

## 環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会 設置主旨

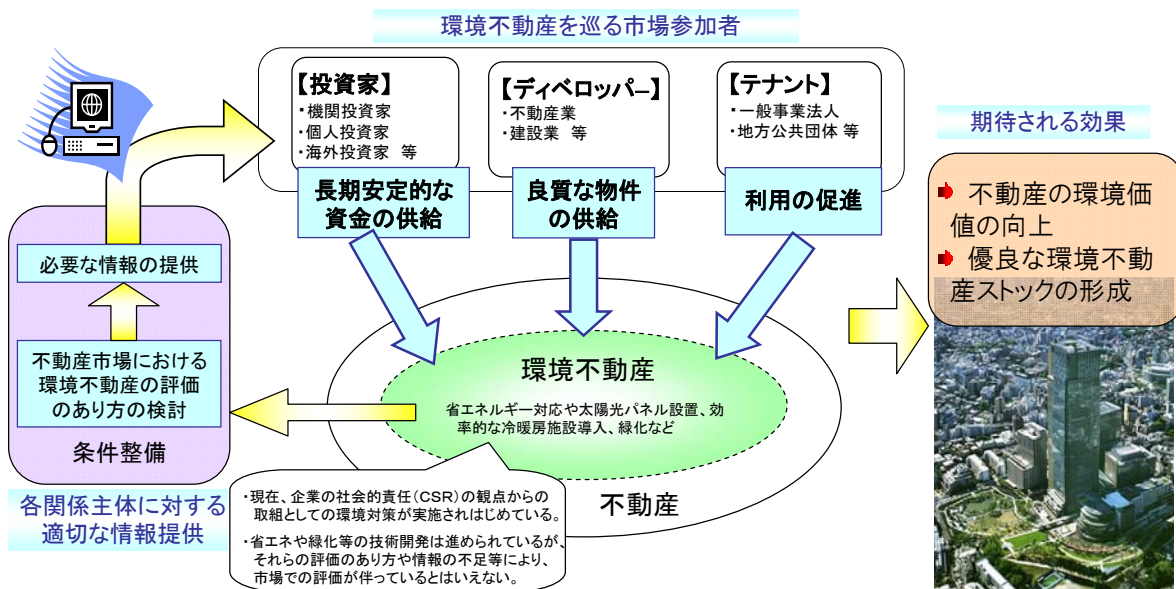
### I. 背景・目的

深刻化する地球環境問題への対応における不動産分野の役割に鑑み、環境価値を重視した優良な不動産（環境不動産）ストックの形成を図るため、環境不動産への投資を促進することが必要。しかしながら、現状では、我が国では世界的に高い環境配慮技術を有するものの、環境不動産が投資家等に認識・評価され持続的に投資が促進される状況に至っていない。



このため、欧米で普及しつつある責任不動産投資（RPI: Responsible Property Investing）の考え方も踏まえつつ、環境価値を重視した不動産市場の形成を図るため、今年度、不動産の環境価値の評価・分析や投資家に求められる情報整備手法の検討を行う。

#### 環境不動産の経済価値が市場で評価される仕組み（イメージ）



### 参考：環境不動産に関する市場参加者の整理

不動産市場への参加者は、各々のインセンティブに基いた行動をとる。環境不動産の普及のためには、参加者の行動様式とそのインセンティブを踏まえつつ、情報・評価等により、参加者間における環境不動産への意識の共有化を図る必要がある。

表 不動産市場の参加者とその主な行動様式

参加者	行動様式	環境不動産普及を図るインセンティブ
デベロッパー等	建物の建築・改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付加価値の顕在化に伴う収益性の向上</li> <li>・長期的なコストの削減</li> <li>・CSRによるブランド力の向上</li> </ul>
投資家等	建物の建築・改築への資金供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資利回りの最大化</li> <li>・SRIによる社会的責任の実行</li> </ul>
ユーザー (テナント)	不動産の所有及び利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産利用時のコスト縮減(不動産購入等のための借入金の利率優遇等を含む)</li> <li>・不動産利用による効用(良好な景観、安全性等)向上</li> </ul>
第三者機関 (コンサルタント等)	不動産および不動産投資市場への参加者に対する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境不動産に係るデータの提供等による収入獲得</li> </ul>
金融機関(銀行等)	供給・需要両者へ資金供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金供給先のデフォルトリスクの低減</li> </ul>
行政 (国・地方公共団体)	良好な不動産市場の形成のための投資促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会全体の環境負荷軽減ないし環境パフォーマンス向上</li> </ul>

出典：不動産における「環境」の価値を考える研究会 中間とりまとめ



図 環境不動産の関連主体における「責任の堂々巡り」

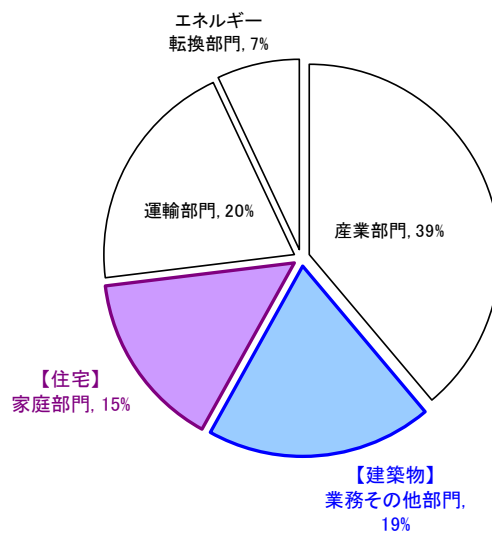
出典：Building responsible property portfolios (UNEP FI)

## II. 現状の取組

### CO2の排出量の部門別構成

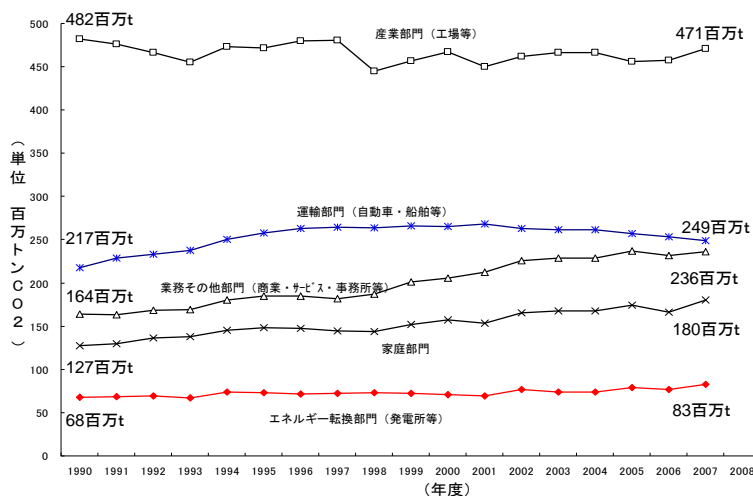
地球温暖化などの環境問題が国民の重要かつ喫緊の課題となっている中、我が国において、住宅・オフィス（「業務その他部門」及び「家庭部門」）からのCO2排出量は1990年比で3割以上増加しており、我が国のエネルギー起源のCO2全排出量の3分の1を占めている状況であり、大幅なCO2削減が緊急課題である。

○エネルギー起源CO2排出量の部門別構成比(2007年度)



2007年度の「家庭部門」、「業務その他部門」のCO2排出量は、1990年比でそれぞれ+41.2%、+43.8%増加。

○我が国の温室効果ガス排出量の状況(部門別)



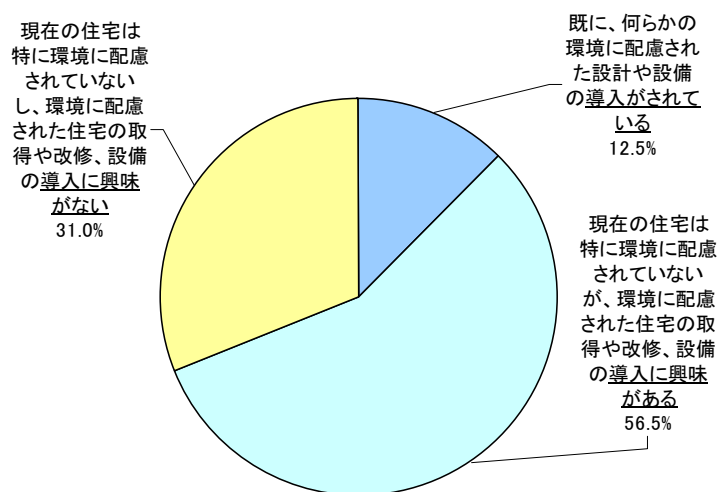
出典：環境省報道発表資料（平成21年4月30日）

## 環境問題への関心の高まりと不動産市場への影響

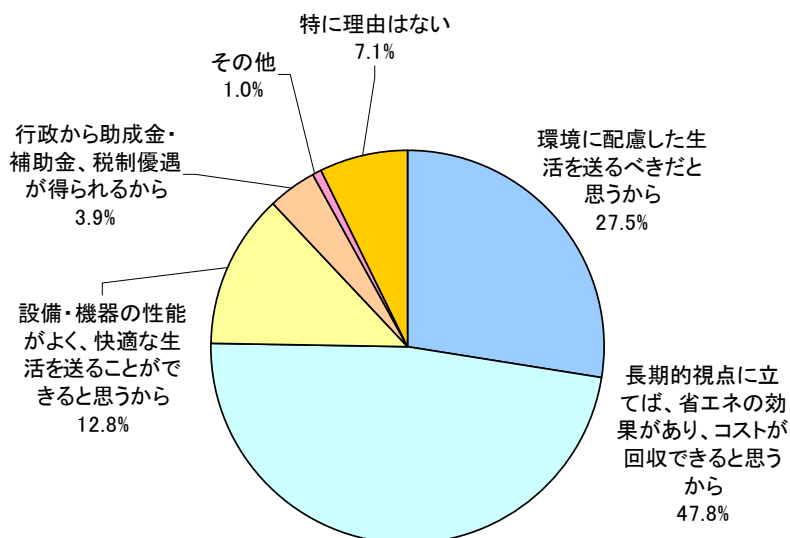
今後の我が国においては、環境等への国民の関心の高まりが進展し、不動産市場に影響を与えることが想定される。このため、新しい不動産価値に対する国民のニーズに的確に対応し、質の高い不動産を形成していくことが求められている。

### ○環境に配慮した住宅への対応・居住者の意識

#### ●環境に配慮した住宅への対応・検討意向



#### ●住宅における環境配慮への取組の理由・動機



出典：国土交通省「多様化する住宅に対する個人の意向に関する調査」  
 (全国の20歳以上の者を対象として、平成21年1月にインターネットを通じて実施。回答数は2,063件。)

## ○環境配慮型ビルに関する企業の意識調査

賃貸オフィスビルに入居者はオフィスビルの付加価値の1つとして「環境配慮」をある程度重用視しているものと考えられる。また、「環境配慮」を具体的に指す項目のうち、省エネやCO<sub>2</sub>削減に対する関心の高さも窺えた。他方、生物環境の保全と創出に代表される「室外環境（敷地内）」に掛かる項目に対する賃貸オフィスビル入居者の関心はそれほど高くなく、その付加価値を定量的・定性的に広く知らしめていくことが重要であるものと考えられる。

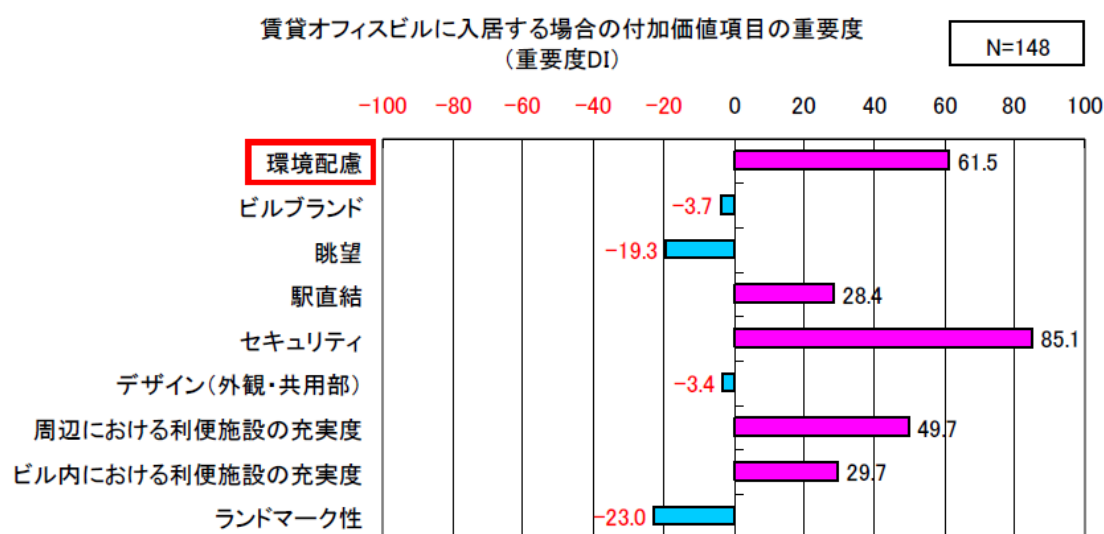


図 賃貸オフィスビルに入居する場合の付加価値項目の重要度

出典：「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」（住友信託銀行株式会社）

注) 重要度DIとは、「重要」と回答した企業比率×1+「やや重要」と回答した企業比率×0.5 - 「あまり重要ではない」と回答した企業比率×0.5+「重要ではない」と回答した企業比率×1) を指す

賃貸オフィスビルに入居する場合の環境配慮項目の重要度(重要度DI)

N=148

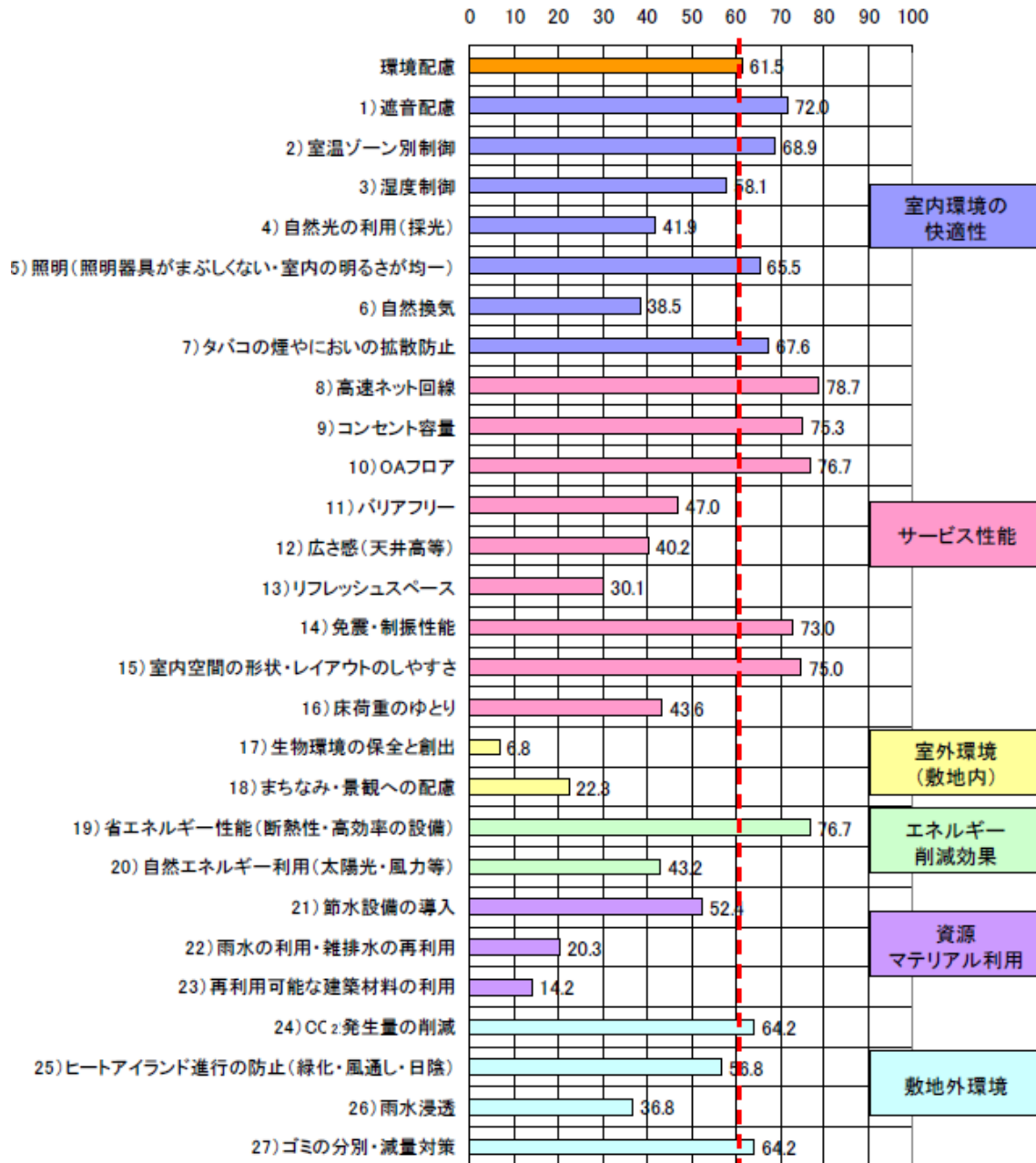


図 賃貸オフィスビルに入居する場合の環境配慮項目の重要度

出典：「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」(住友信託銀行株式会社)

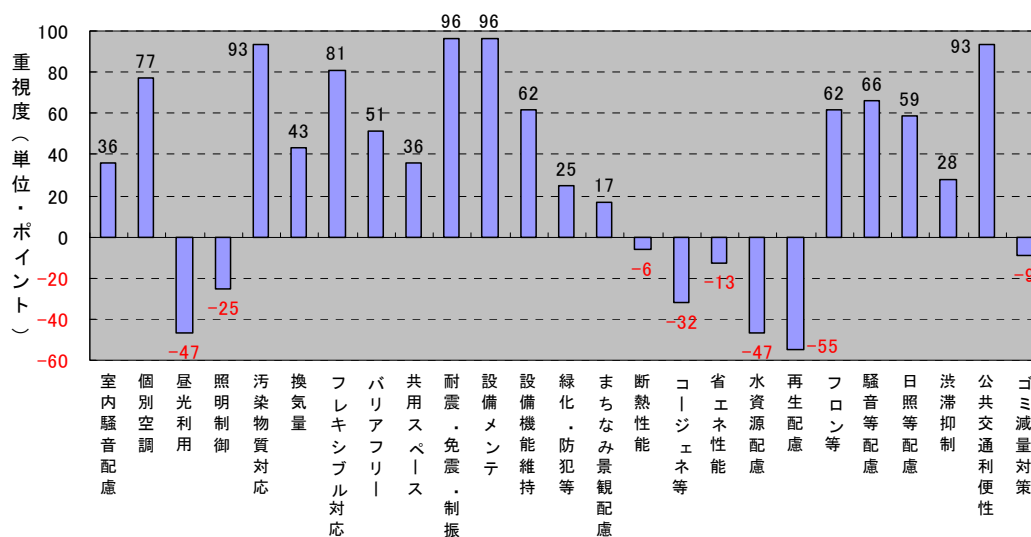
注) 重要度DIとは(「重要」と回答した企業比率×1+「やや重要」と回答した企業比率×0.5)-(「あまり重要ではない」と回答した企業比率×0.5+「重要ではない」と回答した企業比率×1)を指す

## 不動産市場における環境性能に対する認識

しかし、不動産投資において、省エネ・省資源のようなサステナビリティの向上に資する環境性能は重視されていないのが現状である。

### ○不動産投資家が不動産投資で重視している事項

建物の環境性能に関する不動産投資家の判断基準を調べたアンケート調査結果では、現在、不動産投資において、収益（家賃水準や入居率）に直接結びつくもの（メンテナンス等）や、社会的に問題となったもの（汚染物質、耐震性等）は重視されているが、省エネルギー・省資源のようなサステナビリティの向上に重要な環境性能は重視されていない。



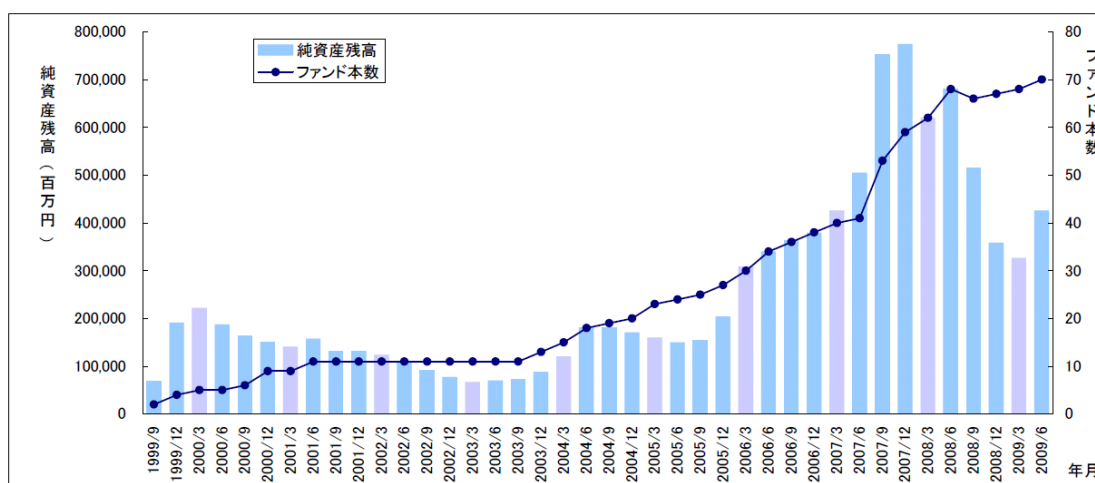
出典：(財) 日本不動産研究所「ニュースリリース（平成 21 年 6 月）」

（不動産投資で重視する環境性能について、不動産投資家 170 社を対象として、平成 21 年 4 月にアンケート調査を実施。）

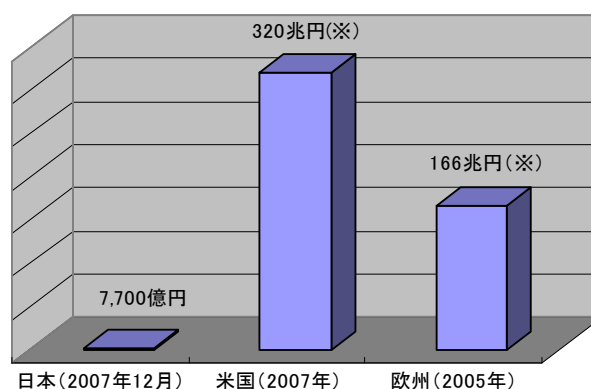
## 金融市場におけるSRI市場の規模

我が国の金融市場では、1999年に環境配慮型の企業を組入銘柄としたエコファンドが登場したのを皮切りとして、SRI（社会的責任投資）ファンドが増加してきた。しかし、欧米と比較するとSRI市場の規模は小さい。

### ○公募SRI投信の純資産残高とファンド本数推移



### ○SRI市場の国際比較



(※)2007年平均の外国為替相場(出典:財務省貿易統計)を用いて円換算している。

出典: NPO法人 社会的責任投資フォーラム (SIF・JAPAN) 資料



## 環境不動産に関する現状の取組（１） 環境価値評価基準の整備

不動産に係る環境価値評価基準としては、我が国では建築物総合環境性能評価（CASBEE）が開発されている。一方、海外でも、LEED（米国）や BREEAM（英国）等が実用化されており、不動産投資の判断基準として投資家に活用されている。

評価基準名称	国	評価対象	概要
CASBEE	日本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業段階毎(企画、新築、既存、改修)</li> <li>・対象種別毎(建築系、住宅系、まちづくり系)</li> <li>・その他(ヒートアイランド)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2001年から現在に至るまで、国土交通省の主導の下、(財)建築環境・省エネルギー機構内に設置した委員会において、環境に配慮した建築物の普及を目的として開発が行われている。事業段階に応じた企画、新築、既存、改修の4つの基本ツールと、個別目的に応じた建築、住宅、まちづくり等の拡張ツールがある。</li> <li>・①建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、②「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること、③「環境効率」の考え方をを用いて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境効率、Building Environmental Efficiency)」で評価すること、の3つを理念としている。</li> </ul>
LEED	米国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象種別毎(新築、既存、商業用不動産内装、学校、小売用、ヘルスケア、住宅)</li> <li>・その他(近隣開発)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1996年に建築の各分野の代表で構成されるU.S. Green Building Councilによって開発された。グリーンビル設計・構造・運用に関する評価基準の提供を目的としている。</li> <li>・評価項目は景観維持、エネルギー効率、資源保護、環境の質、水資源保護、設計の6分野に分類される。</li> </ul>
BREEAM	英国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象種別毎(オーダーメイド基準、裁判所、サステナブル住宅、既存住宅、保健・衛生、工業施設、インターナショナル、刑務所、オフィス、小売店舗、教育、地域施設)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・英国建築研究所BRE (Building Research Establishment) と、エネルギー・環境コンサルタントのECD (Energy and Environment) によって1990年に開発された。</li> <li>・「法律より厳しい基準を掲げることで所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させること」を目的としている。</li> <li>・既存・新築のどちらにも適用でき、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染の最大9分野で評価される。</li> <li>・世界で最初の環境価値評価指標であり、英国外でも広く利用されている。</li> </ul>
HQE	フランス	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・HQE Associationが提供しており、1996年から利用されている不動産の環境価値評価基準</li> <li>・当初は認証制度はなかったが、2004年から認証制度が開始された。</li> <li>・「環境に配慮した建築」、「環境に配慮したマネジメント」、「快適性」、「健康」の4つの視点から不動産を評価している</li> </ul>

出典：(財) 建築環境・省エネルギー機構ウェブサイト、USGBC ウェブサイト、BREEAM ウェブサイト、「Sustainable Buildings in France: Progress Report」(Sustainable Building Conference 08)

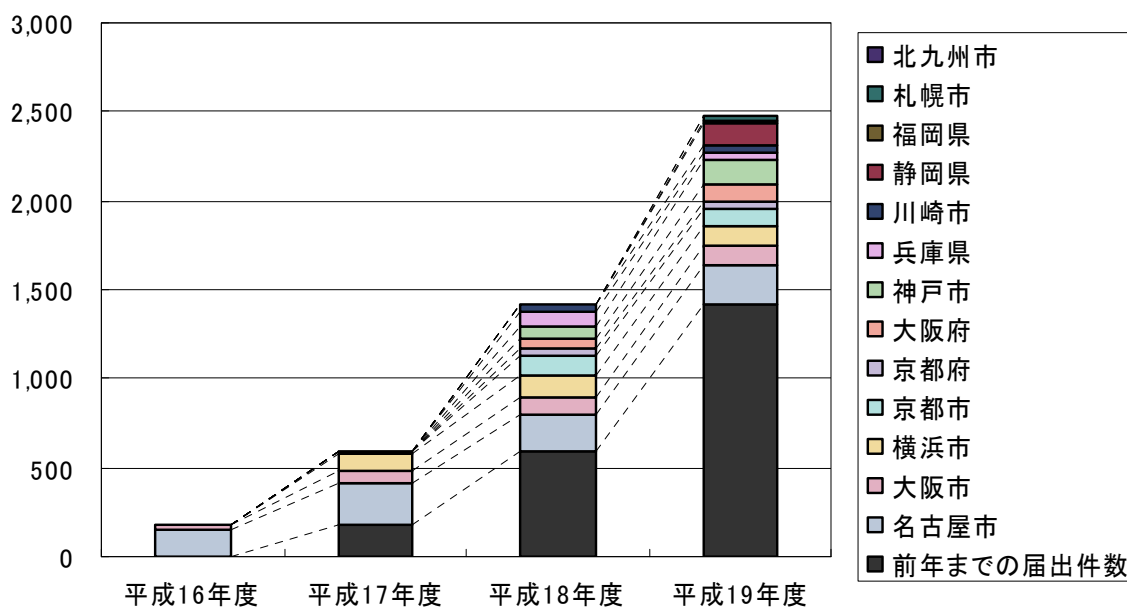
## 環境不動産に関する現状の取組（２） 自治体や金融機関の取り組み

自治体においても、CASBEE の活用のほか、独自に「マンション環境性能表示」などの取組があり、これと連動して民間銀行が住宅ローンの金利優遇等を行っている事例がある。

### ○各自治体における CASBEE の運用

全国 14 の自治体では、一定規模以上の建築物を建てる際に、環境計画書の届出を義務付けており、その際に CASBEE による評価書の添付が必要となっている。これらの自治体で利用されている CASBEE には、各自治体の地域性や政策等を勘案し、より地域の実態を反映した内容に改訂された自治体版 CASBEE もある。

### 各自治体におけるCASBEEの届出状況の推移



出典：(財) 建築環境・省エネルギー機構ウェブサイト

## ○東京都の「マンション環境価値表示」等

東京都では平成17年より、大規模な新築または増築マンションの販売広告に、建物の断熱性、設備の省エネ性、建物の長寿命化、みどりの4項目の環境性能を示すラベルの表示を義務付ける、「マンション環境性能表示」制度を取り入れ、家庭部門の温暖化対策の推進を図っている。



東京都マンション環境性能表示



「マンション環境価値表示」

明豊エンタープライズは東京都「マンション環境価値表示」で最初に12点満点を取得した「シェルゼ木場公園」をはじめ、環境マンションの開発を手がけている

↑ 資本提携の実施

環境マンションの開発等を共同で実施するため、GEリアルエステートと長谷エコーポレーションは明豊エンタープライズと資本提携を結んだ

出典：東京都ウェブサイト、ロイタージャパン、明豊エンタープライズウェブサイト

## ○環境価値評価基準の活用事例

CASBEE や LEED 等の認証を受けた不動産の購入に際して、金銭的な優遇を提供する取組が始まっている。

内外における環境価値評価基準の活用事例	出典
<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜銀行と住友信託銀行は「CASBEE川崎」による評価に応じて、金利を優遇する新たな住宅ローンの取扱いを平成18年より開始</li> </ul>	「CASBEE川崎」ウェブサイト(川崎市) <a href="http://www.city.kawasaki.jp/30/30kansin/home/casbee/casbeegaiyou.htm">http://www.city.kawasaki.jp/30/30kansin/home/casbee/casbeegaiyou.htm</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>静岡銀行は有料老人ホームの建設計画を進める中でCASBEE評価認証の申請を実施した企業に対して優遇金利による資金の貸出を実施</li> </ul>	静岡銀行ウェブサイト (http://www.shizuokabank.co.jp/new/ne-001.jsp?245.html)
<ul style="list-style-type: none"> <li>米国ニューヨーク州では2000年よりLEEDの認証等を受けたグリーンビルディングに対する税額控除制度を導入</li> </ul>	米国ニューヨーク州環境保護局ウェブサイト (http://www.dec.ny.gov/energy/1540.htm)

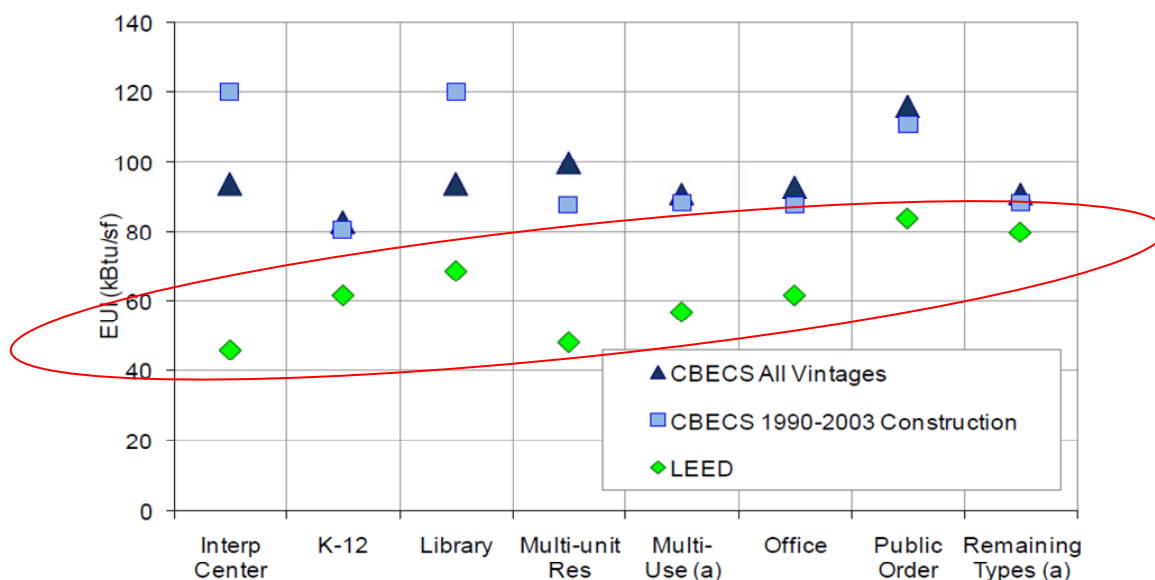
出典：不動産における「環境」の価値を考える研究会 中間とりまとめ

### 環境不動産に関する現状の取組（３） 不動産の環境価値の定量評価

不動産の環境価値を定量的に示した研究事例はまだ少ないが、環境価値評価基準による認証等を受けた建築物の価値を定量的に示す試みがある。米国では、LEED と EnergySTAR の認証を受けたビルを対象に、そのエネルギー効率や市場価値を定量的に分析する研究事例がある。

#### LEED 認証不動産のエネルギー効率に関する分析

LEED 認証不動産は、全米の平均的な不動産と比較して、全体的に EUI (Energy Use Intensity : エネルギー使用度基準) が小さく、エネルギー効率が良いことがわかる。



(注)

CBECS (Commercial Buildings Energy Consumption Statistics) :

米国エネルギー省エネルギー情報局が発表している商業用不動産エネルギー消費量統計

interp center : interpretive center の略であり、公園等の中にある案内センターを指す

K-12 : Kindergarten through twelve の略であり、高等学校までの教育機関を指す

出典 : Energy Performance of LEED for new construction buildings, USGBC, 2008.3.

## ○LEED 認証不動産の市場価値に関する分析

LEED と Energy STAR の認証を受けたビルを対象として、その認証の市場価値を分析している事例（「Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings」, John M. Quigley による論文）もある。

### 「Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings」(Quigley ら)の概要

・ Energy STAR と LEED 認証を取得している物件の所在地に関する公開データと、商業データベースのある一般的ビルについて、その特徴とレンタルレート（賃料）に関する比較を行った。具体的には 694 のグリーンビルディング認証物件と、そこから 1/4 マイル（400 m）以内の距離にあるノングリーンビルディング（一般的ビル）7,489 物件について、最小二乗法回帰モデルにより分析している。

#### 【分析結果】

・ グリーンビルディングは、同じ地区内にある一般的ビル対比で、レント（賃料）に関しては約 2%高いという体系的な証拠が明らかになった。

・ 実効賃料（effective rents：オフィスビルの入居率による調整を加えた賃料）については、グリーンビルディングの方が近隣の一般的ビルに比べて 6%高いこともわかった。

・ 7,489 物件の一般的ビルをグリーンビルディングに転換することによって上昇する収益は、それらのライフサイクルを通じて合計 500 万ドル以上となる計算である。

（注） Energy STAR：

米国環境保護庁と米国エネルギー省が共同で提供している、省エネ製品認証制度。対象は建築物をはじめとして、コンピューター等も含まれ、多岐にわたる。

## 環境不動産に関する現状の取組（４）わが国における環境不動産の事例の増加

わが国では、世界的に高いレベルの環境配慮技術を活用し、省エネ効果の高い建築物や屋上緑化など、地域環境の向上をもたらす不動産の事例が増加してきている。

### ○「大丸有地区」

三菱地所では東京の「大丸有地区（東京都千代田区）」への「地域冷暖房」の導入等によりヒートアイランド対策や省エネ対策を視野に入れた不動産開発を実施している



### ○東京ミッドタウン

2007年3月に竣工した東京ミッドタウンは、建設にあたって「屋上緑化」、「省エネ」、「節水」等の環境に加え、さらに「緑のネットワーク」の形成を図ることで「都会における生物多様性の保護」も考慮している。



出典：不動産における「環境」の価値を考える研究会 中間とりまとめ



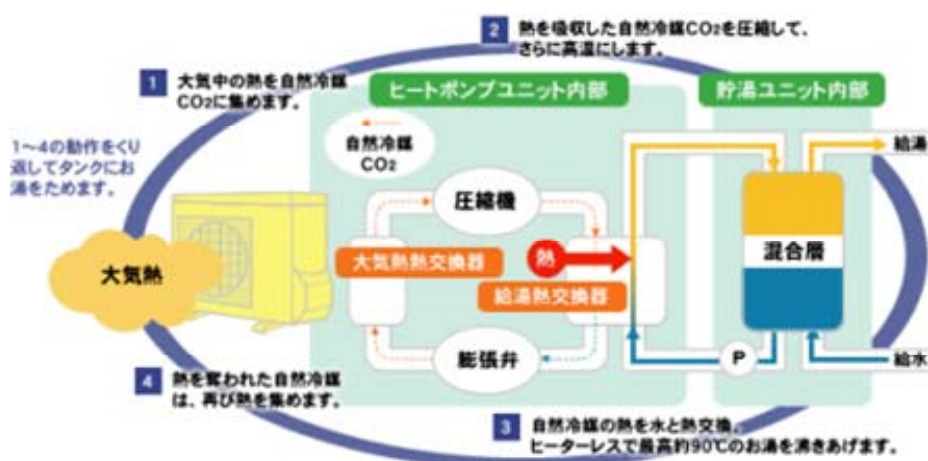
## ○環境性能の高いマンションの登場

(株) ニューガイアが開発したマンションは、太陽光発電の屋上設置や、空気熱でお湯を沸かすエコキュートの導入により光熱費を抑える等、環境性能の高いマンションである。こうした環境性能の高さや、環境への関心の高まりを背景に、本マンションの入居率は100%を達成している。



ニューガイア四季彩の丘（福岡県北九州市）

出典：(株) ニューガイアウェブサイト「グリーンビル事例集 ((株) ビーエムジェー)」



エコキュートの概要図

出典：中国電力ウェブサイト

## 環境不動産に関する現状の取組（５） 国際的な動向

国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP-FI）不動産ワーキンググループ（PWG）では、責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）のガイドラインを不動産に適用し、ESG（Environment, Social, Corporate Governance）を投資家の意思決定と資産保有に組み入れるべきとする責任不動産投資（RPI：Responsible Property Investing）を提唱している。

### ○PRI(Principles for Responsible Investment、責任投資原則)

2005年に当時の国連事務総長であったコフィー・アナン氏が提唱したもので、金融機関などが、ESGに関する問題を投資の意思決定に反映させる原則のこと。この原則に則ることを宣言する企業・機関が署名する。

#### ・責任投資原則(The Principles for Responsible Investment)

- 1 私たちは、投資分析と意思決定のプロセスに ESG の課題を組み込みます
- 2 私たちは、積極的な株式所有者となり、株式の所有方針と株式の所有方針と株式の所有慣習に ESG 課題を組入れます
- 3 私たちは、投資対象主体に対して ESG の課題について適切な開示を求めます
- 4 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
- 5 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、ともに行動します
- 6 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関する情報を公開します

### ○RPI(Responsible Property Investing、責任不動産投資)

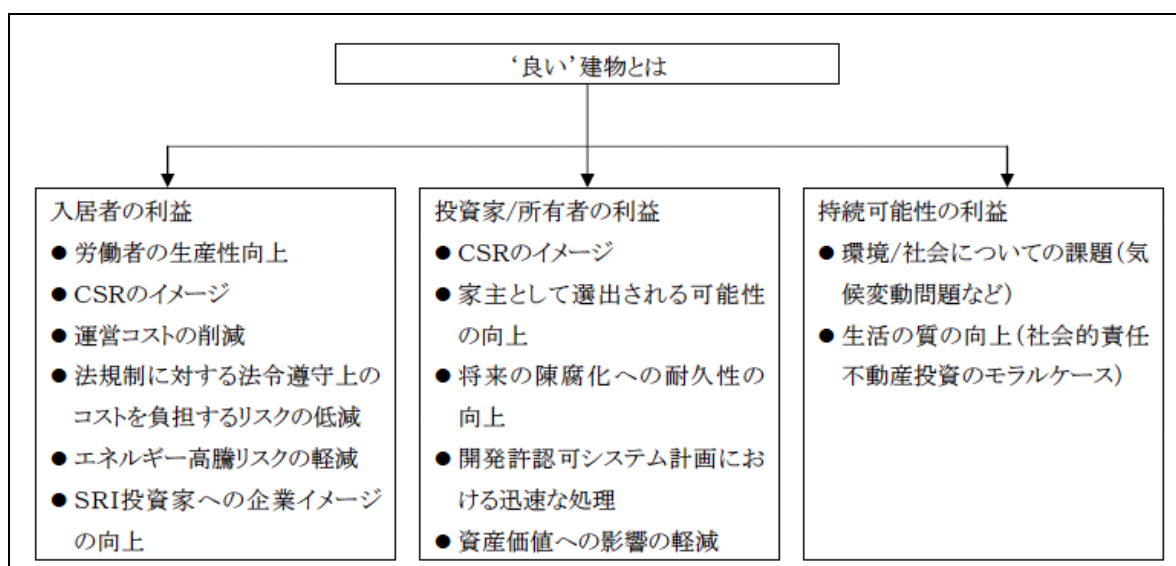
RPIは、UNEP FI 不動産ワーキンググループ（UNEP FI Property Working Group、以下 PWG）が PRI（責任投資原則）を不動産ファイナンス部門に応用し提唱しているもので、法令で求められる最低限の遵守事項を超えて、環境、社会、ガバナンスといった問題に対処するための不動産投資・管理の戦略である。

UNEP-FI PWG は、2007年にその最初のプロジェクトとして「Responsible Property Investing What the leaders are doing（責任不動産投資リーダーは何を行っているか）」を公表し、世界的な RPI のケーススタディをまとめた。その結果を元に、ESG に配慮したどのような不動産投資ポートフォリオが良いのかを整理し提唱したのが以下の 10 か条の RPI 戦略である。



・10か条のRPI戦略(UNEP-FI PWG「What the leaders are doing」)

- 1 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
- 2 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
- 3 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
- 4 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）
- 5 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土壌地の再開発など）
- 6 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど）
- 7 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
- 8 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
- 9 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
- 10 地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、不当な影響の排除など）



社会的責任ビルの利益

出典：UNEP-FI 「Building responsible property portfolios」

海外では、RPIの実現に向けて不動産投資のためのガイドライン等を作成している機関投資家や、環境不動産を投資対象とした不動産投資ファンドが登場している。

## ○CalPERSの事例

米国カリフォルニア州職員の年金を運用する公的年金基金 CalPERS (California Public Employees' Retirement System) は RPI の実現に向けて以下の4つのプログラムを実施している。

- Green Wave
  - エネルギー消費の20%削減(「Green Wave」を承認した2004年比)を目標
  - Green Waveの策定により不動産投資マネージャー等が環境プログラムに対するコストベネフィット上の価値を認識し始め、より積極的に「環境」に取り組むようになった
- Hines CalPERS Green Fund
  - 2006年に設立。CalPERSが2.5億ドルを出資
  - 投資対象はLEEDの認証を受けたビルに限定
- Responsible Contractor Program Policy
  - 投資パートナーに対して、彼らが人を雇うときには公平な賃金で公平な福利厚生を提供しなければならない
- California Urban Real Estate Program
  - 仕事、職、住宅が集積している都市圏に対する投資を促進し、自動車利用の低減を図っている。「California Urban Real Estate Program」によるROIは32%以上となっており、投資戦略としても非常に成功を収めている



図 CalPERS本部ビル(LEED Gold)

出典: CalPERSウェブサイト

## ○Climate Change Capital の事例

英国で様々な環境ファンドを運営している Climate Change Capital は環境不動産を投資対象とした「Climate Change Property Fund」を設立した。概要は以下の通りである。

- 「環境不動産(新築・改築・既存の全てを含む)」への投資により、年間16.25%のトータルリターンの獲得が目標
- 「環境不動産」とは以下の定義を満たすもの
  - 新築または既存の不動産についてはBREEAMの「Excellent」または「Outstanding」、改築不動産については「Very Good」の認証
  - Building Regulations Part L(2006)+20%の達成
  - EPCもしくはDECで最高ランク
  - 再生可能エネルギーの利用
  - 洪水リスクへの対応
  - 建設資材調達の際の持続性への配慮
  - 持続可能な交通へのアクセス
- 5,000万ポンド程度の資本を収集済

(注) Building Regulations : 英国の建築基準法。そのうち Part L はエネルギーの効率性に関する事項を定めている。Building Regulations Part L(2006)+20%は、英国建築基準法 (2006 年改訂版) が定めているエネルギーの効率性に係る基準を 20%以上上回っていることを指す。

EPC : 英国では、2008 年 10 月よりほとんどすべての建築物の購入、売却、建築並びに賃貸借の建物には、EPC (Energy Performance Certification : エネルギー効率パフォーマンス証明書)による証明が必要となる。EPC では A~G の 7 段階でエネルギー効率を評価し、改善のための勧告を行う。

DEC : 英国政府が整備しているエネルギー証書表示 (Display Energy Certificates) スキーム。エネルギーの利用状況によって、建築物毎にランクが付与され、それを公に表示することを課している。

出典 : Climate Change Capital 提供資料

### Ⅲ. 検討課題

#### (1) 昨年度に整理された課題

昨年度「不動産における「環境」の価値を考える研究会」においては、以下の3点の課題が提示された。

##### ①不動産における環境価値の評価軸の整理

多様な主体間で不動産における環境の価値の共有化を図る前提として、**不動産における環境価値の対象などを整理しておく必要がある**。本研究会においては、喫緊の課題となっている温暖化対策としてのCO2削減だけでなく、同様に地球規模での対応が必要とされている生物多様性の保全や、生産性・快適性の向上、緑地の存在価値などの環境価値についても、中長期的な視野から検討することが望ましいとされた。

##### ②環境価値の共有化を図る仕組みの構築

多様な主体間で環境価値を共有化するためには、環境不動産における環境価値を明確化した上で、環境不動産の運営に係る主体間のルール（例えば、オーナーとテナント間や開発者とユーザー間など、各々の主体の環境価値による利益の授受や負担を配分する仕組みなど）を構築していくことが求められる。本研究会では、**環境不動産の運営に関するルールのモデルを作成し、その有効性を検証していくことにより、環境価値の共有化を図る仕組みの構築がなされることが望ましいとされた**。

##### ③環境不動産の「価値」を評価・分析するための情報収集・提供体制の検討

環境不動産の普及のためには、その「価値」を評価・分析するための情報収集・供給体制の構築が必要である。本研究会では、**環境不動産の定量的な経済効果を表すデータ等の情報蓄積が必要であるとされた**。収集すべき情報としては、不動産の性能評価と使用者のエネルギー消費量等と評価の関係、建物の単年度の運用エネルギーやライフサイクルコストから見た運用エネルギー、環境リスクとしての将来の環境・エネルギー関連規制やエネルギー需給の動向によるエネルギーコスト動向、CO2排出量・コスト等の定量的なデータのほか、生産性向上や緑、景観の効果等、定性的なデータも検討すべきとされた。また、これらのデータの収集と同時に、**どのような主体が情報を必要とするか、どの主体がどのような方法で情報収集するか、どのような方法で情報提供するかなどについて検討する必要がある**。

## (2) 今年度の検討課題

こうした昨年度の成果を踏まえ、今年度「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」では、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法について多面的に検討するとともに、環境不動産の価値を関係主体間で適切に共有化する仕組みについて検討する。これらの検討を元に、最終的には不動産市場の各参加者に対する適切な情報を整備・提供する仕組み等を検討する。

### 【研究会 論点】

○地球温暖化などの環境問題における不動産分野の役割に鑑み、環境価値を重視した不動産市場を形成するために、何が求められているか。

#### ①不動産の環境価値の適切な評価（環境性能の認証を受けた不動産の市場価値の分析等）の検討

- ・ 定量的価値（省エネ・低炭素化等）、定性的価値（快適性・生物多様性向上等）など、不動産の多様な環境価値を経済的に評価する手法の検討
- ・ 環境性能評価等の認証を受けた不動産の周辺の不動産との賃料比較等による市場価値の分析

→経済価値ワーキングにおける検討

#### ②投資家等へ向けたわかりやすい情報の整備・提供

- ・ 投資家等から求められる情報内容の把握
- ・ 必要な情報の整備・提供手法の検討

→情報整備ワーキングにおける検討

#### ③責任不動産投資の考え方の投資家への普及

- ・ 国際土地政策フォーラムの開催
- ・ 機関投資家の意識調査の実施

これらの取り組みにより、「環境」「不動産」「投資」の各分野の重なりが拡大することが必要である。

