資料3

不動産における「環境」の価値を考える研究会　中間取りまとめ（案）

これまでの検討内容と来年度案

第1回・第2回委員会における検討結果（資料1）

１．不動産における「環境」の価値の評価軸を整理

1）評価すべき「環境価値」の対象
- 収益性と環境リスク対策として建築物の「省CO2」、「省エネ」が重要
- 公園・緑地、市街地再・開発、街づくり等のより広範な「環境」への考慮
- 新築だけではなく、既存ビルの改良

2）考慮すべき主体ごとの視点
- 投資家サイド、ユーザーサイドの視点、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の検討。
- 長期的なパフォーマンスを考慮した評価基準の検討
- 日本の気候風土にあった評価基準のあり方を考慮
  →CASBEEの十分な活用を検討

２．環境価値の共有化を図る仕組み構築

1）主体ごとの環境価値の経済メリットの明確化、可視化
- 着目すべき利益とは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）主体ごとの配分ルールのモデルづくり
- 受益と負担のルール、契約のモデル
- 多様な主体間の利益配分を検討
- 既存のルール（ESCO事業など）を参考

3）利益配分のルールの有効性の実証実験
- 収集すべき情報内容の決定と収集

4）ルール化したしくみの普及方法
- 契約時の課金ルールのガイドライン。
- 環境価値の可視化、あるいはわかりやすい環境性能ランク表示の検討
- 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の育成

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

1）情報対象
- デベロッパー、ユーザーサイド（居住者）、投資家

2）情報内容
- 定量的な経済効果を表すデータ（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
- 建物の運用エネルギー（短期and長期）
- マクロ、ミクロな実績データの蓄積
- 環境リスク対応（エネルギーコスト、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）の評価データ

3）情報収集方法
- 収集手法、内容（公共or民間）,官民の役割分担、情報の共有化スキーム

4情報提供方法
- ,官民の役割分担、情報の共有化スキーム

４．環境不動産導入のための政策的支援措置・規制

政策的支援措置・規制の考え方
- 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が検討
- 政策的支援については、政府の長期的なコミットメントが必要
- 政策のロードマップについて情報開示することが重要

検討される政策的支援措置・規制メニュー

環境不動産に対する容積率の緩和
環境不動産建設資金の低金利融資
環境不動産保有者への税制優遇
環境不動産開発に対する補助金給付
不動産のエネルギー消費量の開示を義務付け
政策の変化の動向
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
イノベーション支援

来年度検討内容

１．ワーキンググループ（WG）による環境不動産価値のモデル化

1）環境価値の具体的あり方検討
- 省CO2、省エネ建物の具体的なあり方
- 広範な環境価値の提示

2）評価手法を踏まえた情報収集手法の設定

3）低炭素・省エネWG、広域価値WGの設置

２．ワーキンググループ（WG）による情報収集

1）具体的な情報収集

３．検討を踏まえた共有化を図るしくみ検討

1）委員会による検討

2）ワーキング（低炭素・省エネWG、広域的価値WG）による検討

４．情報提供による支援

1）検討内容の情報提供（あり方、共有手法、事例等）

2）既存施策の情報提供