

第 1 回・第 2 回研究会における意見の分類

(株) 三菱総合研究所

1. 第 1 回研究会における意見の分類

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 1 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
<p>1. 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「環境」は理念をベースとして議論してしまうと、意見に温度差が出てしまう。まず、経済的な効果を定量的に示し、それを共通認識とした上で、議論を深めていく必要がある。 ・この 3 ヶ月の調査期間の中で、経済的な効果に関するエビデンスは収集したいところである。しかしながら、CASBEE などについてそのようなエビデンスが収集できなければ、「経済効果に関するデータが必要である」ということを、報告書の中で提言することになるだろう。 ・年金投資は長期投資であり、キャピタル・ゲインではなく、インカム・ゲインを重視した安定運用を行っている。逆に言えばイニシャルコストが高くてランニングコストの低減に寄与するものであれば構わないというスタンスである(前提としてトータルライフサイクルコストの低減の実現)。また、ユーザーサイドの視点も重要である。企業年金ももともと個人の資金であり、この資金で高齢化社会や環境問題に対応していくことに関心を持っている。こうした投資家の目線、ユーザーの目線を重視した評価軸について、それぞれ検討して欲しい。また LEED の方が、CASBEE より分かりやすく、使いやすい基準であると聞いている。投資家はシンプルな基準を求めていることにも配慮して欲しい。 ・CO₂ だけではなく、公園や街の緑等、景観的な要素もマーケットに織り込まれていくような検討も必要と考えている。 ・UR でも環境配慮型の不動産づくりに取り組んできたが、これからは環境配慮に対する評価軸をきちんとつくる必要があると考えている。環境配慮型の投資(風が通る街づくりなど)により、街全体の不動産価値が高まっていく、といった点も評価できるような検討を期待している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産における「環境」の価値の評価軸を整理することにより、多様な主体の間で不動産における「環境」の価値の共有化を図ることが必要である旨に言及。 ・その中で「投資家、ユーザーサイドにとってのシンプルな評価基準について検討する」「長期的なパフォーマンスを考慮した評価基準について検討する」こと等について言及
<p>2. 環境価値の共有化を図る仕組みの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・米国では、建物のユーティリティ・コストをテナントが負担する。しかし日本ではユーティリティ・コストが賃料に含まれているケースが多く、テナントがユーティリティ・コストについて関心をもっていない可能性がある。また、投資家の想定する投資期間(多くの場合は 3~5 年でイグジット)を考えると、テナントにもオーナーにも明らかな経済メリット(低金利の融資や税制上のメリット)がないと、追加投資という形での資金供給はなされにくい。また、オーナーの立場から見れば、現実的にはなんらかの規制をかけないと、環境配慮に向けた取り組みは実施されないのでは、と考えている ・当社では賃貸マンションにおいて、新エネルギーを導入し、かつ省エネ対策を講じることにより、光熱費 0 を目指しているが、入居者からの評価は非常に高い。入居者が個別に電力会社と契約しており、節約した分だけ金銭的に得をする仕組みとなっているため、節電意識が非常に高くなる。通常のように、マンションの共用部分だけに太陽光エネルギーを導入しても、入居者にとっての節電のインセンティブが働かない。当社が有している 336 室は全て満室で、退去待ちの人が必ず 20~30 人いらっしゃる状況である。満室であるからこそ初期投資を回収可能であり、通常の 60~70%の入居率では回収は厳しいだろう。また立地条件はよくないが、その分、低価格であるため、口コミで評判が広がっている状況である。 ・不動産投資に関する価格評価のポイントとして、「純収益」(=収入-費用)と「収益変動のリスク」がある。「純 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境不動産の運営に関するモデルのモデルをつくり、その有効性を検証する必要性について言及 ・その中で、主体ごとの環境価値の経済メリットの明確化・可視化、その配分のルール作りの必要性などについて言及

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 1 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
	<p>収益」の面では、環境配慮がメリットとして還元される仕組みとなっているかが問題である。たとえば太陽光発電設備については、光熱費の節約により 20 年程度で投資を回収できるという形になりつつあり、現に新地委員が言われた北九州の賃貸マンションでは稼働率の向上により事業が実現されている。しかし、これを東京で導入するには大きな課題がある。東京ではもともとマンションの稼働率が高いので、投資を回収するためには賃料に太陽光発電設備コストの分を乗せないといけませんが、たとえ入居者に省エネのメリットがあっても、現在の賃貸マーケットにおいてはそうした賃料アップが受け入れられにくい。一方、オフィスビルでは、環境投資によりテナント専用部分に発生する省エネ等のメリットをオーナー側が直接回収できない。またテナントにとっても、共益費が定額だと共用部分に関する省エネインセンティブが働かない。理論的には存在する経済メリットを、テナント、オーナー、入居者等のステイクホルダーにどう還元、配分するかが重要である。また、「収益変動のリスク」については、特に年金のような長期投資では、いかに安定した収益を得られる資産であるかが重要であり、将来エネルギーの需給動向、業務部門の CO2 排出量増加に伴うリスク（将来の排出権購入コスト発生リスク）等を明示的に考慮しておく必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント、オーナー、管理者間の利益配分の問題は重要と認識している。高効率なヒートポンプ導入による CO2 の排出削減を推進しているが、初期コストが大きいので、国・自治体の政策的な支援（補助金や投資減税、自治体と金融機関でタイアップした低利融資制度）によって投資の効率性を維持している。しかし、現実的に、それでも残る初期コストの分を家賃に転嫁できるか、という問題がある。こうした点が市場に織り込まれていくまでは、政策的支援の維持強化をお願いしたい。また、テナント、オーナー、管理者間の契約面のあり方や、計量により経済的メリットを可視化していく方法を考える必要があるだろう。 ・まちづくり・都市計画については、容積率緩和が 1 つのインセンティブになる。ただ、環境性能を上げた結果、容積率が増えると、総量として CO₂ 排出量は増えてしまうというジレンマがある。しかし、既存ビルの環境性能を上げることの投資対効果が低いという現状を鑑みると、既存ビルが環境性能の高いビルに建てかわっていくことが、長期的には良質なインフラを形成することにつながると考えられる。こうした視点から、「環境」と「容積率緩和」との折り合いをどのように考えるか、を検討することも必要だろう。 ・マンションの場合、快適性という視点も重要である。こうした点も指標化できるようなデータをストックすることが、環境配慮の市場評価につながると考えている。都内の大規模オフィスビルについては、削減義務が始まり、CO2 のコストが内生化されていくことになるだろうが、その環境価値をわかりやすく、投資家やテナント、エンドユーザーに提示していく必要がある。テナントの省エネは課題であるが、オフィスの専用部分については、課金ルールのガイドラインを、公的なところが入り込んでつくっていけば、テナント側にも省エネルギーのインセンティブが働くように誘導できるのではと考えている。 	
<p>3. 環境不動産の「価値」を評価・分析するためのデータ蓄積・情報収集・提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・米国における LEED の経済効果分析については、紆余曲折があったと聞いている。省エネ効果などの定量化が容易な部分だけでは、必ずしも初期投資分を十分に回収できるとは限らないため、当初から生産性の向上という定性的な価値（人材の確保、業績の伸び等の生産性面での効果）を積極的に認めていこうとする姿勢があったようである。LEED の導入件数を増やし、サンプルを集めて生産性向上効果に関するデータを収集することで、統計 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境不動産の「価値」を評価・分析するためのデータ蓄積等が必要なことについて言及 ・その中で、どのようなデータを誰

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 1 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
	<p>的に一定の確からしさを導き出している。それと並行して投資銀行、ディベロッパー、不動産会社がビジネスモデルの中に LEED を組み込み、普及が進んだと言われている。確かにエネルギー効率の部分は重要だが、生産性の部分もきちんと見ていく姿勢が重要である。また、日本の機関投資家は、トラック・レコードのないファンドを避ける傾向にある。環境不動産投資にリスクマネーをどう供給するか、も重要な視点である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 開発の委員会では、不動産評価を意識した CASBEE のあり方を現在検討しているところである。CASBEE 評価項目が不動産鑑定評価に与える具体的影響を検討している。データの蓄積を図り、より積極的に開示していくことが必要であり、認証も大きく拡大していく必要がある。環境評価の項目と不動産評価の関係を、分析的に捉える一方で、入居率、賃料、エネルギーコストなどと環境性能評価の関係を大きく捉える必要もある。また、LCCO2 の計算はあくまで予測なので、実際の利用状況による CO2 排出量とは乖離する可能性がある。マクロ、ミクロな実績データを社会的に開示する仕組みが大切と考えている。 ・エネルギー・マネジメントの視点でみると、もう少し各要素を分解して検討すべきだろう。月並みではあるが、ハード・ソフトという要素、建設時・運用時の違い等を意識するべきである。 ・現時点ではデータを使って分析できるほどの事例数がない。セカンダリー・マーケットでそうした分譲マンションが高く売れるかどうか、についてのデータも不足している。 	<p>が収集すべきかを検討する必要がある点などについて言及</p>
<p>4. 環境不動産導入のための政策的支援措置・規制 注) 公的介入を伴うことから慎重に検討を進める必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都が排出量取引を 2010 年から導入するが、その対象の 70% がオフィスであると聞いている。既存の CASBEE 等の環境性能基準を普及させるための議論だけでなく、温暖化に関する規制の基準もあわせて考えていく必要がある。また、建物だけでなく、再開発や区画整理等の広域的な政策における環境配慮も必要だろう。その場合、環境配慮型のビルについて容積率を緩和したり、売買するような手段を講じることも考えられる。 ・浅草で建設中の環境配慮型分譲マンションが来年の夏に完成するが、環境意識の高まりもあり、70% がすでに売れるほどの人気である。ただし、コストが通常より高い分を、販売価格に転嫁できないという悩みがある。やはり金利優遇などの政策的、制度的支援が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・規制や税制優遇等を伴わない「ソフトな施策」の有用性が低い場合、環境不動産の普及を図るために、各主体への政策的支援措置や規制の整備も検討する必要がある点などに言及

2. 第2回研究会における意見の分類

<p>分類</p> <p>※第2回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策(案)」の4項目に基づき整理</p>	<p>第2回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
<p>1. 不動産における「環境」の価値の評価軸を整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・カリフォルニア州には先進的な取り組みが多い。米国では環境配慮型不動産についても、経済的に目に見える効果(パフォーマンス)を重視している。定性的な効果については現在評価がきちんとされておらず、今後の課題となっている。 ・CalPERSは長期的なリスクを回避するという視点について、一般的な不動産との差異について、いまではまだ認識できないとの回答であった。不動産鑑定士協会も、顕在化された価値を重視するよう指導しているとのことである。 ・特に強調されているのは生産性の向上である。実際に賃料が高く取れるかどうか、何より重視されている。こうした環境価値の評価方法については、良いところは日本でも取り入れつつ、日本独自の方法を検討していくことがあり得るだろう。 ・生物多様性は投資の世界ではまだ考慮されていないという現状だが、米国にはNo Net Loss(ノーネットロス原則)というルールがあり、Eko Asset Managementのような代替地の管理・売却をビジネスとする会社もある。法制度次第では、生物多様性に対する配慮が進む可能性もある。 ・「環境」とは、温暖化関連事項が中心となるのか、それ以外の事項(不動産の場合、廃棄物、水量、景観、快適性等)も含むか、どこまでやるのかの整理が必要。温暖化関連事項は定量化しやすいが、温暖化の進行に伴う物理的リスクや、規制が進むことによるリスクも考慮しなければならない。自主的な部分との線引きが重要である。 ・新築の場合は「ASHRAE」(アシュレー)が用いられるが、既存の場合はエナジースターという基準で「実績値」をもとに評価をすることになっている。 ・LEEDは基本的に新築の設計の評価が中心であり、その後のメンテナンス段階への対応は弱いと言われているが、既存建築物向けのEBOM(Existing Building Operations and Maintenance)に比重をシフトしてきているところがある。その際に、省エネ性能を測る基準として、いずれにしても、新築から既存ビルへという評価対象の軸足のシフトが行われている。 ・新築よりも既存ストックの量が多い。不動産の価値の大部分が立地によるものであり、特に都市部では土地が価値の8割、建物が価値の2割を占める。それゆえ、環境不動産の長期的な価値を考えなくてはならず、さらに価値をどのように捉えていくか、全体像が示されている必要がある。 ・戦後建築されたビルなど、古いストックをどうするのが、施策対応としては重要だろう。機能向上と建て替え促進の両面がある。リニューアルによる機能向上と建て替え促進のどちらを重視するのか?) ・既存建物の評価が大事という考えに同感である。もっと大量の評価事例が必要である。CASBEEにも既存ストック評価があるが、評価の負荷が大きい。そのため、現在は簡易版の作成を検討中である。設計仕様の部分と、実績評価の部分はいずれも大事で、CASBEEでも実績評価の部分の考慮すべきとの検討が行われている。 ・既存ストックについて、どこまで達成すればどう評価されるのかを示すこと大事である。 ・J-REIT購入者は、環境配慮型投資に対する関心を持っていない。今後の課題として既存の不動産の価値向上が大事。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当面は温暖化関連が中心となるが、生物多様性、生産性なども大きな評価軸として中長期的に検討する必要があることに言及 ・環境不動産として新築だけでなく改築や建て替えも含まれ、既存ストックの改良も必要である。

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 2 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
<p>2. 環境価値の共有化を図る仕組みの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・英仏の環境不動産の現状の評価は「過渡期」ということがポイントである。投資家には環境価値は十分に認知されており、BREEAM 等による認証数が多くなっている。しかし、環境不動産だから高い賃料が取れるかという点、そうではない。ゆえに、テナントの環境価値に対する意識がまだ醸成していないという印象を持っている。 ・テナントへのインセンティブについて、アメリカでも基本的にユーティリティチャージはリース契約に包括的に含まれているのでエネルギー消費量を抑えるインセンティブを持ってもらうことが難しい状況は同じである。 ・新しいビジネスとして、テナントにエネルギー消費量を抑制するためのインセンティブを与えるシステム（ビルディングオートメーションシステム、ビルディングマネジメントシステム等でテナントごと、ゾーンごと等に計測）を入れ、リース契約を二段階にして、想定量を上回った場合にサーチャージとして上乗せする新しい契約形態が導入されつつあると聞いている。 ・テナントに転嫁するという海外事例が紹介されたが、定借では更新投資は日本はオーナーが、海外はテナントが負担するのが一般的である。投資効果がどこに帰属するかを、契約上当初合意しておくことが必要である。 ・入居者の環境に対する意識が他の主体と比較して遅れているという米国の話があったが、尤もだと思う。昨今の経済状況においても、オール電化マンションは、契約率が相対的にまだ高い。しかし、今なお、テナントが環境性能の向上分の追加的コストを積極的に受け入れるとは考えにくく、賃料等は市況価格で価格設定せざるを得ないだろう。家賃以外の光熱費抑制の部分を、入居者に明示的に示すことが大事で、データの収集・整備が大事である。省エネ法改正のなかで、テナントはエネルギー消費量の報告義務を負うこととなった。新しいルールによってオーナーとテナントの関係は変わるだろう。ESCO 事業における利益・負担の配分のあり方は参考となる。 ・環境配慮型が識別できる「視認性」を重視することが必要である。 ・投資家にとってわかりやすいのは、自動車のグリーン税制のような環境性能が星の数といった形で示されているものである。テナントとオーナーと一緒に環境基準を達成することで、それぞれにインセンティブがあるようにすることが大事である。 ・東京のキャップアンドトレード規制は 1300 事業所に限定されており、トップランナーへの優遇策は用意されているものの、省エネ性能の非常に高いビルにも関わってくる。省エネに配慮した建物であってもテナントの使い方によって、当初の予定していたエネルギー消費量ですまない例が現状でもある中で、使い方による総量規制であるため、テナントとオーナーの関係性が業界として大きな課題となっている。テナントの使い方によって増えた分と、通常の使い方との差をテナントが負担する仕組み、またはテナントがインセンティブを得られるような、CO2 排出量の定量的な分解をして誰がどう負担するかルール化する仕組みが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント、オーナー等のステークホルダー間での利益配分のあり方には様々な形態が考えられること、また現状の ESCO 事業が参考になるのではないかと、という点について言及 ・環境価値をもった不動産についてなんらかの方法で可視化（視認性）、環境性能のランクのわかりやすい表示方法が必要。 ・誰がどう負担するかルール化する仕組みが必要
<p>3. 環境不動産の「価値」を評価・分析するためのデータ蓄積・情報収集・提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 回研究会時で「データはマクロとミクロの両面がある」と述べたが、「マクロ」なデータとは不動産のキャッシュフロー等、詳細なデータではないが、数はたくさんあるデータという意味であり、「ミクロ」なデータというのはわかりやすいモデルで詳細な分析や評価がなされているデータという意味である。また、顕在化しやすい環境項目と、顕在化し難いものは分けて検討される必要があるだろう。例えば個別空調や建物のゆとりなどは、価値として顕在化しやすいが、知的生産性等は継続的に検討を進める必要がある。 ・資料 3 P6 の 4 番目<定量化が難しい環境価値の評価>について、基本的に生産性の向上と、その裏づけとして安全性等や快適性があり、これらに価値が認められるのであれば賃料の上昇や空室率の低下等の不動産の価値とし 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資家サイドだけでなく、居住者の快適性や生産性の評価データの蓄積が重要であることに言及

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 2 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
	<p>て表れてくるであろう。そして、それらの事例を数多く収集することができれば、大数の法則によって帰納的に一定の確からしさを導き出せるというアプローチを、USGBC は取っていると考えられる。そのためには十分な数のサンプルが蓄積されていかなければならないが、ここで最初のリスクを取るシードマネーを誰が出すのかというポイントが、やはり出てくる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資家サイドの議論が多いが、居住者・購入者の満足度がより重要である。データ収集の重要性が語られていたが、当社は当初より力を入れ、光熱水費、CO2 削減等のデータをとっている。1ヶ月ごとの収支も出している。3か月ごとに居住者へのアンケート調査を実施し、顧客の不満を把握して解決している。この成果により、入居者の満足度を高く維持できていると考えている。また、数値データを実績として保有しており、提供・協力の用意がある。 東大生産研の建物も当初から東京都にエネルギー消費量を把握されており、省エネルギーの対応を要請されている。一方、データがないところでどう政策展開するか。強制的にある政策目的を持ったインジケータの導入と、自主的に測定しているアセスメントのトレーディングというものの使い場所、組み合わせ方も課題になってくるのではないか。 計測することが課題、目に見えない価値を測って開示している人がベネフィットを得るという発想が重要。 	
<p>4. 環境不動産導入のための政策的支援措置・規制 注) 公的介入を伴うことから慎重に検討を進める必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 政策の今後に関する情報提供は、パフォーマンスや物理的な情報と同様に重要である。また、英文による情報提供など、国外への情報提供も必要である。 イギリスでは法制度・規制によって、大規模なテナントを中心に、環境不動産のメリットについて認識が高まるはずである。日本でも、東京都の取り組みが先進事例となるだろう。 投資家のガバナンス意識があればファンドは動く。長期投資の投資家に社会貢献を含めた投資マインドを醸成することが大事である。 いまは政策によって外部効果が内部化される過渡的なプロセスにあるといえる。マイナス（プラス）の外部効果が、政策の実現によってテナントやオーナーの費用（収入）として認識されるようになり、環境価値が内部化されていくようになるだろう。「過渡的」といっても、短期ではなく、今後 5～10 年はかかるプロセスであるから、この間に先行的に環境価値の高い不動産に投資をすることにより、高いリターンを得られると考えられる。しかし、こうした過渡的なプロセスがすべて終了し、外部効果が十分に内部化されると、環境価値の高い不動産に対する投資収益機会の一つがなくなることになる。 環境不動産の外部性が内部化される過程においては、今後の環境不動産投資に関する政策のロードマップが明示されていることが重要であり、投資方針決定のインセンティブともなる。 また、環境不動産に対する政策のロードマップにおいて、民間の競争を惹起するような施策が必要である。どこまで投資し、どこまで取り組んで、どこまで貢献したかというデータバンクが必要。公主体か民主体かについて、政府アナウンスメントは非常に重要で、海外ではとくに重視している。 リスクマネジメントという観点から、環境コストは認識され始めている。環境不動産の導入プロセスをはっきりと示さないと混乱する。 東京の環境確保条例について、規制強化によってコストが増大するので、パフォーマンスは実際には下がるはず。 	<ul style="list-style-type: none"> 環境不動産の外部性が内部化される過程においては、今後の環境不動産投資に関する政策のロードマップが明示されていることが重要であり、投資方針決定のインセンティブともなる。 海外投資家の資金呼び込みなどの観点から英語による情報発信が必要であることに言及 政策支援にはイノベーション支援も含まれることに言及

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 2 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
	<p>実施が 2010 年以降のため、コストとして顕在化するの、しばらく先のことであるがマーケットからどう評価されるかが気になる場所である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古いストックをどうするのが施策対応として重要 ・また、両面への施策（飴と鞭）が必要。現在でも、ある基準以上のビルには CASBEE 導入を義務付けている自治体もあるが、建て替えを行う場合に環境性能評価を行う仕組みを入れないと全体のストック自体の性能は向上しない。 ・政策的支援措置として、イノベーションの支援が重要ではないか。公的セクターが技術の需要者になり、イノベーションを促進してもらいたい。エネルギー効率の向上をミッションとして示し、そのための提案を募集する取り組みは、オバマ政権でも採用している。技術開発のイニシアチブをつくっている。良い技術の普及に予算をつけることもやっている。 	
<p>その他（立地上のデメリットの克服）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地上のデメリットを環境配慮型投資で克服した事例はあるか？CCC の不動産投資ファンドの利回りはどうか？ →立地条件も環境配慮の一部と捉えられているようだ。CCC の不動産ファンドの利回りは不明だが、CCC からは CCC が管理する他の SRI ファンドの利回りが景況で落ちなかったことを好感して展開したと聞いている。（事務局） 	<p>※個別的な事項なので特に言及する必要はないと考えられる</p>
<p>その他（技術力による裏づけ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、新エネルギーに関しては海外の技術力より、国内の方が高い。技術力に裏付けられた、真に効果のある環境配慮でない、普及が阻害されるのが不安である。実績を公表し、一般ユーザーに認められるものをつくらないと、購入者のことを考えていないことになる。 	<p>※個別的な事項なので特に言及する必要はないと考えられる</p>
<p>その他（環境不動産へのファイナンスのあり方）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デベロッパーからの要請は多いが、融資が付かない。そのため、事業が停止した状態の案件が多くなった。結果的に、自社で分譲事業に乗り出すしかなくなってきた。しかし、銀行には期待できず、国交省のまちづくり融資もなかなか獲得しにくい。住宅支援機構は融資の担保として無担保の土地を求めると、そのような土地を保有している事業者は少ない。太陽光発電のような設備への補助金はあっても、建物自体への補助はない。省エネだけでなく新エネまで取り組まないと、温暖化対策にはならない。新エネに対する融資や補助が必要だ。先進事例は九州にある。 →融資の問題は最近の問題かそれ以前からのことか？ →最近の問題でない。最近は不動産開発と聞くだけで金融機関は融資を拒む傾向にある。 →環境不動産開発の場合、コーポレートファイナンスよりもプロジェクトファイナンスの方が馴染むのではないか。 ・環境配慮向け住宅ローンに関しては現に取り組んでいるが、住宅ローンは多数の人に融資していることからリスクウェイトが低い扱いになっており、優遇条件を設けやすい。一方デベロッパーなどのコーポレート向けローンやノンリコースローンに関して、このようなリスクウェイトの低減は無く、また環境不動産だからといってリスクウェイトが低くなる訳ではないので、このようなローンに優遇条件を適用すると、資産のリスクウェイトが高まり、自己資本比率 BIS 規制によって融資が抑制されることもある。自己資本規制の考え方やリスクウェイトの考え方の見直しという議論になるが、これは国際基準に係る命題なので、現状の枠組みを変えるのは難しい。現 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境不動産へ資金を呼び込むための工夫が必要という点について言及

<p>分類</p> <p>※第 2 回研究会資料で提示した「環境不動産の普及に向けて国が実施すべき施策（案）」の 4 項目に基づき整理</p>	<p>第 2 回研究会における関連意見</p>	<p>対応の方向性(とりまとめ資料にて言及する要素)</p>
	<p>状の枠組みの範疇でできることは、公的機関による保証の仕組みではないか。銀行がリスクウェイトを高めないような形で融資をできるような仕組みである必要がある。環境不動産の評価に関しては、CASBEE を不動産評価に結びつける動きがある。CASBEE は環境品質を環境負荷で除してスコアを計算する仕組みであり、不動産の純収益を利回りで序するという、収益性の観点から見た不動産評価に似た概念を有すると思う。入居者や事業者双方の視点で、環境不動産の評価を総合化する取り組みがなされている。</p> <p>→銀行が環境不動産に投資したからといってB I S 上のリスクがあがるのか？</p> <p>→言いたかったのは、逆に環境不動産への融資に対してリスクウェイトを下げるような検討はないかということである。(伊藤委員)</p>	