

環境不動産への取り組みについて

(土地の日フェアシンポジウム パネルディスカッション)

不動産営業開発部

伊藤 雅人

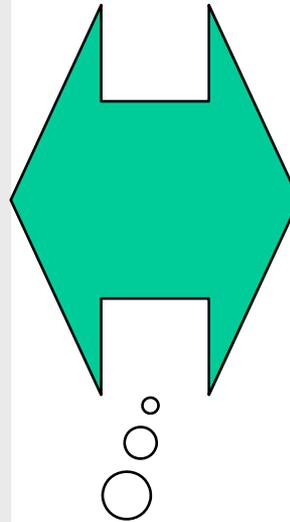


SUMITOMO
TRUST

住友信託銀行

● 不動産の環境配慮への取組みを『付加価値』につなげる

- 環境配慮は、お金がかかる。
- 法規制を超えた取組みは、株主の利益に反する
- スペースの有効活用が難しくなる
- 購入者や利用者に訴求できない
- 物件の選択肢を狭めてしまう
-



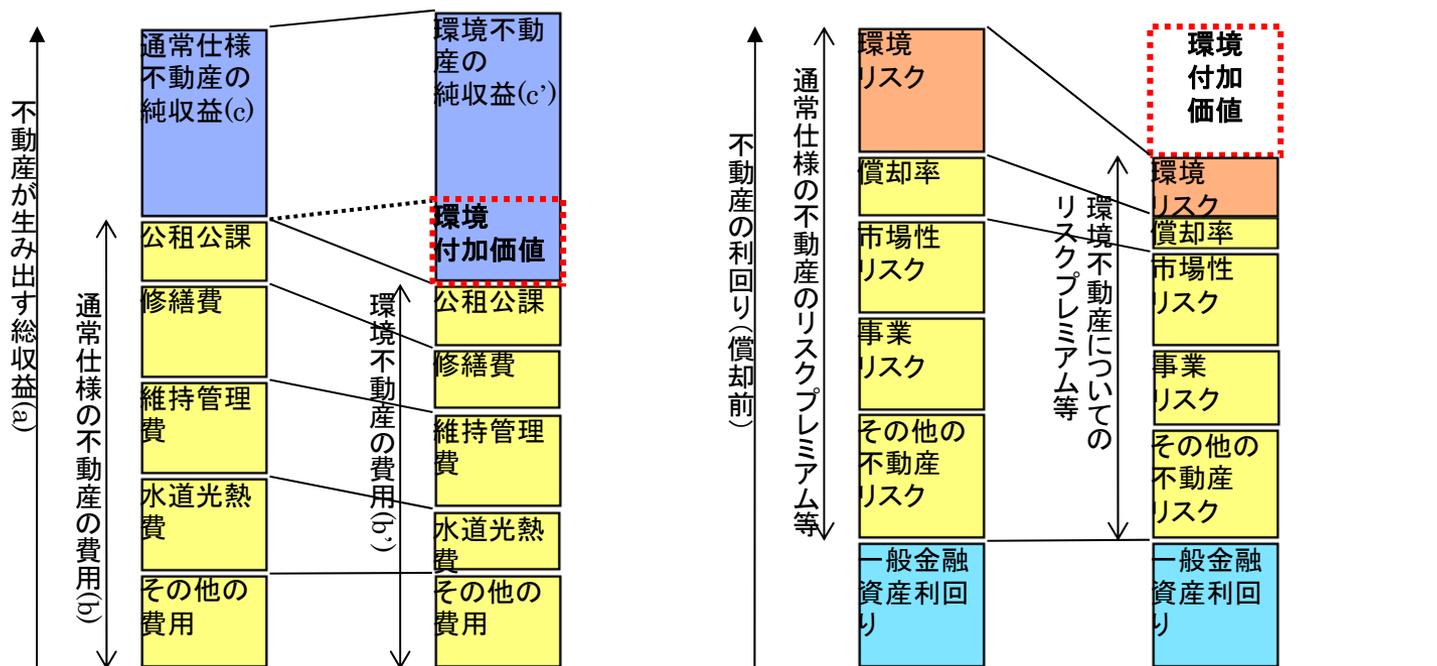
- 水道光熱費や運営費の低減につながる
- 資材を長持ちさせて、償却負担も減らすことができる
- 快適性、生産性を高める
- 将来のリスク(エネルギー高騰、規制強化など)を低減する
- 資産の競争力が向上する
-

このギャップを埋めるための取組が必要

ギャップを埋めるための取組み(1)

『付加価値』の理論を組み立てる

- 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
- 日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 環境不動産等評価検討小委員会にて、鑑定評価理論への反映を引き続き検討中



純収益の増加に関する環境付加価値

リスクプレミアム軽減に関する環境付加価値

(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)

ギャップを埋めるための取組み(2)

- 『環境性能』を分かりやすく示す

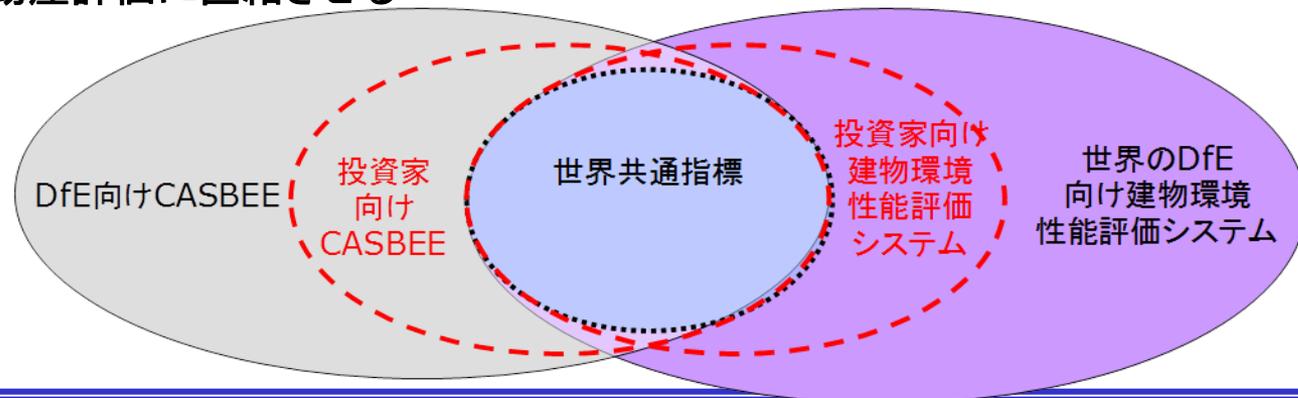
CASBEE[®] 建築環境総合性能評価システム

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency



CASBEE不動産マーケット普及版の創設を提言
(2011年7月に暫定版を公表)

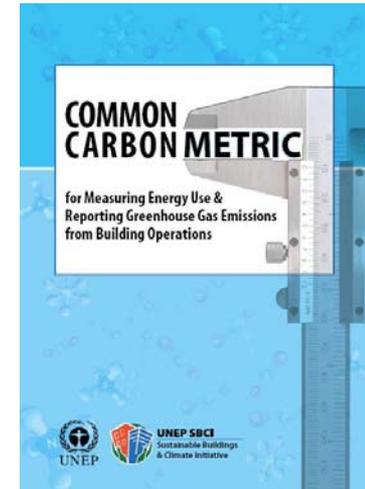
- シンプルな評価システムを構築する
- DfE(環境配慮設計)向けシステムと投資家向け(市場普及版)を並存させる
- UNEP SBCI(国連環境計画 持続可能建築と気候変動イニシアティブ)などで検討している世界の「共通指標」を共有する
- 不動産評価に直結させる

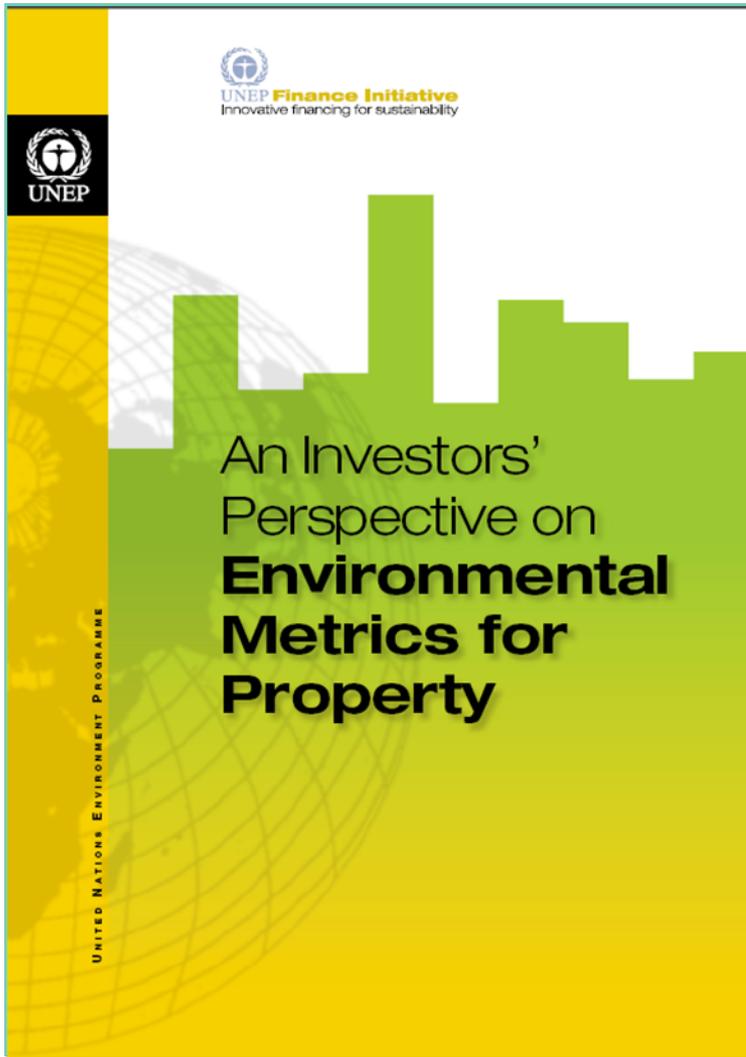


- 国際ネットワークに参加し提言する
国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ
(UNEP FI PWG)
 - ESG(環境、社会、ガバナンス)を考慮したRPI(責任不動産投資)の普及啓蒙に参画し、事例集・手引集の翻訳(監修)及び広報を行う



- Japanese RPI Survey チームにて、国土交通省・UNEP FI PWG共同の投資家向け調査を実施
- Common Metrics チームにて、環境性能に関する世界共通指標(UNEP SBCI等で検討中)の、投資判断への活用について研究中



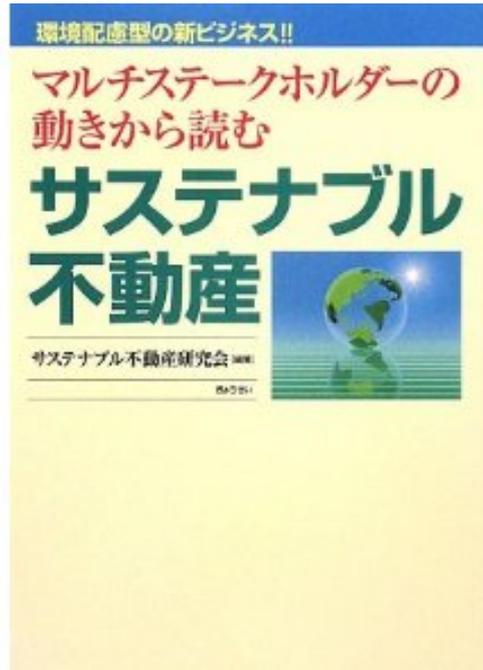


現在の不動産の環境性能評価手法の使い勝手の悪さを指摘した上で、投資家の視点からの見解が示されたレポート(UNEP FI PWGから発刊)

In Japan CASBEE is beginning to discuss with market participants a short form version of CASBEE metric (the CASBEE for Market Promotion tool.) In the US and Europe, LEED and BREEAM are also beginning to roll out 'short-form' versions of their better known measurement schemes, for existing stock.

CASBEE不動産マーケット普及版に言及(米国のLEEDや英国のBREEAMも追隨の動きがあると)

- マルチステークホルダーと協働した、普及啓発活動



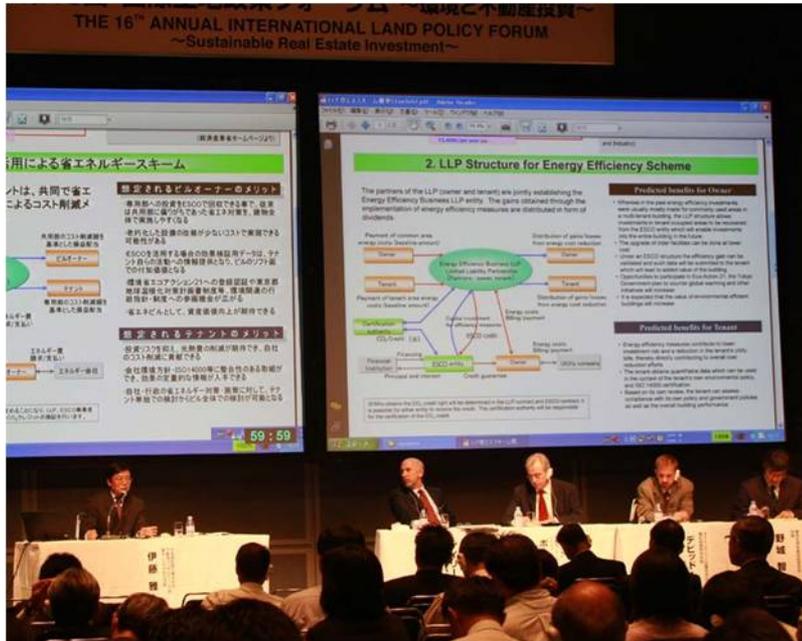
2009年6月発刊(ぎょうせい)

- 環境不動産に関する新たな「気づき」を促す調査活動
テナント・オフィスワーカー向け調査
土壌汚染地開発意識調査...

トラスト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)

第16回国際土地政策フォーラム『環境と不動産投資』(2009年)



- 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『環境と不動産投資』(2010年)



- ・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すべき。
- ・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を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” 300ページを超える手引書を無料で公開。
- ・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。

ギャップを埋めるための取り組み(4)

- 成功事例を積み重ねる(当社環境配慮型建築コンサルティング)

(仮称)東洋製罐大崎プロジェクト(新築)



著作:竹中工務店

建築面積:約3,400㎡
延べ面積:約72,000㎡

鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
地上21階、地下2階、塔屋1階

2011年12月竣工予定

コスト適正化と透明性確保

環境面でも、省エネ・省CO2実現に向けたテナント協働体制構築のための支援や手堅い技術的助言の積み重ねに加え、生物多様性・ハビタット認証への対応が評価される。(国土交通省住宅・建築物省CO2推進モデル事業に採択)

八千代銀行本店(新築)



建築面積:約830㎡
延べ面積:約7,600㎡

鉄骨造
地上9階、地下2階、塔屋2階

2010年12月竣工

環境配慮へのリード

耐震機能強化による危機管理力を高めると共に、地域貢献や環境配慮を目指した本店建替えプロジェクト。環境面では、断熱性向上や自然エネルギー導入といった省CO2技術に加え、地域銀行の強みを生かした環境コミュニケーションサイクルを実現。(国土交通省住宅・建築物省CO2推進モデル事業に採択。CASBEE®評価:Sランク)

(参考) 藤沢サスティナブル・スマートタウン構想

- ▶「パナソニックらしい自然の恵みを最大限取り入れた、地産地消型の安心・安全なサスティナブルな街づくり」、並びに、「電力・情報ネットワークが最初から繋がり住民に負荷なく最適制御するスマートな街づくり」を目指し、街の魅力を高めるサービスを提供し、街全体でのCO2削減70%(1990年比)を実現を目指す
- ▶環境配慮側の街づくりが不動産価値としてマーケットに受け入れられるための評価指標を設計する



計画概要	
開発所在地	神奈川県藤沢市辻堂元町6丁目4番1号
面積	約19ha
計画地用途	住宅約1,000戸/商業/公益施設
計画人口	3,000人(1,000世帯)
スケジュール	2013年度街びらき
総事業費	約600億円

2011年5月26日パナソニック株式会社他ニュースリリース「環境分野に先進的に取り組む9社と藤沢市が Fujisawaサスティナブル・スマートタウン構想を発表」より