

CSR DESIGN

ランドスケープ
都市緑化デザイン



LEED認証コンサルティング
グリーンビル認証調査



CASBEE® 建築環境総合性能評価システム
Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

CSRデザイン
環境投資顧問

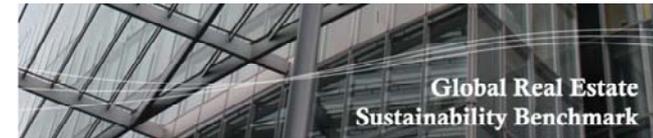
「責任ある不動産投資(RPI)」に関する投資家調査 (国交省)

「不動産投資と建築物の省エネ性能等」に関するヒアリング調査 (東京都)

- ① 国交省調査(2010年3月)「責任ある不動産投資(RPI)」に関する投資家調査
- 前年からの意識の変化は顕著 (2010年4月からの改正省エネ法、都条例の導入による影響)
 - 長期投資家、海外の投資資金、ファイナンス(借り入れ)への依存度によってスタンスに差
 - 環境不動産普及のドライバーは、REIT、外人、年金との予測

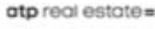
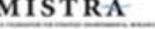
- ② 東京都(2011年3月)「不動産投資と建築物の省エネ性能等」に関するヒアリング調査
- 「現状は、環境性能は投資判断に影響しない」との回答が7割
 - 「将来は、キャップレートや投資の適格性に影響する」との回答が8割
 - テナントの物件選別における環境要素の重要度をいかに喚起できるかがポイント

③ Global Real Estate Sustainability Benchmark



不動産会社および不動産運用会社のサステナビリティ度に対する調査

- 欧州年金基金とマアストリヒト大学(2011年6月)

震災の前と後で何が変化してくるのか

- **震災を境に、テナントの物件選別の優先順位に変化**
 - 築浅のA or A' クラス以上(新耐震、耐震補強)、BCP、自家発電の有無、
 - 海岸より内陸、堅固な地盤。東京一極集中の見直し(バックアップオフィス)
 - テナントの頑張りを評価するシステム(LEED CI的なもの)
- **海外からの投資資金の取り込み**
 - インフラファンド、復興ファンド
 - 既存ビルの省エネ診断(エネルギー監査)
- **電力供給制限**
 - 夏場の電力使用削減15%の比較対象
 - 環境規制の強化、ROC (ボラ低さとの相関)
- **ASTM E2797-2011**
 - エンジニアリングレポートに、省エネ性能を評価する項目が加わる可能性



共通のモノサシを当てて示す
世界中が理解する省エネ性能