

環境不動産の普及に向けた施策の方向性について

1. 第1回研究会の意見のまとめ

環境価値・経済的価値などの評価に関する意見

環境不動産の価値として考慮すべき評価項目、環境不動産の評価のあり方などについて

データ蓄積・情報提供に関する意見

蓄積すべきデータの種類、必要性等について

利益配分のあり方に関する意見

環境不動産の導入により生じる利益の配分方法、課金ルール等について

政策的支援措置や規制に関する意見

環境不動産普及のための政策的支援措置(容積率緩和、補助金配布、税制優遇)や規制の必要性について

人材育成に関する意見

環境不動産普及のための人材育成の必要性について

環境価値・経済的価値などの評価に関する主な意見

- ・高齢化社会、環境問題への対応等、トータルでバランスの取れた投資家、ユーザーサイドの視点による評価軸が必要であり、投資家には、シンプルな評価基準による判断が重要
- ・トラックレコードの無い環境不動産投資市場へのリスクマネー供給方策を検討することが必要
- ・定量化が困難な緑地・景観、街づくりや快適性、生産性向上等の価値について、相当数のサンプル収集などにより、定性的な価値を積極的に認める姿勢が必要

データ蓄積・情報提供に関する主な意見

- ・経済的効果の定量評価の必要性（省エネによる経済メリット、環境不動産の中古市場における価格データ、環境不動産のデフォルト率等）
- ・1年ごとの運用エネルギーの実績データの蓄積、建物のライフサイクルから見た運用エネルギーの評価等、マクロ・ミクロな実績データの蓄積と開示の社会的な仕組みづくり
- ・建物(不動産)の性能評価と使用者のエネルギー消費量等の評価との関係等、不動産評価と環境評価の関係性の分析、蓄積が重要
- ・CASBEEは環境性能のカバー率が高く、この環境項目の中で経済効果を出していくことが重要

利益配分のあり方に関する主な意見

- ・現状では、環境投資分、省エネ分が、オーナー、テナントに還元される仕組みになっておらず、理論的に存在する経済メリットをオーナー、テナント、入居者等のステークホルダーに還元、配分する仕組みづくりが必要
- ・環境への初期投資分を家賃に転嫁できるかが普及のポイント
- ・光熱水費等の計量による経済メリット額や投資段階の可視化、負担と利益に関する契約面のあり方の検討が必要であり、普及には、オフィスの専用部分などの課金ルールのガイドライン的なものが有効
- ・建設時・運用時、新築・既存、オーナー・テナントを区分した検討が必要

政策的支援措置や規制に関する主な意見

- ・環境不動産の開発等、優良なプロダクトを市場に提供する会社への金利優遇や容積率緩和、税制や補助金等、政策的支援が必要
- ・周辺環境の向上につながるような環境不動産の容積率緩和、容積率売買等の政策支援の検討が重要
- ・容積率が増大するとCO2排出量は増加するので、環境配慮と容積率緩和との折り合いの検討が必要
- ・環境配慮の取組を進めるためには規制やその基準に関する議論が必要

人材育成に関する意見

- ・営業部門で顧客に適切な環境価値を説明できる人材が必要

2. 本研究会の取りまとめに向けて

第1回 環境不動産を巡る状況等を明確にした上で、現状等の意見を集約。



第2回 第1回研究会における意見や海外調査による知見を踏まえ、環境不動産の普及を図るために必要と考えられる施策を提示。これに対して意見・改善点・要望を集約。

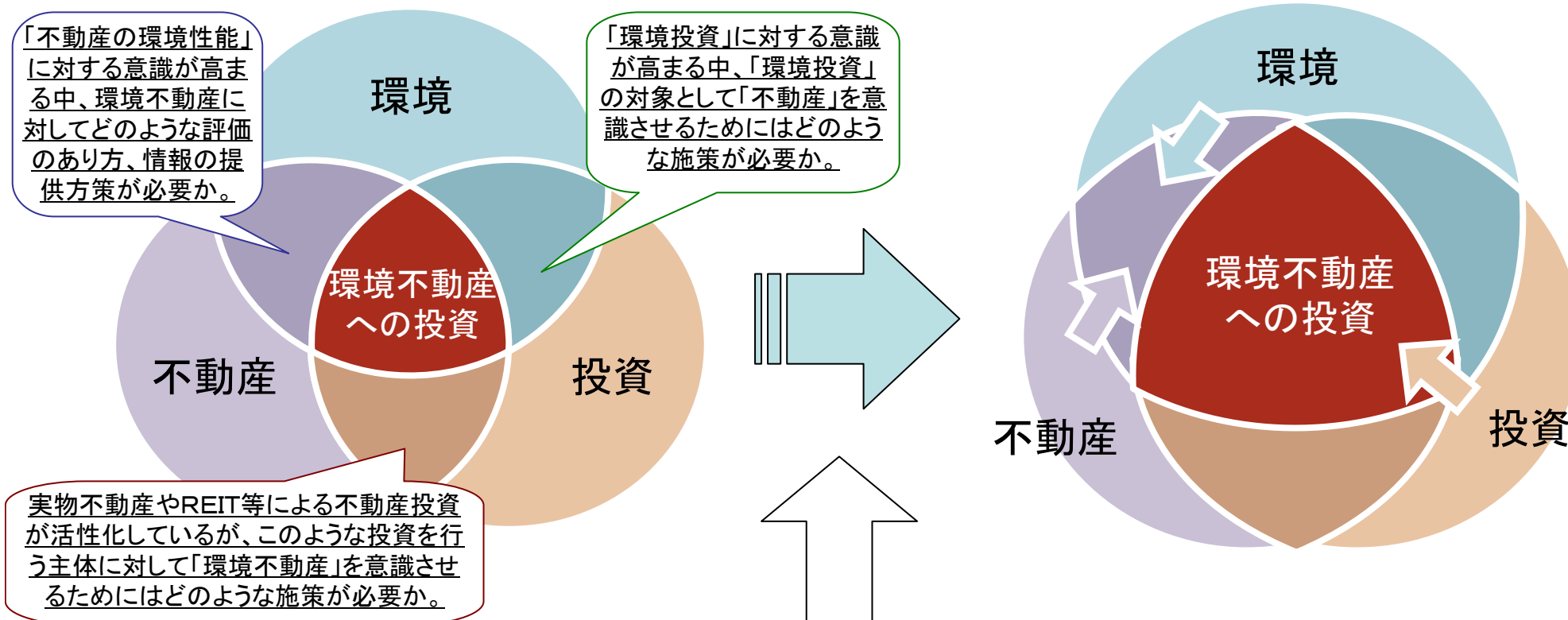
環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）

- 1 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理
- 2 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
- 3 環境価値の共有化を図る仕組みの構築
- 4 環境不動産導入のための政策的支援措置・規制 注) 公的介入を伴うことから慎重に検討を進める必要がある。



第3回 第2回研究会における意見を踏まえて、次年度以降の施策を具体的に提示。

「環境不動産」の活性化に向けた検討



○不動産における「環境」の価値の評価軸を整理

○環境価値の共有化を図る仕組みの構築

○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

○環境不動産導入のための政策的支援措置・規制

3.1 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はないか？

検討の視点

1. 評価すべき「環境価値」の対象は？

- 建築物の「省CO2」、「省エネ」
- 公園・緑地、市街地再開発、街づくり等により広範な「環境」も考慮すべきか。
- 生産性、快適性まで対象を含めるか。

2. 考慮すべき主体ごとの視点は？

- 投資家サイド、ユーザーサイドの視点、開発サイドの視点
- 開発サイド、オフィス、住宅、小売等で重視している視点が異なることを考慮すべきか。

3. 「環境価値」を評価する手法・基準は？

- CASBEEの活用
- 投資家、ユーザーサイドにとってのシンプルな評価基準とは、どのようなものか。
- 長期的なパフォーマンスを考慮した評価基準とは、どのようなものか。

4. 人的資源に関わるものなど、定量化が難しい環境価値の評価はどうか？

- 生産性向上、快適性
- 緑、景観

- 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**データ蓄積・情報収集・提供体制の構築**が必要ではないか？

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、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、ミクロ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
 - 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。
 - CASBEEに関する研究成果の活用
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。
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するか。
 - 情報伝達手段はどうするか。(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。

3.3 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モデルをつくり、その効果を検証**することが必要ではないか？

検討の視点

- 主体ごとの環境価値の経済メリットの明確化、可視化は可能か？**
 - 着目すべき利益とは何か。(共用部分の光熱水費か、各テナントの光熱水費か、景観・生産性は。広域の土地利用まで含めるか。)
 - どのような主体間の利益配分方法が考えられるか。(オーナーとテナントか、投資家、開発者は。周辺住民は含めるか。)
- 主体ごとの利益配分のルール化が必要ではないか？(ルール化のモデルづくり)**
 - 受益と負担のルール化について、どのような契約内容が有効であるか。
- 利益配分のルール化が有効かどうかの実証実験が必要ではないか？**
 - どのようなケースに対してどのような実証実験を行うべきか。
- ルール化した仕組みを普及するためにはどのような方法が有効か？**
 - 契約時の課金ルールのガイドライン的なものの作成は必要か。
 - 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についてどう考えるか。

参考資料:3. 1～3. 3に係る海外の取組事例

	海外の各主体の取組事例／意見等
3. 1 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理	<p>【取組】LEEDやBREEAMなどの環境性能評価基準は適用範囲が限定(新築・改築)されているため、これらの環境性能評価基準を補完するために、独自の環境性能評価基準も利用している主体もある。</p> <p>【意見】緑地や生物多様性は重要である、経済的な価値との結びつきが不透明であることから、CO2等と比較すると注目度は高くない。</p> <p>【意見】LEEDの認証を受けていない環境不動産も多々あることを認識しなければならない。</p> <p>【意見】LEEDやBREEAMには恣意的な価値判断が入ってしまうため、定量評価に馴染むCO2と省エネを環境の評価軸とすべき。</p>
3. 2 環境不動産の「価値」を評価・分析するためのデータの蓄積・情報収集・提供	<p>【取組】IPDは自社が開発した環境性能評価基準(IPD Environmental Code)による、既存不動産の環境評価に関する情報を収集している。</p> <p>【取組】ある年金基金は、自社の不動産の環境パフォーマンスと投資パフォーマンスの相関を分析するためのデータ収集を開始している。1～2年後には分析が可能となる見込みである。</p>
3. 3 環境価値の共有化を図る仕組みの構築	<p>【取組】多数の不動産を保有するある年金基金は、テナントが入居ビルの環境性能向上のためのインセンティブを持つように、Green Lease(グリーン賃貸借契約)規定を設けている。</p> <p>【取組】ある主体は、追加的な費用を掛けずに、保有する不動産の環境の改善(節電・節水等)を図り、現在の不動産運営の効率性を分析した。</p>

3.4 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。

検討される政策的支援措置・規制メニュー

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を給与
5. 不動産のエネルギー消費量の開示を義務付け