

## 環境価値を重視した不動産市場形成に向けた情報整備

平成22年8月2日

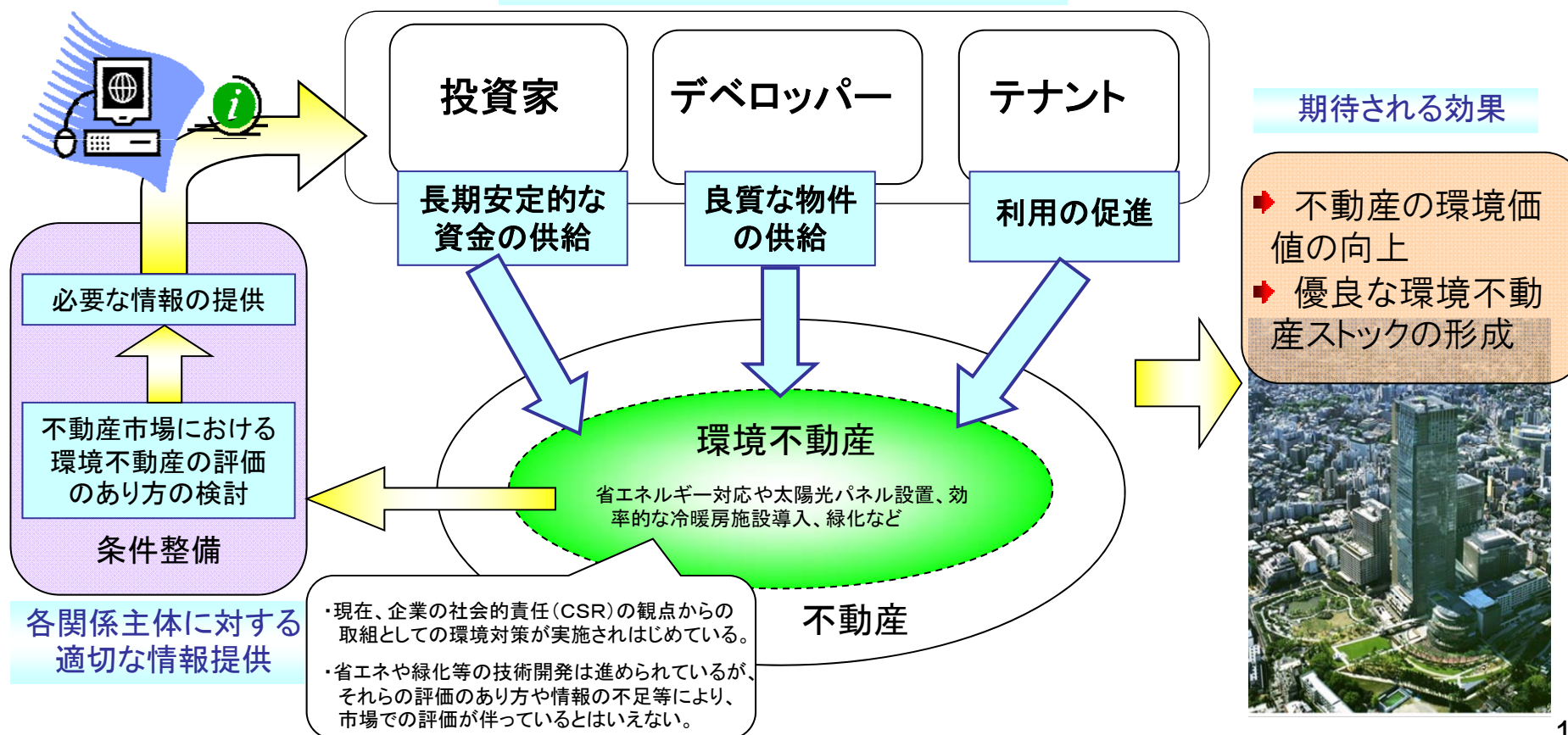
国土交通省 土地・水資源局

- I. 課題認識
- II. 環境価値の高い不動産の経済価値分析 結果概要
- III. 国内・海外投資家へのアンケート調査 結果概要
- IV. 環境不動産ポータルサイト

# 1. 課題認識

- ・ 深刻化する地球環境問題への関心が高まる中、我が国の不動産分野においても量より質の高い不動産ストックの形成が求められ、特に環境に配慮した優良な不動産（環境不動産）ストックの形成を図ることが重要となっている。我が国では世界的に高い環境配慮技術を有するものの、環境不動産が投資家等に認識・評価され持続的に投資が促進される状況に至っていない。
- ・ 環境不動産の経済価値が市場で評価されるためには、省エネ等サステナビリティの向上に寄与する環境性能に関する社会的認識が高まり、市場における重要度が高まる必要がある。

環境不動産を巡る市場参加者



## II. 環境価値の高い不動産の経済価値分析 結果概要

環境価値の高い不動産の経済価値について、**Ⓐ** 市場価格と**Ⓑ** ユーザの価値観の両面から分析を実施。

### Ⓐ 市場価格への影響の推計

ヘドニックアプローチにより、東京都マンション環境性能表示など環境性能評価の有無と、新築マンション分譲価格(募集価格)の相関関係を分析した結果、環境性能評価のなされているマンションは比較的価格が高いことが推計された。

分析のフレーム	推計結果
<p>①東京都に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格比較</p> <p>Aグループ： <u>東京都マンション環境性能表示</u>による評価がなされている物件</p> <p>Bグループ： Aグループ以外の物件</p>	<p>Aグループの<u>新築分譲時の募集価格</u>は、Bグループと比較して<b>5.9%高い</b>。</p>
<p>②横浜市と川崎市に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格比較</p> <p>Aグループ： <u>自治体版CASBEE届出制度</u>による評価がなされている物件</p> <p>Bグループ： Aグループ以外の物件</p>	<p>Aグループの<u>新築分譲時の募集価格</u>は、Bグループと比較して<b>2.9%高い</b>。</p>

出所：平成21年度「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」とりまとめ概要版  
環境不動産ポータルサイト<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/about/value.html> 参照

## ② ユーザの価値観の推計

CVM(Contingent Valuation Method：仮想市場法)を用いて、住宅購入予定者及びオフィスワーカー各1000人を対象にCO2削減など環境価値に対する支払意思額を計測する調査を行い、多様な環境価値へのユーザの価値観を推計。

CVMによる分析項目		支払意思額をきいた項目	支払意思額の計測結果
住宅	1. CO2削減	世帯あたりCO2排出量を1990年の世帯あたりCO2排出量に比べて25%削減できる新築マンションに対する追加の負担額 (光熱費が20年間で120万円削減できると仮定)	約195万円 (光熱費の軽減分を控除すると約75万円)
	2. 生物多様性の向上	生物多様性の保全の工夫がなされている新築マンションに対する追加負担額の割合(%)	住宅価格の約 9.3%
	3. 環境性能認証制度	環境性能がよく、第三者認証機関による環境性能認証を受けている新築マンションに対する追加負担額の割合(%)	住宅価格の約 6.7%
	4. 景観の保全・向上	景観改善に取り組んでいくことについて地域の合意形成がなされたときの、緑の整備・維持管理費用としての月々の負担額(今後20年間)	約 4,400円/月
オフィス	5. オフィスビルにおける環境負荷の低減	環境負荷の低減に関する性能が高い(CO2排出量が1990年と比較して25%削減できる)ビルに対する従業員個人の月々の負担額	約2,100円/月
	6. オフィスビルの環境性能認証制度	第三者機関による環境性能認証を受けているオフィスビルに対する従業員個人の月々の負担額	約1,900円/月

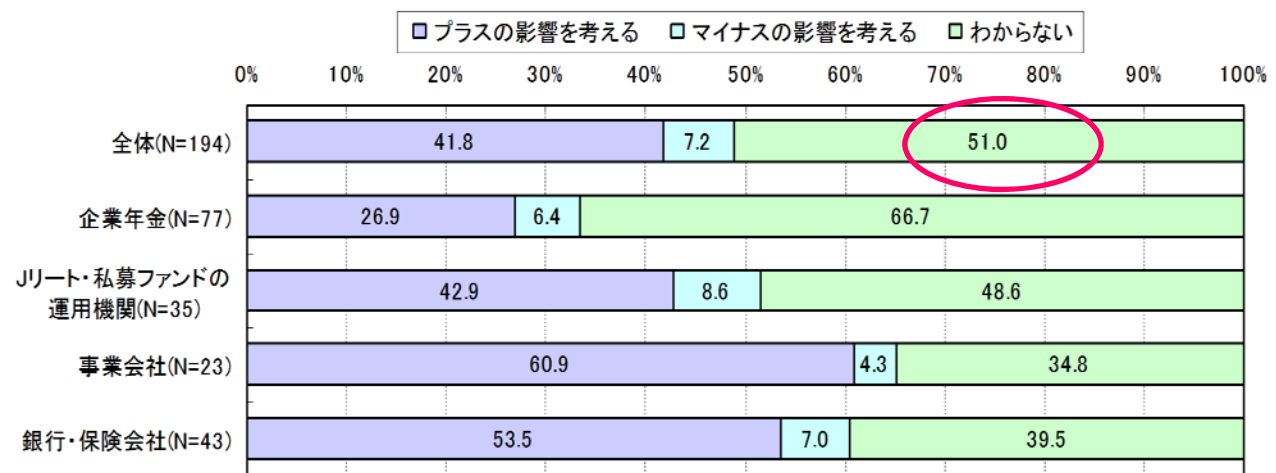
### Ⅲ. 国内・海外投資家へのアンケート調査 結果概要

#### ① 環境性能向上のための設備投資が収益性に与える影響

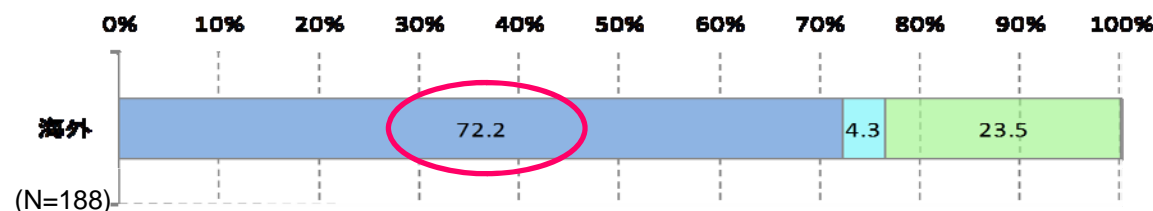
不動産の環境性能向上のための設備投資が収益性に与える中長期的な影響については、「プラスの影響を与える」という回答が海外の機関投資家では70%を超える一方、国内機関投資家については約40%にとどまる。また国内では「わからない」と回答する機関投資家が半数を超えていることが特徴的である。

問. 貴機関では、不動産の環境性能向上のための設備投資が、収益性に与える中長期的な影響について、どのように考えていますか。

#### 【国内】



#### 【海外】



出所：平成21年度 国土交通省「不動産投資市場の実態把握に関する調査」・「不動産市場の国際比較に関する調査」

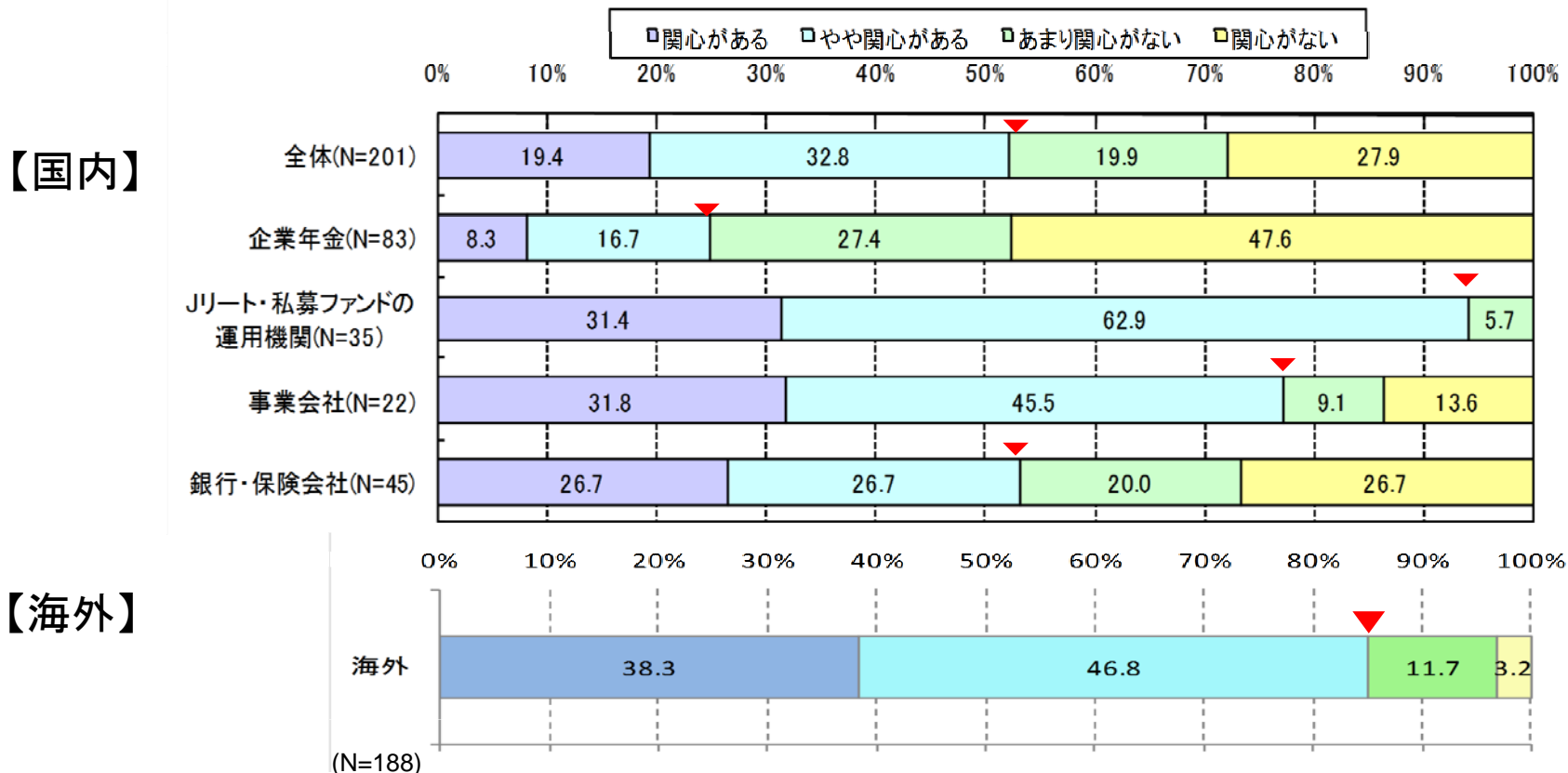
環境不動産ポータルサイト <http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/enquete/index.html> 参照



## ② 環境に配慮した不動産投資を行うことへの関心

環境に配慮した不動産投資を行うことへの関心については、海外では「関心がある」「やや関心がある」をあわせて85.1%の機関投資家が関心を示している。国内では、業種により回答に大きな開きがある。

問. 貴機関として、今後、環境に配慮した不動産投資を行うことに関心がありますか。



出所：平成21年度 国土交通省「不動産投資市場の実態把握に関する調査」・「不動産市場の国際比較に関する調査」

環境不動産ポータルサイト <http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/enquete/index.html> 参照

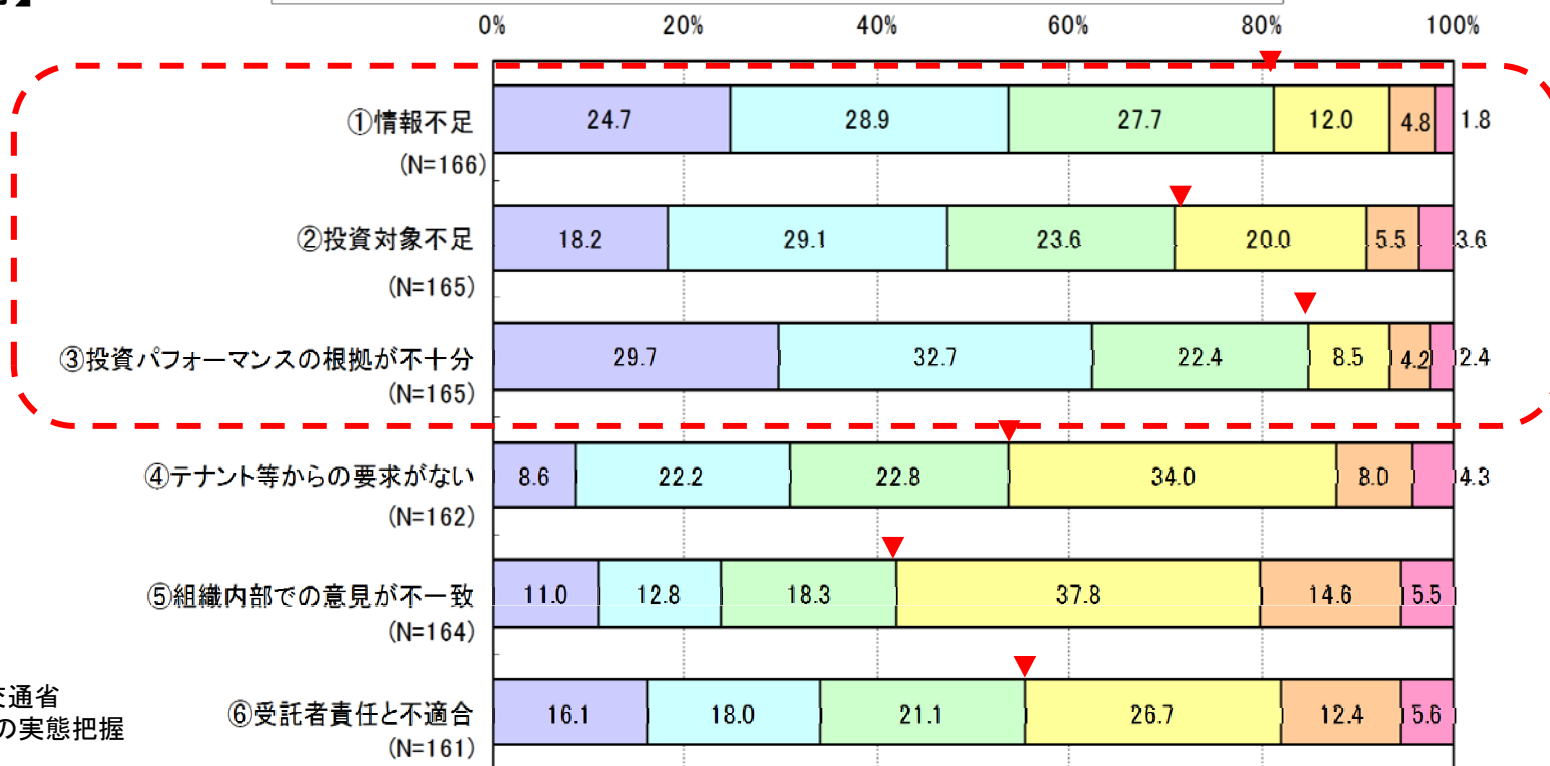
### ③ 不動産投資における環境や社会への貢献の阻害要因

「不動産投資における環境や社会への貢献」の阻害要因について、順に「③投資パフォーマンスの根拠が不十分であること」、「①情報が不足していること」、「②投資対象が不足していること」について「大いに阻害要因」との回答が多い。環境不動産に関する情報整備の必要性、特に投資パフォーマンスの根拠に関する情報の必要性の高さが示唆された。

問3. 不動産投資における環境や社会への貢献について、貴機関において阻害要因となっていると考えられるのは次のどのような項目ですか。一つずつ○をつけてください。

【国内】

大いに阻害要因となる   
  ほぼ阻害要因となる   
  少し阻害要因となる  
 あまり阻害要因とならない   
  ほとんど阻害要因とならない   
  全く阻害要因とならない



出所：  
平成21年度 国土交通省  
「不動産投資市場の実態把握  
に関する調査」

# IV. 環境不動産ポータルサイト（平成22年7月1日開設） 国土交通省

環境不動産ポータルサイト URL:  
<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>



The image shows a composite screenshot of the Environmental Real Estate Portal Site with several callout boxes and arrows pointing to specific content:

- ①** Points to the main navigation menu on the left side of the homepage.
- ②** Points to the "Best Practices" section, which features a grid of property listings with photos and brief descriptions.
- ③** Points to the "Environmental Performance Evaluation" section, which displays detailed information and charts for a specific property.
- ④** Points to the "Environmental Regulations and Incentives" section, which is further divided into:
  - ④-1** Environmental Regulations, which includes:
    - ④-1-2** Revised Energy Saving Law (改正省エネ法)
    - ④-1-3** Domestic Credit System (国内クレジット制度)
  - ④-2** Incentives (補助・助成等), which includes:
    - ④-2-1** Residential Eco-Points (住宅エコポイント)
- ⑤** Points to the "Overseas Environmental Real Estate Information" section, which provides details about international real estate markets.
- ⑥** Points to the "Overseas Environmental Real Estate Information" section, which provides details about international real estate markets.