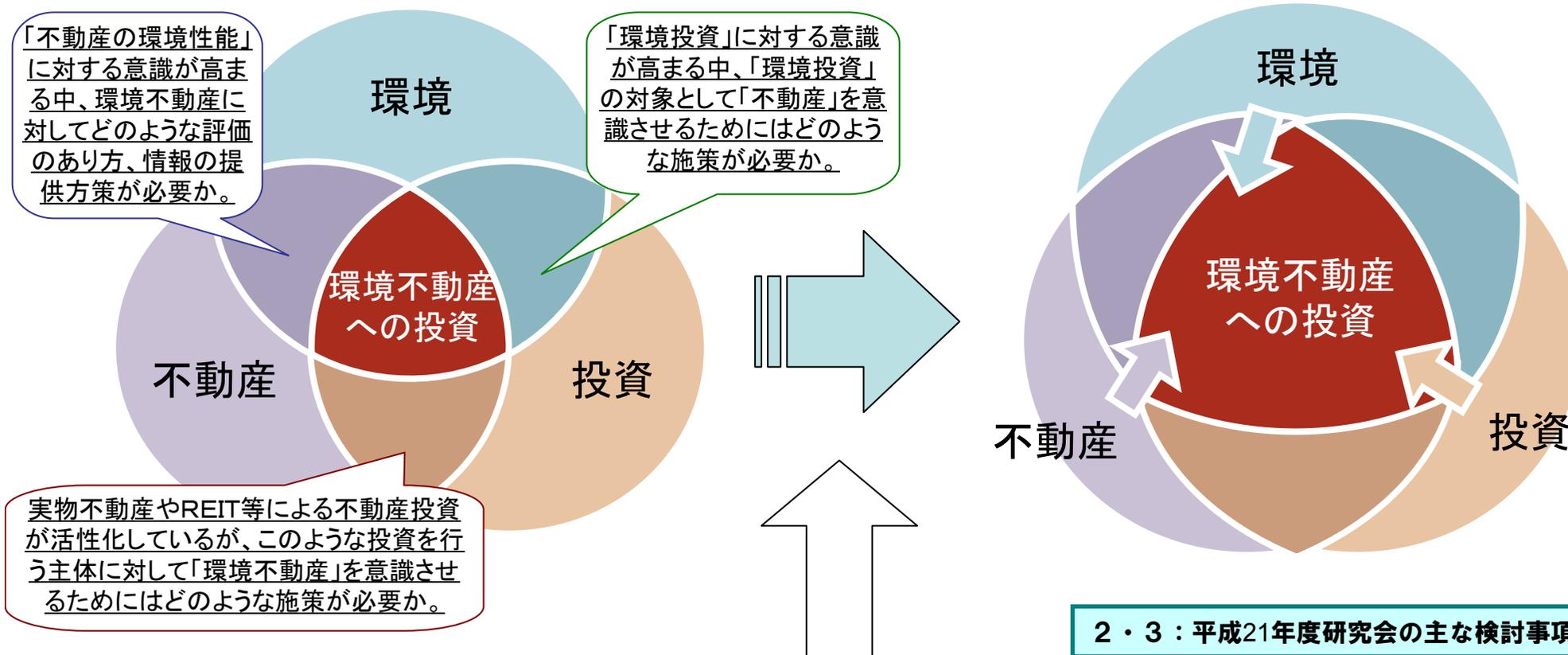


環境不動産の普及に向けた施策の方向性について

「環境不動産」の活性化に向けた検討



1. 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理

2. 環境価値の共有化を図る仕組みの構築

3. 環境不動産の価値を評価・分析するためのデータ蓄積・情報収集・提供

4. 環境不動産導入のための政策的支援措置・規制

1. 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理

- 不動産における「環境」の価値の**評価軸を整理することにより**、多様な主体の間で不動産における「環境」の価値の共有化を図ることが必要である。
- 対象は、**当面温暖化関連が中心となるが、生物多様性、生産性なども大きな評価軸として中長期的に検討する必要がある。**

検討の視点

1. 評価すべき「環境価値」の対象

- 建築物の「省CO2」、「省エネ」は必須の対象とする。
- 新築だけでなく、相当量の既存ストックも含めて検討する必要がある。
- 生産性向上、快適性、緑、景観、生物多様性の定量化が困難な項目についても、重要な評価軸として中長期的に検討する。

2. 考慮すべき主体ごとの視点

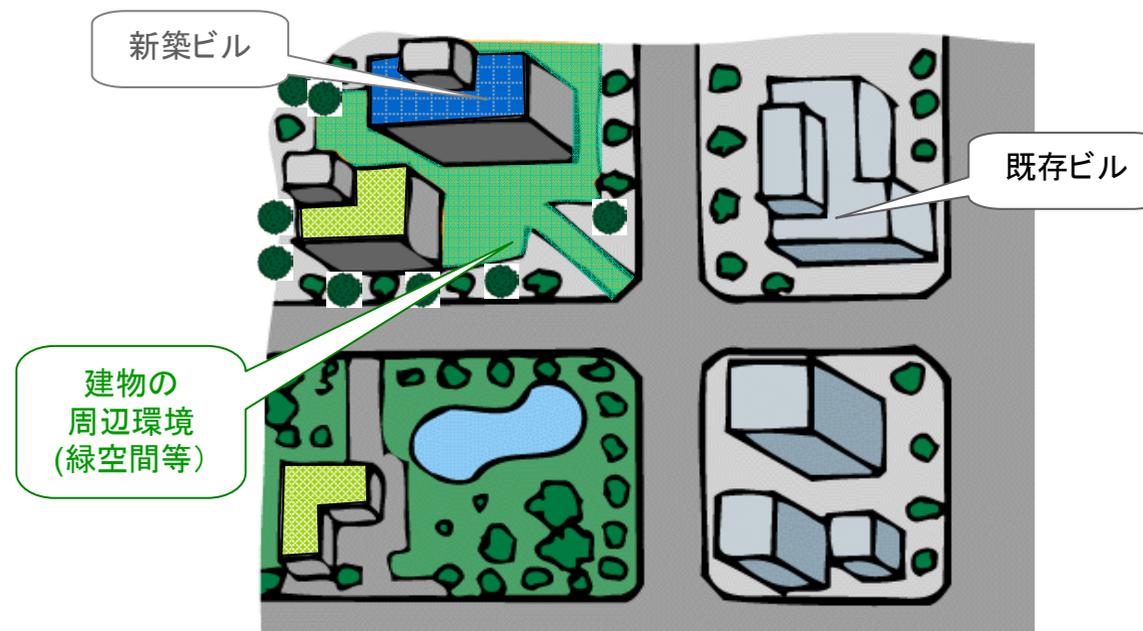
- 投資家サイド、ユーザーサイド、開発サイドの視点
- コンサルタント、第三者機関の視点

3. 「環境価値」を評価する手法・基準

- 投資家、ユーザーサイドにとってのシンプルな評価基準について検討する。
- 長期的なパフォーマンスを考慮した評価基準について検討する。
- 日本の気候風土にあった評価基準のあり方を考慮する。 → CASBEEの十分な活用を検討する。

環境不動産の対象

◆対象は建物だけでなく、建物の周辺環境も含む。



考慮すべき主体	主体ごとの不動産に関する環境の価値(例)
デベロッパー等	開発不動産のブランド力向上、収益性の上昇
投資家等	収益性の上昇・リスクの低減
ユーザー(テナント)	省エネによる光熱水費の低減、生産性・快適性
金融機関(銀行等)	融資リスクの低減
第三者機関(コンサルタント等)	環境不動産に係るデータの提供・精査等による収入
行政(国・地方公共団体)	社会的便益の最大化

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できる仕組みを構築するためには、**環境不動産の運営に関するルールのモデルをつくり、その有効性を検証することが必要**

検討の視点

- 1. 主体ごとの環境価値の明確化**
 - 着目すべき利益とは何か → 共用部分の光熱水費、各テナントの光熱水費、景観・生産性
- 2. 主体ごとの利益配分のルール化のモデルづくり**
 - 受益と負担をルール化する仕組みづくりが必要
 - 多様な主体間の利益配分を検討する → オーナーとテナント・居住者、開発者とユーザー、投資家
 - 既存のルール(ESCO事業など)を参考とする
- 3. 利益配分のルール化の有効性を検証する**
 - どのようなケースに対してどのような検証を行うべきか。
- 4. ルール化した仕組みの普及方法の検討**
 - 受益・負担配分のルールのガイドライン作成の検討
 - 環境価値の可視化、わかりやすい環境性能のランク表示の検討
 - 可視化した環境価値の経済メリットを適切に説明できる人材育成の検討

- 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・提供体制の構築**が必要

検討の視点

1. 誰が情報を必要とするのか？

- 開発サイド、ユーザーサイド(居住者)、投資家サイド

2. どのような分析データ、情報が必要か？

- 定量的な経済効果を表すデータとは。(賃料、エネルギーコスト、不動産の取引価格(中古市場含む))
- 建物(不動産)の性能評価と使用者のエネルギー消費量等との評価の関係
- 建物の1年ごとの運用エネルギー、ライフサイクルから見た運用エネルギー
- マクロ(不動産のキャッシュフロー等、詳細なデータはないが、数はたくさんあるもの)、ミクロ(わかりやすいモデルで詳細な分析や評価がなされているもの)な実績データの蓄積
- 環境リスクとしての将来のエネルギー需給の動向、CO2排出量・コスト
- CASBEEに関する研究成果の活用
- 定性的な価値(生産性向上、快適性、緑、景観)等を評価するデータとは。定性的なデータを蓄積するための十分なサンプル数が必要。

3. 誰がどのような方法で情報を収集すればよいか？

- 公共主体か、民間主体か。
- アンケート方式か。

- 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・提供体制の構築**が必要

検討の視点

4. 誰がどのような方法で情報を提供すればよいか？

- 公共主体か、民間主体か。
- 長期にわたる情報整備において、公共と民間の役割分担はどうか。
- 情報伝達手段はどうか。(ウェブサイトの活用等)
- 情報の共有化をどのように図るか。

4. 環境不動産導入のための政策的支援措置・規制

- 規制や税制優遇等を伴わない「ソフトな施策」の有用性が低い場合、環境不動産の普及を図るために、各主体への政策的支援措置や規制の整備も検討される。
- こうした政策的支援については、環境不動産への政策のロードマップが明示され、情報発信することが重要である。

検討される政策的支援措置・規制メニュー(研究会意見より)

1. 環境不動産に対する容積率の緩和
2. 環境不動産建設資金の低金利融資
3. 環境不動産保有者への税制優遇
4. 環境不動産開発に対する補助金
5. 不動産のエネルギー消費量の開示の義務付け
6. 新築・改築時の環境性能評価認証の義務付け
7. 環境不動産投資に関する政策のロードマップの明示、国内外への情報発信
8. イノベーション支援