

---

# 「環境」をテーマにした不動産の価値向上に関する論点

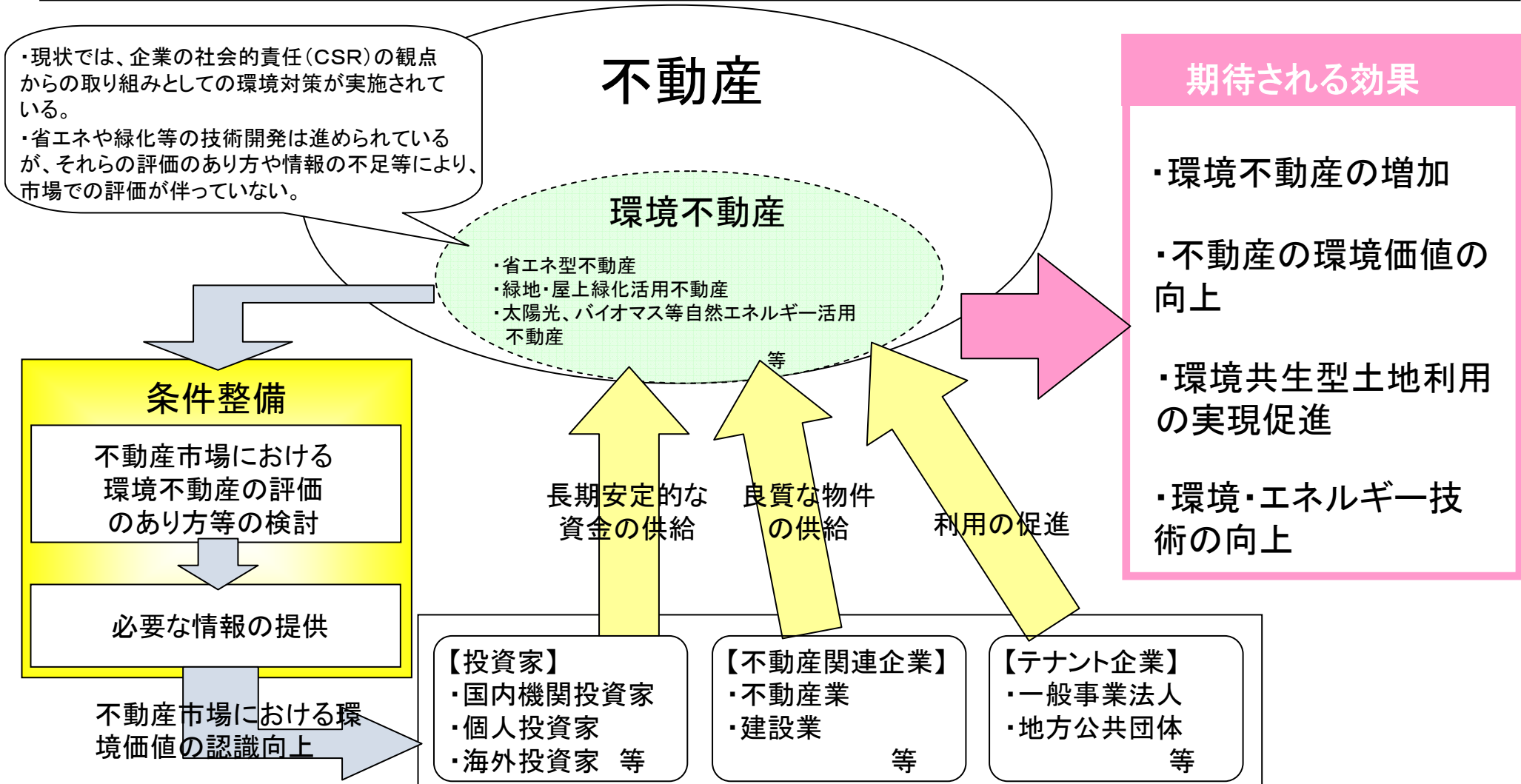
---

2008年12月19日

---

# 「環境」をテーマにした不動産価値の向上に向けた検討

「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(環境不動産)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。



# 不動産における「環境」の検討対象

■不動産における「環境」として考慮すべき範囲は以下のとおり。

<p>環境負荷の軽減</p> <p>環境パフォーマンスの向上</p>	排水・騒音・廃棄物	△ 既に規制によって基準が設けられ、負荷軽減が義務付けられており、改めて、本研究会で施策を検討する必要性は低い。
	土壌汚染・アスベスト等	△ 既に、バーゼルⅡにより国際的な取り決めによって、金融では重要なリスク評価対象であり、改めて、本研究会で施策を検討する必要性は低い。
	省エネ・節水・緑化等	◎ CASBEE等LCA評価における重要な要素であり、ESCO事業等の内部経済化する制度もあるが、LEED等海外事例における、より積極的な運用を鑑みると、情報提供および開示の方法改善による効果が大と期待される。
	LCCO2	◎ CASBEE等LCA評価における重要な要素であり、先進的な自治体では規制による、より戦略的な運用が検討されており、施策による誘導の余地が大と期待される。
	新エネ・生物多様性の保全	○ 海外においても、未だ検討端緒に付いた段階であるが、街区レベルの開発行為では重要な要素となりうる。そこで、本年度の検討対象とはしないが来年度以降検討課題とする。

出典：(株)三菱総合研究所作成

# 市場参加者の行動とその要因

■不動産および不動産投資市場への参加者は、それぞれ独自のインセンティブで行動する。参加者それぞれの行動とその要因を踏まえつつ、情報・評価等により、環境不動産への意識の共有化を参加者内で図る必要がある。

参加者	「不動産」と「投資」	「環境」と「投資」
デベロッパー等	建築物等の建設・供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CSRによるブランド力の向上</li> <li>・LCAによるコスト削減</li> <li>・付加価値の顕在化による収益性の向上</li> </ul>
投資家等	転貸のための不動産投資および所有 デベロッパー等への資金供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SRIによる社会的責任の実行</li> <li>・短期ないし中長期的な投資利回りの最大化</li> </ul>
ユーザー (テナント)	利用のための不動産投資および所有	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産利用時のコスト縮減(不動産購入等のための借入金の利率優遇等を含む)</li> <li>・不動産利用による効用(良好な景観、安全性等)の向上</li> </ul>
金融機関(銀行等)	供給・需要両者への資金供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金供給先のデフォルトリスク低減</li> </ul>
行政 (国・地方公共団体)	良好な不動産市場の形成のための投資促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷軽減ないし環境パフォーマンス向上のための投資促進</li> </ul>

出典：(株)三菱総合研究所作成

# 「環境不動産」の活性化に向けた課題

## 不動産の環境性能

- 「温対法」の動向
- 二酸化炭素排出の動向
- 「省エネ法」の動向
- IPCCの動向
- 不動産に係る環境性能評価基準の動向
- 「環境マンション」の普及

## 環境投資

- 国内のSRIの動向
- 自然エネルギー系ファンドの動向
- 不動産の環境に係る投資規制の動向

環境

環境不動産への投資

不動産

投資

「環境投資」に対する意識が高まる中、「環境投資」の対象として「不動産」を意識させるためにはどのような施策が必要か。

「不動産の環境性能」に対する意識が高まる中、環境不動産に対してどのような評価のあり方、情報の提供方策が必要か。

## 不動産投資

- 不動産投資市場の動向
- REITの動向
- 不動産投資の動向（海外投資家の動向）

実物不動産やREIT等による不動産投資が活性化しているが、このような投資を行う主体に対して「環境不動産」を意識させるためにはどのような施策が必要か。