

不動産における「環境」の価値を考える研究会

「中間とりまとめ」報告

平成21年3月

1. 本研究会設置の背景及び目的

優良な不動産ストックを維持、形成していくためには、不動産への長期安定的な資金循環が必要であり、これまでも、不動産市場の活性化、透明性・信頼性の向上を図るため、国土交通省では、不動産情報の提供等に努めてきたところである。

近年、地球規模での環境問題が深刻化する中、優良な不動産ストックの形成に向け、「環境」をテーマとして不動産の価値向上を図る取組が注目されている。我が国においても、高い技術力を活かした省エネ効果の高い建築の事例や、屋上緑化や緑地の配置により地域環境の向上をもたらした不動産の事例が増えてきている。また、これらの不動産の環境価値を評価するための建築物総合環境価値評価システム「CASBEE」等の普及も進んできている。

諸外国においても、環境価値の向上に関する技術開発、緑地等の整備に加え、不動産市場における環境に配慮した不動産への投資が注目され、経済的メリットに関する調査研究も進められてきている。

一方、我が国の不動産投資市場においては、省エネなどサステナビリティの向上に資する環境性能の重要性は認識されているとはいえない状況にある。しかしながら、エネルギー資源の高騰やCO₂削減の緊急性等の昨今の状況を鑑みれば、投資対象の環境配慮は将来的なリスク要因の低減等、長期的には投資の安定化をもたらすものであり、市場において不動産の環境配慮が把握できる適切な情報等が求められている。

国土交通省では、「環境」をテーマにして不動産の価値を高め、優良な不動産ストックの維持・創出を図るため、国内外の環境価値の高い不動産（本報告書では、「環境不動産」という）を巡る状況や投資動向等の現状把握、環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとともにこれを長期的な資金の安定的な循環につなげていくための方策の検討、課題の整理を行うことを目的として、平成20年12月から「不動産における「環境」の価値を考える研究会」（座長：野城東京大学生産技術研究所教授）を設置し、検討を進めてきた。

平成20年度は計3回の研究会を開催した。その開催日時と議事内容は表1の通りである。平成20年度の研究会のメンバーに関しては表2の通りである。

表1 「不動産における「環境」の価値を考える研究会」の概要

	開催日時	議事内容
第1回	平成20年12月19日	<ul style="list-style-type: none">・検討の背景・方向性・方針・環境と不動産を巡る昨今の状況・不動産に関わる環境要素の整理・環境不動産の活性化に向けた課題の整理・海外調査について（ヒアリングの対象・項目の確認）
第2回	平成21年2月18日	<ul style="list-style-type: none">・海外調査の報告・施策の方向性
第3回	平成21年3月19日	<ul style="list-style-type: none">・環境不動産の普及に向けた施策の方向性について・今後の取組（案）

表2 不動産における「環境」の価値を考える研究会 委員・オブザーバー名簿

委員			
座長	やしろ 野城	ともなり 智也	東京大学生産技術研究所 教授
	あみの 網野	やすひこ 康彦	GEリアル・エステート株式会社 取締役 事業企画本部長
	いとう 伊藤	まさと 雅人	住友信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 不動産鑑定室 鑑定・CSR 担当次長
	いのうえ 井上	しげる 成	三菱地所株式会社 都市計画事業室 副室長
	くさかべ 日下部	たいぞう 大蔵	東急リアル・エステート・インベストメント・株式会社 常務執行役員
	こばやし 小林	まこと 誠	東京電力株式会社 販売営業本部 部長
	こまち 小町	としお 利夫	企業年金連合会 年金運用部
	しんち 新地	てつみ 哲己	芝浦特機株式会社 代表取締役
	たかい 高井	ひろあき 啓明	株式会社竹中工務店 設計本部 設備担当部長
	ひらまつ 平松	ひろき 宏城	CSR デザイン&ランドスケープ設計事務所 代表取締役
	ふじい 藤井	よしひろ 良広	上智大学環境大学院地球環境学研究科 教授
	まつもと 松本	けんじ 健司	静岡銀行 法人部 法人営業統括グループ ビジネスリーダー
	よしだ 吉田	じろう 二郎	東京大学大学院経済学研究科 講師
オブザーバー			
	ごとう 後藤	かずお 和夫	独立行政法人都市再生機構 都市環境企画室長
	すだ 須田	ひでお 英男	国際公共政策研究センター 主任研究員
	やまもと 山本	あきら 明	東京都環境局都市地球環境部 計画調整課長
	のぶとき 信時	まさと 正人	横浜市都市経営局 都市経営戦略担当理事
	まつもと 松本	ひでかず 秀一	環境省 総合環境政策局環境経済課 課長補佐
	いしかわ 石川	たくや 卓哉	国土交通省総合政策局不動産課 不動産投資市場整備室長
	ふなびき 舟引	としあき 敏明	国土交通省都市・地域整備局公園緑地・景観課 緑地環境室長
	やました 山下	ひでかず 英和	国土交通省住宅局住宅生産課 企画専門官

2. 平成 20 年度の検討項目

平成 20 年度は以下の内容について、不動産における「環境」の価値を考える研究会の委員・オブザーバーによる意見・情報や、米国・英国・フランスにおけるヒアリング調査等を踏まえ、検討を行った。調査報告書〔別添「平成 20 年度不動産投資市場における環境対策に関する情報収集等調査報告書」参照〕はプレゼンテーションのスタイルとしてとりまとめた。

1. 本研究会における調査の基本的な考え方

- ・本調査の検討背景、本調査の基本的な考え方の整理
- ・本研究会の要綱

2. 国内外の環境不動産の投資市場に係る現状把握、調査・分析

- ・「不動産の環境価値」に関する動向の調査
- ・「環境投資」に関する動向の調査
- ・「不動産投資」に関する動向の調査

3. 環境不動産の普及に向けた今後の課題

- ・環境不動産の普及に向けた今後の課題の取りまとめ

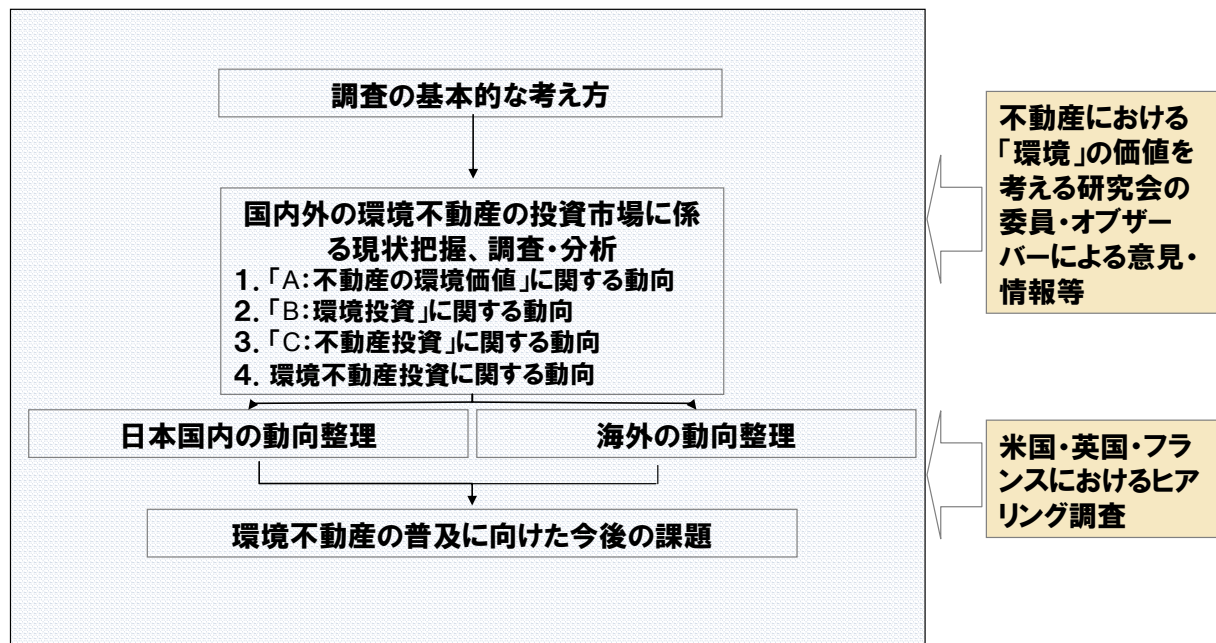


図 調査フロー

3. 環境不動産の普及に向けた今後の課題

平成 20 年度は環境不動産の普及に向けた不動産市場における条件整備を進めるための基礎となる情報収集として海外の動向を把握した上で、国内の現状を踏まえた環境不動産の普及に向けた今後の課題について、①不動産における環境価値の評価軸の整理、②環境価値の共有化を図る仕組みの構築、③環境不動産の「価値」を評価・分析するための情報収集・提供体制の検討の3点に取りまとめた¹。それぞれの概要を以下に記す。

①不動産における環境価値の評価軸の整理

多様な主体間で不動産における環境の価値の共有化を図る前提として、不動産における環境価値の対象などを整理しておく必要がある。本研究会においては、喫緊の課題となっている温暖化対策としての CO2 削減だけでなく、同様に地球規模での対応が必要とされている生物多様性の保全や、生産性・快適性の向上、緑地の存在価値などの環境価値についても、中長期的な視野から検討することが望ましいとされた。

②環境価値の共有化を図る仕組みの構築

多様な主体間で環境価値を共有化するためには、環境不動産における環境価値を明確化した上で、環境不動産の運営に係る主体間のルール（例えば、オーナーとテナント間や開発者とユーザー間など、各々の主体の環境価値による利益の授受や負担を配分する仕組みなど）を構築していくことが求められる。本研究会では、環境不動産の運営に関するルールのモデルを作成し、その有効性を検証していくことにより、環境価値の共有化を図る仕組みの構築がなされることが望ましいとされた。

③環境不動産の「価値」を評価・分析するための情報収集・提供体制の検討

環境不動産の普及のためには、その「価値」を評価・分析するための情報収集・供給体制の構築が必要である。本研究会では、環境不動産の定量的な経済効果を表すデータ等の情報蓄積が必要であるとされた。収集すべき情報としては、不動産の性能評価と使用者のエネルギー消費量等と評価の関係、建物の単年度の運用エネルギーやライフサイクルコストから見た運用エネルギー、環境リスクとしての将来の環境・エネルギー関連規制やエネルギー需給の動向によるエネルギーコスト動向、CO2 排出量・コスト等の定量的なデータのほか、生産性向上や緑、景観の効果等、定性的なデータも検討すべきとされた。また、これらのデータの収集と同時に、どのような主体が情報を必要とするか、どの主体がどのような方法で情報収集するか、どのような方法で情報提供するかなどについて検討する必要がある。

¹ その他、本研究会では、環境不動産普及のための政策的支援措置・規制の重要性に関する意見も多数出た。