

# 環境価値を重視した不動産市場形成 に向けた情報整備のあり方について

とりまとめ概要版（案）

未定稿

平成22年3月

環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会

## I. はじめに

- 我が国の経済における不動産の位置づけを見ると、国民経済計算(2008 年度確報)によれば、日本の総資産は約 8,016 兆円、そのうち不動産は約 3 割にあたる約 2,300 兆円と大きな存在となっている。不動産をどのように活用していくかは、日本の経済全体にとっても極めて重要な鍵となっている。
- 一方で、人口減少・少子高齢化の進展など我が国の社会構造が大きく変容する中で、不動産には、量的な拡充よりも質的な向上が求められてきている。特に、環境問題における不動産の存在感は大きい。不動産分野（業務部門や住宅部門）におけるCO<sub>2</sub> 排出量は日本全体のCO<sub>2</sub> 排出量の三分の一を占め、いまだ増加基調にあるのが現状であり、対応の遅れが指摘されている。地球温暖化対応のみならず、生物多様性資源の損失、エネルギー危機、廃棄物問題といった様々な環境問題への対応について、持続可能な社会の観点から不動産に求められる役割と、現状との乖離はあまりにも大きい。
- 不動産分野として果たすべき役割の大きさに鑑みれば、環境面で持続可能な環境価値の高い不動産（環境不動産）のストックを形成していくことが極めて重要である。しかしながら、我が国の不動産投資市場の現状では、省エネなど持続可能性（サステナビリティ）の向上に資する環境性能の重要性は価値として認識・評価されているとはいえないのが現状である。
- エネルギー資源の高騰やCO<sub>2</sub> 削減の緊急性等の昨今の状況において、投資対象の環境配慮は、将来的なリスク要因の低減等、長期的には投資の安定化をもたらすものといえる。投資家の長期的な展望をもった不動産投資判断に必要な情報を、市場は十分に提供できているだろうか。
- このような状況下において、持続可能な社会の実現に向け、不動産市場に環境の価値が認識・評価されるための仕組みを検討する必要があることから、国土交通省において、平成 20 年度の「不動産の「環境」の価値を考える研究会」における国内外の現状調査結果を踏まえ、平成 21 年 11 月より有識者等からなる「環境価値を重視した不動産市場形成のあり方研究会」（座長：野城智也東京大学生産技術研究所長）を設置した。研究会では、環境不動産の経済価値の評価・分析と、投資家に求められる情報整備のあり方について検討を行い、この度、2つのワーキンググループにおける検討を総括し、環境不動産が評価される市場の形成に向けた情報整備のあり方についてとりまとめたところである。

## II. 研究会の概要

平成 21 年度は計 2 回の研究会と 2 つのワーキンググループを各 2 回の計 6 回の検討の場を設け、有識者等による議論を行った。経済価値ワーキングでは環境不動産に係る経済価値の評価・分析をテーマとし、情報整備ワーキングでは環境価値を重視するための適切な情報整備のあり方をテーマとして検討を行った。

研究会のメンバーに関しては表 1 のとおりである。

ワーキンググループでの検討体制と開催日時等については表 2 の通りである。

表 1 研究会メンバー

網野 康彦	日本GE株式会社	GEリアルエステート不動産投資事業本部 IR部長
伊藤 雅人	住友信託銀行株式会社	不動産コンサルティング部 不動産鑑定室 鑑定・CSR 担当次長
井上 成	三菱地所株式会社	都市計画事業室 副室長
小林 誠	東京電力株式会社	販売営業本部 部長
小町 利夫	企業年金連合会	年金運用部 不動産グループリーダー
清水 千弘	麗澤大学	経済学部准教授
新地 哲己	芝浦特機株式会社	代表取締役
高井 啓明	株式会社竹中工務店	設計本部 設備担当部長
西岡 敏郎	株式会社	IPDジャパン マネージング・ダイレクター
平松 宏城	CSR デザイン&ランドスケープ設計事務所	代表取締役
藤井 良広	上智大学	環境大学院地球環境学研究科 教授
松本 健司	静岡銀行	法人部 法人営業統括グループ ビジネスリーダー
*野城 智也	東京大学生産技術研究所	教授
吉田 二郎	ペンシルベニア州立大学	准教授

\*研究会座長 (五十音順・敬称略)

オブザーバー：

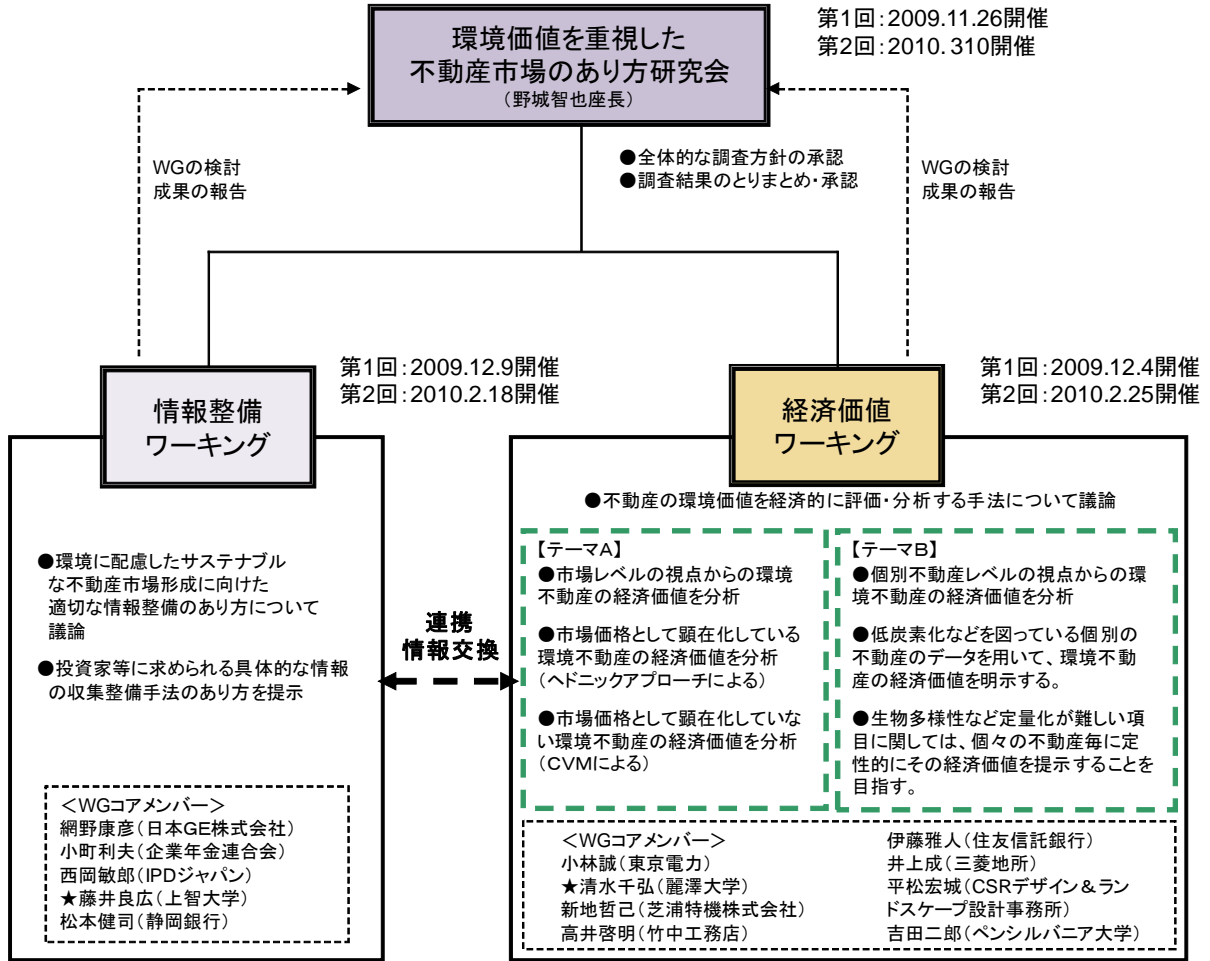
独立行政法人都市再生機構、東京都環境局、横浜市地球温暖化対策事業本部、  
環境省総合環境政策局、経済産業省資源エネルギー庁

省内オブザーバー：

総合政策局不動産課、都市・地域整備局都市・地域政策課、公園緑地・景観課  
住宅局住宅生産課

事務局：国土交通省土地・水資源局土地市場課

表2 研究会及びワーキンググループの検討体制



★...WGリーダー

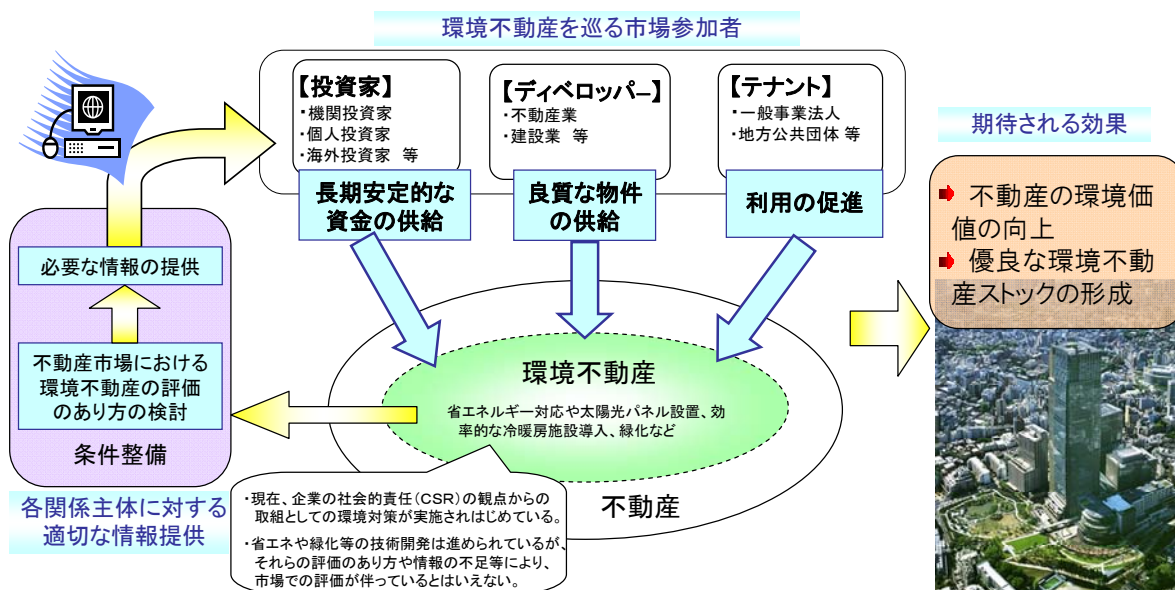
## 環境不動産の課題認識

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）



### Ⅲ. 環境不動産に係る経済価値の評価・分析（未定稿）

（経済価値ワーキンググループ検討成果）

#### 1. 目的

環境性能が高い不動産や環境性能評価がなされている不動産の経済価値を分析し、不動産市場におけるこれらの不動産の経済価値の認識向上の一助とする。

#### 2. 検討事項

具体的には以下の項目について検討した。

- A) 環境性能評価がなされている不動産や当該不動産の環境性能評価の水準が不動産の価値として市場で既に評価されているか。評価されているのはどのようなケースか。
- B) 環境性能が高い不動産や環境性能評価がなされている不動産の価値が、評価されうる可能性はあるのか。

A) については、ヘドニックアプローチを用いて実施する。また、B) については、CVM（Contingent Valuation Method：仮想評価法）による分析を実施する。

#### 3. ヘドニックアプローチによる分析

##### （1）調査手法の概要

調査手法の概要は以下の通りである。

- ・不動産価格と（定量化された）環境性能評価の相関性を表す式を仮定し、不動産価格と（定量化された）環境性能評価のデータから、パラメータを推計し、統計的な視点から式が有意であるか検証した。
- ・不動産価格としては、MRC 社が作成しているデータベースによる新築分譲マンションの募集価格を用いた。
- ・不動産の環境性能評価に関するデータとしては、自治体版 CASBEE 届出制度（横浜市、川崎市、京都市、大阪市、神戸市）と東京都マンション環境性能表示によるデータを用いた。
- ・分析の対象とするデータは、MRC 社が 2005 年 1 月～2009 年 1 月までに収集した新築分譲マンションデータ（約 166,000 戸分）とした。
- ・このうち、自治体版 CASBEE 届出制度（横浜市、川崎市、京都市、大阪市、神戸市）と東京都マンション環境性能表示のいずれかの評価がなされているマンションデータは、約 24,000 戸であった。

## (2) 検討内容の概要

①環境性能評価の有無が市場価格に影響を及ぼしているか、②環境性能評価水準が市場価格に影響を及ぼしているか、の2つの視点から分析を行った。

## (3) 検討結果の概要

以下の点が示唆として得られた。

### 1) 環境性能評価の有無が市場価格に及ぼす影響

- ・東京都マンション環境性能表示がなされているマンションの新築時の分譲価格は、表示義務のないマンションと比較して5.9%程度高くなっているものと考えられる。
- ・自治体版CASBEE届出制度(横浜市・川崎市)による評価がなされているマンションの新築時の分譲価格は、届出義務がないマンションと比較して2.9%程度の効果のあることがわかった。
- ・自治体版CASBEE届出制度(大阪市・京都市・神戸市)による評価がなされているマンションの新築時の分譲価格は、届出義務がないマンションと比較して0.4%程度の効果のあることがわかった。

### 【東京都マンション環境性能表示】

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
東京都に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較  Aグループ: 東京都マンション環境性能表示による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション  Bグループ: 東京都マンション環境性能表示の届出対象外のマンション	環境性能評価有無ダミー (AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)	Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して <b>5.9%高い</b> 。  (数値は暫定)

### 【自治体版CASBEE届出制度(横浜市・川崎市)】

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
横浜市と川崎市に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較  Aグループ: 自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション  Bグループ: 自治体版CASBEE届出制度の届出対象外のマンション	環境性能評価有無ダミー (AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)	Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して <b>2.9%高い</b> 。  (数値は暫定)

### 【自治体版CASBEE届出制度(大阪市・京都市・神戸市)】

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
大阪市、京都市、神戸市に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較  Aグループ: 自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション  Bグループ: 自治体版CASBEE届出制度の届出対象外のマンション	環境性能評価有無ダミー (AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)	Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して <b>0.4%高い</b> 。  (数値は暫定)

## 2) 環境性能評価水準が市場価格に及ぼす影響

- ・環境性能評価水準が市場価格に及ぼす影響を分析するためのモデルも構築したが、安定的な結果が得られなかった。

※以上のヘドニックアプローチによる分析は、Jiro Yoshida et al(2010)“Effects of Green Building Labels on Property Prices:The Case of Condominiums in Japan“ CSIS Discussion Paper(University of Tokyo),forthcoming に基づき行った。

## 4. CVMによる分析

### (1) 調査手法の概要

- ・アンケート方式により仮想市場での WTP (Willing to Pay : 支払意思額) を尋ね、環境性能が高い住まいやオフィスに対する、人々の平均的な支払意思額を推計する。

### (2) 検討内容と検討結果の概要

- ・住宅購入予定者とオフィスワーカーを対象として調査を実施した。
- ・調査対象項目は以下の通りである。

【住宅】：住宅購入予定者を対象

1. 住まいにおける CO2 削減に係る支払意思額
2. 住宅地における身近な自然の確保による生物多様性の向上に係る支払意思額
3. 住まいの環境性能認証制度に係る支払意思額
4. 住まいの景観の保全・向上に係る支払意思額

【オフィス】：オフィスワーカーを対象

1. オフィスビルにおける環境負荷の低減に係る支払意思額
2. オフィスビルの環境性能認証制度に係る支払意思額

### (3) 検討結果の概要

回答者全員の支払意思額は概ね以下の通りであった。

### 【住宅購入予定者の支払意思額】

環境項目	支払意思額の対象とする環境項目	支払意思額の計測結果
<b>1. 住まいにおけるCO2削減</b> ----- ・20年間の居住用を想定。 ・CO2削減の取組を行うことで、今後20年間削減が期待される光熱費分だけ、あらかじめ物件価格に追加して物件価格を設定(ローンを組んだ場合の金利の上乗せ分は含める)。 ・光熱費の変動は考慮しないと設定。	<b>A 世帯あたりCO2排出量を1990年の世帯あたりCO2排出量に比べて25%削減できる新築マンション</b> に対する追加の支払意思額(比較対象のマンションと比較して、光熱費が20年間で120万円削減できることとしている)  <b>B (比較対象)2007年度の世帯あたりCO2排出量と同程度のCO2を排出する新築分譲マンション</b>	●全回答者の支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、 <b>約195万円</b> の支払意思額(光熱費の軽減分を控除すると、CO2削減に対する支払意思額は <b>約75万円</b> )を示している。
<b>2. 住宅地における身近な自然の確保による生物多様性の向上</b> ----- ・20年間の居住用を想定。	<b>A 生物多様性の保全にむけ、さまざまな工夫がなされている新築マンション</b> に対する追加負担額の割合(%)(*)  <b>B (比較対象)生物多様性の保全のための配慮が特になされておらず、近年供給されている新築マンションと比べて標準的な水準の新築マンション</b>	●全回答者支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、住宅価格の <b>9.3%程度</b> の支払意思額を示している。

(\*)各回答者が実際に購入を想定するマンションの価格を基準とする



環境項目	支払意思額の対象とする環境項目	支払意思額の計測結果
住宅	<p>3. <b>住まいの環境性能認証制度</b> ----- ●20年間の居住用を想定。</p> <p>A 一般的なマンションと比較して<b>環境性能がよく、第三者認証機関により「環境性能の高い住宅」という認証を受けている新築マンション</b>に対する追加負担額の割合(%) (今後10年間)(* )</p> <p>B (比較対象)上記と同水準の環境性能であるが、第三者認証機関により「環境性能が高い住宅」という認証は受けていない新築マンション</p> <p>(* )各回答者が実際に購入を想定するマンションの価格を基準とする</p>	●全回答者の支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、住宅価格に対して <b>6.7%程度</b> の支払意思額を示している。
	<p>4. <b>住まいの景観の保全・向上</b> ----- ●20年間の居住用に住宅を購入済み。 ●管理組合費への追加額として徴収。</p> <p>A 周辺の景観が特によいわけではなく、また敷地周辺の緑の量が少ないマンションであるが、<b>良好な景観を形成すべき地域として、地域の合意形成がなされ、地域として景観改善に取り組んでいくこととなったときの、緑の整備・維持管理費用としての月々の負担額</b>(今後20年間)</p> <p>B (比較対象)周辺の景観が特によいわけではなく、また敷地周辺の緑の量が少ないまま、景観改善もなされないマンション</p>	●全回答者の支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、 <b>月々約4,400円程度</b> の支払意思額を示している。

### 【オフィスワーカーの支払意思額】

環境項目	支払意思額の対象とする環境項目	支払意思額の計測結果
オフィス	<p>5. <b>オフィスビルにおける環境負荷の低減</b> (10年間の入居を想定。継続的に負担。比較対象ビルは、月々の負担ゼロ。支払いにあたっては、給与から天引き。)</p> <p>(勤務先のオフィスが移転する際、従業員が移転先のオフィスを二つの選択肢から選べると想定。)</p> <p>A 標準的なオフィスビルと比較して、<b>環境負荷の低減に関する性能が高い(CO2排出量が1990年と比較して25%削減できる)ビル</b>に対する従業員個人の月々の負担額(今後10年間)</p> <p>B (比較対象)環境負荷の低減に関する性能が標準的なオフィスビル(CO2排出量が、標準的なオフィスビルの排出量と同水準)</p>	●全回答者の支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、 <b>月々約2,100円程度</b> の支払意思額を示している。
	<p>6. <b>オフィスビルの環境性能認証制度</b> (10年間の入居を想定。継続的に負担。比較対象ビルは、月々の負担ゼロ。支払いにあたっては、給与から天引き。)</p> <p>(勤務先のオフィスが移転する際、従業員が移転先のオフィスを二つの選択肢から選べると想定。)</p> <p>A 標準的なオフィスビルと比較して環境性能が高く、<b>第三者機関による環境性能認証を受けているオフィスビル</b>に対する従業員個人の月々の負担額(今後10年間)</p> <p>B (比較対象)標準的なオフィスビルと比較して環境性能が高い(上述と同水準)が、第三者機関による環境性能認証を受けていないオフィスビル</p>	●全回答者の支払意思額の平均を最も低くみた場合であっても、 <b>月々約1,900円程度</b> の支払意思額を示している。

## 5. まとめ

### (1) ヘドニックアプローチと CVM による分析の比較

- ・環境性能評価制度がなされているマンションの価値については、ヘドニックアプローチと CVM の双方の手法を用いて分析を行っているが、比較的近似な値が得られた。
- ・異なる手法を用いて同じ項目の測定を行った結果、類似の値が出ていることから、本調査の結果が全般的に妥当であったものと考えられる。

ヘドニックアプローチによる分析 (環境性能評価制度があることの価格への影響)	5.9%
CVM 手法による分析 (環境性能評価制度がなされているマンションに対する支払意思額)	6.7%

### (2) 総括

ヘドニックアプローチにより、環境性能評価の有無等が市場価格に及ぼす影響について分析した結果、東京都マンション環境性能表示や、自治体版 CASBEE (横浜市、川崎市) の届出がなされている新築分譲マンションの募集価格については、届出がなされていないマンションよりも価格が高くなっていることがわかった。一方、評価項目の評価水準が市場価格に及ぼす影響については、安定的な結果は得られなかった。

また、CVM による分析の結果、住宅購入予定者・オフィスワーカーとも、環境性能が高い住まいやオフィスに対して、一定の負担を支払う意思があることがわかった。

## IV. ベストプラクティス集の作成

(経済価値ワーキンググループ検討成果)

### 1. 基本的な考え方

・先進的な企業においては、省エネや緑化などのハイレベルな環境技術を活用して建物の環境性能を向上させるとともに、ユーザとの良好な関係構築やデータの効果的な開示などにより、ステークホルダーから高い評価を得ている。

・環境価値を重視した不動産市場の検討にあたり、実際の環境不動産の実践例とそのステークホルダーから学ぶことは大きく、これから環境不動産への投資や整備に取り組もうとする多くの市場参加者のヒントとなるものと考えられる。本研究会においては、国内の先駆的な環境不動産の取組実践例をヒアリング等により収集し、ベストプラクティス集としてとりまとめ、不動産市場における環境価値の認識向上の一助とする。

### 2. 優良事例の収集・ヒアリングの実施

- ・研究会委員等からの推薦及びCSR 報告書など文献からの収集
- ・特に注目される事例については、ステークホルダー間の連携や環境配慮の工夫等について、直接ディベロッパーの施設担当者やユーザ等にヒアリングを実施し、詳細版を作成

### 3. 整理する項目の例（詳細版）

#### 1. 環境不動産に関する概要

- ・特に工夫されている環境配慮の取組内容（省エネ、CO2 削減、緑・景観、生物多様性等）
- ・環境配慮の取組の効果（客観的な定量・定性データ等）
- ・CASBEE 等の環境性能評価の取得経緯

#### 2. 環境不動産の選択理由

- ・環境に配慮した不動産の整備/改修/利用等の動機付けとなった背景

#### 3. ステークホルダーとの関係

- ・ステークホルダー（オーナー、テナント/入居者等）との関係等

## V. 環境価値を重視するための適切な情報整備のあり方

(情報整備ワーキンググループ検討成果)

### 1. 目的

不動産投資市場等において環境不動産が適正に評価され良好な資金循環が形成されるために、不動産市場の参加者が必要とする情報の収集・提供の仕組みを検討する。

### 2. 検討事項

具体的には以下の項目について検討した。

- ① 環境不動産への投資に関し、現在、不動産投資家からどのような情報整備のあり方が必要とされているか。
- ② 環境不動産市場形成に向け、中長期的にどのような情報整備が求められるか。

①については、環境不動産への投資に関する投資家の意識や必要な情報を把握するため、国内及び海外の不動産投資家を対象としたアンケート調査を行った。また、不動産市場において環境不動産が認識・評価されるために必要な情報整備の視点について、国内の不動産投資家を対象に個別にヒアリング調査を行った。

②については、①で得られたアンケートおよびヒアリング結果に基づき、今後求められる情報の内容および情報整備のロードマップについて整理した。ロードマップにおいては、環境不動産への投資を誘発するためには公的機関はあくまでも補完的、あるいはきっかけづくりの役割を担い、中長期的には民間において情報整備・提供の仕組みが定着・充実していくことを示した。また公的機関がまず整備すべき環境不動産ポータルサイトについてそのイメージとサイトマップを作成した。

#### 【国内投資家アンケート調査】(国土交通省「不動産投資家調査」)

1 調査対象	不動産投融資に関する主な機関・企業(合計783)	
2 調査時期	平成22年1月29日～2月15日	
3 調査方法	アンケート調査(郵送による調査票送付)	
4 回収状況	平成22年2月18日現在の有効回収数(率)	234票(30%)

#### 調査対象の機関別内訳等

機関種別		調査対象数		回収結果
		(内訳)		
企業年金	厚生年金基金、確定給付企業年金、 税制適格年金、確定拠出年金	783	344	有効回答数 234 有効回答率 30%
Jリート・私募ファンドの運用機関	-		114	
事業会社	不動産会社、建設会社		195	
銀行・保険会社	都市銀行、地方銀行、信託銀行、 生命保険会社、損害保険会社等		130	

#### 【海外投資家アンケート調査】(国土交通省「不動産市場の国際比較に関する調査」)

1 調査対象	米国・EMEA(欧州、中東、アフリカ)・アジアに拠点を置く 海外投資家(年金基金、機関投資家等)
2 調査時期	平成22年2月
3 調査方法	アンケート調査(WEBアンケート)
4 回収状況	回収数は設問によって異なるが、概ね130～300票

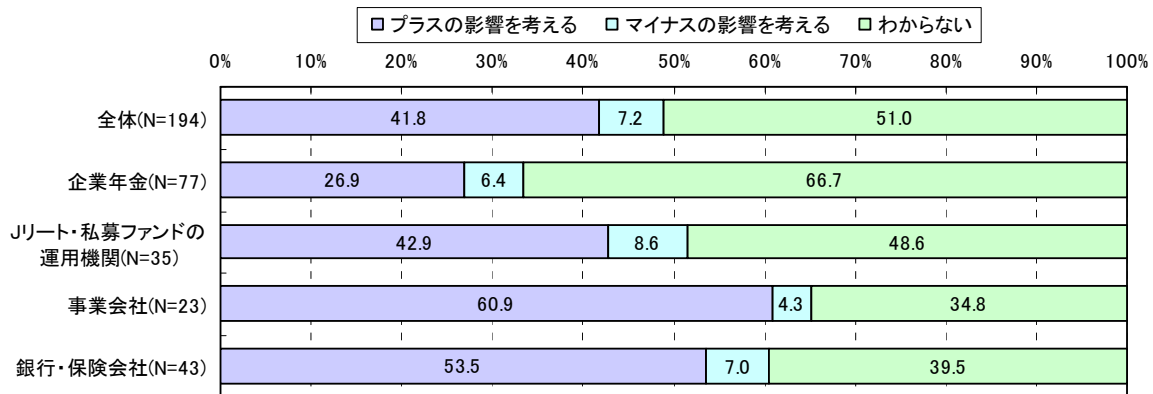
### 3. 国内外の不動産投資家アンケート結果

#### (1) 環境性能向上のための設備投資が収益性に与える影響

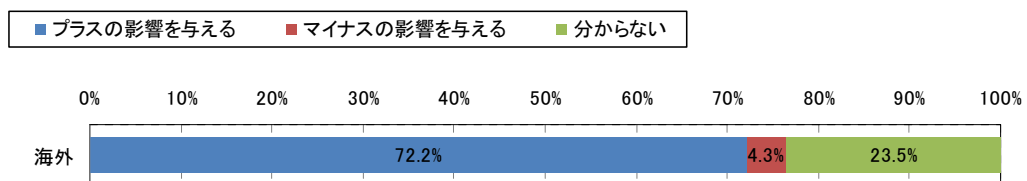
○不動産の環境性能向上のための設備投資が収益性に与える中長期的な影響については、「プラスの影響を与える」という回答が海外の機関投資家では70%を超える一方、国内機関投資家については約40%にとどまる。また国内では「わからない」と回答する機関投資家が多く、半数を超えていることが特徴的である。

問1. 貴機関では、不動産の環境性能向上のための設備投資が、収益性に与える中長期的な影響について、どのように考えていますか。

[国内]



[海外]

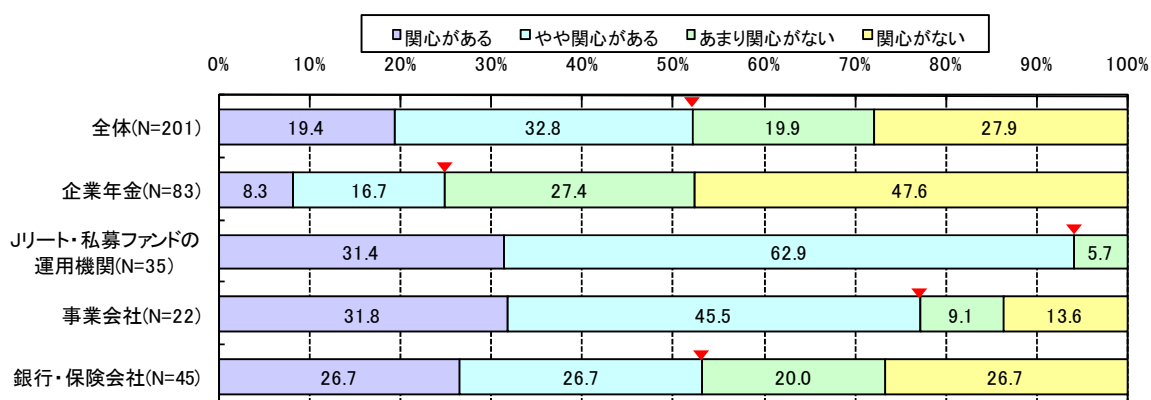


## (2) 環境性能向上のための設備投資が収益性に与える影響

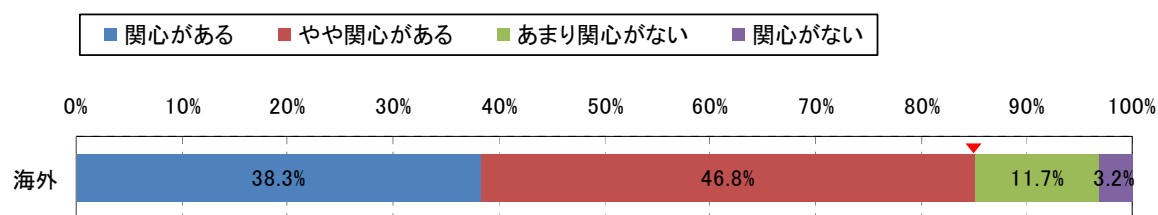
○環境に配慮した不動産投資を行うことへの関心については、海外では「関心がある」「やや関心がある」をあわせて85.1%の機関投資家が関心を示している。国内では、業種により回答に大きな開きがあり「関心がある」「やや関心がある」をあわせた回答については「Jリート・私募ファンドの運用機関」(94.3%)、「事業会社」(77.3%)が多く、企業年金は25%となっている。

問2. 貴機関として、今後、環境に配慮した不動産投資を行うことに関心がありますか。

[国内]



[海外]

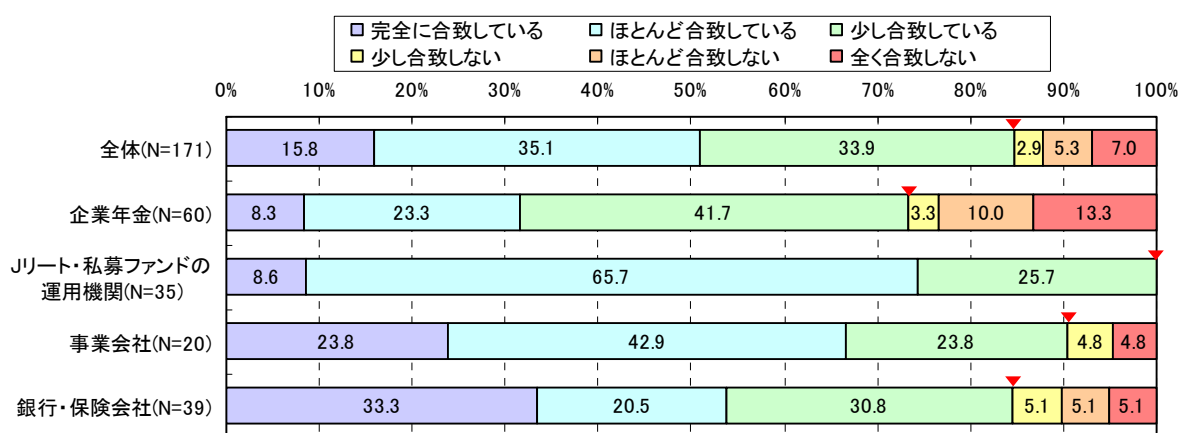


### (3) 将来の「不動産投資における環境や社会への貢献」の位置づけ

- 「不動産投資における環境や社会への貢献は、将来、より一層重要な位置づけを持ってくると考えている。」という考え方にスタンスが「完全に合致する」あるいは「ほとんど合致する」という機関投資家は約 50%を占める。

問3. 以下の記述が、貴機関のスタンスにどの程度合致するかについて、お考えに近いものに1つずつ○をつけて下さい。

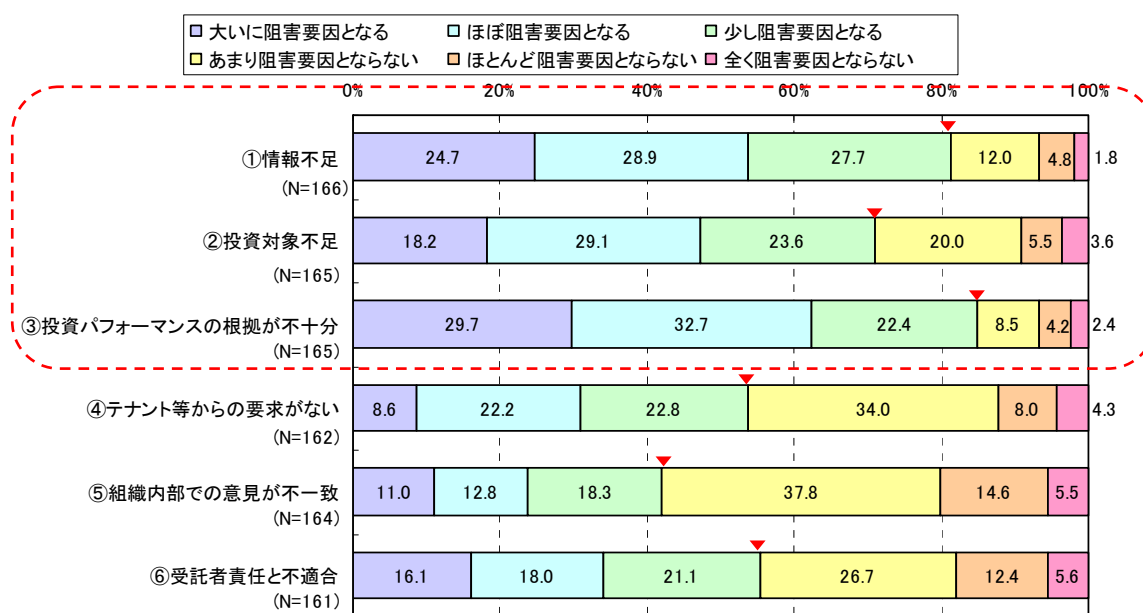
「不動産投資における環境や社会への貢献は、将来、より一層重要な位置づけを持ってくると考えている。」



#### (4) 不動産投資における環境や社会への貢献の阻害要因

○「不動産投資における環境や社会への貢献」の阻害要因について、順に「③投資パフォーマンスの根拠が不十分であること」(29.7%)、「①情報が不足していること」(24.7%)、「②投資対象が不足していること」(18.2%)について「大いに阻害要因」との回答が多い。環境不動産に関する情報整備の必要性、特に投資パフォーマンスの根拠に関する情報の必要性の高さが示唆された

問4. 不動産投資における環境や社会への貢献について、貴機関において阻害要因となっていると考えられるのは次のどのような項目ですか。一つずつ○をつけてください。





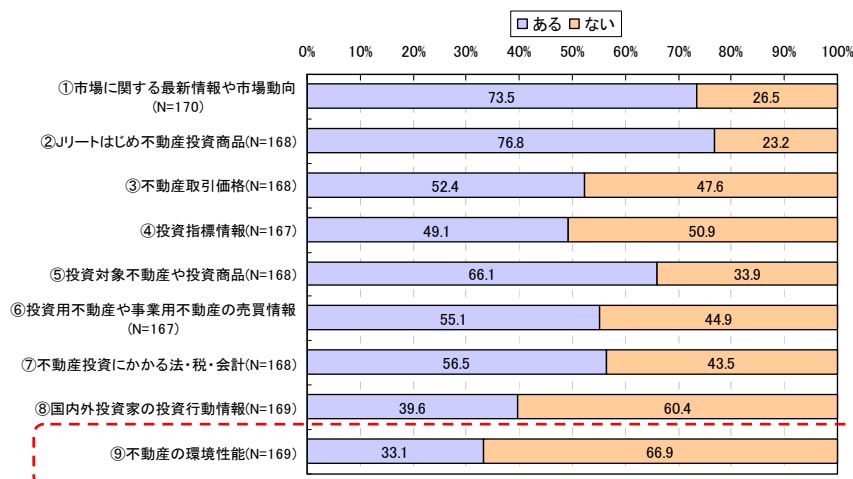
## (5) 不動産投資に関する情報の入手先

○不動産投資情報の入手状況については、「不動産投資市場に関する最新情報」や「Jリートはじめ不動産投資商品」については「良い入手先がある」という回答が76.8%に上った。一方「不動産の環境性能」については、「良い入手先はない」という回答が66.9%に上っている。

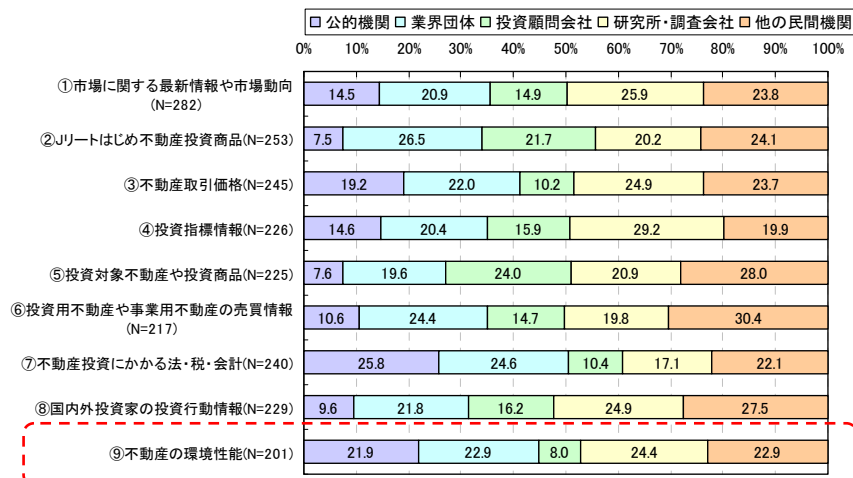
「不動産の環境性能」に関する「重視または希望する入手先」については、「公的機関」「業界団体」「投資顧問会社」「研究所・調査会社」「他の民間機関」がほぼ同じ比率となっている。

問5. 不動産投資情報の入手状況についてお尋ねします。下表の①～⑨の不動産投資情報の各項目について、貴機関では良い入手先がありますか。また、重視または希望される入手先について、お考えに近いものに○をつけて下さい

<よい入手先の有無>



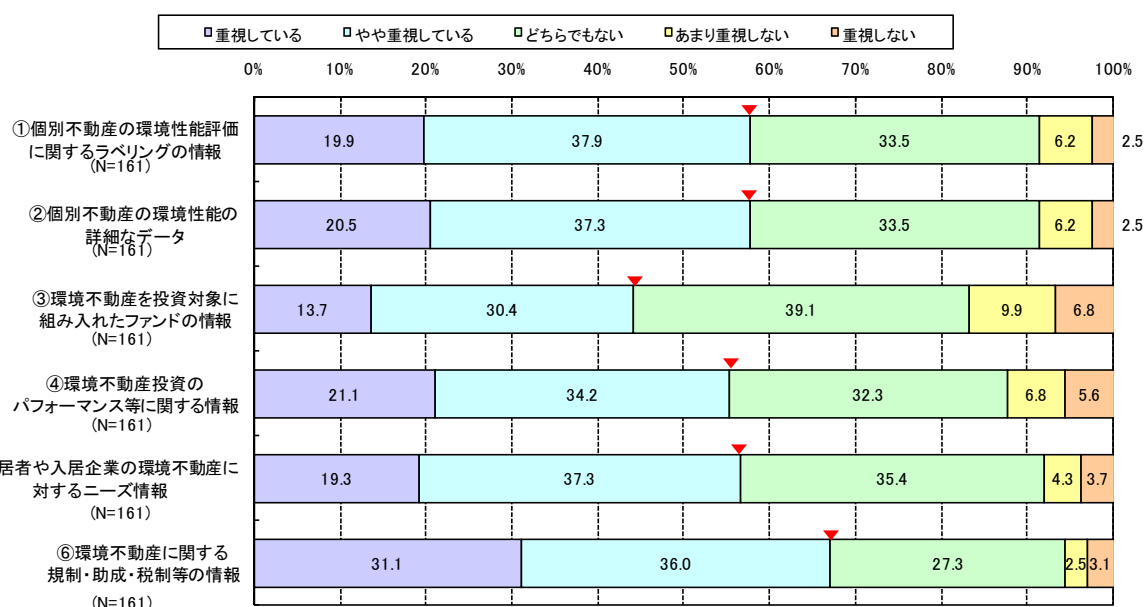
<重視または希望する入手先>



## (6) 環境不動産への投資を行う上で必要と考えられる情報

○環境不動産への投資を行う上で必要と考えられる情報について、「重視している」という回答が比較的多い項目は「⑥環境不動産に関する規制・助成・税制等の情報」(31.1%)、「④環境不動産投資のパフォーマンス等に関する情報(インデックスなど)」(21.1%)であった。

問6. 貴機関として、環境不動産への投資を行う上で、どのような情報が必要と考えますか。お考えに近いものに1つつ〇をつけて下さい。



## 4. 中長期的な課題の見通し

投資家へのアンケート結果によれば、環境不動産への投資に関して、国内投資家は海外投資家ほど高い関心を有していないのが現状である。特に、環境設備投資の収益性への中長期的な影響について、「プラスの影響を与える」と回答したのは海外投資家が7割以上であったのに対し、国内投資家は4割にとどまっており、5割以上が「わからない」と回答していたのが特徴的であった。一方で、国内投資家の8割以上が「不動産投資における環境や社会への貢献は将来より一層重要になってくる」とみており、不動産投資の環境・社会面での役割の大きさを感じていることがわかる。

### ① 環境不動産への投資に関し、不動産投資家から求められる情報内容

・投資家へのアンケートにおいて、「不動産投資における環境や社会への貢献の阻害要因」として多くの投資家が挙げた要因は、「投資パフォーマンスの根拠が不十分」「情報不足」「投資対象不足」であった。必要な情報の内容としては、規制情報のほか、投資パフォーマンスや環境性能評価のラベリングなどが挙げられた。しかしながら、大半の国内投資家が、これら環境性能の情報等に関してよい入手先がないとしている。

・投資家へのヒアリング結果においては、特に、環境不動産への投資効果の優位性を説明できる分析データへのニーズが浮かび上がった。また、ワーキングでの議論においては、投資期間の長い投資家にとっては長期間の維持管理まで含め設備投資を回収できるかが重要であることや、既存の環境性能認証（CASBEE や BREEAM 等）のみならず、不動産の環境価値を簡易に評価できるわかりやすい指標の必要性が指摘された。

・このようなことから、環境不動産のストック形成のためには、環境不動産に関する経済価値や優良事例などの情報が広く分かりやすく発信される必要がある。また、不動産の環境性能を簡易に診断できる手法や、環境不動産投資インデックス等の研究開発などが求められる。

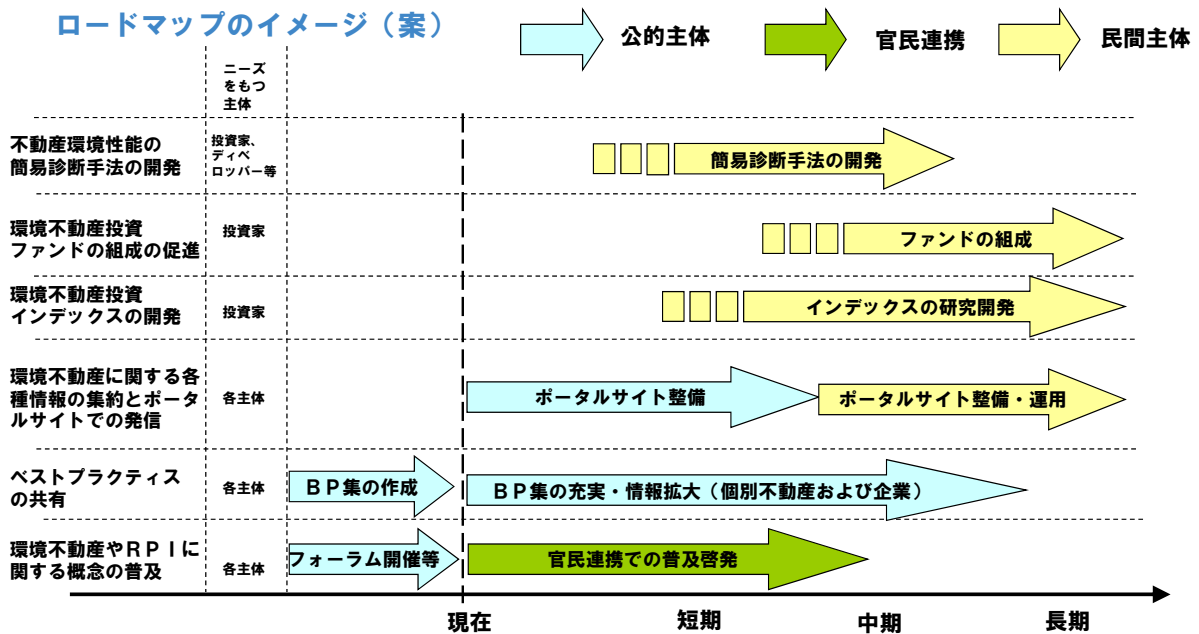
### ② 環境不動産の市場形成に向けた中長期的な情報整備のあり方

・ヒアリング結果やワーキングでの議論において、わが国においては環境不動産のストックが少なく、データの蓄積自体が不足していること、また市場において環境不動産の価値に対する認識がまだ未成熟であるとの指摘があった。今後、環境不動産の情報は、市場での実績データが蓄積され、段階的な情報整備が推進されることが必要である。

・また、わが国において環境不動産ストック形成に向けて情報整備が進んでいくためには、環境不動産のメリット等の情報をポータルサイト等において広く共有するとともに、充実した情報整備に向けて関係主体間で具体的に検討を進めていくことが重要である。

・環境不動産の情報整備に関し、官民の様々な主体において受け止めるべき課題は多く、関係主体間で最終的な情報整備のイメージとロードマップを共有しながら、情報システム構築に向けた検討を進めることが重要であると考えられる。

・情報整備のロードマップのイメージとしては以下の通りである。



## 5. ポータルサイトの設置

- ・環境不動産に関する総合的な情報を提供する一つの媒体として、幅広い主体が容易にアクセスできる利点として、インターネットのポータルサイトにおける情報発信を行い、これを足がかりに、今後民間主体で情報整備が深度化・発展していくことが大いに期待される。
- ・当面は、ポータルサイトは研究会成果として当初は暫定的に国土交通省に置くが、今後、民間主導で多様な観点から情報整備が進み情報発信が発展していくことが重要である。

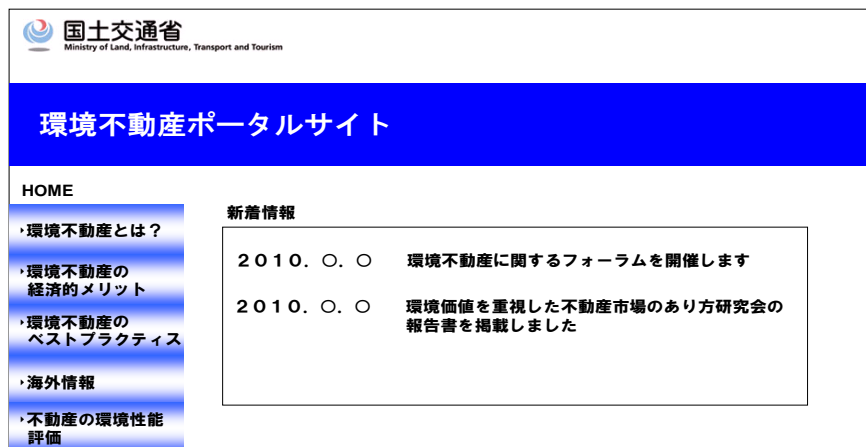


図 ポータルサイトのイメージ

## VI. 環境価値を重視した不動産市場形成に向けて

- 地球温暖化等の環境問題への対応、導入が始まった規制等への対応など、環境不動産への投資の関心は高まってきている。我が国の不動産市場の活性化、経済の長期安定的な発展、そして我々の将来世代へ継承する持続可能な社会の実現に向けて、環境に配慮し長く使われていくサステナブルな不動産への転換が求められる。
- しかしながら、現時点において市場には十分なストックが形成されているとはいえない。環境不動産のストック形成のためには、投資家、ディベロッパー、ユーザなど多様な市場参加者がそれぞれ環境不動産を選択し、投資家による長期安定的な資金の供給、ディベロッパーによる良質な物件の供給、ユーザによる利用の促進というように環境不動産を巡る良好な資金循環が形成されていくことが望ましい。市場参加者のそれぞれの立場での選択の判断のために、いま、市場においては不動産の環境配慮が把握できる適切な情報が求められはじめている。
- 今研究会においては、市場参加者のそれぞれの立場に着目して調査検討を行ったところである。市場の全体像の把握には、他の主体で実施されている調査とあわせて総合的な把握と検討が必要であるが、いくつかの切り口からみた経済分析や国内と海外で比較した投資家調査により浮かび上がってきた市場のニーズと価値認識のデータは、環境不動産市場形成に向けた情報整備にひとつの示唆を与えるものであるといえよう。
- 今後、調査研究の深度化、わかりやすい評価手法の検討、規制・優遇措置等の検討等、フォーラムなどを通じた普及や投資家等ステークホルダーの交流の場の形成、ポータルサイトなどを通じた新しい情報の供給等、官、民、官民共同で広く関係者が受け止めていくべき課題は多く、短期的・中長期的な取組が待たれるところである。
- これらの課題に対するアプローチにおいて重要なことは、多様な主体が幅広く連携・協力しあう体制のもとに、実際に具体的な検討を進め、ひとつひとつ前進していくことである。例えば、投資判断に投資効果のエビデンスが求められているが、実績データが不足している中で「鶏が先か卵が先か」の議論が続くよりも、ひとつでも多くの調査研究が進むことが重要であり、そこから具体的な進展につながる糸口となるかもしれない。また、調査研究が実現するためには、入手が容易でない不動産の環境性能や価格データ等について供給側からデータの開示・蓄積がなされていくことが必要である。

○新しい価値を市場で認識し、投資の流れを作り出していくには、官民学が連携した幅広い関係者による協力・連携が不可欠である。そして最も重要な役割を期待されるのは、市場を実際に動かしていくキープレイヤー、投資家、供給者、そしてユーザ自身であり、投資家から投資対象に対し、あるいはユーザから供給者に対し声をあげていくこと、また互いの交流の場が形成されていくことが求められる。市場参加者全体で、動きが進展していくことが今後とも期待される。