

2011年5月30日

PD①

環境不動産への取り組みについて

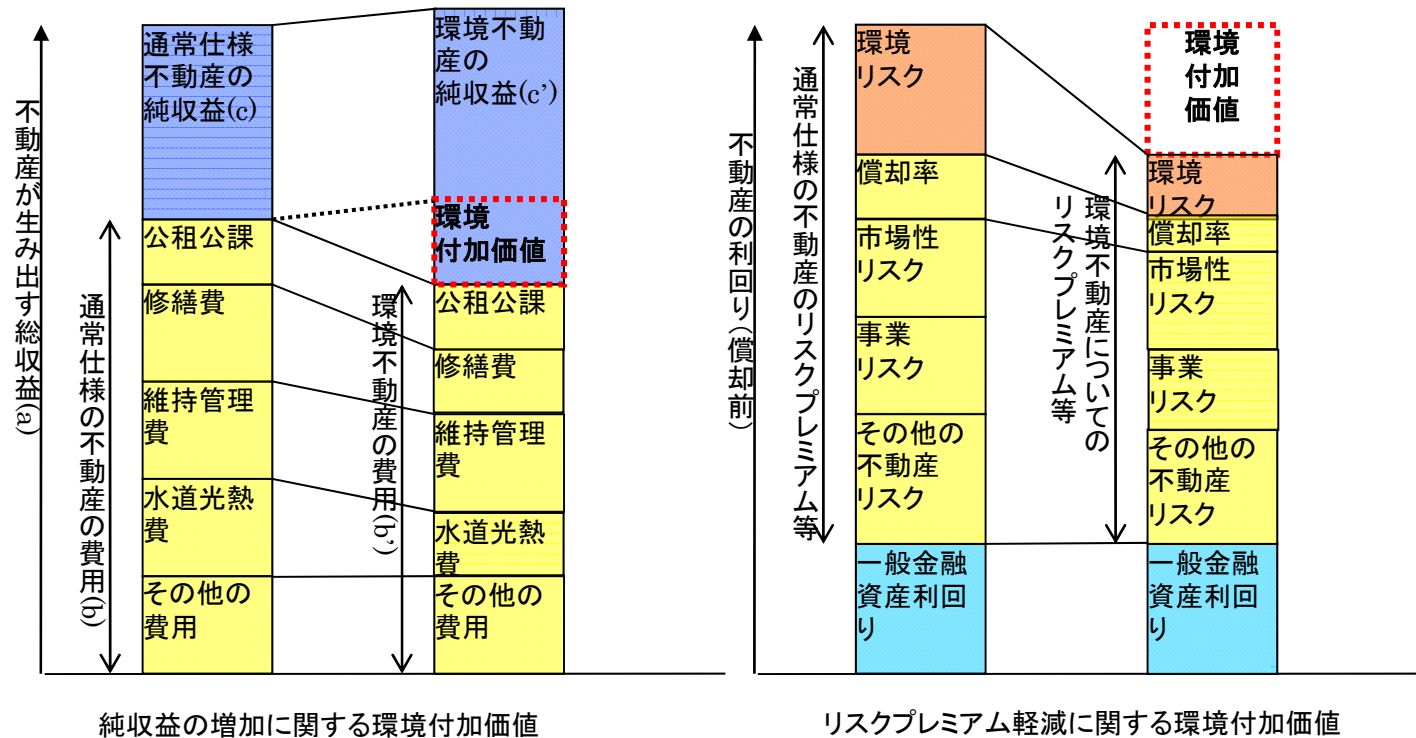
不動産総合コンサルティング部
伊藤 雅人

 SUMITOMO TRUST 住友信託銀行

The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd.

環境不動産普及に向けた取り組み(1)

- 2005年10月『不動産に関する「環境付加価値」の検討』
 - 東京都不動産鑑定士協会十周年記念論文(最優秀賞受賞)による提言
 - 2009年5月、日本不動産鑑定協会 環境付加価値ワーキンググループ 座長として、『環境を考えた不動産は価値が上がる』(住宅新報社) 発刊



(東京都不動産鑑定士協会十周年記念論文『不動産に関する「環境付加価値」の検討』(2005 伊藤雅人)より一部改訂)

環境不動産普及に向けた取り組み(2)

- 2007年3月～
サステナブル不動産研究会開催



2009年6月発刊(ぎょうせい)

- 2009年12月、2010年12月
エコ・プロダクツにて、サステナブル不動産ビジネスセミナー開催

トラス60・サステナブル不動産研究会

- 野城 智也東大生産技術研究所長(委員長)
- 三菱地所
- 森ビル
- 竹中工務店
- 日建設計総合研究所
- 企業年金連合会
- NTTファシリティーズ
- 山武
- 日本生態系協会
- あらたサステナビリティ認証機構
- 電通
- CSRデザイン&ランドスケープ設計事務所
- 住信基礎研究所
- 国土交通省 土地・水資源局・土地市場課
- 東京都 環境局
- 横浜市
- GEリアル・エステート
- S-net
- 住友信託銀行(事務局)

環境不動産普及に向けた取り組み(3)

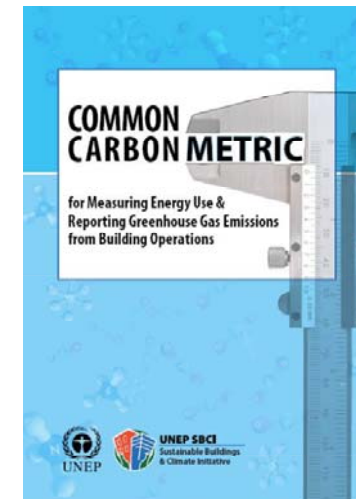
- 2007年6月～国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ(UNEP FI PWG)

- ESG(環境、社会、ガバナンス)を考慮したRPI(責任不動産投資)の普及啓蒙メディアチーム・メンバーとして事例集・手引集の翻訳(監修)及び広報担当



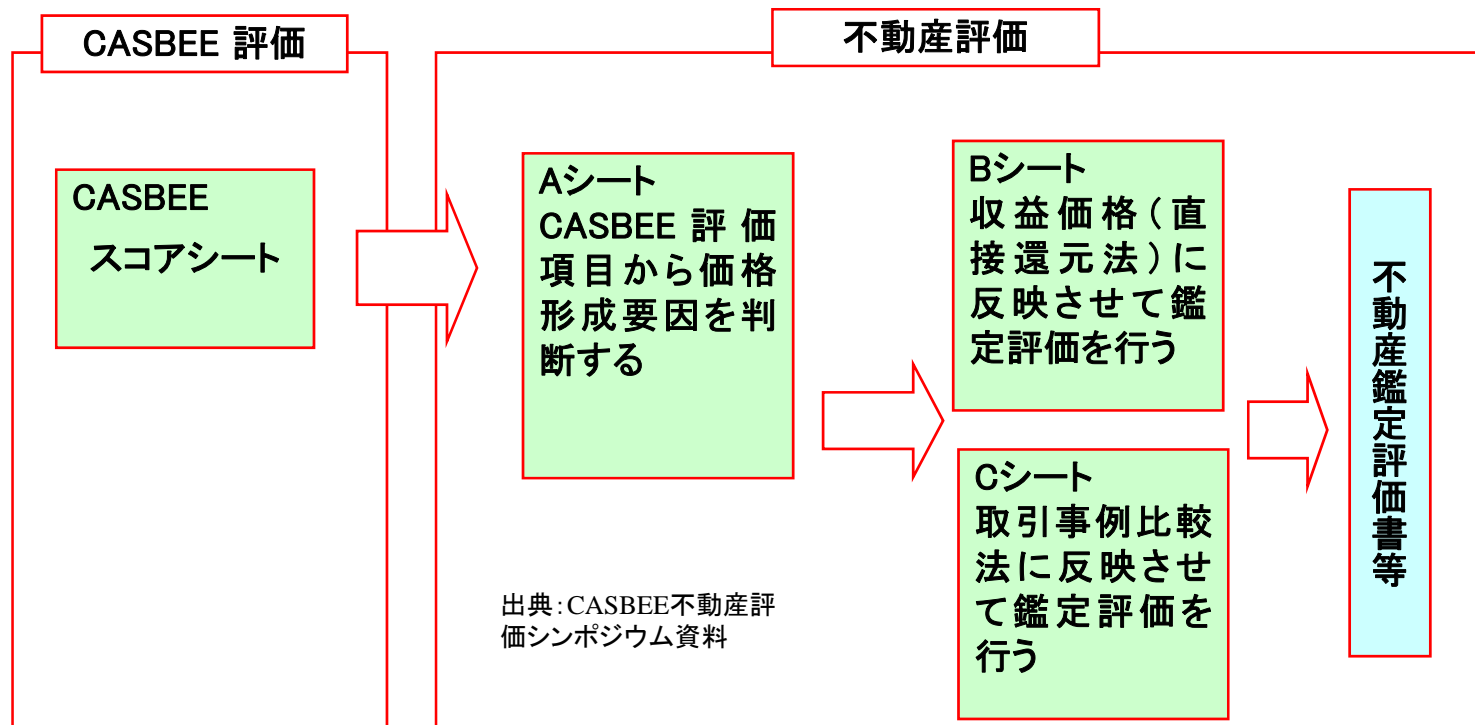
- Japanese RPI Survey チームリーダーとして、国土交通省・UNEP FI PWG共同の投資家向け調査を実施

- Common Metrics Team メンバーとして、CO2排出量をはじめとした環境性能の世界共通指標(UNEP Sustainable Buildings & Climate Initiativeで検討中)の投資判断への活用について研究中



- 2007年7月～CASBEEと不動産評価検討小委員会

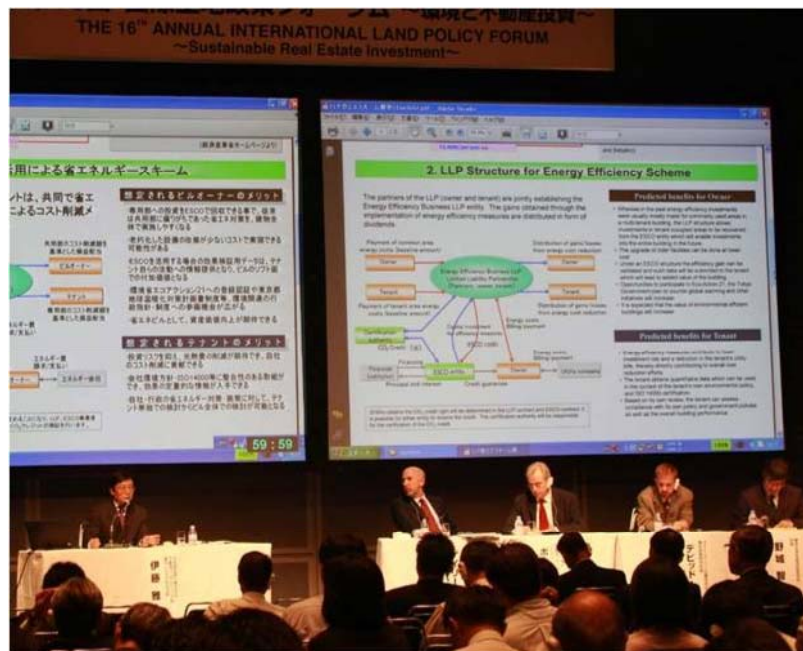
- 幹事として参画し、アセスメントツールと不動産評価との連結を提言
2010年2月「CASBEE不動産評価活用マニュアル2009年版」公表



- よりシンプルで、世界指標とも比較可能な、投資判断に使えるツールを目指し、現在、「CASBEE不動産市場普及版」を検討中

2008年11月～国土交通省「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」

- 委員兼アドバイザーとして、海外ヒアリング調査、経済価値ワーキング、投資家サーベイ等に参加
- 第16回国際土地政策フォーラム『環境と不動産投資』で、パネルディスカッションをコーディネート



- ・Gary Pivo氏(米アリゾナ大教授)
UNEP FI PWGの取り組みや、米国での先進事例(サステナブル・ランド・ファンド)を紹介
- ・Paul McNamara氏(UNEP FI PWG共同議長)
既存ストックの“インプルーバー”が、環境面で最も有効かつ最もリスクの低い投資であることを強調
- ・David Wood氏(ハーバード大ディレクター)
RPIを実際の行動に結び付ける方法や、官民ファンド等、最新の金融スキームを紹介
- ・野城智也氏(東京大学生産技術研究所長)
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

第17回国際土地政策フォーラムの振り返り

前年に引き続き、第17回国際土地政策フォーラム『環境と不動産投資』で、パネルディスカッションをコーディネート(2010年10月)



- ・末吉竹二郎氏(国連環境計画金融イニシアティブ特別顧問)
ブラウン経済からグリーン経済へ環境破壊の下に行われる経済成長至上主義から早く抜け出して、環境を保全して長期的観点に立った持続可能経済を構築しなければならない。
- ・Paul McNamara氏(PRUPIM不動産リサーチヘッド取締役)
あらゆる分野の中で、最も費用対効果が高いという不動産の環境配慮を進めることと、このまま放置し遠ざけられるリスク拡大していくということと、果たしてこれからの行動としてどちらを選択するのか？
- ・Scott Muldavin氏(GBFCエグゼクティブ・ディレクター)
環境配慮による付加価値はコスト削減だけではない(後述)
- ・John Collinge氏(Lend Lease シニア・サステナビリティマネージャー)
持続可能な不動産投資マネジメントについて、組織としてコミットし、リーダーシップ、ビジネスシステム、利害関係者の関与という大きな観点から、投資及び運用におけるサステナビリティを実現する。
- ・小町利夫氏(企業年金連合会年金運用部不動産グループリーダー)
現在の日本では、耐震性向上と環境対策を同時並行的に行う事業効率性の高さは評価できる。

(Muldavin氏の資料より)6段階の明確なステップ

第17回国際土地政策フォーラム資料「持続可能な不動産のパフォーマンスと財務分析(スコット・R・マルダヴィン氏)より

1. 財務モデルを選択

“DCFあるいはインカム・アプローチの理解が重要”



4. コスト/利益による財務上の影響を評価

“全てのコスト/利益をいくつかのカテゴリに分類し、純コスト・純利益を査定”



2. 不動産の“持続可能性”を評価

“規制当事者、スペースユーザー、投資家がどう考えているか”

5. 財務モデルの入力情報を決定

“持続可能性以外の要因と合わせて決定”

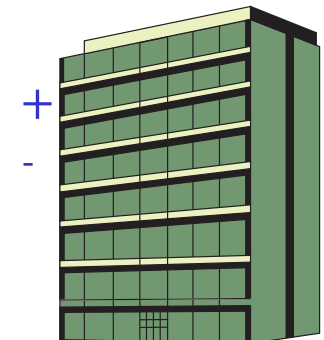


3. “試算の持続可能性”に関するコスト/利益評価

“機能的・経済的陳腐化を避けることにより、重大なリスク回避利益が生じる”



6. リスク分析とプレゼンテーションの実施 (RAP)



ご参考: “Value Beyond Cost Savings” <http://www.greenbuildingfc.com/Documents/Value%20Beyond%20Cost%20Savings--Final.pdf>

テナント様は、 省エネ・省CO₂・省資源を 重視している

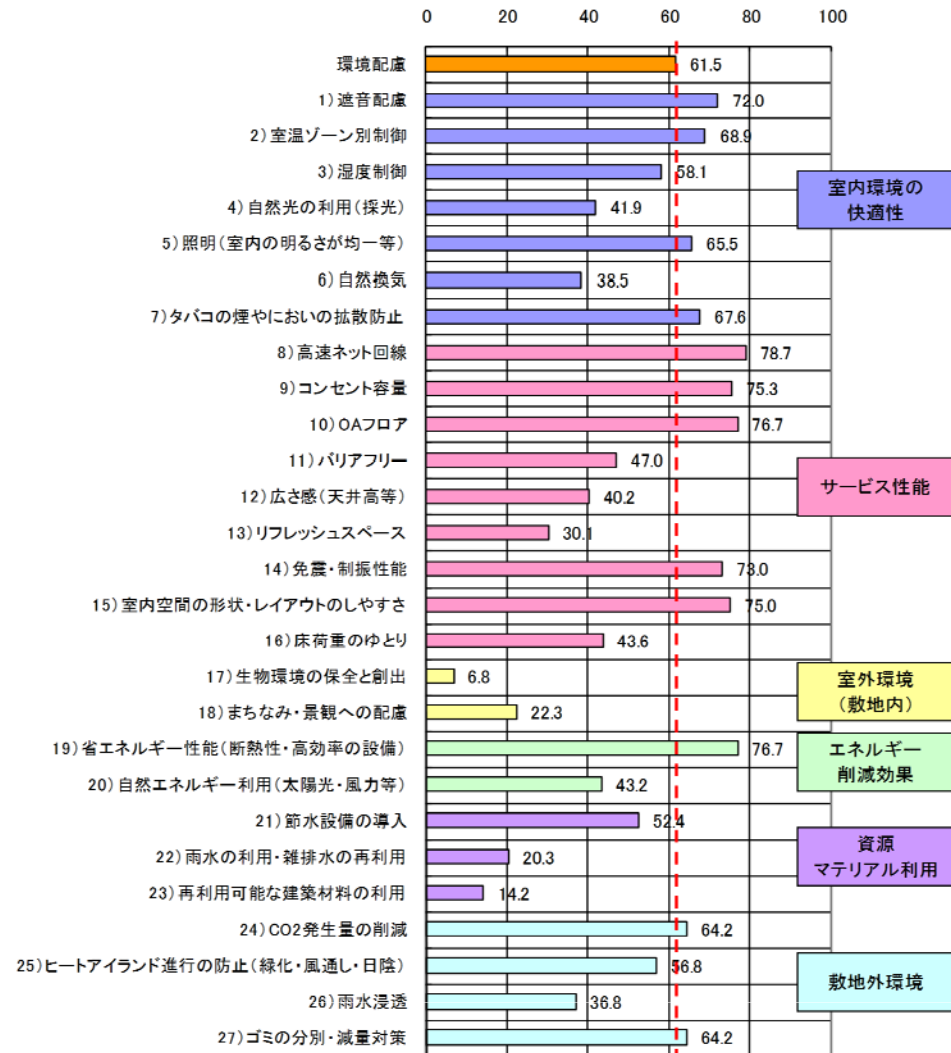
- 住友信託銀行調査
(出所)住信基礎研究所「環境配慮
型ビルに関する企業の意識調査」
(2009年7月)

「8) 高速ネット回線」や「10) OAフロア」、
「9) コンセント容量」など業務効率に大きく影響する項目とあわせて、
「19) 省エネルギー性能」や「24) CO₂発生量の削減」、
「27) ゴミの分別・減量対策」など環境配慮としてわかりやすい項目の重要度DI*が高い

* 重要度DI = (「重要」と回答した企業比率 × 1 + 「やや重要」と回答した企業比率 × 0.5) - (「あまり重要ではない」と回答した企業比率 × 0.5 + 「重要ではない」と回答した企業比率 × 1)

賃貸オフィスビルに入居する場合の環境配慮項目の重要度(重要度DI)

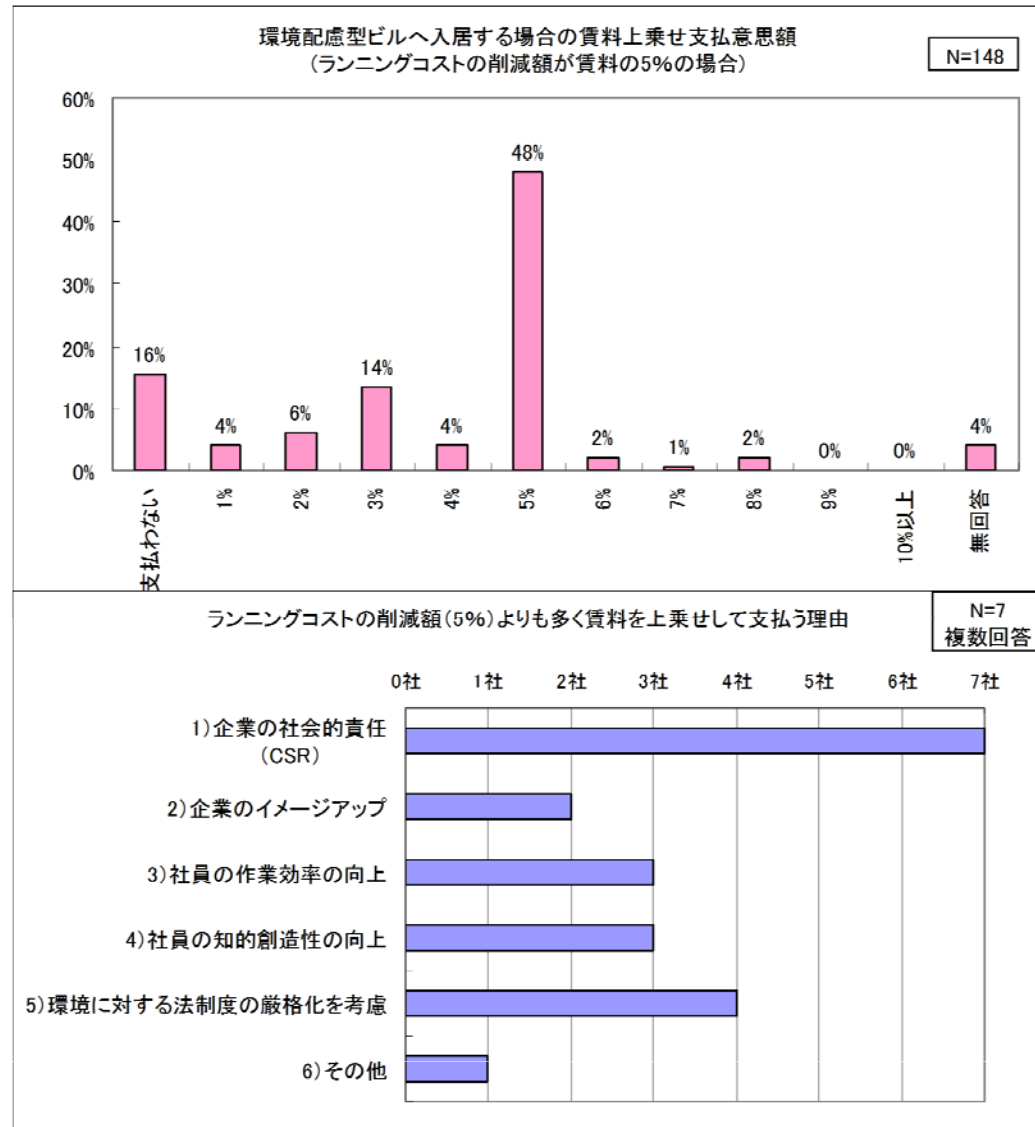
N=148



コストダウンに見合った 賃料上乗せを認める テナント様も多い

- 住友信託銀行調査
(出所)住信基礎研究所
「環境配慮型ビルに関する企業の意識調査」
(2009年7月)

「今、貴社は賃貸オフィスビルに入居していたとします。そして、ビルオーナーはこのビルを環境配慮型ビルにリニューアルしようとしています。リニューアルが終われば、貴社が支払う水光熱費等のランニングコストが削減できます。一方、リニューアルコストがかかるため、ビルオーナーがそのコストの一部負担(賃料に上乗せ)を求めています。そこで、ランニングコストの削減額が賃料の5%相当とする場合、賃料の何%なら賃料に上乗せして支払いますか。」



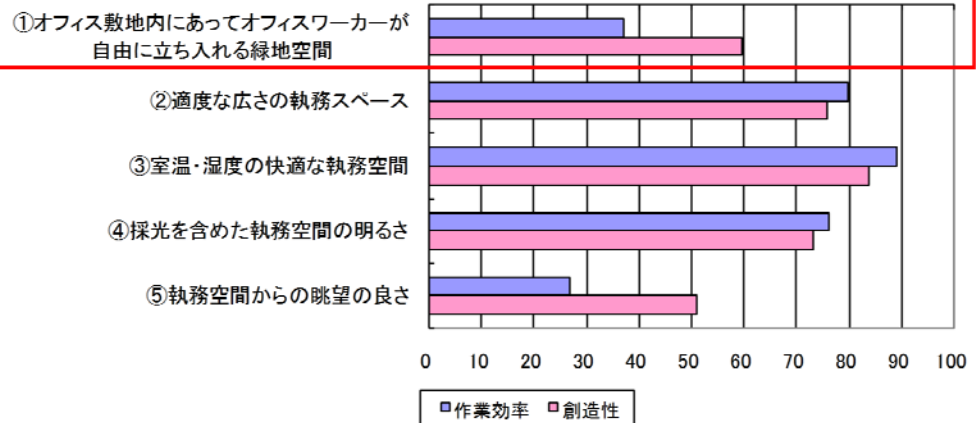
オフィスワーカーは創造性の観点から緑化を重視し、また生物多様性への意識も高い

- 住友信託銀行調査
(出所)住信基礎研究所「生物多様性に対するオフィスワーカーの意識調査」
(2010年4月)

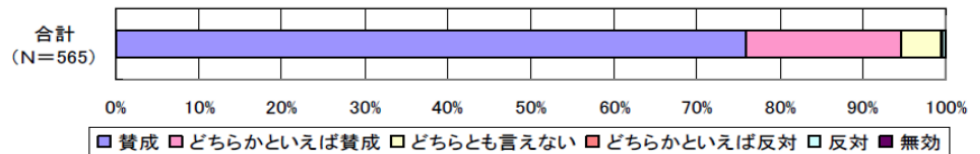
「作業効率や創造性に影響を与えるオフィス要素の重要度」の結果として、重要度DI*を算出
あわせて、緑化をする際に生物多様性に配慮することの必要性についても質問

* 重要度DI = (「重要」と回答した比率 × 1 + 「やや重要」と回答した比率 × 0.5) - (「あまり重要ではない」と回答した比率 × 0.5 + 「重要ではない」と回答した比率 × 1)

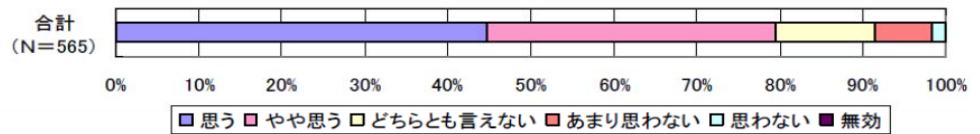
作業効率や創造性に影響を与えるオフィスの要素 (重要度DI)



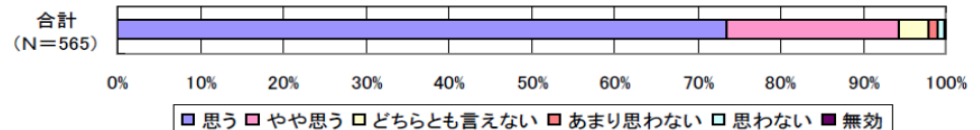
緑化をする際に地域の生態系を守ることを考慮することをどう思いますか？



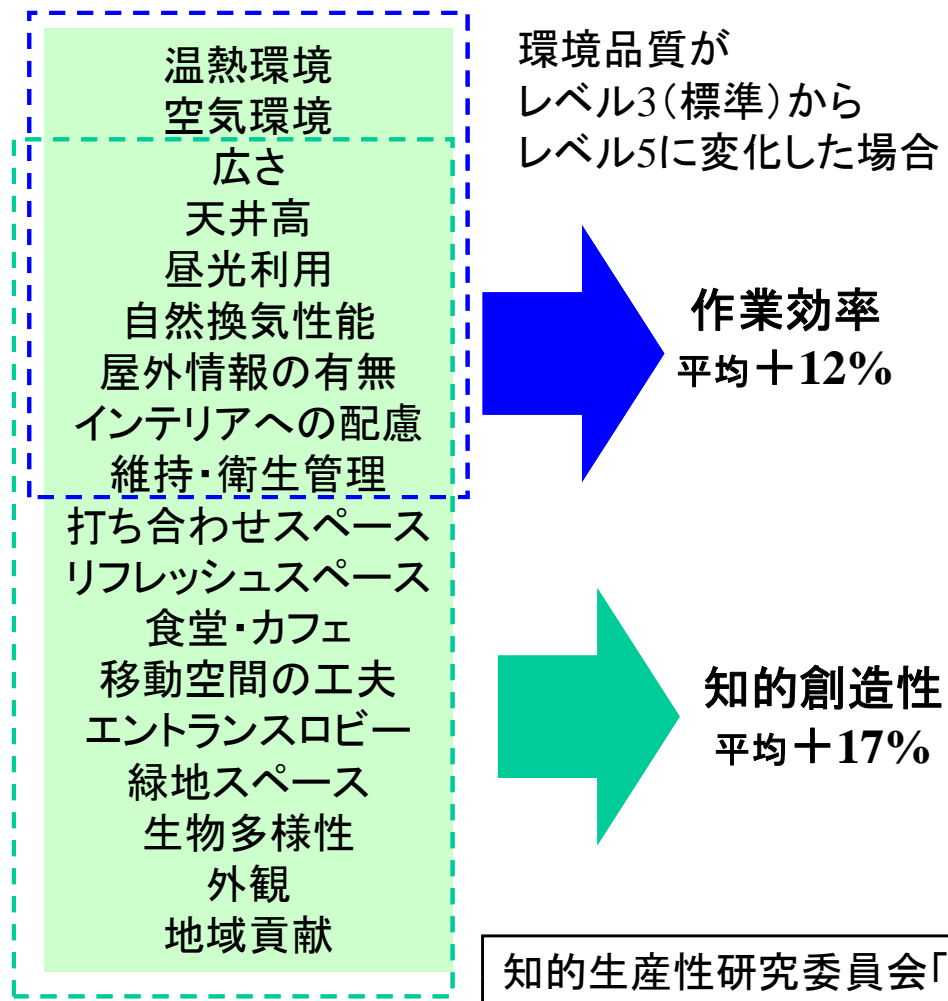
都心部であっても、緑化によって生物の生息・生育空間の減少・消失を食い止めることができると思いますか？



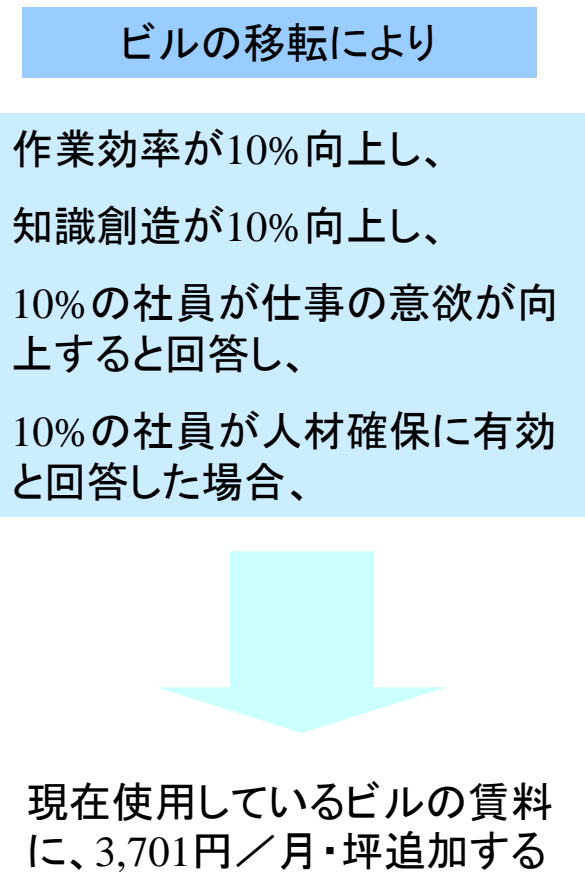
都心部であっても開発によって失われる自然を他で補うこと(オフセット)が必要であると思いますか？



オフィスワーカー向け調査



企業総務向け調査



知的生産性研究委員会「経済性評価/格付部会の活動報告」より作成