

## 環境不動産 懇談会の趣旨

- オフィスビル等の収益用不動産を対象に、投資・金融、オーナー、不動産仲介など立場の異なる様々な市場参加者からなる懇談会を設置・開催（H23.11～H24.3）
- 環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産（環境不動産）が適正に認識・評価される市場の形成、持続可能な不動産ストックの形成に向けて、我が国不動産市場への提言をとりまとめ

## 背景

- 我が国の不動産市場が国際競争力を高めるためには、防災対応（緊急課題）と環境対応（長期的課題）を両輪で推進することにより、持続可能な成長性のシナリオを描くことが必要
- 現在は、情報の欠如等を背景に、不動産の環境対応が市場で積極的に評価されているとは言い難い

### (1) 情報の可視化・流通の促進の観点

市場での流通、資金調達においては投資・金融サイドの情報ニーズへの対応、運用改善等においてはテナントへの情報の可視化が求められる

#### ① 情報自体の内容・形態

- ・レーティングの活用・普及、今後議論される世界共通指標との整合等
- ・エネルギー消費量等のベンチマークの作成などわかりやすい情報提供

#### ② オーナーによる情報の効率的な計測・保管及び提供

- ・オーナーによる情報の効率的な計測・保管の推進、必要に応じた可視化・提供
- ・エネルギー消費量等のビル入口等での表示による意識啓発

#### ③ 投資・金融、テナント、不動産仲介の立場による情報の活用

- ・環境不動産の選好・選別に向けた情報の積極活用

### (2) 既存ストックの対応とテナントの需要喚起による 環境不動産市場の拡大の観点

市場のオフィスビルストックの大半を占める既存ビルにおける環境対応が十分に進んでいない。中でも、中小ビルでは設備・費用面で負担が大きい

#### 1) 既存ストックにおける環境対応

##### ① オーナーとテナントの協働

- ・適正な費用分担・利益分配によるwin-winの新たな枠組みの普及促進、賃貸借契約時における合意形成

##### ② 中小ビル・地方部をはじめとした環境対応の推進

- ・改正不動産特定共同事業法案における新たなスキームなど証券化の活用
- ・先進的な環境対応の実践例の共有、インセンティブによる環境対応の後押し

#### 2) テナントの需要喚起

- ・テナントニーズの吸い上げと新規需要開拓、インセンティブによる需要の後押し
- ・テナントとしての公的機関による環境不動産への入居推進

### (3) 推進にあたって

#### 1) その他共通の課題

##### ① 不動産業界の技術情報等の有効活用

- ・不動産関連業界の技術情報やPM、BM、FM等の固有情報の有効活用

##### ② 調査・研究の促進

- ・投資効果等のエビデンスに関する調査研究の促進とデータの蓄積・提供

##### ③ 概念の普及・意見交換の推進

- ・シンポジウム、セミナー等による概念普及・人材育成、意見交換の推進

#### 2) 今後の展開に向けて

- ・各市場参加者が法令等の遵守にとどまらず最善の取組を推進し、公的機関においては、民間の自主的な取組を後押し



- ・不動産市場を通じて、我が国の不動産ストックの持続可能な社会基盤への転換