

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)

パネルディスカッション 講演録

コーディネーター 野城 智也 氏

パネリスト 伊藤 雅人 氏・岡村 久和 氏・平松宏城氏・菅 健彦氏

(以下、敬称略)

【野城】 それではパネルディスカッションを始めさせていただきます。本日、赤井先生と私のお話、あと各省庁及び東京都から環境不動産に関する取り組みについてのお話がありましたけれども、これからは経済界の中で環境不動産についてそれぞれの立場で取り組みをされている方々から、取り組みにつきましてご紹介いただきつつ議論を進めてまいりたいと思います。それでは、伊藤様、岡村様、平松様、菅様の順番で自己紹介を兼ねまして、今日の主題に関しますお考えや取り組みをご紹介いただきたいと思います。伊藤様、よろしくお願いたします。

【伊藤】 それでは、初めに伊藤から紹介させていただきます。スライドをご用意させていただきましたけれども、お手元のレジュメと一緒にものごさいます。

私自身は長い間、日本の信託銀行で主に不動産の評価を経験していた立場から、投資用不動産の評価という普通の判断過程の中に、環境への取り組みを価値としてあらわせるのではないかと考え始めておりまして、そういった提言を2005年から始めさせていただいているところでございます。そういった考え方を何とか広げたいということで野城先生を委員長に、2007年からサステナブル不動産研究会というものをずっと主催し続けておりまして、こちらのスライドにありますような、本当に産官学等の色々な方面から色々な業界の方にお越しただいて毎回活発な議論をしているところでございます。

国際的な枠組みの中では、冒頭の野城先生の基調講演の中でも責任不動産投資の考え方についてのご紹介がありましたけれども、国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループというところで、責任不動産投資の普及啓

蒙に関する活動を行っておりまして、私どもも日本側のメンバーとしてこの RPI、責任不動産投資に関する事例集や手引書の編さんのお手伝いや日本語訳をしていくといった活動をやっているところでございます。あわせて世界の投資家の立場からは、CO₂排出量とかエネルギー使用量といったものについての共通指標を持っていきたいという考え方がございまして、それを投資家の立場からどのように整理していくかということについても、今ディスカッションをしているところでございます。

そういった考え方について、国内に振り返ってみるとどうかということなのですが、先ほど住宅局さんからご紹介がありました CASBEE という環境性能の総合評価システムについて、より不動産市場に近づけていくために、昨年2月にはCASBEEを不動産評価に結びつけるようなマニュアルの公表などもさせていただいているのですが、やはり環境性能評価システム自体もよりシンプルに、しかも世界の指標と比較可能なものにしていかなければいけないということで、(先ほどの住宅局さんのレジユメの70ページにありますので、後でごらんいただきたいと思うのですが、)CASBEEの不動産市場普及版、(仮称)不動産市場チェックリストとなっていましたけれども、こういったものを検討しているところでございまして、これを何とか7月のCASBEE公開セミナーでお試し版だけでも公開できないかと、鋭意作業しているところでございます。

そういった取り組みを経まして2008年からはこちらの環境不動産フォーラムの母体になっております、環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会に参加させていただいているのですけれども、ちょうど一昨年と昨年、国際土地政策フォーラムの中では環境と不動産投資をテーマに取り上げていただきまして、2年連続でこちらのパネルディスカッションをコーディネートさせていただきました。

そこではこちらのページにありますようなアリゾナ大学の Gary Pivo さんとか、ハーバード大学の David Wood さんという、色々な企業にアドバイスをしている先生方にお越しいただいたほかに、国連環境計画の不動産ワーキンググループの議長として Paul McNamara さんからも最新の事例をご紹介いただいたということでございます。

それから、引き続いた昨年の国際土地政策フォーラムの中では、国連環境計画金融イニシアティブの末吉さんなどにもご発言をいただいたのですが、海外からは昨年引き続き Paul McNamara さんにお話をいただいたのと、オーストラリアの Lend Lease の John Collinge さんからは、こういった責任不動産投資をより実践的に、今何をやっているかをお話しいただいたということでございます。もう一方の Scott Muldavin さんについては、先ほども野城先生の講演で紹介がありましたけれども、環境不動産、サステナブル不動産の財務分析について、非常に明確なステップを明示されておりましたので、少しスライドに引用させていただいております。

とはいってもこの6つの段階というのは、通常の不動産投資判断の中では普通に行われていることかと思うのですが、そこにいかにサステナビリティを当てはめるかということです。特に2番の持続可能性の中で、サステナビリティというのは評価者自身が考えていることよりも、規制当事者とかスペースを使っている人とか、投資家がどう考えているかということが重要だとか、あるいは3番目のコスト/利益評価の中でも、機能的・経済的陳腐化を避けていくことでリスク回避できる。こういったことを強調されておまして、この考え方を Muldavin さんは下に書いてある URL の中で、実際に解説書として300ページ以上のマニュアルを公開されておまして、そういう取り組みを教えてくださいました次第でございます。

最近の調査の中で、当社関係で進めているものをご紹介させていただきたいのですが、なかなか投資サイドで環境配慮投資が進まない中で、テナントさんについて省エネ・省CO₂・省資源は非常に重要なキーワードになっていることも最近明らかになってきておまして、さらにオフィスワーカーさんに至っては知的創造性などの観点から、緑とか生物多様性といったものを重視されているという調査結果もございます。

また、知的生産性研究委員会という中で、私自身もワーキングメンバーでやらせていただいたのですが、実際に海外の調査結果などで出ている知的生産性の向上効果が日本の中での調査でも目に見えた形であらわれている。それに対して実際にそういう効果があるのであればということで、企業総務さんのお立場としても賃料の追加支払い意思額をお示しになられている事例があっ

たということで、まさに需要側から導き出されることが今あるのではないかと
思っているところでございます。

それから、私自身も昨年から環境不動産推進課という営業セクションを立ち
上げておりますけれども、こういった需要を満たすいい環境不動産を供給して
いくことで、私としては需要と供給の橋渡しをしていければと思っているところ
でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【野城】 ありがとうございます。大変盛り沢山な内容をありがとうございます。
それでは続きまして岡村様、お願いいたします。

【岡村】 日本 IBM の岡村です。私は 2008 年から、今では普通になった言
葉ですがグリーンイノベーションという事業部門を作り、世の中の変化と共に
事業がスマートシティに変わりました。求めているところは共通です。

IBM 自身は今年で創業 100 年になり日本 IBM は来年 75 年になります。私の
資料は本日の主旨部分と参考資料になっています。本文は簡単に進めます。

私どもはスマートシティと呼んでいますが、一般にはスマートシティ
です。世界で今 150 都市ぐらい進めておりますが、多くが環境不動産かもしれ
ません。都市の価値を上げてそこに産業を誘致し、産業が都市の価値を上げて
人を集めてくる。人が集まればまた不動産の価値は上がる。ただし環境に対し
ては非常に神経質に気を使うという意味でまさに環境不動産なのです。

一昨年ぐらいまではここにある交通、エネルギー、医療、公共安全、教育、
行政サービスという観点からまちづくりの実際の不動産価値を上げるというこ
とで、世界中で進めてきたわけですが、昨年あたりからレジリエントという言
葉を IBM でも他社でもよく使うようになりました。

この言葉を今日はご紹介します、今、まちとして環境不動産に求められてい
ることだと思います。最初はシティがあってそれにスマートが加わるのです。
スマートが加わるということは IT が加わると考えていただいていたと思います。
スマートが加わって、さらに今もご紹介があったサステナブルが加わって
きて、その次が Resilient。Resilient というのは bounce back とか、弾力性がある
とか、戻ってくるとかそのような意味です。Resilience というのが名詞で、
Resilient というのは形容詞です。この間ヒラリークリントンさんが来られたと
きも使われていましたが、今回の災害で、日本でも大分使われるようになった

のです。レジリエントなモデルということで、先ほどありましたような交通にもこの言葉が最近加わり出しております、こちらをご紹介しますと思います。

表で重要なのは中身ではなくてそれぞれのエリアです。スマートでレジリエントな公共安全。今までとは違って便利なだけではなくて、右上のほうにある公共・安全・防災であっても、緊急災害時の迅速な対応であるとか、一人一人の命を守るパーソナル、右の下にありますようにエネルギー、風力発電等々であっても、スマートグリッド、再生可能エネルギーの利用であったり、災害時に自律分散できるかできないかといったようなコンセプトが入ってきて、この観点が今求められています。ですから海外の都市でスマートシティーを進めている中では 例えばチリ地震やブラジルの洪水などの経験から、この観点を求めて、かつ不動産価値を上げてくれという要求がこの一、二年非常に強くあがっています。特に要求があったからということではなくて、今 IBM 全体もスマートシティーは Resilient、Resilience を加えていこうということで、全世界で動いています。

追加資料のご説明をしたいと思います。この追加資料では、既存のビルディングや、既存の不動産でどうやって実際に価値を上げていくかを、科学と技術の力で、あまりお金をかけなくてもできる、ということを紹介しています。後でゆっくり見ていただきたいのですが、壁には外断熱、内断熱と色々ありますが、屋根裏に断熱材を入れるだけで、特に都市のように狭小地に建っているビルに関してはエアコンの容量が2分の1に変わることがあります。それから、住宅購入時に木の高さを2.5mに設定しても、その後5mになると風の流れが変わってくるというようなことも書いてあります。

これはビルでも一緒なので、各部屋の温度が同じと計算上はなるのですが、シミュレーションをかけるとかなり、(色の違いが温度なのですが、)風の速さによって温度が変わってしまうことがあります。それから、一般の1階、2階、3階、フロアごとの温度ではなくて、非常に重要なのは分布がどうなっているかということになります。これも左が東京、右が熊谷と考えてください。テレビが気温35度では機能しないのですけど、40度になると強い発熱体として機能し始める。こういう考慮も必要であります。エアコンの位置の変更だけでリビングに冷気が回るか、それともキッチンまで行くか。同じように、これは換

気扇の位置です。換気扇の位置でも随分変わってくる。この辺をうまく利用するとエネルギーは 20%、30% すぐ変わってきます。

緑色のこれは家庭の奥さんなのですが、顔にオレンジ色の風が当たっているのは、料理の熱い匂いがかかっているケースです。これは料理の熱い匂いがかかるわけです。熱は同じなのですが、右の女性はこの新しいキッチンには換気扇がよくきかないと感じます。それから顔の露出している部分に熱気が来ますので体感温度が高いだろうということがわかります。こういう事例です。

それから最後に、お手元を見ていただくと赤いラインが出ているのですが、実は熱気がテレビから上に上がっているのです。したがってリビングの天井にシーリングファンをつけると逆効果を生む。ここのプラズマテレビのところに赤いラインが出ているのですが、これは横から見るとかなり高いラインになっていて、このテレビの上にシーリングファンをつけると熱気を下げてしまうということで、全く逆効果で暑いリビングを作ってしまいます。

今とは逆に 20%、30% の熱削減が簡単にできます、私達はこういうふうに既存のビルや既存の建物に対して、もしくは既存の街区に対しても、熱のシミュレーションをすることで、数十% のエネルギー効率を上げるということを長年やっています。この技術の根幹は実はすべてパソコンから来ています。パソコンの中というのは CPU、すなわち計算装置が 100 度を超える熱を出しながら、かつ中に大きな扇風機も入れられない。その中で空気の流れだけで制御しています。その技術を全部こういった不動産に利用しています。それからデータセンターになり大型サーバーでも同様です。実は結構日本 IBM の研究所の技術が世界に出ていっているわけです。ということで私の話は終わりです。ありがとうございました。

【野城】 ありがとうございます。それでは続きまして平松様、よろしくお願いいたします。

【平松】 CSR デザインの平松と申します。よろしくお願いいたします。2006 年からこの会社をやっておりますけれども、ランドスケープデザイン、都市緑化のデザインの提案をやりつつ、差別化とシナジーがきくということで責任不動産、すなわちグリーンビルディング認証のコンサルティングをかれこれ 5 年ほどやっております。具体的にはアメリカの LEED の認証取得のお手伝い、そ

れから CASBEE やイギリスの BREEAM との比較など、世界各国の認証にまつわる調査をしております。日本でもこの認証をとる話が非常に増えておりまして、特徴としてはこれまで外資系企業だけであったものが、最近では日本の不動産会社など日経企業や、新築ビルやテナントフロア版だけではなく既存ビル版に興味を広がり始めているというのが最近の特徴であろうと思います。

もう一つ事業をしております、これは別会社でやっておりますがグループの中で環境投資顧問という投資顧問会社を持っております。こちらでは国交省さんの「責任ある不動産投資」に関する投資家調査、それから東京都環境局さんの「不動産投資と建築物の省エネ性能等」に関する投資家ヒアリング調査を2年続けてやらせていただいております。この中にもご協力いただいた方がいらっしゃると思います。ありがとうございます。

3番目の点に関しまして、国交省の調査に関しては UNEP FI との共同事業でございましたけれども、これは2010年3月の調査でした。先ほどの東京都の山本部長の都条例のお話、それから改正省エネ法が2010年4月から始まったため、2009年に比べて、投資家の意識はすごく変わっていることが見えました。

環境不動産をドライブしてくれるのは長期での運用をする人であり、海外のお金をマネージされている方であり、赤井さんもおっしゃっていましたが、銀行の借り入れにあまり依存しない人がドライバーに多分なるだろうというあたりが見えてきたわけでございます。

こちらの東京都の調査の方は本当に最近終わったばかりなのですけれども、現状は環境性能のよしあしが直接投資判断には影響しないと答える方が7割くらいだったのですが、同時に将来的にはキャップレートには影響する。あるいは投資できるかどうかの適格性に影響するであろうというお答えが8割いらっしゃいました。現状と将来のスタンスの違いがどのあたりのタイミングに起きるのかということに関しましては、テナントさんが、物件選別において環境の要素をどういうふうに重要視されるかにかかっているのかな、というあたりが見えてきたわけでございます。

最後に、これは今日の一応目玉なのですが、英語で申しわけないですが Global Real Estate Sustainability Benchmark という名前のオランダの年金基金を中心とする基金のグループから2週間ほど前に私どもに連絡が入りました。欧

州の年金基金の中でも非常に大きなオランダの APG、それから PGGM、イギリスの USS、このあたりの公的年金あるいは企業年金を扱っていらっしゃる方々が世界的に不動産投資をする際に、どのファンドマネジャーにお金を委託するかを選定するに当たって、どういうグリーンな運営手法をとっているのかヒアリングをしたいと。あるいは自分達の株式投資の対象である上場の不動産会社のグリーンの度合いを調査したいというお話でした。彼らは 2009 年に 1 回、ヨーロッパ、アメリカ、それからアジアと同様の調査をしているのですが、アジア、特に日本からの回答はほとんどなかったということで、今回私どもが間に入って調査をさせていただくことになりました。実際には明日から始めますが、また、状況が許す限りでアップデートさせていただきたいと思います。

3 枚目のスライドについては、1 点だけ最後の ASTM というところについて簡単に触れたいと思いますが、これは、アメリカの素材と検査の方法を決めている標準化団体で ISO みたいなものですが、エンジニアリングレポートの中で土壤汚染や地震のリスクを評価するがごとく、エネルギー性能についても評価するようにと、そのデータの計測や収集のやり方を決めましたので、そう遠くない将来、不動産の取引のエンジニアリングレポートの中にエネルギー性能を評価するという項目が、マストで入ってくるだろうというご紹介をして、私のごあいさつとさせていただきます。

【野城】 ありがとうございます。続いて菅様、お願いいたします。

【菅】 メディアの立場で、お話しさせていただきます。環境性能で建物を評価するニーズが高まる中、実際に公表されているデータでどういうことができるのか、取り組んでみました。

使ったのは東京都が公表している建築物環境計画書と地球温暖化対策計画書のデータです。計画段階における建物の断熱・遮熱性能の指標 PAL と、設備の省エネ効率を示す ERR、それに運用段階の温室効果ガス排出量を使ってオフィスビルを比べてみました。

その結果、断熱・遮熱性能の PAL では、カルピス本社や三菱商事ビルディング、鹿島赤坂別館が上位にきました。設備の省エネ効率の ERR では、晴海センタービルなどが上位に入っています。ERR と PAL 低減率を散布図にしてみると、鹿島赤坂別館が双方とも高い値を示していることがわかります。設計者は高い

環境性能を狙ったと話していました。

次は PAL 低減率と ERR について、不動産会社（建築主）別に整理してみました。数値が高いから良い、低いから悪いと言うつもりはありませんが、会社によって違いが出ています。後日、平均値が高い JR 東日本の担当者に聞くと、できる範囲で性能が高くなるように工夫しているということでした。

次は、運用段階における 1 m²当たりの年間温室効果ガス排出量が少ないビルのランキングです。ご存じのとおり温室効果ガス排出量は、稼働率の影響を受けます。上位の事業者にはヒアリングをして、稼働率が低いビルを排除し、実質的なランキングをつくりました。3 位までは自社使用のビルです。1 位が三井住友海上新川ビル、2 位がトヨタ自動車東京本社、3 位が三井住友海上駿河台ビルという結果になっています。いずれも 1980 年代につくられたビルです。

三井住友海上駿河台ビルは、つくられた時は大正海上火災のビルでした。これを取材してわかったのは、高い省エネ性能を有する建物と、それを管理する人達のたゆまぬ努力によって、グリーンビルが実現できるということです。写真を見ると、窓のところに大きなひさしがあります。右側には換気窓が写っています。夏場は朝に換気をして、室温を 3、4 度下げてから空調をかけているそうです。

もう一つ、環境の視点はこれから不動産分野で重要になると言われていますけれども、選別は既に始まっています。これはある投資家の取り組みをイメージしたものです。自分たちのポートフォリオのエネルギー消費量原単位の平均値を出しています。さらに投資候補とするビルを一覧にして、自分達の平均より飛び抜けてエネルギー消費量が高いビルは、そのままでは投資不適格と判断します。今後、このような形でビルが選別されていくのでしょうか。

最後のスライドは、3.11 の東日本大震災の影響について、我々の不動産の取材チームが各方面にヒアリングした結果です。ビル選びの視点の変化を図にしました。これまでテナントは、主に賃料や交通利便性、耐震性でオフィスビルを選んでいました。今後は、これまで補足的な視点だった環境性能や事業継続性が重要性を増し、ビルが選ばれるのだと思います。

【野城】 ありがとうございます。それでは、ディスカッションに入りたいと思いますが、パネラーの方々にほかのパネラーの方々のお話につ

いてのお考えをお話いただければと思っています。

私がお話を聞きながら実感いたしましたのは、本当にいろんな意味で価値観が変化してきている、しかも、今の菅様のお話のように、3.11 をきっかけだけではなくて、それ以前からも既に選別が始まっているという考え方が出てきている。加えまして、かつて不動産業界はデータがなければ動かないというところがあったのですが、今起きているのは不連続の変化だと思います。不連続の変化ではあるが、多分パネラーの方々、会場の方々はそうおっしゃっても、やはり実績データがないと一步踏み出せないとおっしゃるのではないのでしょうか。そんなことも踏まえまして、それぞれどんなことがカギになってくるのか、また発言順に伊藤様からお話しいただければと思います。よろしく申し上げます。

【伊藤】 私自身の取り組みと、今色々教えていただいた話の中からも思いましたのは、環境不動産といいますけれども、実際の環境性能、パフォーマンスというものをよりわかりやすく示していくということと、そのパフォーマンスに対するいい評価、不動産評価の考え方というものをわかりやすく示していく必要があるのではないかと考えております。そういう中で、日経 BP 社さんからもご紹介がありましたけれども、PAL とか ERR というとしても個別の指標で、それだけで全てを語れるわけではないのですけれども、これが m^2 当たりの Kg-CO_2 とか、あるいは m^2 当たりの MJ (メガジュール) ということになってきますと、より生々しい数字になってくるということでございます。実際に海外の共通指標などでもそういう値を求めているということでございます。

ただこれは必ずしも高いから悪いということではなくて、それぞれの使い方とかポテンシャルというものがありますので、そういうものも併用しながらきちんと見せていくということが普及のためのキードライブになるのではないかと感じた次第です。あわせて思いますのは幾つか事例のご紹介もありましたけれども、成功例を積み上げていくということで、そういったサクセスストーリーについてはできる限り開示していくということによって、広がっていくのではないかとすることも改めて思いました。ありがとうございます。

【野城】 今、お話にございましたように、共通指標については、UNEP で

コモン・メトリック（共通単位）をつくりながら、建物の用途と所在、気候条件でさらに細かく検討が始まっています。まさにおっしゃるとおりだと思います。それでは、岡村さんお願いします。

【岡村】 レジリエント性というのは重要です、またエネルギーです。やはり夏に向けエネルギーそのものを下げることなのですが、私どもの本社は25階建てでこの夏は3階分を閉じることにしました。引越しを来月からやることになりました。25分中の3を減らし全く使わないで電気を消して閉鎖してしまいます。そんなことをやらないと大幅には下がらないという省エネルギーでは全く解決しません。

実は日本IBMは、二十数年かけてエネルギー量を66%減らしたのですが、当初は省エネをやっていました。これは持続性に問題があります。結局人の動きを制御して、ビルの中にいる人間の数を、家で働く者も含めてビルを返していくというようなことで、従業員が増えても先ほどの3フロア減らすとう発想になります。圧倒的にエネルギーを減らす目標を立てて、逆にそこから減らしていくというやり方でないとできないということがわかりました。

具体的に言うと先日ご紹介いただいたのですが、全部人感センサーがついて人がいる所だけしか空調が入らない、電気がつかないという三洋電機さんの加西工場もあります。この会場でも人がいないところで冷気が回っていたり、よくあるように窓際に冷房・暖房があるということは、太陽を冷やしていたり、冷気を暖めたりしていることが十分あるわけです。この2番目のエネルギー削減施策はどんどん求められると思います。原発を含めて20以上の原子炉が止まっている中では大きいです。

次は透明性です。あまり多く言うと色々と語弊があるといけませんが、テナントさんに電気の使用量を本当に開示できるかどうか。テナントさんが開示された電気使用量できちんとマネジメントができるようなスマートメーターの利用とか、スマートメーターそのものではなくて、本当の透明性をテナントさんもオーナーさんもできるかどうか、この辺が非常に難しいところです。

【野城】 平松さん、お願いいたします。

【平松】 私は、野城先生の使われたスライドの中で、メジャー・レポート・ベリファイという、計測して、報告をして、検証するという。あれは非常に的

を射ているというふうに先ほど思いました。測った上で共通のものさしを当てることによっているんじゃないことが工夫されてきます。国境を越えて海外への投資家への訴求力も増しますし、テナントさんへのマーケティングの際の訴求力も増します。あと、ROCのお話がありましたけれども、ROCのCを計算するときにエネルギーを計算しなくてはいけなくて、適正な補正をしなければいけないということで、ここでもものさしを持つことの意味が生きてきます。

あと、夏場の電力需要を抑えるということで、一律15%という形で規制が課され、これは東京都のCO₂の総量規制も一緒ですけれども、既に相当頑張っているところについては、そのものさしがあればこれまでの頑張りを正當に評価してあげられるということなので、そういうところにも生きてくるかと思いません。

それからもう一つ、テナントとオーナーさんの利害を一致させるという意味では、テナントさんの頑張りを評価してあげるグリーンビルの認証システムというものが有効ではないかと思えます。LEEDというコマーシャルインテリアというものなのですけれども、その認証を取るテナントさんはベースのビルのエネルギー性能についてもチェックして報告をしなければいけない。そのため、ベースビルの設備の性能等についての会話がそれで生まれるということになります。その認証がなければ両者のそういう会話は生まれません。CASBEEについてもそういうテナントさんの頑張りを評価してあげるシステムというものが作れば良いと思えますし、これをやるためにもさきほどの共通のものさしが必要だと思えます。

【野城】 菅さん、お願いいたします。

【菅】 情報を開示することが、今一番必要なことだと思います。例えば、私達が車やパソコンを買う時、2つ同じような商品があって片方がほとんど中身の情報を公表しておらず、もう片方がきれいに情報を公表していたら、ほとんどの人が情報の多い方を選ぶでしょう。それと同じことが不動産の環境分野でも起きてきます。

多くの人達が利用する不動産は社会的な存在ですから、入居者や利用者や投資家の判断材料になる情報を積極的に公表していただきたい。それが結果的に建物の質の競争を促しますし、海外から日本の不動産が選ばれることにつなが

ります。

【野城】 ありがとうございます。今のお話の中で様々な示唆がございましたけれども、特に情報のディスクロージャーということが皆様のご発言の中にあつたように思います。

もう一つは、お話の中でご発言がございましたけれども、やはり、これから新たに新設する建物というよりは、今ある既存建築が重要だと思います。例えばまさに菅さんがお話になった、オペレーションを改善した旧大正海上のビルなんかはそうだと思います。またオペレーションを変えるだけでなく、場合によってはそれをグリーンに改修して公表していくといった発想も大切だろうと思うのです。そうすれば、単に不動産だけではなくてその周りにいる建設業界の人達にとってみても大きな可能性が拓けるだろうと思うのです。

しかし一方で情報を出すことには、まだまだためらいもあるというところもございます。どちらかという皆さんプレッシャーをかけるようなご発言があつたのですが、もう少し情報開示を進めるためにはどういうふうに発想を変えていったらいいか角度を変えた形でご発言を、まとめを加えていただけたらと思います。それでは伊藤様、どうぞよろしく。

【伊藤】 では、情報開示という観点から。一つの例なのですけれども、私も今 CASBEE の市場普及版というものを検討している中で、果たして㎡当たりのエネルギー単位とかを、そのまま評価指標にしているのだろうかという議論を沢山しております。それは使い方によって全然違うので、そんなことで比較されてしまったらたまらないし、ただ、それを補正するにしても正しいベンチマーキングって本当にできるのかという意見が多くあります。そういう中でも開示の重要性というのは、私自身はあると考えておりまして、それはある数字はある数字として出して、しかもそれをどういう使い方によってエネルギー指標が出てきたかということをあわせて示すことによって、非常に大きな意味を持つてくるのだと思います。

あとはビルのポテンシャルとしての性能としての基準値・計算値というものもあわせて示しながら、実績値というものも示していく。その実績値を示す背景の中では、どういう使われ方をしていくかということもあわせて示していくことによって、これはビルを使う当事者の方々にとっても有用なデータにもな

るし、開示される方にとっても非常にメリットのある開示の仕方になるのではないかということを考えているところでございます。

【野城】 岡村さん、いかがでしょうか。

【岡村】 昔、マグロウヒルという会社がアメリカにあって、そのマグロウヒルという会社が日本の日経さんと組んで、日経マグロウヒルという会社をつくって、何をしたかというと、『日経エレクトロニクス』という雑誌を出しました。かなりインテンショナルにバイアスをかけたアメリカの情報を『日経エレクトロニクス』に入れて、日本にアメリカの商品がいいということを出してきました。一定の情報の開示はもちろん必要なのですが情報の開示もただ言われたから開示するのではなくて、出したいものを出す。出してプラスになるものを出す。という前向きな発想が必要です。

96 ページ以降に日経 B P さんが出されている「環保生態網」という中国向けの環境系のサイトをつけたものがあります。これは私も一緒にずっとやっているのですが、15 万人のビジネスマンが中国語と日本語でサイトをぼんぼん出しています。中身は日本の環境のビルであるとか、まちであるとかを紹介しているのですが、ここだけの話で言えばかなり力をかけて出したいものを出しています。嘘は絶対ないですし隠し事ありませんけれども、販売じゃなくて、いいことを売りたいものに対してきちんと出している。こういう前向きな情報開示というのは出す方も楽しくて受ける方も楽しい。そういう考え方にされたらいかがかなと思います。

【野城】 英語圏の国が、中国相手にグリーンエネルギーについてまさに今やっているのですね。それでは平松さん。

【平松】 先ほどのヨーロッパの年金基金さんの調査は、オランダのマーストリヒト大学と一緒にやっているものなのですが、マーストリヒト大学の先生が書いている前回の調査の結果報告の中で、ヨーロッパ、オーストラリアはすごく反応がいい、アメリカはまあまあ、アジアは相当低いと言われていて、これには二つ要因があると言われていています。

一つはマーケットそのものの透明度が低いこととの相関関係です。そのとき例に挙げられたのが日本とギリシャで、ともに透明度ランキングでは 26 位と 33 位で調査への回答率はゼロでした、という形で実際に引用されてしまってい

ます。もう一つ、そういう国はサステナビリティの度合いについても多分低
いだろうというふうに言われているのですが、私は、これはそうは思わなくて、
日本のビルのエネルギーの使用量をアメリカのエネルギースターのものとは比べ
てみると、非常にいい成績が出るものもあるのです。実際には非常にいいもの
があっても発信のところで何となく誤解されているものが多い気がいたします。

先ほどのヨーロッパの年金基金さんのグループというのは、1.6兆ドルのお金
を運用しているところでありまして、円でいうと130兆円ぐらいのお金を持っ
ている。今回の東北の震災復興に絡めて考えても、国家予算だけでは賄いきれ
ないような予算状況にあるわけですので、積極的な開示を行って外資をいかに
導入するかということが非常に重要なのではないかと思います。

【野城】 菅さん、お願いいたします。

【菅】 皆さん、旅人がマントを脱ぐ北風と太陽のお話をご存じだと思いま
す。私自身「北風と太陽作戦」と勝手に呼んでいるのですけれども、一つは太
陽のように暖かく照らして、よい取り組みを褒める。東京都のトップレベル事
業所の公表にもその狙いがあると思います。それをメディアがしっかり伝える
ことも大事です。

もう一つ、北風の方は、公表できる情報があったら社会にどんどん出してい
くということです。実名で比べられることによって、当事者は意識を新たにし
ます。その点、東京都の地球温暖化対策計画書の公表は前向きな取り組みです。
稼働率や在館人員などのデータも加えると、環境不動産を評価するための情報
として、より使えるものになるでしょう。

【野城】 ありがとうございます。そろそろ会場の関係でタイムアップとい
うことのようにございますが、会場の方からご質問を一つぐらいお受けしたい
と思います。ご質問はございませんか。

長時間にわたって開催してまいりましたが、この環境不動産というものは大
きな可能性があるということだと思います。特に最後にお話をいただきました
ように、大きく価値観が変わってきているときに、今、ものさしができ上がっ
てきているところでありまして、これは受け身というよりも先ほどお話にご
ざいましたけれども、自分の情報を、出したいと思うものを出していく。そこ
で価値観が形成され、ものさしができ上がっていくことなのではないか。ポテ

ンシャルとしては日本の不動産市場は大変大きいですし、その大きい不動産市場はグローバルな市場にさらしていく必要も当然あるわけございまして、自分達のやっていることが理解できるような情報開示を、ものさしにはまだまだの部分がございますので、ものさしのルールが固まらないうちにむしろ自分達が発信し、日本にとっていいものさしとプレゼンテーションができていければと思っております。そういう意味では、今日、本当にこのタイミングでこうした時間をいただきましたことを御礼申し上げたいと思います。それではこれで終わりにさせていただきます。