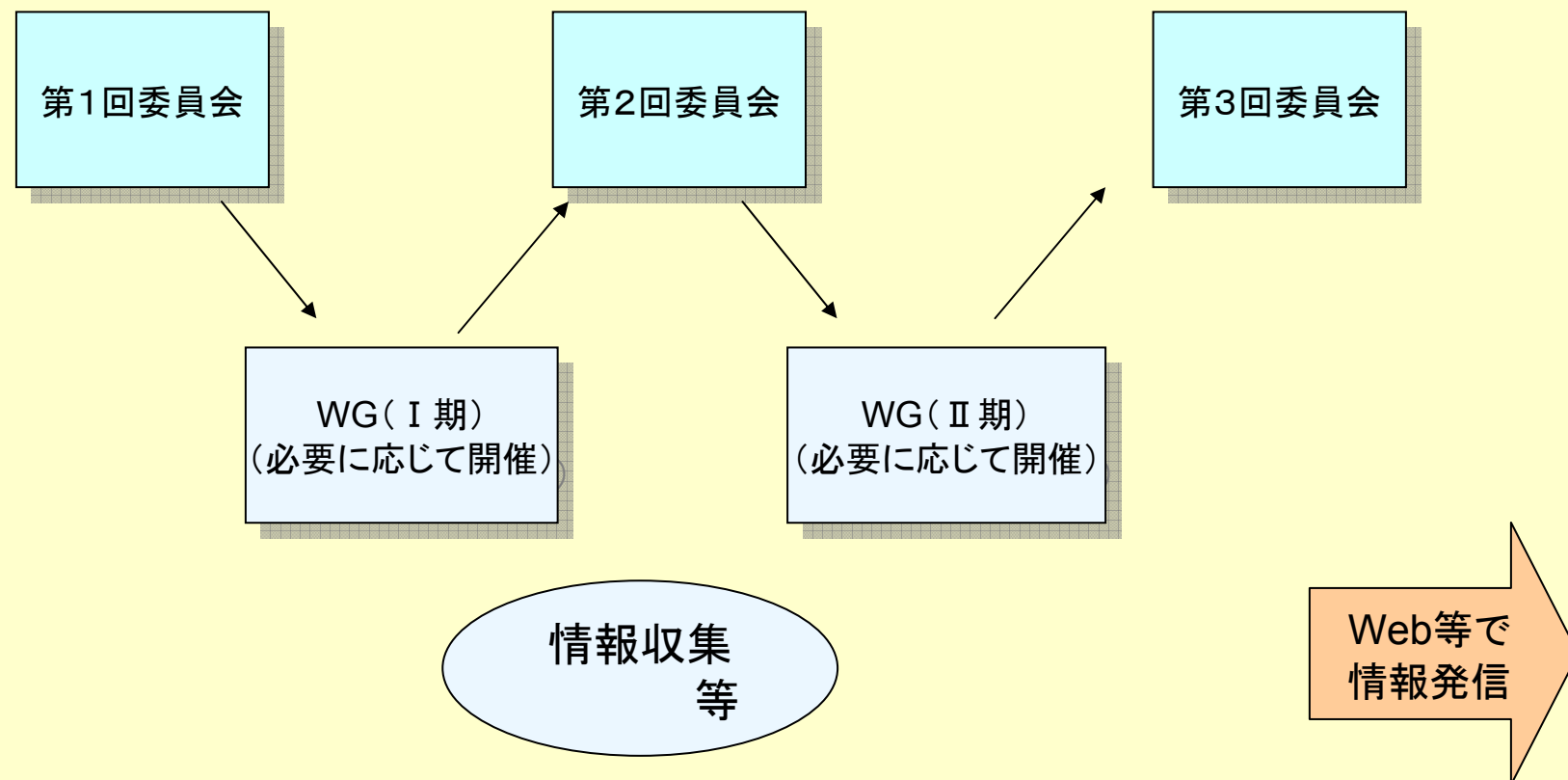
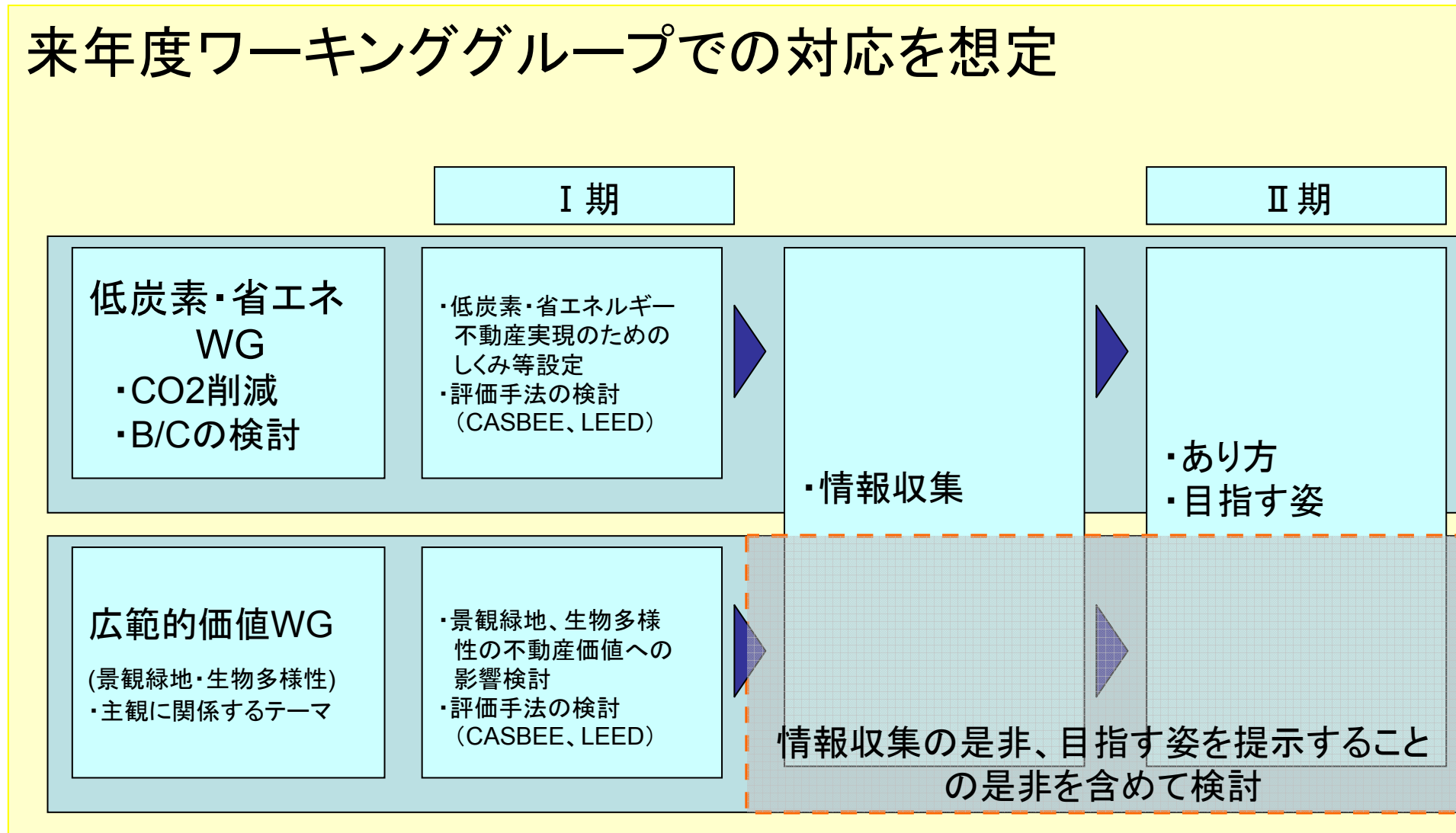


今後の取組について(案)

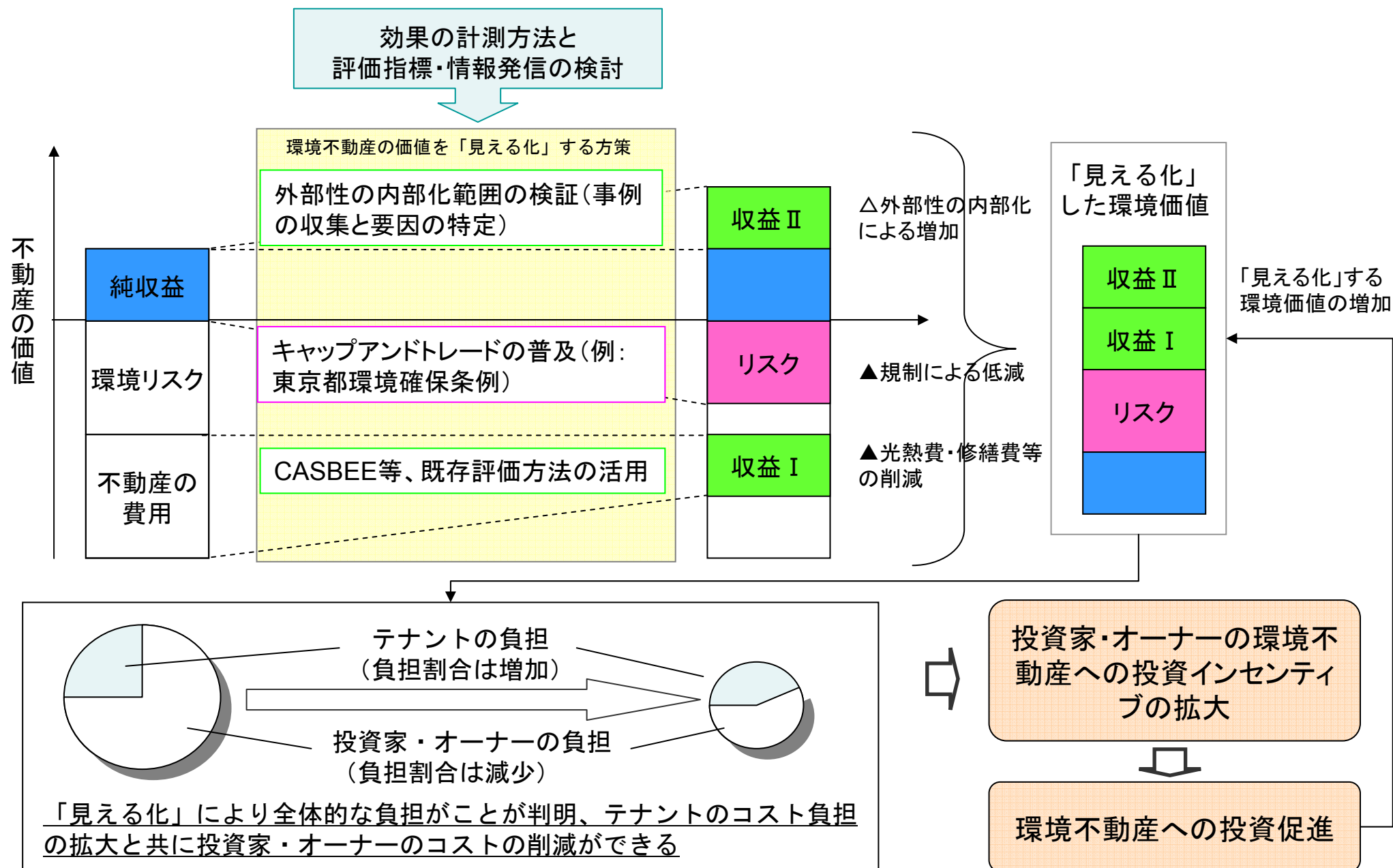
来年度は委員会とテーマ別のワーキンググループ(WG)で検討する

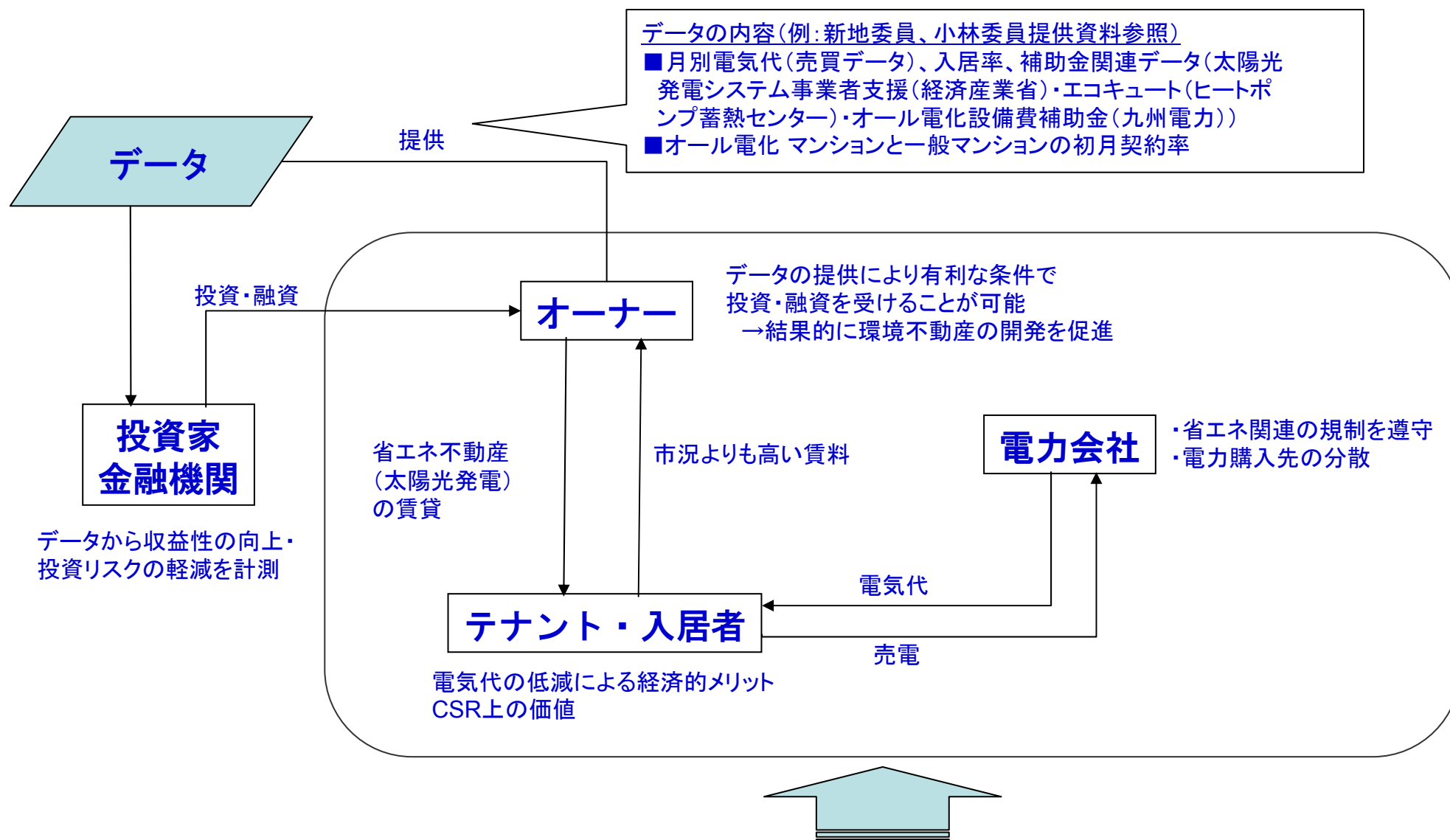


来年度ワーキンググループでの対応を想定



分配スキーム(共有化システム)確立のために、効果の見える化(計測と情報提供)について検討

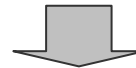




規制(東京都環境確保条例、改正省エネ法、固定価格買取制度など)

低炭素・省エネワーキンググループにおける検討テーマ

- 1) 評価すべき低炭素・省エネ価値
 - 建築物の「省CO2」、「省エネ」
- 2) 主体別の着眼点
 - 投資家サイド: 収益性、環境リスク低減
 - ユーザーサイド: エネルギーコストの削減、環境確保条例・改正省エネ法対応
- 3) 低炭素・省エネ価値を評価する手法・基準
 - CASBEE、LEEDの活用
 - 東京都環境確保条例・改正省エネ法への対応



以下の事項を軸に環境不動産のあり方・目指す姿を仮定する(WGでも議論)

- 4) 「環境価値」を実現するしくみ
 - 個別メータの設置など、テナントごとに光熱費を管理する手法
 - 光熱費契約の上限設定、課徴金
 - 個別空調／温度計の設置
- 5) 環境不動産の要素
 - テナントへの情報提供 : 個別メータ、温度計
 - テナントの省エネ活動施設 : 個別空調、個別照明
 - 太陽光パネル・燃料電池など新エネルギー設備
 - 高断熱構造・熱貯蔵システムなど効率的エネルギー利用建物
 - 効率的な照明・昇降機システム

WGで仮定した環境不動産のあり方・目指す姿から収集すべき情報を検討(下記は研究会議論による現段階の素案)

- 分析手法
 - 賃料、エネルギーコスト、不動産の取引価格
 - 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のマクロ、ミクロな実績データの蓄積
 - 将来のエネルギー需給の動向、CO2排出量の環境コスト

- 情報収集手法
 - 既存データ収集: 公共(管理データ等) 民間(新地委員)
 - 新規データ収集: アンケート方式

- 情報提供手法
 - 公共主体、民間主体(不動産協会自主行動計画等)
 - 情報伝達手段(ウェブサイトの活用を今後検討)

事例:ESCO事業

- 光熱費等経費の削減分で全ての経費を賄う**
 省エネルギー改修に要した投資、金利返済、ESCOの経費等は全て、省エネルギーによる経費削減分で賄われる。契約終了後の経費削減分は全て顧客の利益となる
- 省エネ効果をESCOが保証**
 ESCO事業導入による省エネ効果をESCOが保証するパフォーマンス契約である。
- 包括的なサービスを提供**
 ESCOは、省エネ診断、改修計画の立案、設計・施工管理といった直接工事に関わるサービスとともに、改修後の運転管理、資金調達、会計分析を含む包括的なサービスを提供する。
- 省エネ効果の検証を徹底**
 改修工事後の効果の検証を徹底して行う。工事後の効果に責任を持つことから、通常の省エネ改修工事より省エネ効果が高くなると評価されている。
- 資産ベースによらない融資環境(プロジェクト・ファイナンス)**
 ESCO事業の場合、事業の採算性が融資の担保となる。



出典：財団法人省エネルギーセンターHPより作成

広範的価値ワーキンググループにおける検討テーマ

1) 評価すべき広範的価値

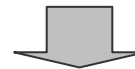
- ・建築物の緑化
- ・生物多様性
- ・建築物の景観

2) 主体別の着眼点

- ・投資家サイド: 緑地整備、生物多様性への配慮による収益率の向上
- ・ユーザーサイド: 快適性の向上、生産性の向上
- ・オーナー・金融機関: CSR視点以外の価値の有無

3) 生産性向上に資する環境の価値を評価する手法・基準

- ・CASBEE、LEEDの活用
- ・既存事例(緑化や生物多様性に配慮した不動産の評価)



4) 「環境価値」を実現するしくみ(仮)

- ・市場に馴染む評価手法の確立

5) 環境不動産の要素(仮)

- ・樹木の数
- ・絶滅危惧種の数
- ・緑化による生産性の向上
- ・水、大気等

6) 評価項目

- ・快適性、明るさ等

ワーキングにおける議論を経て検討

東京ミッドタウンにおける取り組み

- 旧防衛庁時代の樹木を保全・活用
- 隣接する港区立檜町公園と一体的に整備した約4haのオープンスペースや屋上緑化などによって、周辺地域とのグリーンベルトの形成やヒートアイランド現象の緩和に効果

緑あふれるオープンスペース Open Spaces with Abundant Greenery



隣接する港区立檜町公園と合わせ、開発面積の40%（約4ha）が緑あふれるオープンスペースとなっており、緑化面積は旧防衛庁時代の約2.7倍にも及びます。地域の人々の憩いの空間となり、さまざまなイベントの会場としても利用されるほか、災害時には防災活動スペースの確保にも役立ちます。

Tokyo Midtown's open space abounds with greenery and together with the adjoining Hinokicho Park represents 40% (4 hectares) of public access green space, 2.7x larger than during the previous Defense Agency housing complex period. Tokyo Midtown's open space also hosts various events and serves as disaster relief grounds in times of emergency.

緑のネットワーク Green Network



東京ミッドタウンの広大な緑地は、青山から六本木を経て赤坂に至るグリーンベルトの一部を形成しています。この「緑のネットワーク（緑の地域軸）」は、都心に潤いをもたらすと同時に、ヒートアイランド現象の緩和や都会の生態系維持にも貢献しています。

Tokyo Midtown's expansive green area forms part of the green belt connecting Aoyama, Roppongi and Akasaka. This "green network" breathes life into the city and eases the heat island effect while contributing to the natural ecology of the city.

資料: 三井不動産ウェブサイト
および『On the Green —What we do for the Earth—』