

### 3. 日本におけるRPIの萌芽ーサステナブル不動産研究会

#### 調査グループのメンバー

- 教授
- 建築技術者
- 官庁職員
- 地方自治体職員
- エネルギー管理機関
- 開発業者
- 環境コンサルタントと活動家
- 環境会計の専門家
- 商業化推進者など

# サステナブル不動産研究会成果例

## 第1章 サステナブル不動産とは

## 第2章 様々なステークホルダーの最新動向(国の取組み

東京都の取組み 横浜市の取組み 建設業界の取組み 金融機関の取組み デベロッパーの取組み NGOの立場からのサステナブル不動産への期待 コンサルタントにみられる動き 不動産鑑定評価機関にみられる動き 海外の建築物環境性能評価システムにみられる動き)

## 第3章 環境配慮ビジネス普及促進メカニズム

環境配慮型の新ビジネス!!

マルチステークホルダーの  
動きから読む

サステナブル  
不動産

サステナブル不動産研究会 (株)

きょうせい



# サステナブル不動産研究会で議論されたこと

- 評価における精確さとわかりやすさのバランス(金融機関と技術者間のコミュニケーションギャップを縮める)
- 環境性能評価が事業活動と意思決定に与える影響
- 価額評価への反映のあり方、言い換えれば、いままで顧慮されなかった環境利益と潜在的リスクを価格に反映させていく可能性
- 関係者間でのコストと便益の配分にかかわる合意形成
- 変化のはずみ車役(変化の仕掛け人 Changing agent)としての金融機関がもつ可能性
- 購買力をもつ企業がはずみ車役(変化の仕掛け人 Changing agent)になる可能性

等々

# 環境性能の評価

簡潔さと包括性

精度と正確さ



非専門的

専門的

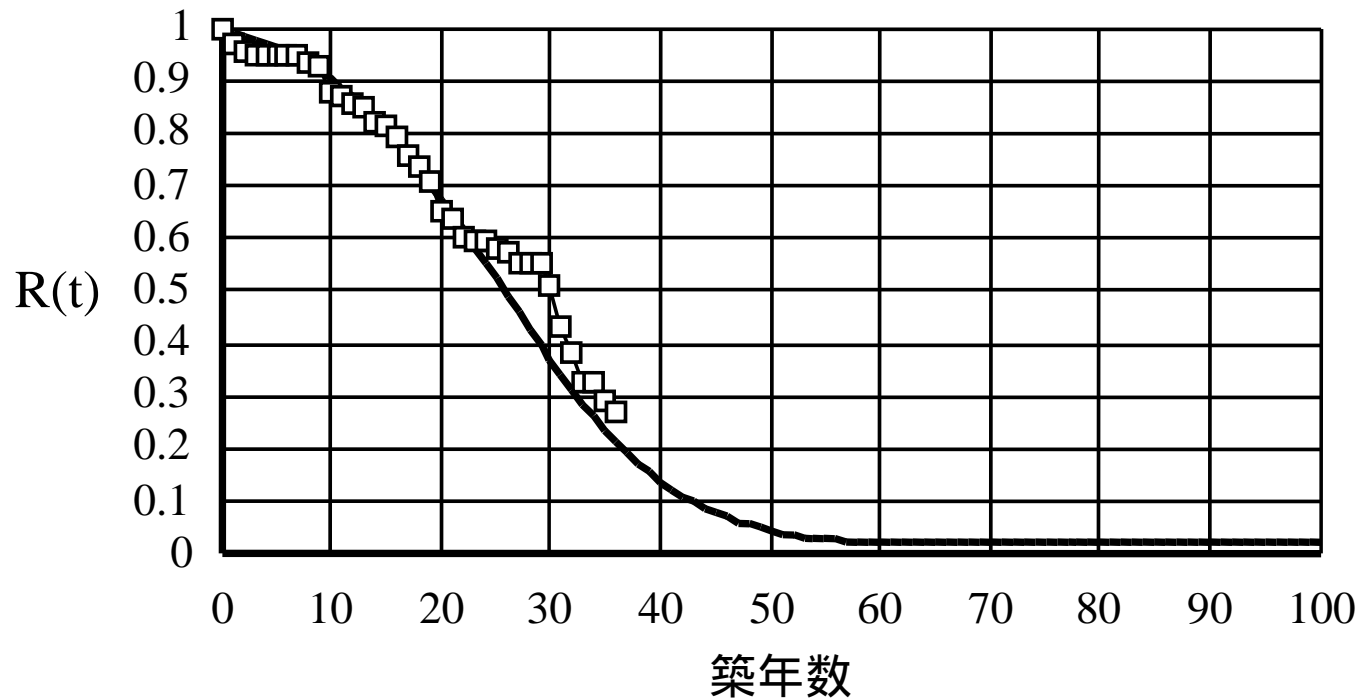
## 4.日本におけるサステナブル不動産投資の 阻害要因は何か？

現実には、金融業界を含めさまざまな阻害要因が存在する。

- 公害対策から連想される環境対策はコスト増加を常に生みのだ  
という幻想
- 「豊かさ」についての固定的理解(より多くの所有が豊かである)
- 慣習慣行の無自覚な墨守
- 透明性へのためらい、情報公開への未準備
- 環境配慮建物を求めるグリーンな施主は多数派ではない
- 「鶏が先か卵が先か」の落とし穴。つまり、記録されたデータがな  
いため行動しないという思考で停滞することがあたりまえ  
= 先頭にたつ人がいない 進取の気性が尊ばれない

## 5. 未来に向けての可能性

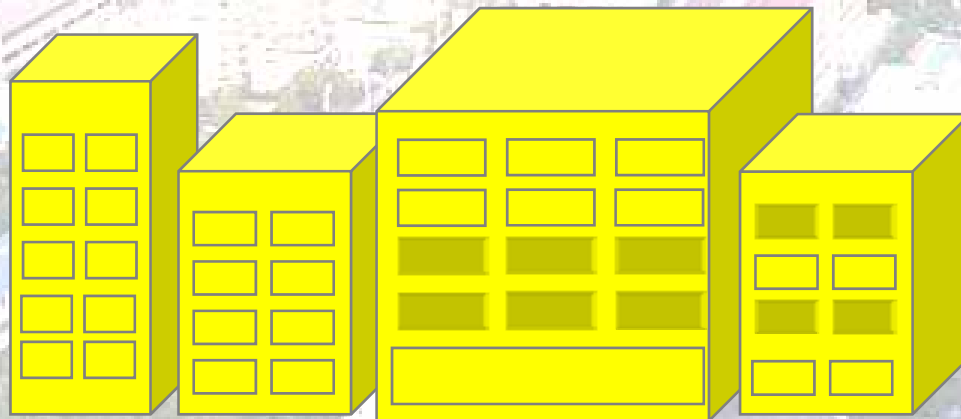
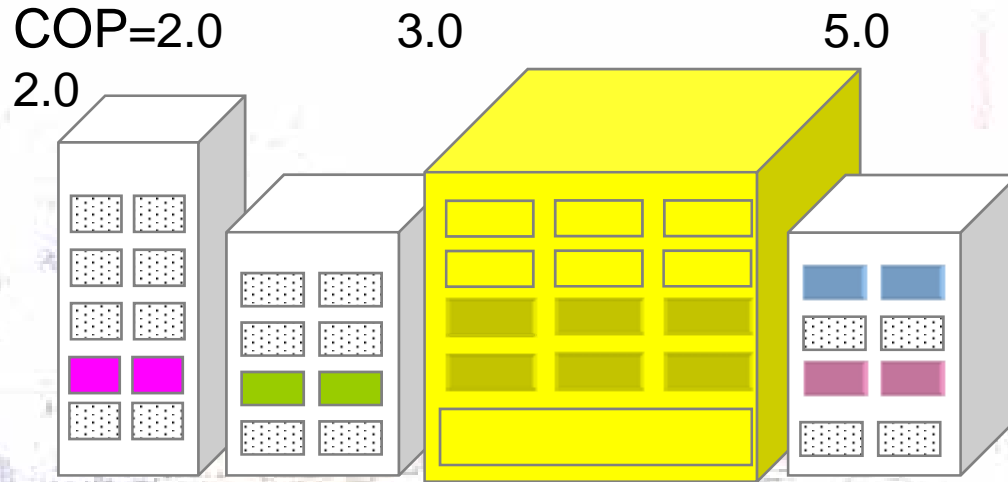
### 日本における短寿命の建築物



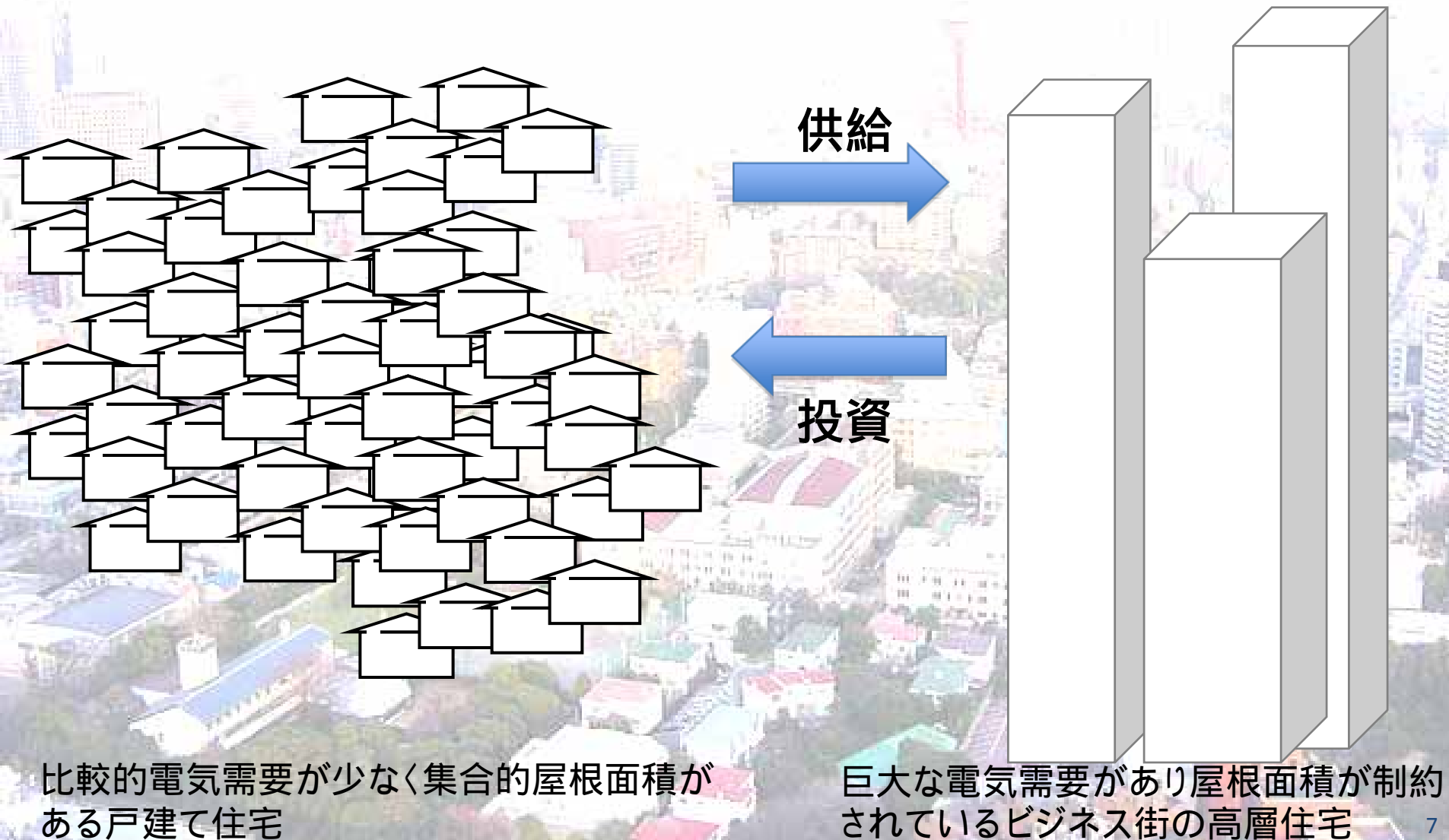
— 正規分布への近似

□ 現場のデータ

# 中間期(秋、春)には効率のいい建物から熱融通 最も効率的に建築設備一を利用するための 近隣建物連携によるエネルギー管理



# 太陽光発電利用を通じた オフィス業務地区と住宅地区との連携





# 東京が400年かけて培った一体性の分裂可能性 元気をなくしつつある地区を再生する必要性

- 東京の中心部に超大規模ビジネス街を開発する。
- 既存ビルの空室

> 下町におけるコミュニティの衰退



深刻な分裂





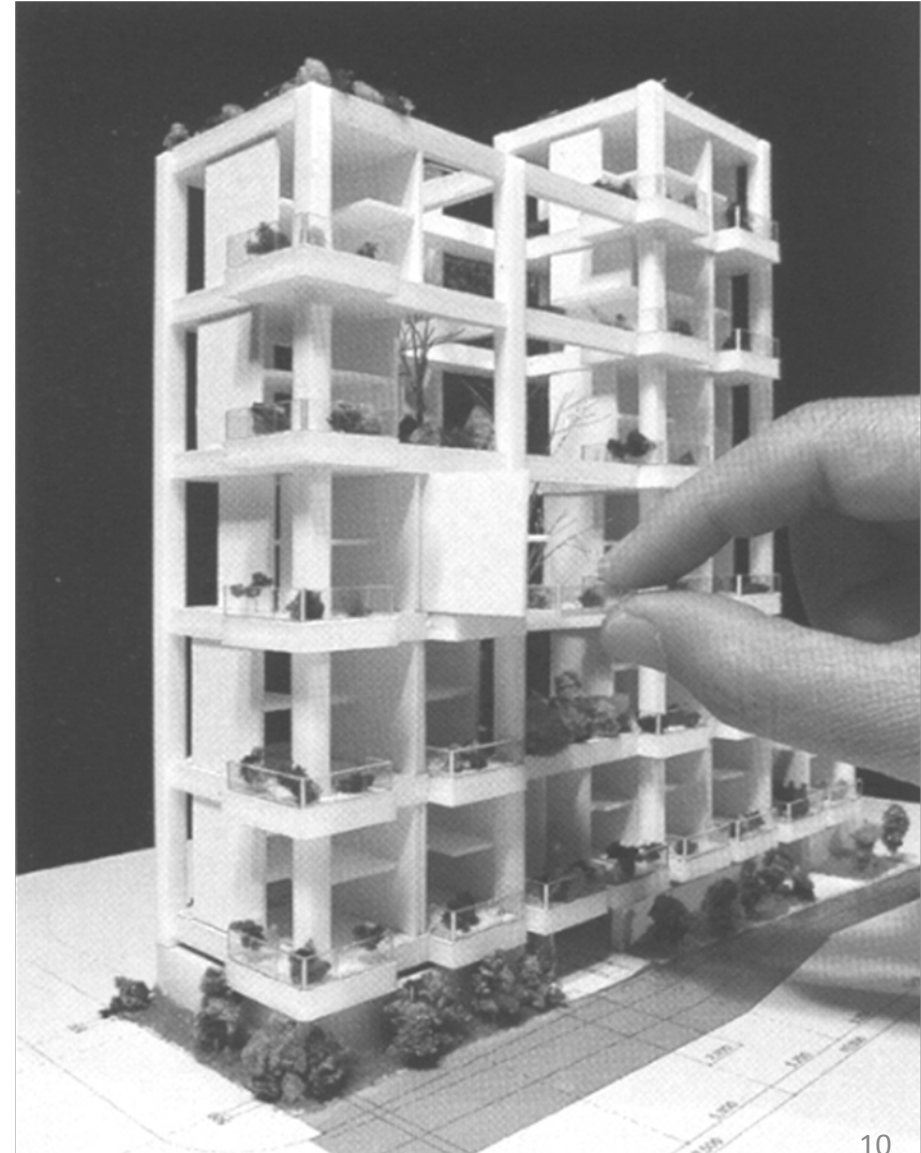
# 建物の再生手段としてのオープンビルディング

## スケルトン / 支援

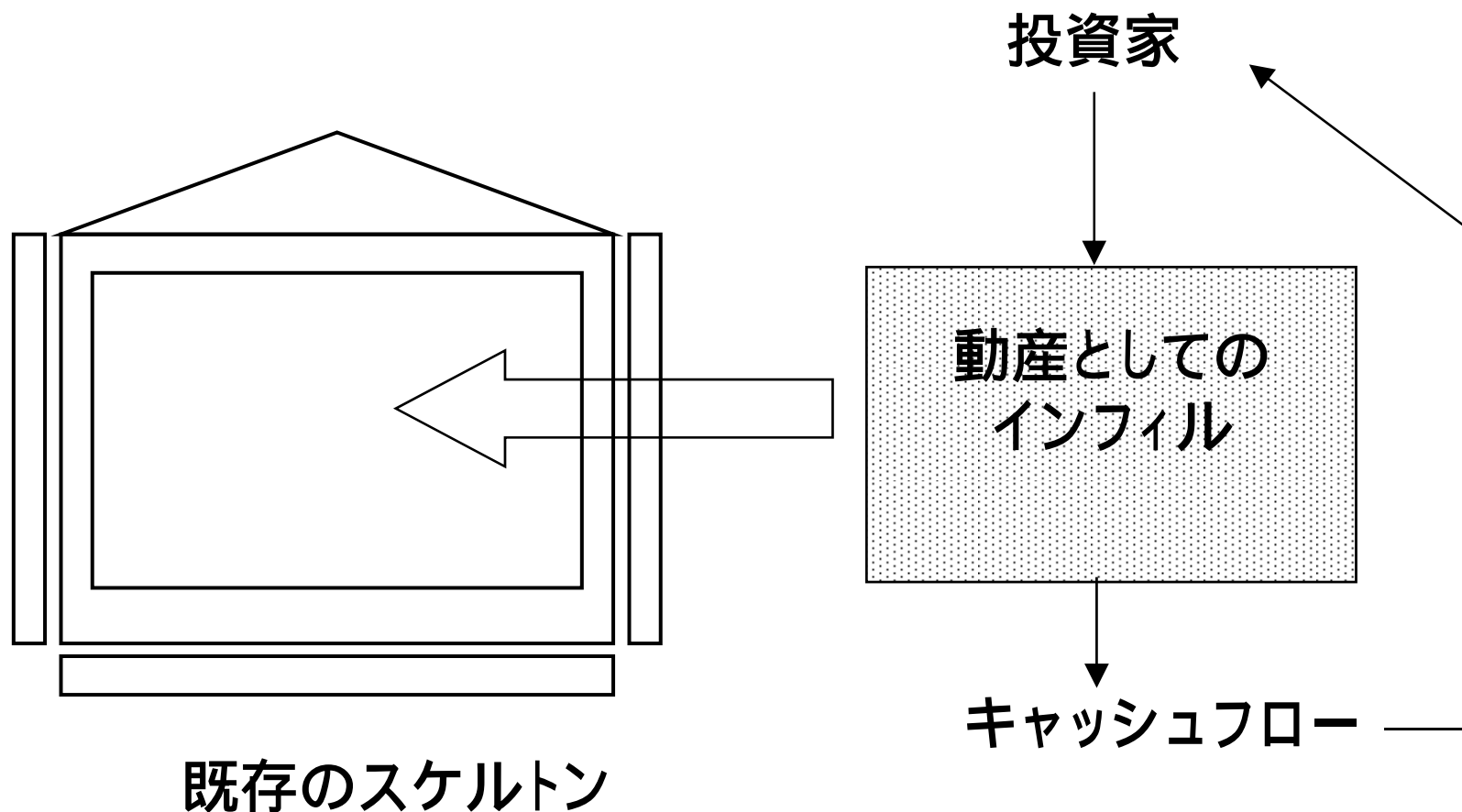
- 100 ~ 200年利用する社会資産
- モニタリングに基づく継続的なエンジニアリング・レポートの対象

## インフィル

- 常に変化する要求事項に対応する交換可能な部分
- 私有財産



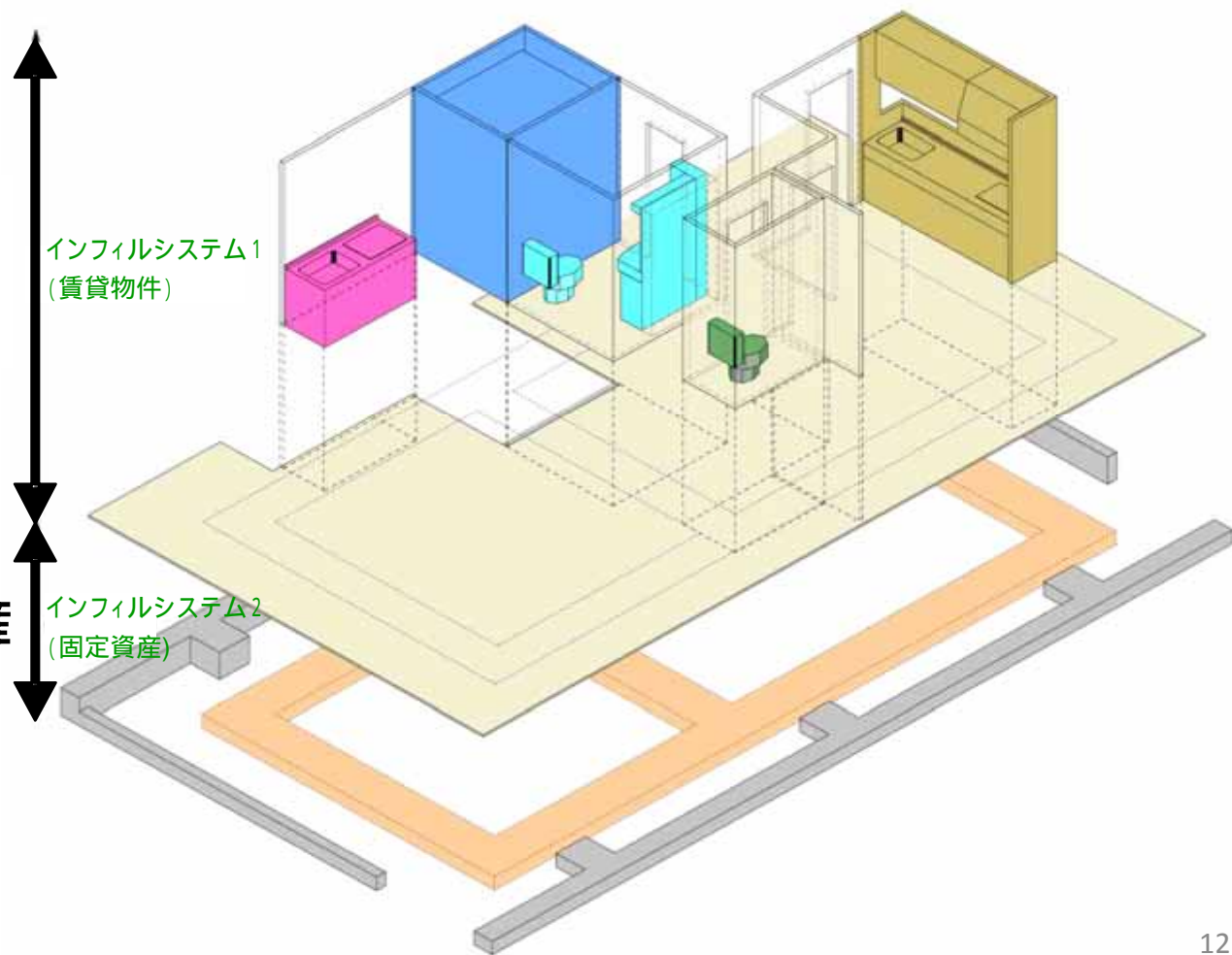
インフィルの動産化は  
スケルトン・オーナーとは独立したキャッシュフローを生みうる  
(動産 / 債権担保融資など)



# 動産化されたインフィル = 動産譲渡登記制度の活用

上部システム  
動産

下部システム  
不動産  
固定資産



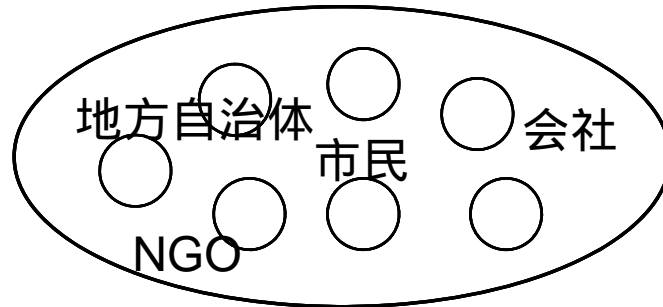
# インフィル改造前 ありふれた小規模事務所建築 寂れつつある都心部の典型的な空き事務所



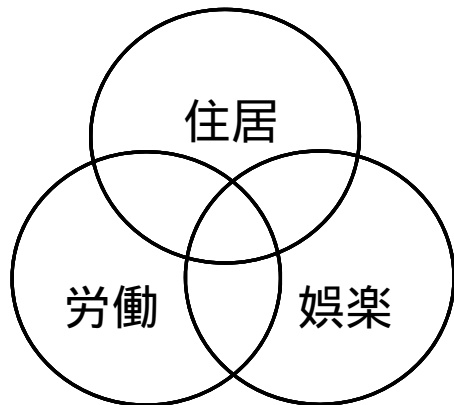


# 中小規模建物を再生するためのパートナーシップ

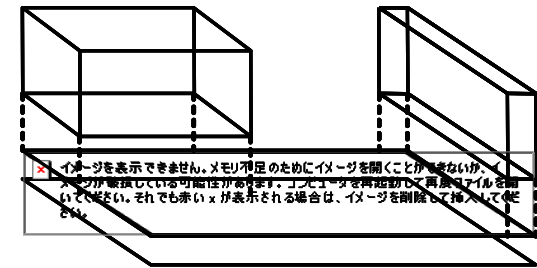
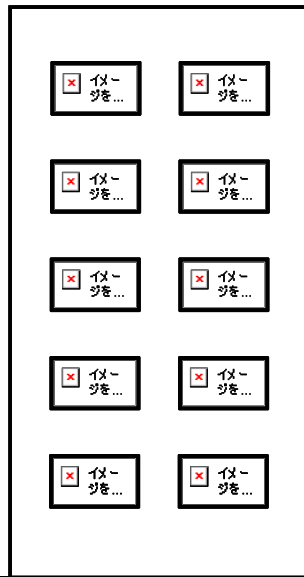
関係者に共有されたビジョン



種々の都市機能の  
高次な混合

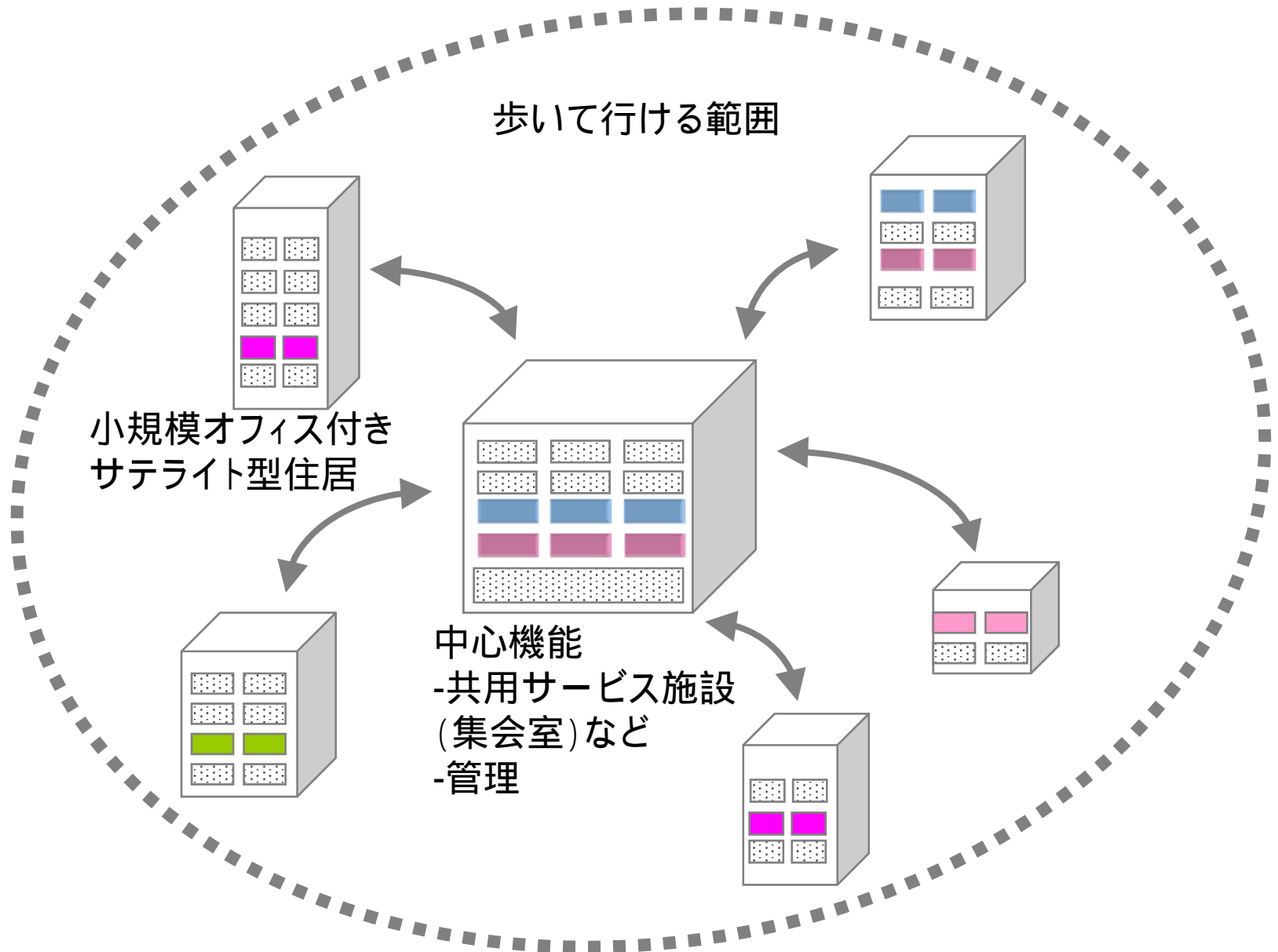


条件変化に適応対応できる  
建築インフィルシステム





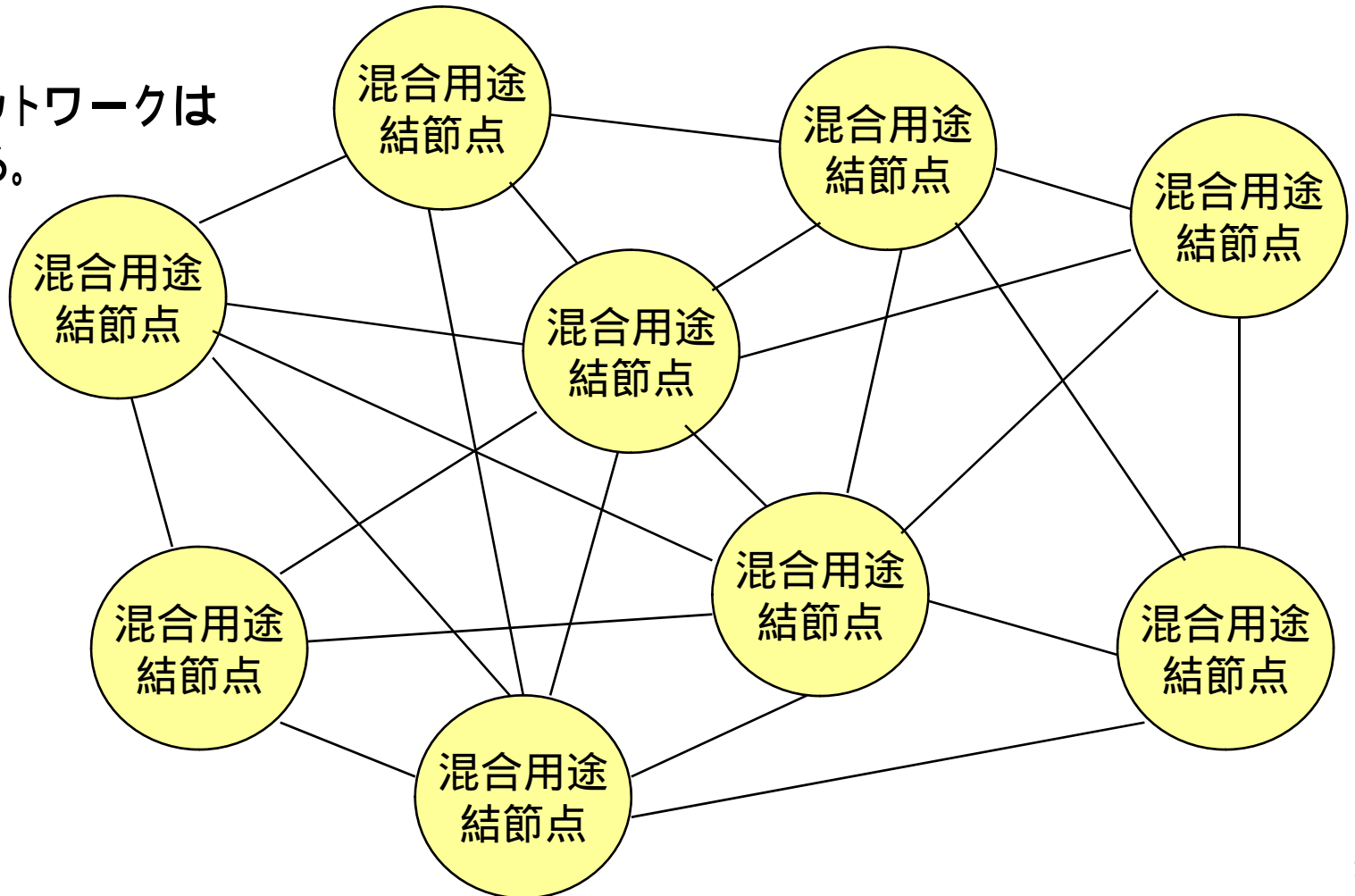
# 新たなインフィルを挿入された中小ビルのネットワークが生み出す知識創造拠点




# 個性あふれる各地区が自律することによって 知識経済下での都市の持続可能性は向上していく

-製品  
-情報  
-取引  
の物流とネットワークは  
独立している。

粘着性のある情報 / 知識の集積地



An aerial photograph of Tokyo, Japan, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and residential buildings. The Tokyo Skytree tower is prominent in the center-right of the image. The text is overlaid in the middle of the image.

日本にサステナブル不動産投資の  
シーズはある。  
しかし、実現浸透させていくためには  
先頭に立つ勇気が必要