

◆鑑定セミナー◆

不動産の 「環境付加価値」とは

その現状と評価の課題など

出席者と地球環境問題との関わり／不動産の環境配慮に関する現状と環境付加価値の考え方(環境付加価値からのアプローチ、環境付加価値の一例(太陽光発電、金利優遇)、国内外における環境性能評価制度の動き、鑑定協会の取り組み)／環境配慮建築に関する新しい動き／環境共生のまちづくり——大手町、丸の内、有楽町地区／200年住宅構想と住宅履歴書／鑑定評価の立場からみた留意点と課題／生物の多様性と緑の質の確保／ハウステンボスの環境価値／「見える化」にどう対応するか／コストオンという誤解



東京大学生産技術研究所副所長
教授
野城 智也氏



大丸有環境共生型まちづくり推進協会事務局長
(三菱地所(株)都市計画事業室副室長)
井上 成氏



東京建物(株)アセットソリューション事業部
鑑定室グループリーダー
阿部 隆志氏



住友信託銀行(株)不動産コンサルティング部
不動産鑑定室 鑑定第1チーム長
伊藤 雅人氏

司
会

地球環境問題は温暖化による異常気象をみるまでもなく、全世界を挙げて取り組むべき、待ったなしの緊急課題です。国際的な環境対策会議での対応はもちろん、国内でも政府、産業界、さらに家庭レベルでも環境対策、とりわけCO2削減のための様々な努力が始まっています。まちづくりの機能を担う建設・不動産業界でも省エネルギー、CO2削減機能のほか、それを戦略的に補完する緑化や水資源などの再利用策と様々な対策が打たれています。先端的なビル・住宅も数多く建設され、街区ごと幅を

広げる動きも出ています。そうした不動産には「環境付加価値」というものがあるはずですが、今のところその評価手法が定まっていませんが、いま各方面から「環境付加価値」の評価に対するアプローチが始まっています。今回は不動産の「環境付加価値」について、この分野をリードする学識者、まちづくりや鑑定評価の分野で取り組み、実践されている皆さんにご出席いただき、その考え方と今後の方向について議論してもらいました。

出席者と地球環境問題との関わりなどについて

○伊藤(司会) 本日はお忙しい中、お集まりいただきましてまことにありがとうございます。

それでは「不動産の『環境付加価値』とは——その現状と評価の課題など」と題して、討論をさせていただきたいと思えます。まず、本題に先立ち、皆さんに簡単な自己紹介と、それぞれのお立場で地球環境問題というものにどう携わっておられるかということ、あるいはどのようなご関心をお持ちになっているかについて、簡単にご説明いただければと思います。

まず、野城さんからお願いいたします。

○野城 東京大学生産技術研究所の野城でございます。

私は大学の教員で、二十年ほど前から、サステイナブル・ビルディング(持続可能な建築)という分野の研究課題を研究させていただいております。

具体的には、きょうの話題に絡むところがありますので、後で紹介させていただきます。

○伊藤 ありがとうございます。よろしく願いいたします。

次に、井上さん、お願いします。

○井上 三菱地所の井上でござい

ます。

三菱地所の都市計画事業室で丸の内のもちづくりを担当しています。ここ丸の内には、地権者が90社以上おまして、その方たちと一緒に再開発協議会という任意組織を組織しております。環境に限らず、様々な分野に亘ってまちづくりに取り組んでおり、私はその事務局の一員です。具体的には、地区の合意形成とか、ルールづくりといったものの原案を事務局がつくって、それを協議会で議論してから、行政と協議をするというような段取りでまちづくりを進めております。

更に再開発協議会での議論を基に特に環境というテーマを深掘りする、実際の環境共生を進めていくいわばDo タンク的な機能を担う組織として中間法人を今年度設立しまして、そちらの事務局長という立場でもまちづくりに関わっております。

○伊藤 続いて、阿部さん、お願いします。

○阿部 私は現在、鑑定評価業務を中心とするアセットソリューション事業を行っています。

その中で、地球環境問題については、皆様がお持ちのような環境に対して専門的・組織的に位置づけられている部署はないのですが、たまたま今朝の新聞に、当社のグ

リーン電力購入という記事が出ておりました。これは、簡単にいえば、環境保全活動の一環として、「グリーン電力証書システム」を利用し、自然エネルギーにより発電された電力(グリーン電力)を導入することでCO2排出削減を図るという内容です。この「グリーン電力証書システム」とは、太陽光や風力、バイオマス(生物資源)などの自然エネルギーにより、CO2をほとんど発生せず発電された電力(グリーン電力)の環境付加価値分を証書化することで取引を可能にし、企業などの環境対策に利用できるようにする仕組みです。今回、会社としてバイオマス発電によるグリーン電力証書(180万kWh相当分:当社が国内全事業所で1年間に消費する電力)を購入したというものです。また、東京都は、環境確保条例を改正して大規模事業者を対象としたCO2排出量の総量削減義務の導入と排出量取引制度を2010年度に導入することを目指しているようです。地球温暖化が声高に叫ばれ、最近の気象状況も昔と今とでは何か違う?ということを感じている中で、このようなこともあり、企業もその対策を考えてゆかなければいけないと痛感しているところです。その企業の果たす役割という中で、鑑定評価というポジショ

ンは少し性格的に違うところがあるかもしれませんが、地球環境問題に対して認識を深め、鑑定業界として何ができるのかということを考え、業務の方向性を導いていければと感じておりました、今回の座談会に出席させていただきました。

○伊藤 私は住友信託銀行の伊藤と申します。

本日は、環境付加価値というテーマですが、実は日本不動産鑑定協会の調査研究委員会収益還元法関連小委員会におきましても、今年度から環境付加価値ワーキンググループを立ち上げておりました、私はその座長としてもかかわらせていただいております。

不動産の環境配慮に関する現状と環境付加価値の考え方

それでは、簡単な自己紹介に続きまして、私のほうから、本日のテーマにかかわるところで、環境付加価値とは何か、今どういう現状にあるのかということをお

話しさせていただきたいと思っております。ご理解しやすいようにメモ（別掲図表）もお手元にご用意しておりますのでご覧ください。

私は今信託銀行におきまして、不動産の鑑定評価の仕事をしておりますが、その中でも、銀行が貸し出すノンリコースローンの担保となる不動産、この評価についてはかなり長い期間、大体今年に至るまで6年ぐらい担当しております。ノンリコースローンというのは、皆さんよくご承知のとおり、不動産投資を行うファンドですか、あるいは不動産投資法人、リートと言われているものですが、こうした主体のために、不動産購入資金を貸し付けるローンです。例えば、弊社は、一つの銀行の担保評価としても、年間に1000件ぐらいの新規評価物件が舞い込んでまいります。そういう評価を担当させていただいている中で非常に気になっておりましたのは、この1000件の中でも明確に環境に配慮したと思われる不動産というのが非常に少ないこと。私の印象では、大体1000件につき2、3件ぐらいしかなかったのではないかと思います。



□野城 智也 (やしろ・ともなり)

東京大学生産技術研究所副所長、教授。
1980年東京大学工学部建築学科卒業。
85年同大学大学院工学系研究科建築学専門課程博士課程修了；工学博士取得。同年建設省建築研究所研究員。91年武蔵工業大学建築学科助教授。98年東京大学大学院工学系研究科社会基盤工学専攻助教授。99年同大学生産技術研究所助教授を経て2001年より教授。07年4月より副所長。06年日本建築学会賞（論文賞）受賞。

主要著書に「実践のための技術倫理：責任あるコーポレートガバナンスのために」（共著、東大出版会、2005年）、「サービスプロバイダー 都市再生の新産業論」（彰国社、2003年）、「サステナブル建築の政策デザイン」（共著、慶応義塾大学出版会、2002年）、「都市この小さな惑星の」（共訳、鹿島出版会、2002年）など。

ます。

また、不動産証券化の中では、いわゆるデューデリジェンスと言われる物件の詳細調査を行っているのですが、そういう中で環境配慮というものがあまり着目されていないというのも、非常に気になった点でありました。

今更申し上げるまでもなく、最近では、地球温暖化をはじめ、環境問題による深刻な事態というのは、将来のというより、まさに差し迫った事態ということで認識されております。

特に、前回の冬の異常な暖冬とか、夏の猛暑とかを経験してみますと、こういった切迫した印象というのが伝わってくるのかと思

不動産環境付加価値検討の背景 地球環境関連の課題と対応項目例

地球環境問題	対応方向	不動産関連の対応	対応項目例
地球温暖化（温室効果ガス）	温室効果ガス削減（京都議定書等）	省エネルギー設計	断熱性向上、照明負荷軽減、躯体蓄熱、全蓄熱、自然換気、ナイトバージ他
酸性雨（窒素酸化物・硫黄酸化物）	排出ガス規制等	再生可能エネルギー利用	パッシブクーリング・ヒーティング、太陽光発電他
オゾン層破壊（フロン等）	フロン・ハロン等回避	フロン・ハロン等回避	消化剤、断熱材、冷媒他
エネルギー資源枯渇	省エネルギー・再生可能エネルギー導入	生物環境の保全・創出	緑地導入、林床確保、地域植生採用、ビオトープ・ネットワーク他
生態系危機	生態系保護等	長寿命化・建築資材循環・低環境負荷材導入	100年耐久建物、再生可能資材使用、持続可能森林利用、リサイクル解体他
廃棄物問題	資源再生推進		
その他	その他		

※資料は伊藤雅人氏作成。以下同じ

います。そういう中で、不動産に関しても、省エネルギーとか、長寿命化とか、あるいは質の高い緑化など、そういった環境に配慮した開発ですとか、設備導入というのものも、一部には動きとして見られます。まさに日本では、全体で排出されるCO2のおよそ3分の1が建築関連分野にあると言われておりますし、また、不動産開発が自然生態系に及ぼす影響といったことを考えてみても、こういった配慮というのは、特に不動産分野において重要ではないかと思えます。ただ、実際に環境配慮型の不動産というのは、それによって開発の余地を少なくするとか、収益機会を縮小するとか、あるいは設備投資するに当たって追加費用負担を要するといったことだけが強調されて、実際に普及が進んでいないという現状もあるのではないかと考えています。

環境付加価値からのアプローチ

とは言いながら、もう少し不動産環境配慮というものを長期的な視野に立って考えてみますと、環境に配慮した不動産というのは、

実際、省エネルギーによる経費節減というものもありますし、寿命が長くなることによる償却負担の低減といったものもあります。また、将来的に環境に配慮しないことによって規制強化の影響を受けて改修を余儀なくさせられたりとか、あるいは環境税などの新たな課税をされるといったリスクも、今から環境を配慮している不動産については低減されているということがあると思いますし、何よりも皆さんが環境を意識する時代になってきた中で、そういった環境に配慮するというイメージ効果というものもあると。いろいろ考えてみると、やはり価値につながる要素というのはたくさんあるのではないかということをおもいつきまして、そういう中で、ここをきちんとマーケットが認識していけば、その普及促進にもつながるのではないかと考えています。思いつき次第です。

私がかねてから従事している不動産評価の世界の中では、やはり環境配慮によって生じる付加価値、「環境付加価値」というふうにご名付けさせていただいておりますが、この環境付加価値というものを理

論的に説明してみようと考えまして、ここ2年ほどその研究をやらせていただいております。

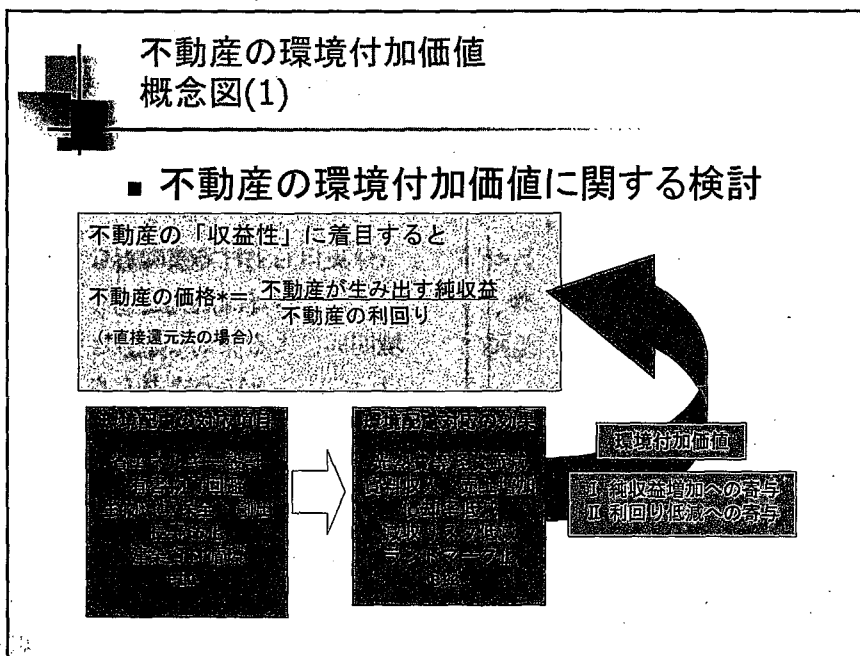
環境に配慮した不動産というものがどういうふうにあられるかということについて、具体的には、不動産の収益性に着目した価格について考えてみました。鑑定評価の世界では収益価格と言われておりますが、これは不動産が生み出す純収益、いわゆる賃料収入から費用を差し引いたネットの収益を不動産の利回りで割るという考え方になります。

分子に純収益を置いて、分母に利回りを置くという、この算式を見てみますと、当然、純収益が増えますと、その分不動産の価値というものは増大します。また、利回りに関しては、いわゆる収益安定性が高くリスクの少ない資産ほど、投資をする人にとっては、より低い利回りで買ってほしいという考え方になりますので、そういう意味で利回りが低減することによっても、不動産の価値が増えるということにつながってまいります。

別掲の資料をご覧くださいても、費用の削減とか、あるいはリスクの低減とか、償却負担の低減といったような形で、それぞれに不動産の付加価値を生じる可能性があるものがあるということをおわかりいただけるのではないかと考えております。

環境付加価値の一例（太陽光発電、金利優遇）

今までいろいろなケースに当たってきて、ひとつ環境付加価値が実現していると思われる一例をご紹介させていただくと、北九州市で「ニューガイア」という全戸太陽光発電設備付き賃貸マンション



のプロジェクトが幾つか進んでおります。

一つ一つの住戸にそれぞれ太陽光発電設備が付き、屋上に行ってみれば、住宅1戸当たり10個の太陽光発電のパネルと、それから共用部分用の太陽光発電パネルというものが設置されております。効率よく太陽光発電の電気を利用していくために、その室内には、省エネ型のエアコンですとか、あるいはIHクッキングヒーター、エコキュートといった非常に高仕様の設備が備えられていますので、当然のことながら、通常の賃貸マンションよりもコスト高にはなってまいります。

ただ、このマンションの入居者にとっては、平均で70%ぐらいの節電を実現。中には人の少ない世帯では、電気代の要らない月もあったというようなことが評判として伝わって、実際に竣工時から稼働率としては100%、常に満室状態で入居待ちという状況になっているということです。

しかも、廊下の電灯など、オーナーが直接負担する共用部分の電気代というのも、ほとんどすべて太陽光発電で賄っていますので、

そういう費用も大幅に節減されているということです。

先ほどの純収益の増加効果というものが実際にあらわれているのと、あともう一つは、銀行が優遇金利を適用しています。優遇金利を適用する銀行の動機としては、こういう稼働率も高くて収益安定性の高い資産ですから、その分だけ、当然、銀行にとっては貸し出しに伴うリスクが少なくなってくるということもあります。それに加えて、環境に配慮した資産に貸し付けをするということが銀行自体のアピールにもつながることがあります。

そうすると、イールドギャップ—イールドギャップというのは、利回りから金利を差し引いた残り分の割合のことを言いますが、同じイールドギャップで投資をしようと思っている投資家にとっては、調達金利が低いほうが当然、より低い利回りでその不動産を買ってもいいということになりますので、これはまさに利回りの低減効果につながっているということになります。まさにイメージ向上とか、リスク低減とかいった効果を銀行が認めて金利を優遇し



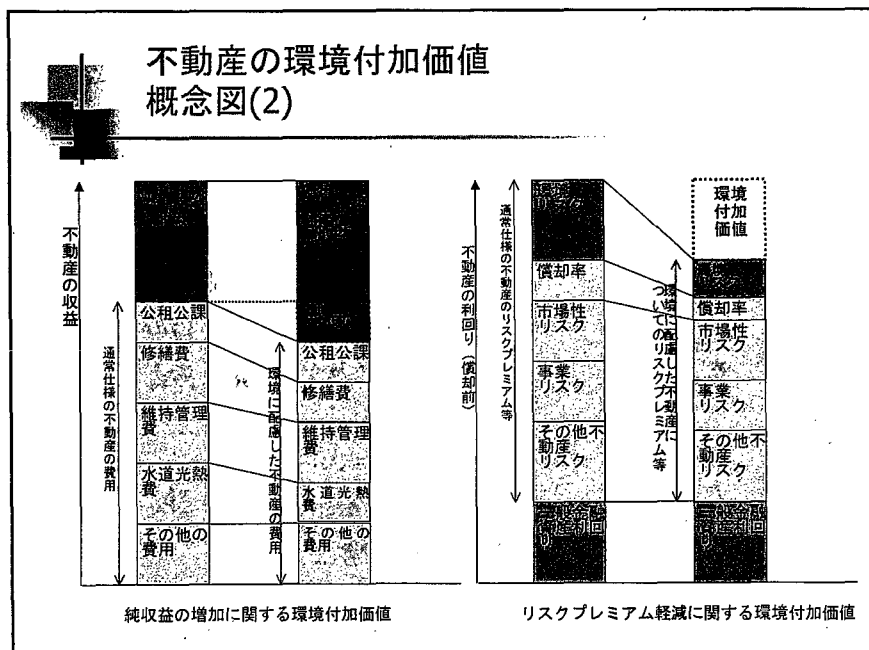
□井上 成 (いのうえ・しげる)
 三菱地所(株)都市計画事業室副室長。有限責任中間法人「大丸有環境共生型まちづくり推進協会」事務局長。
 1987年名古屋大学法学部法律学科卒業。同年三菱地所株式会社入社。業務・商業ビルの企画開発部門・経営企画部門に所属。99年経済協力開発機構(OECD)事務局へ出向(パリ)。地域開発政策部門のエコノミストとして勤務。2003年三菱地所都市計画事業室に復職。大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会事務局兼務。環境共生、PR情報化等を担当。06年プロデューサーとして企画から運営まで携わった「大手町カフェ」がグッドデザイン賞金賞、エコプロダクツ大賞環境大臣賞等を受賞。07年新丸の内ビル10階に「エコツェリア」を開設。同スペースを運営する「大丸有環境共生型まちづくり推進協会」の事務局長に就任。

たことによって、より低い利回りでの購入というものが実現可能になっているということです。

そういう効果もあり、これは私が試算したところでは、通常の設備を備えた賃貸マンションよりも、やはり高い価値を生み出していると考えております。そういったことが一例として挙げられます。

国内外における環境性能評価制度の動き

次に、今度は国内外における建物の環境性能の評価制度について少し触れてみたいと思います。まず、LEEDという、米国のグ



リーンプルディング協会がつくっている建物環境性能評価の認証制度です。このLEEDにつきまは、エネルギー削減ですとか、生産性向上ですとか、稼働率向上ですとか、あるいは、ここは非常にアメリカらしいのですけれども、訴訟リスクの低減、こういったことを実際に経済効果として実証しているレポートというものが多数出ております。いわゆる環境性能評価制度という、これは価格を評価するものではなくて、例えばLEEDの場合ですと、プラチナ、ゴールド、シルバーといった環境性能のランクづけをしていくというものですが、それが実際に経済効果に結びついているということです。

それから日本では、建築物総合環境性能評価システム、いわゆるCASBEEという制度が全国版のものとしてあります。このCASBEEについても、最近では、地方自治体において、CASBEE地方自治体版というものを導入しており、一定規模以上の建築物を建てる際には、このCASBEEに基づく環境計画書の届出が義務付けられています。また、このCASBEEの地方版で高いランクを取得したマンションに関しては、優

遇金利を適用する銀行も現れてきたり、そういうような形での市場への普及というものが徐々に始まっております。

また、私が聞いているところでは、CASBEEそのものも、やはり制度として市場への普及促進のための検討というものを、今大変熱心に進めているということです。CASBEEの開発を推進するIBEC（建築環境・省エネルギー機構）の機関誌などにも、マーケット・トランス・フォーメーションに関するワーキンググループの活動が紹介されています。

このような形で建築物の環境性能評価というものを不動産の価値に結びつけていくという検討も、これからは重要になってくるのではないかと考えております。

鑑定協会の取り組み—調査研究委 にワーキンググループを立ち上げ

最後に、日本不動産鑑定協会での対応ですが、鑑定協会としても環境付加価値には積極的に取り組む方向でおります。実際に調査研究委員会収益還元法関連小委員会の中で環境付加価値ワーキンググループを組成しまして、今後は、先ほどの太陽光発電の例のように、

環境付加価値の実現事例というものをなるべく多く集めて分析していこうと思っております。

また、建築物環境性能評価制度に基づく評価テーブルというものを、実際に落とし込んで検討してみようと考えております。

実はこれもご参考ですが、今年の3月にカナダのバンクーバーで北米の鑑定評価関係者が集結するサミットというものがございました。テーマはまさに、環境に配慮したサステナブル不動産の評価基準を確立しようというものでした。

環境問題というのは、まさに待ったなしで、不動産の環境配慮というものが市場に浸透するのを待って、それが市場に浸透されてから評価者が評価をするというのではもう遅過ぎるのではないかと。そこで、評価者としても、例えばマーケットに積極的に発信していったり、あるいはマーケット当事者に教育していったりとか、そういったプラットフォームを持ちながら、環境に配慮した不動産の評価基準をつくっていこうというのがこのバンクーバーサミットの動きです。この動きは、たぶん、北米特有のものというよりも、それぞれ環境問題を抱える世界各国にとっては、やはり同じように必要な動きなのではないかと考えております。

冒頭から話が長くなり、大変恐縮ですが、私の立場としては、このような形で環境付加価値の評価というものを実現させて、環境配慮型不動産の普及に役立てることが必要だと考えている次第です。

環境配慮建築に関する新しい動き

それでは、不動産の環境配慮と

環境付加価値の一例 ニューガイア(北九州市)

- 全戸太陽光発電設備付賃貸マンション
- 設備費用は通常のマンションよりも割高
- 入居者が平均70%の省エネを達成
(稼働率100%、入居待ち状態)
- 共用部分の電気代も大幅節減
- 銀行が優遇金利を適用
(収入変動リスクが少ない、アピール効果もある)
⇒より低い利回りでの投資が可能に

ということにつきまして、ご出席の皆さんから、現在取り組んでおられること、あるいは今後の動き方ということをお話していただき、その上で環境付加価値というものを把握するに当たって、どんなことが課題になるのかとか、あるいはどんなことに注意すればいいのかということをご議論いただければと思います。

まずは、野城さんから、20年ほど前からサステナブル・ビルディングの取組みをなされているということで、そのことを中心に、お話をいただければと思います。よろしくお祈りします。

○野城 今お話しいただいた内容は非常に多岐にわたりますので、少し考えている話題をパッケージにして四、五点についてお話ししたいと思います。

最初は、今伊藤さんがお話になったサステナブル・ビルディング（持続可能な建物）というこの概念です。必ずしも今世の中で正しくというか、適切に理解されていないかもしれないと思いますので、私の考え方を申し上げます。一言で言えばサステナブル・ビルディングというのは、これから30年、50年あるいは100年でも、様々な社会経済環境が変わっても

機能を果たしていける可能性を持った建物だということです。

建築というのは、アーキテクチャーと言われてはいますが、文字通り、それは様々な仕組み、パーツ（部分）というものを組み合わせて全体のシステムをつくっているわけです。しかしながら、逆に人間の思考というのは、どうしても部分に目が行きがちで、なかなか全体をまとめ上げて俯瞰的に見ることができないので、建築だけに限っていても、ある事柄とある事柄が関連しているということを見失いがちです。

今朝のニュースで石油がまた最高値を打ったという話がありましたが、30年後ぐらいに、石油はなくなってしまうかもしれないけれども、かなりノーブル・ユースになっているかもしれないといましようか、今のように湯水のように使えなくなる可能性が少なからずあります。

しかし、100年使える長寿建築といいながら、もし化石燃料というものが今のように容易に調達できない事態になっても、機能を果たしていけるような仕組みを持ち得るか、あるいはそういった対応ができるかということから眺めてみると、そうでないものと、何と



□阿部 隆志 (あべ・たかし)
東京建物(株)アセットソリューション事業部鑑定室グループリーダー。不動産鑑定士。不動産証券化協会認定マスター。
1991年慶應義塾大学商学部卒。同年東京建物(株)に入社。ビル営業部、鑑定部、投資事業開発部を経て、(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントへ出向。日本プライムリアルティ投資法人の設立、上場、運用、増資等に携わり、現職に至る。現在、(社)日本不動産鑑定協会証券化鑑定評価委員会実務研究専門委員会Ⅱ委員。

かなりそうかなというものが混在しているというのが現状なわけです。

建物というどうしても、どれぐらい省エネルギーをしているとか、屋上に太陽光発電なり、風力発電が乗っているかといったように、目に見えるところに関心がいってしまうのですが、むしろ一番大事なことは、中長期的なスパンに立った場合に、この建物が本当にずっと機能を果たしていけるかどうかということです。

お恥ずかしい話ですが、東京大学の本郷のキャンパスは、古い建物と最近建ったものが混在しています。私どもの大学も法人化したので、昔のように、文字通り親方日の丸でエネルギーを使うわけにいかない。大学の中では人件費も一般の経費も光熱費も同じ袋から支出することになりましたの

国内外における 環境性能評価制度の動き

- LEED(米国グリーンビルディング協会の認証制度)
経済効果(エネルギー削減、生産性向上、稼働率向上、訴訟リスク低減など)を実証したレポートが多数
- CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)
地方自治体への導入
市場への普及促進のための検討
- 環境性能評価を価値に結びつける検討も
(国土交通省知的生産性研究会等)

で、法人化とともに急に光熱費の削減の意識が高まってきました。そこで、使えば、そのまま全額光熱費の面倒を大学が見るわけではなく、各研究室単位で一定割合を負担してもらうルールも検討されましたが、そこで一つの阻害要因が出てきました。それは、戦前に建った建物というのは、別に省エネルギー建築ということはないのですが、建物が機能を果たすために必要な基礎代謝量としてのエネルギーは極めて低いのです。要するに古い建物は光熱費があまりかからないのです。考えれば当たり前で、昔はクーラーとか、そういった搬送系の動力を使って環境調整しなくても、窓を開けて、できるだけ大きな開口面をとって中の居住性を確保するという設計になっていますので、今のようにパソコンを入れようが、実験装置を入れようが、建築が機能を果たすためのエネルギー使用量のベースラインは非常に低いのです。

ところが、新しくなればなるほど、省エネというようになっていくのですが、冷静に見ると、延べ床平米当たりの光熱費が相当高くなってきています。そうすると、各教員にとってみれば、たまたま自分の研究室が、古い建物にいるか、新しい建物にいるかでベース

ラインのお金が三、四倍ぐらい違ってくるのです。

そうすると、一律割合で負担すると、額という点で大きな開きになってしまいますので、公平感を持たせる制度にするか慎重に設計しないと、ことが前に進みません。たぶんこの例と同じように、要するにエネルギーの長期需給見通しという話と、不動産の価値という話というのは、実は同じスケールのタイムスパンで考えると絡んでくるのだということ、ならば、今日のテーマにある不動産の価値評価などにも反映していく必要があるのではないかということ、これが、まず最初に申し上げたい点です。

皆さん、この点について何かご発言いただければと思います。

○井上 古い建物にいる方と新しい建物にいる方でコストが違ってくるということについては、例えば企業で言うと生産性の視点があります。コストを払っても、その分、例えばパソコンもたくさん使える、サーバーも備わっている、執務環境が非常にいい、空調も非常にいい、結果として、アウトプットがいいものが出るということであれば、そのコストと見合った効果が出るわけです。コストだけをとらまえるのではなく、効率と

いう視点をどう考えるか。

○野城 その先からの議論が進んでない。例えば、皆さんの事業所と同じように国立大学も法人化しましたから、省エネルギー法による毎年使用エネルギーの1%削減義務や、東京都の温暖化計画に則った地球温暖化ガス毎年1%削減義務を負っています。実は、大学では、クリーンルームだ、24時間懇話室だ、場合によってはもっとすさまじい電圧をかけて物質を生産させる研究だとかエネルギーを使う研究はどんどん増えているのです。

確かにその大学にいらっしゃる先生方は、省エネ、省エネといっているんところで論を唱えていらっしゃるが、文字通り灯台もと暗しで(笑)。手元では、どんどんCO₂を増やしているというのはいかがなものかという話になります。

しかし、そのときに、井上さんがおっしゃったように、大学の社会的な価値は何かと考えた場合に、エネルギーを膨大に使用する研究をやめて一律に光熱費を減らせればいいというものではありません。エネルギーの使用に見合った価値はこういう知的価値を出しています、ということを書いて苦しい言い逃れをしております。本当にお恥ずかしい話です。

○井上 先ほどの話でも、CASBEEというのが脚光を浴びつつありますが、CASBEEは負荷分の効用という割り算が基本の枠組みであり、それ自体、まちづくりをやっていく上で考え方としてはいいなと思っております。

それに加えて、私どもの、もしくは私の関心事として、まちづくりは面をやればより効果が上がっていく面があるので、それが評価されればよりいいなと思います。

日本不動産鑑定協会における取り組み

- 今年度調査研究委員会収益還元法関連小委員会において、「環境付加価値ワーキンググループ」組成
- 環境付加価値実現事例を集めて分析
- 建物環境性能評価制度にもとづく評価テーブルも検討
⇒ 評価者の立場からも、マーケットへの働きかけが必要!
- カナダ・バンクーバーにおいて本年3月、サステナブル不動産の評価基準制定の動きあり。
(Vancouver Valuation Summit)

建物単体ではCO2対策とか、ヒート対策というのも限定的になってしまうところがあるので、面的対応の評価方法というものの確立ということに非常に強い関心を持っています。

○野城 建物の収益性という概念ではなくて、例えばテナントビルの場合、東京である事務所を探している方々が立地選定するときに、建物単体ではなくて、その街区として持っている有利性というのがあったりしますね。

極端なことを言うと、郊外のビジネスパークだと、自動的に皆さん車を運転していかないといけないので、幾らそこで省エネしても、そもそも通勤のほうで化石燃料をたくさん使う。それに対して、ここ(丸の内)のように公共交通機関の中にのっかっていると、そういった通勤による化石燃料によるCO2の排出が極めて低い。それはいくら何でも不当だと言われるかもしれないけれども、ただ、環境報告書を書いているような企業がテナントだとすると、まず立地選択からお考えになり、もしかしたら郊外のビジネスパークは自動的に低いプライオリティで、むしろ、そういった公共交通機関の発達した、いわばビジネスをするための基礎代謝量が低いところに、街区としての価値というのがあるような感じもします。たとえ話ですが。

環境共生のまちづくり—大手町 丸の内、有楽町地区の取り組み

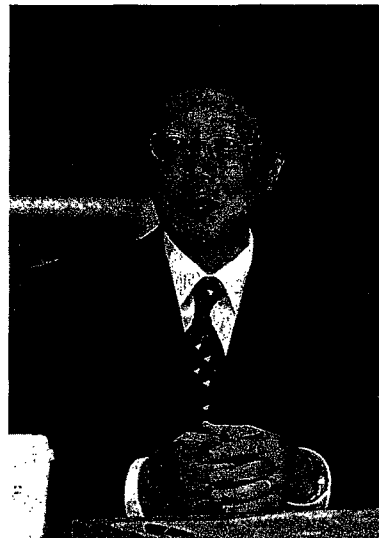
○伊藤 街区としての価値、エリアとしての価値という意味では、まさに井上さんが取り組んでおられる環境共生—大手町、丸の内、

有楽町という、このエリアでの環境をよくして価値を高めるといふ動きに共通していると思います。そこのところをお話いただければと思います。

○井上 まず私どもの進めているまちづくりの仕組みとして、PPP (Public Private Partnership) というのがあります。エリアとして最大の効果を発揮するためには、エリアにかかわる人たちが共通のテーブルに座って話し合い、合意したものに基づいて、例えば行政はそれに見合った施策を施し、民間はその合意に基づいたまちづくりを進めていくというのが基本の考え方です。

具体的には、1988年に設立した地権者中心の再開発協議会と行政(東京都、千代田区)が構成員となる「まちづくり懇談会」でいろいろな合意形成をしております。その集大成として2000年に「まちづくりガイドライン」を定めました。これに則って実際にまちづくりを推進する実行部隊となるNPOをつくったり、特に環境を深掘するためのDo Tank機能を果たす中間法人を立ち上げました。2000年以降、16棟のビルが建て替えられましたが、面的にやっていく上では、まずは、こういった仕組みがあるかないかというのが大きいと思います。

また、昨年度は「環境ビジョン」を作りました。実はこれは野城先生に座長をお願いして、いろいろ議論を進めていただきました。例えばビジョンには「見える化」とか、モニタリングといった言葉がよく出てきます。これは何か処方する上で、まず現状がどうなっているかを「見える化」する、定量的に把握するという意味です。その他ビジョンでは、最終的に面でやっていることがどういう評価



□伊藤雅人 (いとう・まさと)

住友信託銀行不動産コンサルティング部 不動産鑑定室鑑定第1チーム長。不動産鑑定士、再開発プランナー。

1960年生まれ。1983年早稲田大学法学部卒。2005年(社)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」にて、最優秀賞受賞。現在、(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会副委員長(収益還元法関連小委員長、環境付加価値ワーキンググループ座長)。国土交通省知的生産性研究委員会経済性と評価/格付部会委員、住宅履歴情報整備検討部会委員。

になるのかを考えたかったので、CASBEEだったり、LEEDだったりというものも視野に入れながら、評価指標についても議論しました。

ビジョンを実現する組織として実際に協会ができて、取組みが始まっているわけですが、ビジョンとしてはトータルとしてのCO2をどうしていくのかといったこと以外にも、「安心・快適な空間の創出」とか、必ずしもエネルギーにかかわらないことも結構ありますし、更には、ここにかかわる事業者の方たちの行動や、ワークスタイルを変えていくといったことも盛り込みました。

さて、ここで実際に温暖化防止にどう対応していくべきかについて我々が今考えていることをお話しします。1つには、ハイスペック

な設備に改修していった、省エネ率を高めていくということ。2つ目は、現状のビルをリニューアルしていくとしても、実は総量としてはあまり大きな削減効果が出ない。

そうすると、例えば東京都なり国から、2020年25%マイナスなどいろいろ目標が出ますが、現状のビルのままであれば、設備やビルの使い方を変えたとしても、25%マイナスにはならない。やはり都市・建物の更新自体を早めていった、ハイスペック省エネビルを増やしていくべきだと思います。



その中で集約化を進めて、都市構造のあり方自体を省CO₂型に政策で誘導していくことも必要になると思います。

それと、先ほど申し上げたエネルギーを面的に融通することによって省エネ化を図っていくことも対策の1つです。

結局、単体ベースでとらまえられると、機能の複合化等で柄自体は大きくなってしまいますので、総量の議論になると、どうしても厳しいわけですね。ただ、よくよく考えてみますと、1つのビルに複数の機能を持たせることのメリットは当然ありますし、なおかつ、

地域冷暖房に入るといったことによる省エネ化の努力がもう少し単体ベースでも評価されてよいのではないかと思います。

以上を要約すると、都市のCO₂発生量は次の掛け算で表わすことができます。つまり床面積×省エネ効率×面的な対応×排出計数×需要です。

更にこれに交通運輸部門から出されるCO₂が加味されて総量が出てきます。この内、我々不動産業、あるいはビルオーナーがどうにもできないのが、排出計数における原子力の割合がどうなるかというのと、需要サイドの、例えば24時間化とか、OA化、データセンター化の流れです。もちろん、我々としても、省エネの促進、面的対応の推進に取り組んでいきますし、排出計数についても、新エネの積極的な導入といった対応も、検討対象です。

いずれにしても、このようにCO₂の発生量を分解的に捉えることで、どういった人や業界が、どの項目で何をしていたらよいのかが見えてくるのではないかと思います。

興味深いのは、ビルの単体評価の際に、特にテナントさんの使い方によって、ビル全体のエネルギー消費が変わってくるので、その時々テナント構成によって、ビル全体にかかる経費が変わってくることです。データサーバーをいっぱい抱えたビルだとすると…

○伊藤 それは大変なことになりますね。

○井上 それはそれで仕方がないから評価するとなると、収益性の面でも厳しいものがあるかもしれないですね。

ですから、「CASBEE-新築」のようなビルの計画段階の評価と

運用開始後の評価とのギャップをどう評価に反映させるのかといったことも、今後のビルの評価としてはあるのかと思っています。

少し長くなりましたが、こんな視点で今やっております。

○野城 評価というのが、まさに一つのポイントだと思いますね。伊藤さんが紹介されたCASBEE、LEEDにしても、こういったものを横串にするような国際規格をつくらう、という動きがあります。といっても、別に世界で唯一絶対のツールそのものをつくるのではない。諸々考えてみると、東京の物差しとニューヨークの物差しとロンドンの物差しとベルリンの物差しとバンコクの物差しは、やればやるほど、ある共通性はあるけれども、やはり違うということになります。

とすると、世界でそういったアセスメント方法がある程度相互に比較できるための一種の枠組み(フレームワーク)が必要になります。その議論を5年間ぐらいやっているのですが、ようやく最近になって、要するにこの建物が他の建物といかに違うかということを知りやすく示すのが建築の環境性能評価である、という考え方が共通理解になってきました。

というのは、いろんな環境性能評価の考え方があって、ヨーロッパの方々は、いわゆるLCAを使って科学的にデータを非常に精密に調べ上げて評価しようとしています。科学的に正しいのですが、そうすると、LCA的にどういう環境負荷を負っているかだけだとすると、今井上さんが話されたような取組みとかは評価上全くノーカウントになってしまうわけです。

つまり、直接的な省エネだとすると、LCAにも入ってくるので

すが、それだけなのか。そうではなくて、今おっしゃっていたような、そこでどういう運営をしているのか、あるいは取組みをしているのかといったことが、建築の環境性能評価には特に入ってくるべしというのがだんだんでき上がってきている。要は、狭い意味での環境負荷を精密に測るのではなく、もっとより総合的に建物に関する負荷も測るのだけれども、その負荷をマネジメントするための取組み方自身も評価対象に含んで、この建物はブロンズであるとか、ゴールドとか、CASBEEであれば、S、Aだ、Bだというふうにして、それがマーケットの価値に変換できるようにしていこうということです。

ただ、技術屋は、真面目に評価基準をつくりますので、いま申し上げたメッセージというよりは、詳細な技術的な内容がどうしても前面に出てくる。今私が申し上げたメッセージをマニュアルブックから感じてくださる方は少ないと思います。まだね。

でも、実はそのメッセージが明確にされて、かつ『不動産鑑定』の読者の方がそれを受け取ってくださると、初めて、そういった翻訳語としての建築環境性能評価ツールが実ってくると思います。

○伊藤 まさにカタログだけではなく、運営段階での体制とか実績とかいうものを見た上での評価というものが必要になってくるということ。あと、先ほど井上さんのお話にもありましたが、非常に面的な広がりというもの奥が深く、物理的にエリアとして価値をとらえていく。そこでやるべきことをやっていくということもありますし、それぞれオーナーとか、テナントとか、各当事者でどういことができるかということ。あ

とは、特に最近テナントビルでは問題になっていると思いますが、やはりオーナーはオーナーとして省エネ投資しようにも、エネルギーの大半はテナントさんが使われているので、それはテナントさんのメリットになってきて、設備投資メリットがなくなってくると、逆にテナントさんにとっても、自分たちでせっかく削減努力しても、果たして、水光熱費の削減などがテナントにどこまで跳ね返ってくるのかとか、その辺の調整の難しさというのも一方ではありますね。

○野城 光熱費は一般的には……。○井上 共益費の中で扱いますが、例えばイギリスのように、直接テナントさんがすべてやりとりをするというような形にはなっていませんね。特に共用部にかかわる水光熱費は、共益費としてパッケージで入っていますので、そのところをどうするかという問題はよくある話ですね。

○伊藤 ところで、最近、ひとつテナントとオーナーの省エネ効果を適正に配分するようなシステムというものを実際に検討している研究会があります。いわゆるLLPのような中間法人をつくって、そのところで一旦省エネ効果というものをプールして、オーナーさんとテナントさんに適正配分していくような仕組み、そういうものも実際検討されていて、まさに省エネ投資をやるに当たってはどこにどういうメリットがいくのかということをきちんと明確化してあげないといけないという局面に入っているのではないかと考えております。

200年住宅構想と住宅履歴書

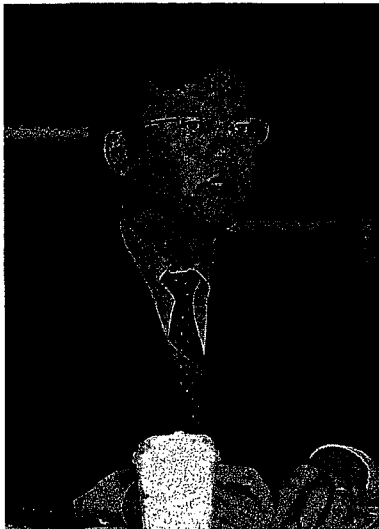
それで、野城さんにもう一つ大きなテーマをお伺いしたいと思います。最近、国土交通省は「200年住宅構想」を打ち出しました。具体的にどういうことをやっているかという中で、住宅履歴書の研究という話も出ています。野城さんもおかかわりになられているとお聞きしましたので、この場でもお話をさせていただければと思います。



○野城 「200年住宅構想」については、若干責任を感じています。1年ほど前でしたが、お役所の方から、自由民主党の中に住宅土地調査会というところがあって、そこで日本の住宅費や住宅資産の長期的なあり方についての見直しをしていきたいというグループの方々がいるっしょるので、その勉強会でレクチャーをしてほしいということで、昨年5月だったと思いますが、その調査会の正規の住宅土地調査会ではなくて非公式の勉強会に伺ってお話をしたことがあります。たまたまそのときの座長が福田康夫現首相だったので

す。私は、今ある住宅ストックを有効に活用していくことが大事で、それについては、こういう手段がありますということを紹介しました。

その勉強会の立ち去り際に、当時は福田先生ですが、福田先生は、あなたのお話はよくわかったので、参考にしてこれから政策案をまとめていくけれども、100年住宅ということを目標にまとめていこうと思います、とおっしゃって下さいました。そこでつい余計なことを申し上げてしまいました。きょうお話したように、現状で100



年住宅というのは、まだかなり遠い目標ではありますが、目標だけは30年前から建築関係者は言っております。でありますので、もしこれからまとめられる政策構想を新機軸として、特に建築関係の方が受け取るとすれば、ここはひとつ200年ぐらいをいっていただくと、チャレンジングといいたしうか、挑戦的な課題を提示しているのだということのメッセージが伝わるといいますということを申し上げたら、まさかそれが本当に標語になるとは思わなかったですね。それ以来、私は勉強会の方々に一度もお目にかかっていな

いし、200年住宅という言葉は一人歩きをしています。

ただ、大事なことは、よく200年住宅がもつのですかという質問をされると、そういうわけではなくて、200年というスケールで考えて技術や制度を考え直してみることがとても大事です、と申し上げています。もちろん、そういった技術的な見直し、あるいは制度の見直しによって、結果的に200年の誕生日を迎える住宅も出てくれば、それはそれでいいわけです。

そういうことを考えると、100年、200年先になると、住宅の新築に関与した関係者が生きていない。当然、売買もされて、住宅が使い回されていき、当初の新築者とは縁のない誰かが住んでいくことを考えていくと、住宅の得体が知れないことにはどうしようもないことになります。

「住宅履歴書」の提案

ですので、私は、住宅土地調査会の勉強会でお話した二つの提案の中の 하나가、住宅履歴書をつくる、ということでした。当時は、家の歴史ということで「家歴書」という言い方をしたのですけれども、家歴書をつくらないと具合が悪いということを申し上げました。

その背景として、一戸建て住宅については、特に現状の市場における評価というものが不当に低い。相当数、使用価値はある住宅があるにもかかわらず、経年低下が現状の使用価値と乖離しています。実際に売買になれば、ゼロに近い査定であるにもかかわらず、賃貸に出すとちゃんと賃料をとれるような住宅があるということが証明しています。ただし、一方では、欠陥住宅問題等もあり、既存住宅は玉石混交状態なので、やはり何

が玉で、何が石であるかということを示すためにも、やはり何らかの情報が無いことには、ブラックボックスでは具合が悪いでしょう。もし、住宅履歴書によって、使用価値にみあった市場価値が評価されていけば、乖離によって失われた国民資産の損失というものも回復できるし、事故における対応もできるし、また住み継いでいくときにも得体が知れているからこそ、手の入れようがあります。だから、住宅履歴書が必要だと申し上げました。この提案を、光栄なことに200年住宅構想の提言の中の1番目か2番目に挙げていただいて、それで今のような動きになってきているわけです。

○伊藤 まさに住宅一つ一つの部品がどういうものか、どういう管理運営がされているか、どういう修繕がなされてきたかということデータベース化することによって、実際に購入を検討されている方というのが、今後その住宅をどのように、あとどれぐらい使っていけるかとか、どういう使用ができるかということが見えてくるということです。まさに最近「見える化」という言葉がありますが、その非常にいい例だと思いますし、これは鑑定の立場にとっても反省点はあるかと思うのですが、確かに築15年ぐらいの住宅が、そのまま無価値として査定されてしまうということもままあります。やはり、そういった部品とか、修繕履歴とか、運営方法に立ち入って、その建物の真の価値を見定めるということも、これは精緻化することによって実現することですし、まさに鑑定の精緻化ということが環境配慮にもつながっていくということの一つのいい例ではないかと思えます。住宅履歴書については、また今後も着目させていただ

きたいと思っております。

鑑定評価の立場からみた留意点と課題

いろいろと幅広いテーマの中でお話をいただきました。続いて、阿部さんから、ここは鑑定士の視点に立って、どんな課題が出てくるかということについてお話いただけますか。

○阿部 今お話がありました環境付加価値の評価の切り口を考えると、まず第一に、街路樹や緑景観等の地域要因・エリア環境というような地域的・面的視点のものと、建物単体という個別的視点があると思います。また、第二に建物の環境性能評価・省エネ格付の評価と、環境性に優れた個別ビル等がどのような価値を有しているかという価値評価（価値増価部分だけを捉えれば不動産環境付加価値評価）に分けて考えられます。不動産の鑑定評価は、地域的・面的視点と個別的視点に基づく価値評価ですが、建物のサステナビリティ、性能評価や省エネ評価は不動産の価格形成要因としてが密接に関連していると思います。鑑定評価は今あるマーケットにおける現象、マーケットにおける価値基準を把握して、評価対象不動産の個別の価格形成要因を認識し、それを価格に反映させることです。社会において現実に確認される現象を基に価格を評価してゆくという点において、不動産環境付加価値というものがマーケットの中でどう評価されているかを把握し、初めて、それを事後的、後追的に評価してゆく形にならざるを得ないところがあります。

ただ、これだけ環境問題が声高に叫ばれている中で、不動産鑑定

評価の側でも、事後的、後追的な評価ではなく、マーケットに対して、アピールというか、こういったことが評価されるのだということ先行的、積極的に問いかけていってもよいのではないかと思います。少なくとも環境付加価値に関連する着眼点を明らかにし、検討すべき価格形成要因のひとつに入れても良いのではないかと思います。そうすれば社会的な環境配慮の認識や潮流も進むのではないかと思います。不動産環境付加価値の測定は、マーケットに委ねられるのだけでも、その有無と認識については少なくとも不動産鑑定士が関連する項目について精査して、こういうものが一つの評価ポイントになっているということ世に示していく、つまり「見える化」していくことが非常に大事なことではないかと思っております。

不動産の環境付加価値の価値評価という点では、環境性能や省エネが不動産価格形成要因に対して与える影響を的確に把握することで可能となると思うので、分かりやすくするために、環境性能や省エネが業務系のビルに与える影響を考察しますと、鑑定評価の実務的には、業務系のビルは収益価格というものが一つの大きなベースとなっていて、それは特にキャッシュフローというものと、それを割りかえす割引率、利回りというものの2つから構成されています。どちらかという、キャッシュフローについては、非常に見えるものが多く、水道料・電気料の低減が経費の削減という形で実際の純収益を押し上げる要素として過去実績・実績を通じて現時点でも評価され、測定されているところです。しかしながら、これは実際にそうになっているという状況の評価

しているものであって、省エネの推進につながるものではありません。むしろ、中古ビルの評価であっても、設備更新等による省エネ化の影響を考慮して、これらの初期コストとコスト削減効果を見極め、バリューアップ要素として適正に評価してゆくことができるとよいと思います。もちろん、非常に難しいものではあります。

あともう一つの要素である利回りに対しては、サステナビリティという観点で見た場合の機能性も含めた建物の耐用年数の伸長に伴う建物償却率の低下であったり、



建物の機能性低下リスク軽減、将来の環境税の導入リスク軽減、また優良テナントの省エネビル選好度合いのような目に見えにくいものを反映させてゆくことができると思います。これもより実証的な研究を進めてゆくことが必要です。

要するに環境対策を施すことで、優良な不動産として、収益価格というものが上がってくる。このような精査は、従来のマーケットというものを客観的に、受動的に見ているだけではなかなか捉えづらいもので、より詳細に観察してゆくことが必要になると思います。

そうすることでもう少しマーケットに対して問いかけていくという積極的な形での評価があってもよいと思います。そのためには、我々不動産鑑定士がもっと環境付加価値について関心を深め、省エネ実態等について研究し、研鑽に努めることはいうまでもありません。

それと、性能評価や省エネ格付けについては先ほど皆さんからお話がありましたように、建築物総合環境性能評価システム、いわゆるCASBEEという環境性能評価制度が統一的な基準で進んでいるわけですが、まさに面的評価であるとか、従前・従後評価というものの方がもっと一般化し、適正に評価がなされるとするとよいと思いました。それは現時点で我々鑑定士ができることではないのですけれども、いろんな側面・観点からの切り口が掛け合わされたものが、性能評価、省エネ格付けにつながるような適正な評価を行うことが全体感としていい方向につながるのではないかと思います。

地球温暖化の問題というのは、まさに国内そしてグローバルな問題なので、こういう環境付加価値の評価制度というものが、適正化、精緻化して、いろんな観点から議論されるとよいと思っています。

評価のルールづくりとデータの蓄積

○伊藤 今ご指摘ありましたが、オフィスの温暖化防止施策ですね。この地域として取り組んでいく、それで個別不動産に対して役割を求めて、個別不動産の中でも実現していくという、そういうやり方というのが求められているのだと思います。鑑定の世界の中でも、地域的要因の比較と個別要因の比較というものがあります。まず、エリアの価値というものを見比べていって、そこでエリアとしての標準的な価値を決めて、そこから今度エリアの中にある対象不動産の価値を見に行くというアプローチをやっておりますので、そういう意味でも、きょうは大変いいお話をいただいたと思います。エリアとしての役割から求めていくというのは、環境付加価値に関しても重要なアプローチなのではないかと思いました。

○井上 それを収益性という数字に置き換えるときに、エリアの付加価値をどう数字に置き換えるかが難しいですね。割引率なのか、それとも将来のアウトするときの金額の設定なのか、最終的にレイティングではなくて、数字、金額

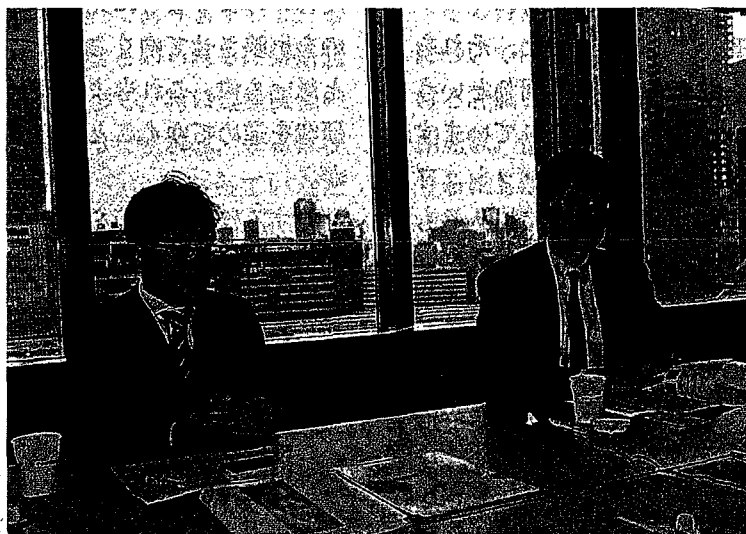
に換算するときの評価のもう少し細かいルールとかが必要になってくるのでしょうかね。

○野城 ルールを裏づけるデータがある。データがあるためには、実績がなければならない。実績があるためには、何かニワトリと卵みたいなのところがあるのですよね、こういう話というのはね。

○阿部 そういう意味では、井上さんに教えていただければと思ったのですが、鑑定という立場で個別の物件というものを評価する上で、キャッシュフローが大事ですが、そのエリアの環境などというのは、簡単に言うと、そのテナントさんが、そこに対して効用を見出して高い家賃をいただけるかどうかというところが非常に重要で、それが環境付加価値が目に見えるキャッシュフローという形で表現される要素だと思います。その場合に、環境をマネジメントするような、例えば「丸ノ内の仲通り」などをデベロッパーが環境創造してブランドイメージを上げていく。それは実際に家賃がとれたりとかするのでしょうか、または省エネビルに関して実際に評価を受けているようなところがあるのでしょうか？

○井上 外資系企業の中で、本国からこういった基準でCO2対策を打っているビルやエリアを選びなさいといった動きが出てきていると聞いています。本国の言っていることが、もう少し精緻な決まり事として出てくれば我々としても、それをマーケットの動きとして認識して、いろいろ分析が出来ると思いますが、そこまでは、まだ行ってはいません。

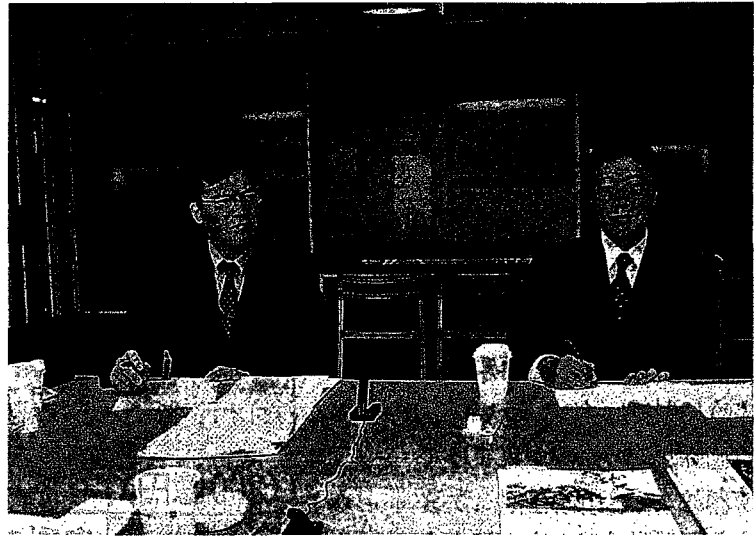
○野城 伊藤さんが書かれている、先ほどの稼働率向上というのは、LEEDは辛うじてデータが出てきたので、今、井上さんがお話し



やったことの事例を少し統計的にとれるようになってきているのでしょうかね。日本では統計をとるにもポツンポツンという段階なのでしょうね。つまり、テナントの稼働率がどれだけ有意差があるかということと言えと言われたときに、統計的にはまだなかなか……。○伊藤 一部には、そういった成功事例も出てきているので。ただ、相関分析を行えるほどのデータの蓄積というのは、たぶん、まだ無理だと思います。特に日本国内では。

ですから、そういう意味では、我々としては、できる限り集めていくと。集めていった中で、そこ自体の特性というものがありますから、そういうものをどう標準化していくか。そこはもしかしたら人間のさじ加減というのが入ってくるかもしれないですが、少しでも多く集積することによって、なるべくさじ加減の度合いというようなものを少なくしていったら、誰でも納得し得るような相関関係というものを見出していければいいと思っております。

○井上 省エネの評価で ERR というのがありますね。例えば、レベル5とか、4とか、3とかで評価されるのですが、少なくともレベル4以上のビルに入りなさいといった社内の規定が出れば、我々としては、それを目標に頑張るわけです。ところが、ERRの世界では例えば地域冷暖房に加入しているというのが、[※]全国一律の固定値でしか評価されません。一方でこのエリアは地域冷暖房が設備更新の時期に来ているので、より省エネ効果の高いプラントに置き換えているのですが、そうした努力も全国一律の平均値で見られるとなると、機能更新された地域冷暖房に加入していることが高く評価



されないわけです。しかし、面的な意味を含めてCO2対策になっているはずなので、面的なところを入れるような評価方法に徐々に変えていくという部分はあるかと思うのですが。

○伊藤 確かに環境性能評価でも、いわゆる重みづけということはありませんが、それだけではない、やはりそのエリアの特色をより鮮明に出して、どういう分野で環境に貢献しているかということを中心にきちんと出していくためには、かなりカスタマイズというものが必要になってくると思います。

そういう意味で、環境性能評価を鑑定評価で使わせていただくにしても、やはり、その特性というものをきちんとつかまえて、それで個別の数値について、それぞれどういう特色を持っていて、評価上どのように採用されるかということをやっていかなければと思っております。

もちろん、結果として出てくるSとか、Aとか、Bとか、Cというランキングが、それ自体にもアピール効果がありますので、それも一つの指標ではありますし、ERR単体としても一つの指標ではあるのですが、もう少し細部に立ち入って、ビルの特性、どこに特色があるかということを見出し

ていく必要というのは、確かに感じますね。

○野城 それがまさに先ほどお話しした国際規格で唯一絶対の物差しをつくらなかった。つまり、フレームワーク規格でこういう項目があり得べしですよという項目の羅列がされて、でも環境性能評価なのだから、幾らなんでも地球温暖化ガス関係の評価項目はありますよねとかというぐらいの、最小限こういう範囲でしようかねということが書いてある規格になるのです。日本国内でも個別要因があります。世界全体となったら、極めて個別的になってくる。だけど、何らかの形で相互比較・相互参照したいというニーズがあるので、フレームワーク規格の国際規格が議論されているわけです。

むしろ、この国際規格で皆さんが一生懸命議論しているのは、建築の環境性能評価結果のレポートの書き方ですね。誰がアセスメントをしたとか、どういう仮定をしたかということは何も明示しようということになっています。特にまだ建っていない新築の建物ですと、幾らでも仮定条件を設定すれば、省エネビルだと主張できてしまいます。こういう偽装まがいの評価を防ぐために、どういう仮定条件にしたかということはレポートに

書きましようよとかいうことが議論されているのです。要は、できるだけ市場で使っていただくためには、誰がどう評価したかを明らかにすることが大事で、専門家のご託宣を信用しろということでは信用性のある評価として扱っていただけないだろうということで、レポートの書き方なども再現性があるようにしていく。そういうところに国際規格の議論が集まっていますね。

しかし、項目はローカルにかなり個別要因が書けるようにする。たぶん、そんなような方向に国際規格はなっていくのではないのでしょうか。アメリカがLEEDを世界標準にしるとかということを作づくで言わない限りは……(笑)。

CO2削減量を金額に換算する手法

○井上 1点あるのは、収益性が金額に置き換わるわけですけども、例えば、そこにCO2の評価が加わるとか。ただ、我々としては、その際に絶対量ではなく、環境効率的な評価をして欲しいのですけれども…。

○伊藤 冒頭に阿部さんから東京都がCO2排出量の総量削減義務と排出量取引制度の導入を目指し

東京都が検討している環境税の課税方式

〔カッコ内は年間税収見込み〕
で採否は今後、個別に検討〕

課税方式	主な内容
炭素税 (500億円)	ガソリン1リットル1.9円、軽油は同2.2円、灯油は同2.1円。ガソリンスタンドなどが販売時に徴収
電気・ガス税 (300億円)	電気は1キロワット時あたり0.3円、都市ガスは1立方メートルあたり1.8円。一定使用量以下は免税。電気、ガス会社が料金と一緒に徴収
自動車税 (50億円)	自動車税(自家用乗用車で2万9500—11万1000円)を1.05倍に
緑化税 (40億円)	個人都民税の均等割(現在は1000円)を1500円に。法人都民税は標準税率の1.05倍に

(日経新聞, 11月2日, 1面記事より)

ている話をいただきましたが、合わせて環境税導入の動きもありますし、そういう形で、CO2削減が金になるとかということになってくると、今度は年間削減分を実際にお金に換算してみましようとか、それをいってみれば、みなし純収益に入れていきたいと思いますということも出てくるのでしょ

ね。○野城 それはかなり現実感があ

ると思います。

もう一つは、この雑誌が出るころにはパブリックコメントが出ていると思いますが、動きそのものはホームページに発表されていますけれども、今年の5月に環境配慮契約法という政府調達に関する法律が議員立法で、しかも川口順子さんが主導され超党派でつくられた法律があります。それは会計法などの制約で思うようにはできなかったようなESCOをはじめとして政府が積極的に導入しようという法律です。政府は独立法人等々も含め、かつ地方自治体への波及効果も期待しつつ、電力とESCOサービス、建築設計サービス、公用車の調達について、こういうような方針で調達するということのようなことをこの法律では決めています。その基本方針が、環境省が事務局になって検討されていて、私もその基本方針の検討グループの1人だったのですが、今



度その検討グループとしては案がまとまって、パブリックコメントにされて、パブリックコメントを経て、年内ぐらいには閣議決定がされるようなスケジュール感で進んでいます。

そうすると、そこで政府系の建物については、こういうような環境性能を例外なく求めることになると思います。特に環境配慮法の正式名称が「地球温暖化ガス」という名前がついている法律ですので、CO₂関連については、相当明示的な価値表示が出てまいります。しかも一方では、国の施設については、もはや建てるわけではなくて、民間からの借り上げもありというようにファシリティマネジメントの考え方を変えてきていますので、まずは、国が調達方針を変えたことによって、その反対側でサービスを提供する民間側の考え方が大きく変わるようなことも遠からず起きてくるでしょうから、それなりのインパクトが、東京都のいわゆるCO₂の取引と同じように、ある価値を形成していく可能性は持っているのではないかと思いますね。

○井上 その場合は、やはり排出量がベースに……。

○野城 ええ。それで地球温暖化という名前が入った法律ですから、建築設計の結果としてどのぐらいライフサイクルCO₂ (LCCO₂)、つまり、建物が建ってから壊されるまでのCO₂をどのぐらい排出するかを評価することも、設計者や発注者に要求することになっていく方向です。

○伊藤 単なる単年度のCO₂排出量ではなくて、LCCO₂を取り入れることによって、長寿命も、環境効率も、もちろんその中に要素として織り込まれてくることになりますし、かなり総合的な指標

に近い意味合いをLCCO₂というのは持っているものだと思いますね。

○野城 例えば、日建設計や三菱地所設計などが、そういうような形で設計すると、民間のほうからも、そういうリクワイアメントがあれば、当然、同じように、それを、のし紙をつけてというか、この建物はCO₂幾らですよということをクライアントにお示しして納品するというか、設計をおさめるということは、もう違和感なく行われていく可能性が出てくると思いますね。

生物の多様性と緑の質の確保

○伊藤 最近、温暖化ということで、とかくCO₂とか、省エネというところに議論が集中しがちですけれども、地球環境という、やはり生物多様性とか、緑の質の確保といったこともやはり重要なテーマとして掲げられています。井上さんのお仕事の中でも、丸の内というエリアの中で、例えば風の通り道を確保したりとか、緑のコリドーを確保したりとかということを中心に真剣に取り組んでおられるようなお話もお聞きましたので、そこを触れていただければと思います。

○井上 エリアの特性として、まず、皇居という非常に大きな、まさに生態系が保全されて、かつ今後も保全していかないといけないエリアが隣にあるので、我々としては、そこの連関をより何らかの形でつけていきたいというのがありました。

ヒートアイランドという都市固有の問題が生じている中で、環境省の方で、塊りの緑が夜間から朝

方にかけて冷気を出すといった研究が進んでいて、我々としても皇居からの冷気のしみ出しをうまく市街地の中に引き込むことができないかという問題意識を持つ中で、「クールシティ中核街区パイロット事業」という50%の補助事業が発表されました。そこでエリアとして手を挙げて地区指定を受けたわけです。要は、皇居と緑のネットワークをつけていこうということで、屋上緑化とか、外構の緑とか、あとは街路樹で緑陰をつくって下の躯体に対する環境負荷を弱めることを含めてやっていこうというものです。ここ5年の間にこのエリアの既存ビル及び新築も含めて10棟以上の屋上緑化などの緑化対応をやっていくという動きがあります。

特に象徴的ということで、我々としても頑張ろうと思っているのが、行幸通りですね。東京駅から皇居に抜ける、まさに地区の中心軸です。行幸通りは東京都道ですので、都による保水性舗装化や、昔の4列植栽に戻すなどの計画がある他、我々は丸ビル、新丸ビルで屋上緑化をやったり、ミストというものをやったり、丸ビルの中水を行幸通りに引っ張ってきてインフラとして夏には散水する予定です。なおかつ八重洲口の再開発によって大丸百貨店が隣のビルに移ってちょうど風の道が確保されます。そうすると、まさに海からの風が皇居に抜けていくようなまちの構造になっていくということで、行幸通りに集中的にいろんな対策が打たれることとなります。また、その効果を実際に測るべくデータ取りを始めたところです。まだ対策が全部完了していませんので、完了前後の比較を、この「エコツェリア」という空間で見せていこうかと思っています。

○伊藤 丸の内といいますと、とにかくオフィスエリアとしては不動産投資家の中でも常に日本のトップエリアとして位置づけられています。例えば、日本不動産研究所さんの投資家調査を見ても、不動産の利回りについては、丸の内を基点として、そこから各エリアがプラス幾つとなっているように、もともとそういうエリアという位置づけがある中で、まさに環境配慮に関してもエリアとして最先端の分野に取り組んでいかれるというのは、非常にアピール効果が高いことだと思います。私も会社員としては丸の内の住人ではありますが、大変期待して見守っていきたいと思います。

○井上 特に環境といったときに、ここ丸の内、大手町、有楽町は宅地率が大体6割です。ですから、残りの4割は、例えば道路だったりとか、鉄道施設だったり公共的な空間なんですね。

ですから、特に被覆対策というのを考えていくと、まさに官と民といいますか、民地だけでは結局意味がないので、仲通りのような公的空間を民間と行政が一体となってやっていく必要がありますし、それがやられつつあるということですね。そうしたことが都市の、それから地区の評価にうまく反映されるようなことを我々としては、当然願っているわけです。

CASBEEでいえば、「CASBEEまちづくり」とか、「CASBEE街区」といったカテゴリーです。

○野城 CASBEEというのは、それをつくりつつありますね。

単体で見ると、最初に阿部さんがグリーン電力のことをおっしゃっていましたが、これもある意味では単体の敷地の外側でやってことのよさに対してクレジットを与え

ようということですよ。誰も目に見えないけれども、みなし上、グリーン発電だとか、そういうことについての合意をつくるか、今おっしゃったように、もろに面そのもののある街区についての環境性能評価というものを、つまりこの街区は他とどこが違うのだということ、比較優位性を説明できるための物差しを用意するかどっちかですね。2つ方法があると思いますよ。

ハウステンボスの環境価値

あとは、少し話題をずらしめると、私たちの研究室ではハウステンボスと3年か4年間ずっと共同研究をしています。ご存じのように、ハウステンボスは債権放棄をお願いするぐらいの経営状況にまでなったのですが、そのときに実際には短期間でしたけれども、執行役員として当時業務関係を取り仕切っておられた方が、皆さん怒らないと思うのですよと自嘲気味におっしゃっていたのは、あそこで、ご存じのように大村湾の水をきれいにしたりとか、いろんな投資をされているわけですよ。生物多様性を主体にしたりとか、非常にいいリゾートをつくっている。それをいわゆるCVM(仮想評価法)という、「あなたはこの環境を守るために幾ら投資しますか」という式で、その環境価値を測ると、2000億円ぐらいの価値になってしまうのだそうです。それは別にハウステンボスがご自分でやったわけではなくて、どこか九州の大学の全く利害のない先生がされたのです。ちょうどそれが債権放棄額に等しいぐらいなのです。だけど、キャッシュにできないわ

けですね(笑)。

そこに環境価値があって、それが貨幣価値に置き換えるとうなりますよと言いながら、そこにおける貨幣価値の話と、それとキャッシュフローというか、実際に運営している上では、お客さんが減ってきて経費がかかってという中で立ち行かなくなると債権放棄をお願いしたというときの額が、皮肉にもほぼ同じスケールである。

テーマは、むしろ、そういう潜在的な環境価値をどう貨幣価値化できるのだろうかということであり、それはなかなか表に出ていないのです。もう一つは、省エネルギーということで、ほとんど投資をしないでもモニタリングをして無理無駄を省いていったらどれぐらいできるだろうか私たちの研究室と共同で作業しましたところ、16億円ぐらい光熱費がかかっていたんですけども、それが5000万円ぐらい減ったのです。初年度、200だったか、300だったか観測点を入れて、それをネットワークでエネルギーの使用のモニタリングをして、無理無駄を発見して、運用改善しただけで、それだけの額、光熱費が減ったのです。

それが一種のメッセージになって、だんだんと皆さん元気が出始めて、円安になり、そうこうするうちに、ファンの人たちも、環境価値を認識して下さるようになり、「ディズニーランドと違ってのんびりできるのがいいですよ」ということで、大村湾をながめながら、ほんやりすることに価値を感じる人たちが増えてきてということで、何とかジワジワジワッと盛り返してきているのです。

言いたかったのは、そういった環境価値ということが、実際にそこでそれをベースに事業されている方のキャッシュフローにはなか

なか結びついていかないということこそが課題で一工夫必要だということなのです。

○伊藤 私もそういう潜在的な価値というところに最終的には行き着きたいと常日頃思っています。例えば例として適切かどうか、ある沿線開発を進める私鉄が、比較的終点近くの山林を住宅開発用地として確保していたところ、最近になって計画をとりやめ、市街化調整地域に逆線引きをしたというような記事を見たことがあります。そういう価値というのは、結局そこにとって、もちろん住宅開発しておいたほうがお金は入ってくるでしょうが、逆にそこを自然に戻してしまうことによって、沿線としてのエリア価値は少し上がったのではないかと。そこに出向くために電車に乗る人も出てくるでしょうし、その周辺の住宅の環境向上ということもありますでしょうし、間接のそのまた間接ではありますけれども、最終的には、そのオーナーである私鉄会社の企業価値の向上というものに結びついていのではないかと。

できればそういうところを価値にしていって、現実のキャッシュでみれば開発しかないとこを、このままでよい、もう最有効使用は何もしないことだということにつながっていくような、そういう価値づけというのものもあり得るのではないかと考えています。

ハウステンボスの例も非常にいい例だと思いますし、最近だと、「コウノトリの里」と呼ばれている兵庫県の豊岡市ですが、実際にそのエリアを挙げてコウノトリが住めるように、周辺の農作物のつくり方まで変えてしまったということによって、あれだけ全国的な注目を浴びています。むしろテーマパークという意味では、あ

れは最高のテーマパークではないかと思われるのですけれども。

エリアの価値ということを考えてたときに、例えば、同じ公共事業でも、箱をつくるとか、あるいは治山治水をするというだけではなくて、自然を再生するといったことに対して、きちんと公共事業としての価値が共通認識として見出されるということによって変わってくる部分もあるのではないかと、そういうことも頭の中では思い描いているところでありまして、最終的には、そういうところに行き着いていきたいと考えている次第です。

○野城 そういうところの投資と受益の関係がうまく設計されていないのですよ。ハウステンボスへ行く人も、ごく少数の人があそこでカヌーに乗ったりとか、イルカを見てまさに環境価値を享受されています。だけど、事業者であるハウステンボスご自身は、実に慎ましいお金しかおとりにならない。逆に、あそこにヨットハーバーがあって、世界のヨットに乗っている人たちが、長く係留し続けている人がたくさんいて困っているらしいのですが、彼らにとっても、あれほど居心地のいいところはない。あれだけ投資をしたのだけれども、受益者というのは、実は世界からやってきた世界一周クルーズをしている金持ちの人たちであるという、もう少し設計をうまくすると、そこから高い収益が上ってきて、もっと事業としてうまくいったのでしょいうが、まさに環境価値というのが、潜在価値ではなくて事業者の価値にもしていくことが大事ですね。

○井上 つまりブランド価値みたいなものを何か定量化できれば非常にいい気がします。

○伊藤 今の話というのは、一つ

一つそれぞれブランドの向上に関するお話をしていたということですね。

○井上 京都でも、駅の再開発の際に論争がありましたけれども、風景の価値というのは、非常に評価しがたい難しいところでありますが、京都としてのブランドというのがやっぱり維持されることによる価値というのは絶対あるはずですから、そこをどう定量化するかが大切ですね……。

○伊藤 例えば生物多様性などですと、HEP（ハビタット評価手続き）とあって、そこに本来あるべき生き物が生息し得る指数というものをあらわしたものですけれども、それは単体で1点を満点として、1であれば十分住めますと。ここに面積を掛けて、そのエリア全体としての生息価値というものを算出していく。それをまたさらに時間軸を掛けていくというような形で、その生物が生息できる空間としての価値をあらわしていきます。もしそこで開発を行うとしたら、どうやれば最小限に食い止められるかということも、そのHEPによってあらわすことができるし、それから逆にほかのところでもその生息価値を回復させて、いわゆる代替の手段をとるとしたら、そのプラスマイナスというのもそれで計測することができるのでアメリカの環境アセスメントでは実際にこのHEPが導入されています。それは生き物の指標ということではありますけれども、同じように空気、水、土壌といった環境というものを、例えば快適性とか、あるいは、ほかにも指標というものをつくっていったら、そこでの減りぐあいはどうかとか、どうやったら減らさないですむかということをやっていくアプローチというのはあり得るのではない

かと思えますね。

○野城 それはグリーン電力と同じように、先ほどのコウノトリの里でやっているものが何かクレジット化されて、現実の貨幣価値に変換する装置があると、そういったコウノトリの里の不動産価値というのものも、潜在価値ではなくて換金化できる価値としてですね。換金化できる価値というのは、昔はそこを更地にして何か開発するというイメージを世の中の方は持つのですが、これからはそこを保全して、保全していることが価値を持ってくる、その工夫の仕方があると思えますね。

それは建設、不動産業に対する社会のイメージも全く逆転しますよね。保全することで金が生み出されていくといったような、キャッシュが生み出されていくといったような仕組みをつくることに成功すると思うのです。

○井上 現状ではそれがあることの価値を測る尺度としては、結局売値になってしまう。それがあると、全くなくなってどこにでもあるような開発をやった場合とで、売価か、もしくは賃貸料かで測るだけでいいのかどうか。

○野城 価値創生というか、文明論になってしまいますが、結局、今、ものをつくる生産性というのは上がりに上がっているから、皆さん工場に行かれると、本当に人がいないですよ。ですから、ある意味では労働過少状態で、ものをつくることによって富みを分配することができる社会ではなくなりました。何で分配されているかという、今おっしゃっているブランド、ブランドって何か怪しげなものと思いながら、実は広い意味での文化的な価値ですよ。『コウノトリを大切にしよう』とか、『大村湾のきれいな水のとこ

ろでカヌーを楽しもう』とか、そういうものに世の中の人々は価値を感じ始めています。しかも、それを介して富の分配が行われていくように世の中が動いてきているんだということを考えていかないと、ものをつくることによって富みが分配されていると考えてしまうと、相変わらず、林を切り開いて更地をつくって、そこに建物をつくらないと経済が回りませんよという、そういう発想になってしまうのです。鑑定も、そういうモデルをベースにどうしても鑑定してしまう、ということになってしまっています。

日本のコンテンツ産業などで、明らかに国際的に強くなってきているものというのは、ものの生産ではなく価値の創造による産業が育っているということですね。

「見える化」にどう対応するか

○伊藤 鑑定業界でそうした環境付加価値という見えにくいものを、いかに見えるシステムにしていくかという点について、阿部さん、いかがですか。

○阿部 鑑定評価はマーケットと一体的な表裏の関係で進んでゆく関係で、ブランドやビルの格、雰囲気、イメージというような見えづらい付加価値についても判断していくことは現時点でも多くあるのではないかと思います。環境付加価値又は環境付加価値を有する不動産そのものについても我々もそういう眼に見えない価値に対する着眼点を持って観察して、それを表現していくということが大事だと思います。

例えば、ビルの価格形成要因に「省エネルギー化の程度」、「公開

空地、緑景観の程度」や「屋上緑化の状況」、「HEPの値」などがあってもよいと思えます。建物エンジニアリングレポートの調査項目として環境性能、省エネ性能が明らかにされるようになってよいと思えます。そのためには、そのような目に見えない環境付加価値に対してわれわれ不動産鑑定士がより知識を深め、感性を磨き、価値観を創造し、社会に訴えてゆくことが大切だと思います。このようなことが、「見える化」につながってゆくのではないかと思います。

例としては少し外れているかもしれませんが、例えば、住宅ローン減税制度というのがありますが、確か、平成16年までは建物が築後20年以内（耐火建築物は25年以内）のものに限られていましたが、平成17年からは地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すれば建物の築年数の制限がなくなりました。これも木造では、20年程度で建物価値がなくなるという従来のマーケットの認識を徐々に変化させる効果はあるのではないかと思います。200年住宅や住宅履歴の管理なども同様です。目に見えない価値というものは、観ようとする意識がなければ、いつまでも見えてきませんが、観ようとするれば、見えてくるものではないかと思います。

不動産に関する専門家としてこのような価値をより分かりやすく説明してゆくことが大事だと思います。古い建物に価値を見出そうとする社会的な流れになれば、きっと価値観も変わるものです。ブランドや見えない価値というものは、考え方ひとつで変わるものだと思います。

さらにこういう価値観の創造に加えて、先ほどの住宅ローン減税

制度やグリーン電力証書システム、CO2排出権取引制度のように社会的制度のサポートというか、より分かりやすい形での「見える化」もあるとよいと思います。これは先ほど井上さんがおっしゃったように、エコ対応のビルではないですが、例えばそういった格付けが見えやすい箇所に公開空地標識のように看板等で明示されているというようなことも大事だと思います。まさに不動産鑑定を起点としての「見える化」とそれから波及する「見える化」に関する諸制度のサポートによって、よりスピード感をもって新しい価値観が創造され、さらに事業実施主体側の「見える化インセンティブ」が強まると思います。さらに社会一般の認知、環境付加価値に関して価値を認めてゆけば、文化が生まれます。

その文化がより成熟して、環境配慮を実践している人や企業が「カッコイイ」という評価がでくると、テナントも評価し、実際に収益率の向上にもつながるといように加速度的によくなってゆくのではないかと思います。

そういう意味では、ニワトリと卵の関係になってしまうのですが、鑑定として待ちの姿勢だけではなく、そういったものについてきちんとコメントしていくというか、切り口である着眼点を記載していくということが大切で、そのためにこのような社会の潮流に対してアンテナを張り、自己研鑽に努めることが大事だと思います。このように考えると、最初の一石を投じるという意味でも一つのきっかけとしては、もしかしたら我々が貢献できる場所は十分あると思います。

○野城 まさに「見える化」ですよ。そこが識別できるかどうか

と。識別しようにも、技術者のほうで訳のわからない複雑なことを言うと、今度は鑑定される側からすると訳がわからないから、そのリレーをきちんとできるようにしていかないといけないですね。

技術者のほうの立場からすると良心が痛むのですよ。ABCとか、松竹梅というのは、わかりやすいことはわかっているのですが、そう一口に言っても、物差しが100個ぐらいあるものをまとめて、たった一つの松竹梅にすることに対して、できるだけ正確に情報を示さなければならないということに対しては、技術者としての良心が何となく痛むのです。そのため、ついプレゼンテーションが訳のわからない複雑な形、そのものが出てしまうのですね。

だけれど、それだと、それが社会で何も動かないという現実を考えると、やっぱりそこはわかりやすさと精確さジレンマの悩みの中で、もう少しおっしゃるような、まさに使っていただけるようなわかりやすさのほうに、より踏み込んでいかないといけないのだなという事は思いますね。

両方が率直に会話しないとわからないぞということを、やっぱりはっきりおっしゃっていただいたほうがいいし、こういった物差しをつくっている人のほうが、「わかりました、では、それは工夫します」という、そういう会話がどんどんされていくと動いていくと思いますね。

コストオンという誤解について

○伊藤 この場でまだ言い足りなかったこととか、何か論点はありますでしょうか。

○野城 補足的に申し上げると、こういった環境性能の高い建物というのは、コストオン式で値段が高いという誤解を、もしかしたら読者の方がされているといけないのであえて申し上げます、それはケース・バイ・ケースで必ずしもそうではありません。

例えば、特殊な用途で大学ですけれども、板橋に大東文化大学という大学があって、もし行かれることがあればご覧になるといいと思います。そこで行われているのは、徹底的に熱負荷を抑えていく、あるいは自然のエネルギーを利用するという事です。

例えば、オフィスビルだったら難しいかもしれないのですが、大学だったら、いわゆる廊下というのが完全な室内である必要はないのです。

学生にしてみても、休み時間ダベったりするとすると、広い廊下を通過して、もちろん軒はあるのですけれども、半戸外なのです。教室だけが空調されていると。かつ教室も、そこは杭を打つ必要が構造設計上あったのですけれども、中空杭なので、かなり地中深くまでチューブが入っているのです。

そこを、いわゆる地中というのは夏は外気温よりも冷たく、冬は暖かいので、そこからずっとクールチューブといひまして、特に何の動力も使わず、ただ、水が巡っているだけなのですけれども、それによって、夏はそれが巡っているだけで、そこに入るとひんやりする。冬も何もたいてないのだけれども、朝第一番に入ったりするとほの暖かい。もちろん補助的に暖房する方法はありますが、基本的な性能というのは、全然一般の建物に比べてコストオンされていないのです。

むしろ、そういうベーシックな

工夫というのが、初期段階からすれば、何となく皆さんは、環境に優しいというと、太陽光発電のパネルが乗るとかコストオン式に考えがちですけれども、必ずしもそうではないということです。

○伊藤 自然通風とか、自然採光というものは、そういうコストが乗らないということのほかに、人間にとっても、それはやはり人工的に送られた空気や光よりもいいという面もありますね。

○野城 それに、これから化石燃料の供給が不安定になっても、その建物は機能を果たしていけるという面はあるのです。

○伊藤 生産性向上という意味でも、自然採光や自然通風が有効であると聞いたことがあります。

○野城 そういう価値観は、ぜひこれから評価に反映していくといいなと思います。補足です。

○井上 一つだけ。若干、宣伝も兼ねるのですけれども、この「エコツェリア」という空間は、地域の環境、「環境度」という言葉があるかはわかりませんが「地域の環境度」=リテラシーを上げていくためのスペースとして位置づけています。

ねらいは、やはり地権者のみならず、それこそ、丸の内にいらっしゃる来街者とか、就業者の方たちが、各々のライフスタイルだったり、ワークスタイルを、いかに環境、地球を意識した形に変えていけるか。それがないと、たぶん、

トータルとしてよくなっていかないというがあるので、そのために、再開発協議会は引き続きシステムづくりだったり、ガイドラインづくりを進めますが、やはり、最後は人・ユーザーの意識および行動によると思うのです。

ですから、評価の話になると、いきなり難しいところがありますが、例えば、使う側の行動様式というものの自体も、ビルの一つの価値として考慮されることが必要になると思います。

○野城 私たちも経産省や東京都の方が来られたときに、説明しやすいですから。

○伊藤 ビル自体も人が使うものですし、ものの価値というものは、これは最終的には人の気持ちが決めるものということですね。

○野城 少なくとも、電力会社は、モニタリングシステムとかがあるのとならないものに比べ、電気料金を少し差異をつけることを考えてくれたっていいとかありますよね。そこはある意味では、固定的資産に入りますよね。IT システムだけど、ケーブルとか何かある、センサーがあるという意味ではね。

○井上 我々も仕組み、システム的にはモニタリングの結果が、個人にまでフィードバックされる方策を検討する必要があると思っています。

笑い話ですけれども、結果が総務部長のところで見えるようにする。あるいは社長の隣で見えるよ

うにすると、企業の行動パターンが変わるかもしれない。それをシステムとして、組み立てましょう、という話は引き続き考えようと思っています。

○伊藤 そうですね。本当に人の気持ちに訴える部分としては、もちろん、それで削減したことのメリットというのは、自分たちに返ってくるということがあってこそではあるんですけども、そこがきちんと見えてくるということも必要な要素だと思います。

先ほども物の価値は最終的には人の気持ちが決めるということを示し上げましたが、こういった環境の付加価値というものも、学術的に統計分析を詰めていってということだけではなくて、やはり、いかに人の気持ちに訴えるかという観点から、どちらかという、泥くさく検討していきたいと思っております。

今回のお話、皆様のご提言、大変に参考になりましたし、今後ともいろいろと情報交換させていただきながら、環境付加価値というものを、ぜひ精緻化してマーケットに訴えていきたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願い致します。

本日はどうもありがとうございました。

(10月17日、東京・丸の内の新丸ビル「エコツェリア」で収録)

セミナーを終えて

「不動産の環境付加価値」といっても、大部分の読者の皆様にとっては聞き慣れない言葉と思われ、また不動産の環境配慮について、不動産鑑定士がマーケットに働きかける役割というものも、なかなか理解を得られにくいことと思われる。

しかしながら、私自身がこの2年間ほど大学研究室、行政、NGO、建築・設備業界、メディア、環境報告書認証機構といった様々な分野の関係者と接触し、議論を交わしてきた中で強く感じ取っていることは、持続可能社会実現のため、環境に配慮した不動産を如何に普及させるかというテーマについて、国内外を通じ不動産鑑定士への期待が非常に大きいということである。

今回は特に、サステナブル建築の分野で数多くの目ざましい研究成果を発信されている東京大学生産技術研究所の野城氏、日本のオフィストップエリアで環境共生のまちづくりを担われる大丸有環境共生型まちづくり推進協会の井上氏、また証券化不動産評価実務における豊富な経験を生かし、鑑定業界での実務普及に貢献されている東京建物の阿部氏をお招きし議論したことで、環境付加価値に関し、数多くの重要な示唆をいただけたものと考えている。その主要なものをあげると、以下の通りである。

1. 将来にわたって機能しうる不動産か否かの視点

これに関しては、従来から物理的・機能的・経済的要因等について考慮されているものではあるが、今後のエネルギー供給の限界、大気中のCO₂バランスや自然生態系の回復なども考慮に入れた場合、建築物の基礎代謝量や環境負荷の低減は、見過ごすことができない重要な評価軸になるものと考えられる。

補足すれば京都議定書目標達成計画において、日本は2008年から2012年の約束期間内にCO₂を1990年度年比6%削減することとされている。また本年のハイリゲダム・サミットでは2050年までに排出量を少なくとも半減させるとの欧州連合やカナダ、日本の決定を真剣に検討することでの合意がなされている。これに対し、オフィスビルを含む「業務その他部門」は2005年速報値で1990年度比44.6%増加していることから見ても、この分野に環境負荷低減の評価軸を入れることの重要性、緊急性を認識せざるを得ない。

2. 建築物環境性能評価の見方

日本にはCASBEEをはじめとする建築物の環境性能評価制度があり、ここには様々な環境配慮仕様の装備状況や省エネルギー等の定量的効果が記載されていることから、不動産の環境付加価値を検討するにあたって参考にすべきところが多い。また各評価項目に一定の重み付けを行うことにより、総合評定としてのランキングも表示されており、このランキングが不動産マーケットにおける評価軸に加わる可能性もある。

しかしながら、環境性能に関しては建物用途のみならず、その形態や入居するテナントの特性、立地、気候などによって、それぞれ果たすべき役割が大きく異なるのに対し、建築物環境性能評価制度がそれを完璧にカバーしうるものとは言い切れない。

建築物環境性能評価制度自体も、不動産マーケットへの普及にむけた工夫がなされつつあるが、これを活用する立場としても、上記1の視点を踏まえ、個別の不動産が環境に関し果たすべき役割を十分に認識した上で、環境性能評価項目の一つ一つを吟味する必要があるものと考えられる。

