用しています。これはご自宅のエアコン等にあるドライと同じ機能で、夏は除湿、冬は加湿といったように、湿度を制御することにより、例えば28度の温度設定をしたとしても、湿度を下げることにより快適性が確保されるというものです。従来の空調機に比べると約10%のエネルギー削減が可能になります。

もう1つ空調のところで活躍しているのが、「ダブル

スキン」といわれるもので、窓を二重化して、空気の層をつくることで外部からの熱の負荷を削減しています。また、ダブルスキンにはひさし効果、要するに直接日射が貸室内に入らないといった利点もあります。これにより、外部からの熱負荷を約37%低減しています。また、ダブルスキンの中においては約80センチという非常に広いスペースを取っており、この空間に人が入ってメンテナンスや清掃をすることができるようにしています。

ダブルスキンを使って、外気をそのまま屋内に取り入れて、風の通り道をつくり、その力を利用して、排気や換気の搬送の負荷を低減しています。これにより、空調エネルギーを全体的に40%ほど削減しています。こうした取り組みにより、従来の同規模のビルに比べると、ビル全体ではCO₂排出量を約半減しています。

それ以外の取り組みとして、パーソナル制御がありません。これは、私ども飯野海運の本社フロアで採用しているシステムですが、各執務者が自分のパソコンで照明の照度、もしくは空調の風量を1人ひとりが調整できるようになっており、快適な環境をつくることを目指しています。

もう1点はエネルギーの見える化、BEMSのシステムです。テナントが、専用サイトを通してビル内のエネルギー消費量が見えるようになっています。こうすることで、各テナントに省エネ意識、関心を持っていただき、省エネを図っていただければと思います。

最後になりますが、こうした飯野ビルの取り組みに対し、評価をいただいております。いろいろな賞をいただいております。まずDBJのGreen Buildingにおいて、プラチナ認証をいただきました。また、所有ビルのうち汐留芝離宮ビルもゴールドをいただきました。また、CASBEEのSランクを取得予定です。

それから、環境省の省エネ・照明デザインアワードでは、2011年度グランプリを受賞しましたし、照明学会からは照明普及賞を受賞しました。

もう1つはLEEDというアメリカの環境対応評価システムですが、私どものオフィスを対象として、LEED認証において日本で初めてとなるプラチナの認証を取得しました。

私どもは震災の発生前から環境、BCP、あるいは地震への対応等々いろいろな面において、バイオニアとしてトップランナーでありたいという思いがありました。

それらが今回実現し、そして評価していただいたことに対し、非常にありがたく思っています。

ありがとうございました。(拍手)

内田 長命様、ありがとうございました。

3 環境性能に着目した CRE (企業不動産) 戦略

内田 続いて、興和不動産株式会社ビル事業本部事業企画部長の田部井寛様をお願いします。

田部井 私からは、興和不動産という会社を紹介するのが1点。2点目は当社の『環境理念』、あるいは『文化的な取り組み』についてのご紹介。3点目としては、この後のパネル・ディスカッションでお話したい問題意識について、当社の日々の活動に結び付けながらご説明したいと思います。

まず、会社の概要ですが、みずほコーポレート銀行(旧日本興業銀行)の親密不動産会社として、港区、千代田区、中央区の都心3区を中心に高品質の賃貸オフィスビル、「インターシティ」シリーズを展開しています。住宅のほうは外国人等向けの高級賃貸マンション、「ホームマツ」を運営しています。さらに都市開発事業としては、現在、赤坂一丁目の溜池交差点近くで1.6ヘクタールの大規模再開発を推進中であり、40階建て以上の建物を建設しようとしています。証券化事業では、ジャパンエクセレント投資法人というREITのメインスポンサーでもあります。

1952年の創業ですが、特徴的なのは1998年以降の大規模オフィスビル開発です。98年に品川インターシティ、05年に赤坂インターシティ、08年に名古屋インターシティ、10年に浜離宮インターシティと、逐次展開してきています。

インターシティシリーズでは、緑を積極的に取り入れたビルづくりを展開しており、併せて、高効率設備機器の導入、さらにはBEMS (Building and Energy Management System) の活用によって消費エネルギーの実態把握およびテナントへの情報開示に配慮した先進的な取り組みを展開しています。

具体的には、品川インターシティでは高層ビルでも圧迫感のない色のガラスカーテンウォールを採用し、高性能熱反射ガラスを使用して遮熱効率を高めています。3

棟のうち1棟がオーバルな形になっているのは風圧を散らすことを考えた設計の結果です。近隣を含めた地域冷暖房の施設も入っています。また、何といたっても一番特徴的なのは品川グランドcommonsとの間にある全長400メートルの歩行者のためのオープンスペース(セントラルガーデン)であり、緑豊かな憩いの空間を提供しています。

赤坂のインターシティは、黄土色のテラコッタ・ルーバーが特徴的です。アメリカ大使館の隣地で、敷地面積の6割以上を緑や水の庭園に充てており、「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」にも選ばれています。設備的には天然ガスのコージェネレーションを導入しており、近隣の地域冷暖房とも連携しています。

文化的な取り組みとしては、「モバイルミュージアム」の展開が挙げられます。これは東大の総合研究博物館と提携して、東大の博物館に収蔵されている自然史や文化史の学術標本を小型のミュージアム・ユニットに組み入れて大学外に搬出し、日本初の『遊動型の博物館』(博物館に「行く」のではなく博物館が「来る」)を展開しているものです。赤坂インターシティの玄関フロアに特別仕様の展示ケースを設置し、その中身を定期的に入れ替える形で運営しています。ビジネスの現場を普段と違う学術的な雰囲気のある空間に変容させ、新たな価値を生み出しています。

当社は会社としての『環境理念』と『環境取組方針』を定めています。『環境理念』では、「先進的な環境技術と適切な維持管理を通じて」と銘じており、先進的な環境技術の導入だけでなく、あるいはそれ以上に、適切な維持管理が重要であるとしています。

具体的に実行している環境負荷低減策としては、創業以来の緑化の促進が1つ。高効率設備機器の導入が2つ目。さらにBEMSの導入による実態把握、あるいはテナントへの情報開示を進めることが3つ目。最後にECAM (Energy Conservation and Analysis Meeting:「省エネルギー分析会議」)を設計会社、施工会社、管理会社と一体になって定期的実施することなどです。

さて、本日の問題意識ということですが、これは一言で言うと「既存ビルの環境不動産化はなかなか難しい」ということです。現在のオフィスビルの環境に関する先進技術は2000年以降に開発あるいは市場化された新しいものが多く、LEDや調光システムをはじめとする照

明技術や、外装の Low-e ガラス、先程のお話にもあったダブルスキンや遮熱ルーバーなども割と新しいものであり、2000 年よりも前に竣工しているビルではなかなか事後的に導入するのは難しく、環境対応をどのように進めたらいいのかというのが大きな問題意識としてあります。

当社ではこの半年ぐらいかけて、日本不動産研究所のご協力を得て、自らの代表的なビルについて環境対応面でのセルフアセスメントを実施した経緯があります。その結果、竣工年が 1998 年以降の建物は比較的高得点を得られましたが、その一方で、97 年以前に竣工の建物はなかなか点数が上がらないという結果を得ました。

もともと環境ということに関しては特段に意を配して経営してきた当社ですが、その環境対策は緑化や周辺との調和とか、そういうことを言わばフィロソフィカルに尊重して対応してきたという印象があります。一方、技術的に先進的なものが出てくる 2000 年を越える頃になると、どちらかというと周辺との調和よりも周辺環境を如何に制御していくかというアクティブな技術が中心になるのですが、そういう技術をどうしたら 97 年以前竣工の建物に事後的に導入していけるだろうか、ということが現在の問題関心です。

当社の場合の対応の方向性としては、竣工年と建物規模でケース分けして対応を図るイメージです。1998 年以降の竣工で 3 万 m² 以上の大規模な建物は、環境性能を高めながら、その経済価値を高めていくという、その両

立が可能ではないか（即ち、環境対応コストの賃料転嫁が可能）と考えていますし、シンボリックなトロフィー物件で 97 年以前竣工のものであっても大規模であれば、環境性能の事後的向上と経済価値の両立を図っている可能性はあるのではないかと考えています。

最後に、本日のパネル・ディスカッションのためのキーワードのご提示ですが、まずは『環境情報の可視化、流通』です。認証制度の問題もあります。新築の最先端物件については問題は少ないのですが、既存不動産の評価となると竣工年の違いや面積の違いとか、そもそも設計データが無いとか、認証を受けること自体が困難な場合も多いと思われます。認証制度の評価軸は本来はいくつかあって然るべきで、特に既存不動産の立場から見ると、そのハード・設備性能を評価するのか、テナントリレーションや情報開示、周辺地域との関係など、そういう維持管理のソフト面を、どれだけ評価していただけるのか、といった問題意識を持っています。

テナントの需要喚起も課題です。オーナーとテナントが win-win になる仕組みがどのようにつくれるだろうか。もっと直截な言い方をすると、環境不動産に入居することが、テナントにとって具体的にどんなメリットになるのかということが簡単に分かることが、オーナーがテナントの理解を得つつ環境投資を進めるために重要だと思っています。環境不動産という認証を受ければ事業所税の減税が受けられるなど具体的なインセンティブがダイヤモンドサイドに働くような「何かしらの仕掛け」



(エコポイント的なもの)ができないものかとも思っています。

ありがとうございました。(拍手)

内田 田部井様、ありがとうございました。

4 環境不動産市場の実態と取組事例

内田 最後に、日本不動産研究所研究部参事の後藤健太郎より、報告いたします。

後藤 私からは、「環境不動産市場の実態と取組事例」について報告します。

まず、はじめに環境不動産に関する最近の動きとして、4点紹介します。1つ目に簡易な環境性能評価ツール・指標化の動きです。国連環境計画、いわゆる UNEP が共通指標をカバーした、シンプルで比較可能な互換性のあるシステムが必要だと言っています。アメリカでは LEED、イギリスでは BREEAM、日本では CASBEE といった制度がありますが、5月に CASBEE を開発した建築環境・省エネルギー機構から、「CASBEE 不動産マーケット普及版」が公開されました。また、東京都からは、テナントビルにおける CO₂ 排出量の実績値によるベンチマークが試行版として同じく5月に公表されています。

2つ目に、環境性能基準制定の動きとして、金融機関という立場で DBJ、それから SMBC の2つが評価を行っている実態があります。

3つ目に、大震災を契機とした事業継続計画、BCP 対応、それから省エネルギー、こういった意識が市場において高まってきている実態があらうかと思えます。

4つ目ですが、各市場関係者の情報交換、および共通認識の醸成ということで、国交省では「環境不動産懇談会」を開催し、環境省においては「環境金融行動原則」ということで、現在 180 社程度が署名をし、金融面から環境をサポートする動きがあります。

CASBEE についてですが、これまで 110 項目の評価項目がありました。こういった中でできるだけシンプルで互換性があり、しかも世界共通の指標をカバーするもので、不動産の評価面においても使えるシステムにするということで、CASBEE 不動産マーケット普及版では二十数項目に絞り込まれています。

東京都から公表されたテナントビルを対象にした CO₂ 排出量の評価方法は、地球温暖化対策報告書の中にある数字を使い、建物の延べ床面積で単純に割って、単位面積当たりの CO₂ 排出量を算出し、建物の規模に応じたベンチマークを示し、当該ビルの投資家やテナント、事業者等が環境性能を評価できるよう試みがされているものです。

次に、私どもも日本不動産研究所で行っている不動産投資家調査の中で、昨年 11 月に公表した環境不動産、グリーンビルディングに対する投資についての意識調査の結果を紹介いたします。

まず不動産への環境配慮に関して、一番多かったのは、これまでは考慮していないが今後検討するという回答で、次に、これまでも検討していて、今後も検討するという回答でした。「今後検討する」と「今後も検討する」を合わせると実に 8 割を超えます。

次に、理論的な環境不動産の価値について聞いてみると、実に 7 割を超える方が、価値としてはプラスと考えています。

環境不動産の価値についての市場実態としてはどうかと聞いてみると、約 2 割の方がプラスに評価されているとみているものの、現時点では市場における価値への影響がまだ明確ではないという回答が 8 割でした。

それでは、長期的に環境不動産の価値をどのように考えるかと聞くと、長期的にはプラスと考えるという意見が多かった。その理由としてはテナントが環境に配慮した入居先を選定すると見込まれるからという回答が 8 割近くあります。つまり、環境不動産であることをテナントが理解し、選好的にそういった環境不動産を選ぶことになるのではないかと、投資家も考えているということです。

そういった環境性能を測る物差しの必要性を聞くと、CASBEE や DBJ、SMBC 等、すでに適当な物差しがあるという回答も 4 割ぐらいありながら、実はまだもっと必要だという方が、半数程度もいるのです。では、何のために環境不動産の環境面を評価する物差しが必要かということを知ると、優良なテナントの確保が期待できるという方が 6 割程度います。ここで 1 つポイントとなるのは、テナントが環境不動産に入居することに当たって必要な情報、物差しが求められているということだと思っています。

次に、投資の意思決定に当たって必要な情報は何かと聞くと、環境不動産であれば収益性が高まることが判断できるかどうか、費用面の問題で、維持管理等の費用が削減されるかどうか、3つ目には、エネルギーの消費量が下がる情報が必要だという結果が出ています。

次に、物件の選択にあたっては、制振・免震・耐震という耐震性能、それから非常用設備、立地条件という3つのポイントは、いわば従来から言われていた項目ですが、次に挙がってくるのが、節電・省エネ性能の重視です。投資対象になるかどうかという差別化、あるいは優位性を測る上においては、環境性能を重視するということと、この結果からも見えています。

東京都が昨年度行ったテナントに対してのアンケート調査結果をみると、環境不動産への入居の関心については、7割近い方が大変興味がある、あるいは興味があるという回答です。環境不動産への入居理由は、一番はコストの削減。つまり入居しているときの電気、照明、空調、こういった費用が環境不動産であれば安いのではないかと感じています。2つ目に環境規制への強化や、CSR、こういった環境不動産に入っていることが、テナントにおいてもPRになるという視点。さらに快適な

職場環境による人材確保や生産性の向上。

環境不動産が何なのかと考えたときに、単なる省エネビルということではなく、いかに快適で生産性の向上につながるかが重要であるということが、この結果からも言えると考えます。

テナントが重視する省エネ・環境性能等は何かと見ると、設備の性能が高い。次に契約に関してです。テナントとオーナーの契約の中に、テナントが省エネの努力をした削減費用の一部を何らかの形で還元してほしいという意向が一番高く表れています。

これから、環境不動産に関する様々な取組事例を、いくつか紹介します。

まず、瀬川ビルですが、こちらはオーナーとテナントが協働して照明をLED化した事例です。テナントにしてみれば、電気代が少なくて済むので、少なくなった電気代の一部を節電対策費としてオーナーに支払っても、まだ余剰分がメリットとして残ってくる。オーナーはこの節電対策費分で、投資した分を回収する。こういうスキームで、6年間の協定を結びオーナーとテナントが一緒になって改修をされた事例です。

次に、J-REITで初めての取り組みとして、グローバル・ワン投資法人が「グリーンリース」という名称で、



オーナーとテナントが協働で照明の改修をした事例です。仕組みは先ほどの瀬川ビルさんと似ていますが、削減できた分をオーナーとテナントとのメリットが同じようになるような金額で合意をして、賃貸借契約期間中、グリーンリース契約でグリーンリースフィーを支払うことで改修をする。こういう事例がいよいよ J-REIT でも出てきたということが、特徴です。

次に、ケネディックスの事例ですが、こちらも REIT の中でいくつか複数のビルがありますが、特徴と言えるのは、この複数のビルをポートフォリオ全体で長期修繕計画をたて環境対応の改修を行っているものです。

次に、黒龍芝ビルでは、こちらは契約電力を段階的に継続的に引き下げを行い、電力量の削減分はオーナー、ビル管理会社とテナントの3社で分配をされた事例です。

次に、郵船不動産の取り組みは、節電に伴う共益費の一部還元を面積割りでテナントに返還した事例です。決して大きい金額ではないのですが、テナントからすればオーナーに対する信頼につながっている事例です。

次に、虎ノ門15ビルは、一度テナントに全て退去をしてもらい、耐震改修、設備改修の大リニューアルでバリューアップして、「エネルギー Web システム」でテナントも現時点でのエネルギー使用量が分かるシステムを導入された事例です。

まとめると、既存ビルの省エネ・低炭素の促進ということで、今まさにこういうグリーンリースも含めた経済的合理性を背景とした取り組みの創世記にあると思っています。これからの不動産投資活性化のキーワードになっていくであろう、既存ビルの省エネ、あるいは環境性能の表示というようなものは、テナント、ワーカーにも分かりやすい指標が必要であると、これらの事例からも強く感じるところです。

ありがとうございました。(拍手)

内田 後藤さん、ありがとうございました。

5 情報の可視化・流通

内田 それでは、情報の可視化・流通、既存ストックの環境対応、テナントの需要喚起の3点をキーワードに討論を進めます。

まず、情報の可視化・流通についてです。飯野海運の長命さん、先ほど DBJ の Green Building 認証、それから LEED、CASBEE も取得予定ということで、複数の認証制度を積極的に取得に取り組まれています。その狙いをお聞かせいただけますか。

長命 環境対応は、当然新しいビル、古いビルを問わずビルオーナーはそれぞれ取り組んでいるわけです。そういう中で、テナントから見て中立的な第三者による認証は分かりやすいですし、しかも、上位の認証を取得すれば、物件の差別化、それからブランド化が図れます。そこを一番の目的として、私どもでは積極的に認証を取得しています。

内田 先ほど既存物件の環境不動産化についてお話をいただきました。興和不動産の田部井さん、保有物件での環境性能の把握やあるいは自社物件の業界内での位置付けの把握をどのようにされていますか。

田部井 正直に申しますと、どのように把握したらいいのか多少悩んでいるところがあります。悩んでいる理由は、今ある CASBEE やほかの認証も、大なり小なり新築・築浅の高性能な物件を評価するのにより適しているように思うからです。築古の既存ビルのメンテナンスを加味して総合的に評価するには、個別ビルの個別事情をしっかりと判ってもらう必要があります。「建築だけ」でなく、「設備だけ」でもなく、管理運営全体を専門的に診て頂ける第三者の方に、半ば相談しながら診ていただくのが一番いいのではないかと考えた結果、当社では、あくまで自己チェックの形ではあるのですが、実際は日本不動産研究所の方に力添えをいただき、先般、総合的なセルフアセスメントを実施してみたところです。

したがって、どの認証を使うかということについては特に既存ビルについては悩みがあり、どの認証もまだ当社はトライしたことはありません。既存ビルでも適用可能な、あるいは多くの方がそれを適用できるような要素をより取り入れて、オーナーもテナントもその認証を得ることのメリットが分かりやすいような認証が出来ればいいと思っています。

内田 自ら認証を始めている DBJ の松浦さん、自ら認証を始められた理由、認証基準づくり上の課題、どういう方にどのように活用が見込まれるものかをお聞かせください。

松浦 新築でない物件についても、もっと評価していっ

た方が良いのではないかというのが、この1年やってきて思っているところです。既存ビルの認証についても、より改良を重ねてやっていきたいと思っています。

内田 後藤さんに伺います。投資家やテナントに対しての情報の可視化・流通が現状で十分と言えるのかどうか。十分でないとするば、どんな点が工夫できますか。

後藤 先ほどのアンケート調査の中でも紹介したように、既存の認証、あるいは指標以外にもまだ必要であるという方が結構いらっしゃるのだと感じています。ただ、オーナーやPM会社にヒアリングすると、オーナーからすれば、テナントがこういった情報が欲しいと言えば、出せるのだが、それをどういう形で出せばテナントがうまく使ってくれるのか、もっと理解をしたいという話をよく聞きます。

テナントにとっては分かりやすい認証であり、エネルギーの消費量などの分かりやすい示し方が必要な気がしています。投資家には、収益性の優位さ、費用の削減率など、そういったものをどう示せるかが課題かを感じています。

6 既存ストックの環境対応

内田 後藤さんはベストプラクティスの取材等をされていますが、既存ストックで比較的対応しやすいもの、やりやすいものは、どういったものですか。

後藤 例えば、私どもが入居しているビルをよく見ると、照明はLEDまではなっていないが、省エネタイプのHf管に改修されていたり、空調システムについても、朝、一斉にオンにすると電力量をものすごく使うので、それを自動的にピークカットする制御システムを導入しているとか、いろいろオーナーに聞いてみなければわからないことがたくさんあるのです。オーナー側からテナントにそういう情報を積極的に提供することでテナントの理解を得ることになると思います。

それから、先ほどグリーンリースの事例を紹介しましたが、これは非常に大きな第一歩であると思っています。事例では照明の改修でしたが、今後例えば空調システムの改善であるとか、場合によっては太陽光発電装置の設置であるとか、改修に使えるような仕組みに発展していく可能性があるのではないかと。経済合理性にかなっ

た環境改修をどう進めていくかということと、その取り組みの情報をどうテナントにも示していけるかが、今後のポイントであると感じているところです。

内田 私どもも、どういうところを不動産の鑑定評価に織り込んでいくのかということが課題ですが、グリーンリースのような具体的に収入として新たに認識できる、あるいは、費用の削減ということで具体的に認識できる、そういったところから評価上の織り込みということも進んでいくのかと感じているところです。

DBJの松浦さん、認証を取っている企業のスタンスについて伺いたいのですが、不動産会社とJ-REIT（不動産投資法人）で、認証の取り方や目指すランクなどに、何か違いはありますか。

松浦 あくまで一般論ですが、デベロッパーの場合だと新しい物件をつくるので、新しいフラッグシップのような物件では、プラチナの認証を得たいということは比較的多いのかと思います。

一方、REITの場合だと、基本的に新築は少ないですから、いかに購入した既存の物件の価値を高めるかというのに力点があるようです。先ほどの事例でもありましたように、特にテナントとの協働でいろいろな工夫をされているのに特徴がある。

今後の日本経済を考えると、どんどん投資をして新しいものをつくっていくことは、過去のようにできないだろうというときに、既存ストックをどれだけうまく使うかということについて、こういうREITの動きは大事だと思っています。

内田 興和不動産の田部井さん、実際にビルを運営されていると、保有物件の環境対応は優先順位やタイミングの設定が非常に難しいと思うのですけれども、その辺りはどのように行っているのでしょうか。

田部井 仰る通り、優先順位づけ、そのタイミング判断は非常に難しいと思っています。したがって、当社ではまず先進的なビルで認証をとるという行動は取らずに、先程も申した通り、30ほどの主要ビルについてセルフアセスメントをして、どの既存ビルにどの投資をするのがいいのか、その当社としての優先順位はどうか、といったことについて、少し時間をかけて考えてみたというのが足元の状況です。

ただ難しいのは、これはあくまで当社の思いであって、既存ビルには必ずテナントがいます。関連会社のビ

ル管理会社は毎年テナントアンケートを実施していますので、それでテナントニーズを汲み取りながらも、一方でビルオーナー側でできること、できないことがあるので、それらを総合的に勘案して優先順位やタイミングを見極めていくということかと思っています。

繰り返しになりますが、新築や先進的なビルはむしろ悩みが少なく、問題は既存ビルの状況や投資判断をテナントにどのように分かってもらえるかということです。あるいは分かってもらうということだけでなく、サプライサイド（オーナー）とディマンドサイド（テナント）のニーズがミートする形の投資でなければならぬわけです。どちらかの負担になってしまいますから……。そのところの仕組みづくりが重要だと思います。

内田 飯野海運の長命さん、保有物件の取り組みの中で既存ストックでも注力されていること、あるいは飯野ビルの開発を通じて、既存ストックでも応用できると思われたところがあればご紹介ください。

長命 田部井様のレポートにもありましたように、最近、環境の技術革新は非常に速いスピードで起こっていて、そうすると既存の物件をリニューアルするといっても、レベルが全然違うものになってしまいます。既存の物件については、今ある中で高効率の最新の省エネ機器に変えていくといったことぐらいしかできないのが実情だと思います。ただ、既存のビルの場合だとそうした更新もなかなか難しいかと思っています。

実際、2006年に竣工したDBJグリーンビルでゴールドを取得したビルでも、今回の飯野ビルと同じように2006年の時点で自然換気を採用していました。やはり、その時点その時点で最新のいいものを採用しておけば、陳腐化するスピードが少しは遅らせることができるといったところぐらいかなと思います。

7 テナントの需要喚起

内田 田部井さん、先ほどテナントへの情報開示の話が少しありましたが、具体的にどのような情報開示をしていらっしゃるんですか。

田部井 BEMSによる消費エネルギーの開示ですが、当社の品川インターシティは、15年前の竣工ですが、既に（当時では多少過剰スペックだったかもしれませんが

が）、リアルタイムでテナントがインターネットを通じて消費エネルギー量を把握できる仕組みを備えています。なかなか使われてこなかったのですが、今になってこんなこともできるのかと再認識している状況です。その他の主要ビルでもテナントがインターネットを通じて、少なくとも月次で消費エネルギー量を把握できるように備えています。

「測定なくして環境投資なし」と言いますか、「何かよさそうだな」ということよりも数字で管理して、その経済性をテナントにも説明できることが全ての環境投資のスタートかと思っています。

先程、ECAM（Energy Conservation and Analysis Meeting）という定例会議についてご紹介しましたが、その会議のメンバー構成は管理会社と施工会社、設計会社という「づくり手サイド」、いわば建築、設備のサプライサイドのメンバーのみでした。そこにテナント、いわばディマンドサイドのメンバーが過去入っていなかったという反省があります。

大震災や計画停電を経てテナントの意識もこれだけ変わってきているので、このような会議に参加してもらうことで、環境投資のサプライサイドとディマンドサイドのニーズ・マッチングができればと考えています。そうすればテナントからの協力が得られるような投資が促されたり、先程お話に出たような『グリーンリース』のような先進的な賃貸借関係も生み出されていくのではないかと思います。

内田 田部井さんから、数字で具体的に示す、利用者に関心に目を向けるというお話がありましたが、飯野海運の長命さん、飯野ビルディングのリーシングの際、テナントさんが環境面に関心を寄せられたところは何ですか。

長命 この飯野ビルの場合には、幸運なことに震災の前にはテナントが全て決まっていた。当然、リーシングの際には環境性能を前面に打ち出し、アピールしたわけですが、先ほどのレポートにもありましたように、震災前ということもあり、その時点ではテナントのほうは環境性能への関心は、ウエートが全くないというわけではないのですけれども、相対的なウエートは少し低かったような感じがします。震災の後、そのウエートがたぶん高まってきているのではという気がします。

内田 DBJの松浦さん、DBJの認証結果は広く一般に公開されていますが、テナントの需要喚起という面では、

認証はどのような形で役立つことが考えられますか。

松浦 どれぐらい効果があったか、定量的には難しいのですが、効果がありましたよという声はお世辞もあるかもしれませんが、いただいたことはあります。私どもの認証制度は環境もありますが、加えて安全性や利便性といったテナントに配慮したものなども含んでいるので、そういうことも広報上使っていただいているのかと思います。

これをきっかけにビルの魅力が可視化され、テナント需要につながれば幸いだと思っていますし、いま建築中のビルも結構多いので、これがどうつながったか、引き続きフォローしていきたいと思っています。

内田 後藤さん、テナントの認知度の向上について付け加えることがあれば、お願いします。

後藤 テナント対応で考えるときに、2つの側面があるかと思っています。1つはすでに入居されているテナントに対し、どういった情報を提供するかということ。もう1つはこれから入ろうとする新規のテナントに対して示せる情報の2つです。

入居ビルに関しては先ほど田部井様からお話がありました。このビルの省エネ性能がどんなものであるのかとか、最近BEMSというようなシステムがあり、数字は捉えられるのだけれどもそこから何が言えるのかという見方であるとか、その使い方。これをテナントがどう理解できるのか、オーナーとして支援できるのかというところですね。

それから、入っているビルのポジションです。環境ビルという側面で見るときに優位にあるのか、あるいは標準なのか、実はもう少しなのかというようなことを、恐らくテナントも客観的に知りたいのではないかと思います。

もう1つは新規のテナントに対しては、ある大手仲介業者の方と話をよく話題になるのが、いかに分かりやすくこのビルの環境性能が優れているかを示すには、結局、これだけ電気代が安く済むという話をするのだと言います。

例えば電化製品で言うと、前年当社比何パーセント減、年間何万円節減できますというような話を聞きますが、テナントのスペースで考えてみたときに、年間50

万円お得になりますと示せることができれば、恐らくテナントは興味を持つだろうということです。

8 今は環境不動産入居の好機

内田 今日のご報告や議論を通じて、今後、環境不動産の市場をつくっていく上で、第三者認証も含めて情報をいかに出していか、特に、既存物件の環境投資をいかに評価していくかが課題として浮き彫りになりました。開示する上では、具体的な、説明可能な数値を使い、利用者の視点に立った開示をしていくことが必要になるのかと思います。

供給者側からは、環境配慮がなかなか評価してもらえないという声を聞くことが多いのですが、そのことをテナント側からみれば、環境性能の良い建物が普通の賃料で借りられる状態がまだ続いているわけです。今後、環境に配慮したビルが差別化されていく中で、賃料や価格にも次第に変化が見られると思いますが、今は、環境性能に優れたビルに普通の賃料で上手に入居するという視点をテナント側が持つとよいのではないかと思います。

環境不動産がテナントに選ばれていく中で、環境不動産の稼働率が上がり、少し賃料を高く出しても環境不動産に入居したいという動きにつながれば、環境不動産の経済価値の評価も高まるのではないかと考えています。

非常に駆け足で議論を進めさせていただきましたが、これで第2部のパネル・ディスカッションを終了させていただきます。ありがとうございました。(拍手)

お知らせ

セミナー当日の配布資料・映写資料は、日本不動産研究所の会員専用サイトからダウンロードできます。WEB会員登録は無料です。

会員専用サイトの案内
<http://www.reinet.or.jp/membersiteopen.html>

会員専用サイトトップ画面ーダウンロード（不動産関連情報）ーセミナー（テキスト・資料）

※本稿は、平成24年7月4日に開催された「JREI 不動産ビジネスセミナー 2012 環境不動産マーケットの現状と未来」の内容をもとにとりまとめたものです。

一般財団法人日本不動産研究所ホームページでは

会員専用サイトを新設し、新しい情報提供サービスがスタートしています。
維持会員にご入会頂くか、WEB 会員（無料）にご登録の上、会員専用サイトをご利用ください。



WEB 販売サイト JREI ショップがオープンしました。
WEB で簡単に刊行物購入のお申込みができます。便利なクレジットカードでのお支払いが可能になりました。是非、ご利用ください。



業務内容のご案内

評価・コンサルティング業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・専門スタッフを配した証券化事業室による対応
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談業務

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援業務
- ・不動産有効活用事業支援

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等

再開発ビル事業・街づくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法、所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

基礎研究・各種調査

基礎研究

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

各種調査

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査