

# 環境不動産フォーラム

(平成 23 年 5 月 30 日 於：国土交通省 10 階共用会議室 A)

講演録

野城 智也 氏 「環境不動産市場の課題と展望」

ご紹介いただきました、東京大学生産技術研究所の野城でございます。今、ご案内にございましたタイトルで、まずオーバービューを皆様に提供したいと思っております。

これは国交省の環境不動産のポータルサイトでございます。過去 3 年ほど環境不動産ということで情報を集め、調査をした様々な成果がここに出ています。その中のページをお借りいたしますと、今日のテーマの環境不動産というのは、そもそもは Responsible Property Investment という、一説にはアナン前国連事務総長が 2006 年に提唱されたお考えだと聞いておりますけれども、国連環境計画 UNEP の FI グループで提唱する責任不動産投資のひとつの概念です。責任不動産投資は、世界中の機関投資家はその意向に賛同したものであり、長期に安定的に投資回収ができています。対象は社会的にも責任を持った不動産である、という認識のもとにつくられた概念で、それを世界的に広めていく活動が UNEP の中の FI、Finance Initiative というグループで進められております。

UNEP といいますと、政府機関の延長のようにはお考えかもしれませんが、特に今日ご紹介する UNEP の FI、あるいは UNEP の SBCI というグループというのは、membership based organization といひまして、政府機関でなくても民間企業、あるいは大学も加盟して活動している国際的なグループでございます。

さて、環境不動産、あるいはグリーン不動産、あるいはサステナブル不動産、いろいろな言い方をしておりますけれども、これらは、日本ではまだコストがかかるというコスト面だけで捉えられてはいますが、海外では明らかに投資機会をどんどん増やすビジネスチャンスであるという捉え方が顕著になってきており、また、実際に大きな取引が動き始めているといつてよろしいかと思っております。

世界の不動産市場は変わろうとしているということでございまして、その背景は UNEP が出しているレポートに詳しく書いてあります。Towards a GREEN economy、グリーンエコノミーに向かってというタイトルの 300 ページほどの PDF のレポートはインターネットでダウンロードすることができます。このタイトルのグリーンエコノミーということでございしますが、日本ではグリーンイノベーションなどという言葉が使われておりますけれども、グリーンエコノミーは Green による経済規模の拡大ということ、例えばこの中には建物も含めた

排出権取引のような事柄も含めた意味になっております。

私は先週、UNEP の SBCI( SBCI と申しますのは、Sustainable Building & climate change Initiative、持続可能な建築と気候変化に関するグループということでございます。)に参加させていただきまして、様々な方のプレゼンテーションを伺ったり、議論したり、私自身もプレゼンしてきまして、特にこの半年、1年の大きな変化を感じざるを得ませんでした。このスライドが世界の情勢をあらわしているといっていると思いますけれども、私たちはもちろん図の外側の Green の枠で仕切る環境制約の中にいます。その結果として図にございますような様々な、国際的な、あるいは国内の規制が入ってきていることも事実でございますし、またそれは強制的な仕組みだけではなくて、企業の社会的責任なども一つの世界を作り上げているといってもいいと思います。私が感じましたのは、特にこの欧州、北米、特に英語圏の諸国が明らかに経済社会の取引ルールを変えつつあるということでございます。Green という新たな価値観を主張し続け、それが取引ルールに組み込まれはじめています。しかも非常に私が驚きましたのは、BRICs 諸国、特に中国から来られている方々からは、非常に頻りにライフサイクルベースでエネルギーを全く使わない建物 Zero Energy Building、あるいは二酸化炭素をグロスでは出さない町 Carbon Neutral City などについて、夢物語というよりも、むしろ具体的に「プロジェクトの機会はいくらでもあるのでやって下さい、我々も学びたいから。」と言って、どんどんプロジェクトを立ち上げていることです。日本がうかうかしている間にこういったビッグ・ディールが、中国で動いているのだろうと推察いたします。単にプロジェクトが動いているだけではなくて、重要なことはそこでは Green という新たな価値観が提供されて、技術支援も行われ、取引ルールも徐々にでき上がってきているということです。その中で日本は、(確かに日本は未曾有の大地震が由々しきことなのですが、) どうもまだまだ内向き志向で、しかも環境不動産といっても、外側の赤い制約条件だけが見えていて、むしろチャンスだという認識が非常に乏しいと、焦りを感じて帰ってきた次第です。

もう少し今のところを申し上げますと、申し上げたいことは「クライシスでもあるが機会創出でもある」というふうに考えるべきだ、ということなのです。価値観の変化が現れてきていて、Green な不動産に対して投資した結果としての便益をどう捉えるかということについても、大きな変化が出てきています。また、経済価値の評価方法にも変化が見られます。また、規制のルールにも変化が見られます。

そして、こういったルールが国際的な取引のルールとしての変化にも現れてきています。例えばそれはクリーン・デベロップメント・メカニズムに、品質の分野にも導入しようという動きがございます。当然そのためにはものさしを

どうするかということが課題になりますが、既にものさしをどう測るかという議論が予備的にでき上がってきている。こうなってくると、日本だけがポツンとスタンド・アローンでいるわけにはいかない。もちろん不動産市場というのは非常にドメスティックなものだとは理解しておりますけれども、ここまで国際的には変わってきていると、日本だけが全く別もので動いていることはあり得ないと思います。

それに対し本当に受身に変化に身を任せるのか。今、そうは言ってもルールが確立されたわけでもなく、国際的にもルールは生煮えです。こういう時に、むしろルールづくりに参加していくのか否かというのは大変大きな岐路だろうと思います。20年ほど前に日本がスキーの冬季オリンピックの複合競技で次々と金メダルをとり続けたときに突然ルールが変わって、それ以来どんどん日本の成績は悪くなってしまいましたけれども、ああいうように幾ら技術を磨いてもルールが違ってしまえば、勝てません。

確かに私どもの国にも先ほどお話ししたゼロエミッション・ビルディングというものがあります。(私も参加しておりますけれども。)焦りを感じますのは、取引ルールそのものに我々があまりにも蚊帳の外になってしまっているということで、大きな可能性がありながらあまりにも内向きになっているので、ぜひ世界の変化を見て、我々も変わっていかうではないかということをお話し上げたいと思います。例えば Green の効果だということで、いろいろなエビデンスとらしきものが出てきております。大変申しわけありませんが私自身はデータを持ってきていないので、今日はこういう人がこういうことを言っているという事例をお話させていただきます。ブラジルのソワレ先生が使ったスライドでございますけれども、実際、グリーン・ビルディングにすると生産性が向上する。室内空気質、自然換気、個別空調制御、自然光の利用等々、実際に働いている方の生産性が向上するというレポートを目にするわけでございます。また、もう少し検証する必要がありますけれども、賃料も最大 36%も上がっている、というレポートもございます。

このオーストラリアのヴィクトリア州で出したレポートですが、例えば Lend Lease の方は自信を持って、どれだけ生産性が上がるか、タイプストのミスタイプ率がどれだけ下がるかということを示して、エビデンスがあるのだとおっしゃっておられます。皆様もグリーン・ビルディングと検索するとおびただしいサイトがここで提示しておるように出てまいります。Bloomberg のサイトでもグリーン・ビルディングは fewer sick days というタイトルの記事、非常に健康にもいいという記事を載せ始めています。

つまり、環境不動産はトータルコストで考える、いいかえれば単に売買コストだけではなくてライフサイクルコストで考える、さらに今申し上げましたよ

うな便益も含めて考えていく、こういったように大きく考え方が変わってきます。海外ではそういった考え方を裏付けるエビデンスが、できてきているように思います。

また、このグラフは熱帯地域でとったあるデータでございますけれども、ある投資をすれば初期コストはかかったとしても、この便益によって投資回収が5年もしくは16年ぐらいで投資回収できるということをあらわした。UNEPのレポートにも出ていて、このレポートを多くの皆さんが読んでいるという事実が重要だと思います。

また、これはアメリカのCSEMですけれども、実際に賃料は2%ぐらい高いといったことを、7,000件ぐらいの物件をベースに調べておられます。また後ほど住友信託の伊藤様から詳しくご説明があるかと思いますが、実際にScott Muldavinさんという方から、非常に分厚い「Value beyond Cost Savings」という環境不動産の大きな付加価値について、実際の積算方法についてのマニュアル本も出ております。これらに出ている環境不動産への期待は、より有利なキャッシュフローや陳腐化リスク、環境ブランディング、流動性等々ございます。これらの便益については日本では、まだ皆さん小首をかしげているようですが、海外ではこれが本格化の方向になってきている。これはどういうことかといいますと、私は技術屋でございまして経済専門家ではございませんけれども、仮に先ほど紹介いたしました便益があいまいだとしても、皆がそれに対して市場価値を認めて、市場での取引を始めたという既成事実ができてしまえば、それはもう経済的な便益として実体化するのではないかと。これは大昔、香料がどれだけ価値があるかわかりませんが、香料を求めて商路が拓かれそれを運ぶことによってシルクロードができ、また大きな交易活動ができたのと同じことだろうと私は思います。

そういう意味で、世界の不動産市場は変わろうとしていて、実際に市場規模といたしましても、例えば2013年までにアメリカでは66億ドルのグリーン改修市場ができる。しかもその大きさというのは、更に4,000億ドルという膨大な市場規模が潜在規模としてあるのではないかと。あるいは、同時に2013年までにグリーンな市場というのは、560から700億ドル、あるいは住宅系でも400から700億ドルになる、こういった予測も示されるようになっております。

もちろん、このスライドにございますように、ある種の経済誘導が必要だという議論もあるところでございますが、今世界がこういうことを信じ、かつ動き始めているということが大事でございます。そういった動きを見極めるように、経済取引を行うために、ものさしが必要でございますので、例えばUNEPのSBCIではCarbon Metricという単位が提案されています。これは一物二価では経済取引はできないということでございまして、簡単に言いますと、建物に

において平米当たり、1年当たり、どれだけCO<sub>2</sub>ガスを出しているかということによって、建物の性能をはかろうとするものです。これを共通単位に、指標を作っていこう。このはかり方については国際取引の指標になりえますので、国際的な申し合わせをしていこう。こんなようなルールづくりが今進行しつつあるということでもあります。

経済各誌でMRVという言われ方をしていますけれども、Measureableで、Reportableで、Verifiable。つまり、計測可能で、報告可能で、検証可能な単位をつくっていくということが具体的に進んでおります。今、具体的になっておりますのは、CO<sub>2</sub>地球温暖化ガスでございますけれども、今後、水、あるいは資源利用についても同じようなメトリック（計測単位）をつくるということで、ワーキング・グループが立ち上がってきております。

こういったように世界が進んでいる際に、我々は何をすべきかということですが、一言でいえば情報開示だということをお願いしたいと思います。

つまり、今までの既存市場における発想法というのは、特にドメスティックなマーケットにおきましては、情報を独占して市場で有利なポジションを得るということであったように思います。それは、市場のルールが固定化されている状況ではいいのですけれども、しかし、こういうマーケットは縮小していかざるを得ない。一方で、今申し上げたグリーンなマーケットというのは、まさに世界的に大きく広がりつつあるわけございまして、そこでは合意されたルールというのは、コンセンサス・ベースでグローバル・コンシステンス・ルールという言い方を、つまりグローバルに合意された一つのルールで建物をはかり、それを例えば排出権取引等々、様々なグリーン・エコノミー取引を起こしていこうということございまして、その際にはやはり情報開示がなければ、取引は動いていきません。つまり、情報開示が投資家の信任を得る唯一の重要な手段だということになります。

つまり、既存市場の発想に立つのではなくて、むしろ市場を拡大するためには情報の開示が必要だということを私どもは深く認識していくべきだろうと思えます。

今言いたいことは、直面する危機にめげずに機会創出と考えて、向かっていこうということございまして、もちろん私は、市場機能を100%信じる人間ではございませんで、いろいろな深刻な副作用をもたらすことは認識しております。しかしながら真摯に努力して応分の成果が得られれば、つまり建物をグリーンにしようという努力をしたり、情報開示される者に対しては、それなりの応分のメリットが返ってくるといったような、つまり努力する者は報われるという価値原則が、もう一度再確認されるべきであろうと思えます。特に来たるべき皆さんの世代、若者の皆さんには、もう1回このシンプルな考えに立って拓い

ていてもらいたいという考えでございます。そのためにぜひこの環境不動産の意義を考え、ご理解いただきたいというのが私の主張でございます。少し長くなりましたが、以上で私の話は終わります。どうもご静聴ありがとうございました。