

オフィスビルと環境

グリーンビルディングとマーケットにおけるその評価の意味

建築物には多種多様な評価基準が存在するが、世界的にも重要度を増しているのが「環境性能」に対する評価である。代表的な認証制度として日本の「CASBEE」や米国の「LEED」があるが、それらによるラベリングは、何を評価し、不動産マーケットにおいてはどのような意味を持つのであろうか。本稿は2部構成とし、PART1では各評価制度の概要を紹介、PART2ではCBRE各サービスラインのプロフェッショナルがマーケットにおけるグリーンビルディングの評価をめぐる状況について語る。

PART 1 「環境配慮型ビルを学ぶ

～主な環境評価制度の概要と、その普及に向けた取り組み～

1 建築物の環境評価制度

各政令指定都市で建築物の環境配慮について義務化が進むとともに、環境性能を評価するCASBEEの利用が広がりを見せている。同時に、CASBEE以外にも様々な環境評価手法が開発されており、海外で普及しているLEEDを取得する国内の建築物も出てきている。ここでは、環境性能評価にはどのようなものがあるのか、主な制度やシステムを紹介する。

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の総合的な環境性能を、環境品質向上(サービス性能や快適性の向上)と環境負荷削減(省エネルギーや省資源)といった2つの側面から評価し、格付けするシステムである。

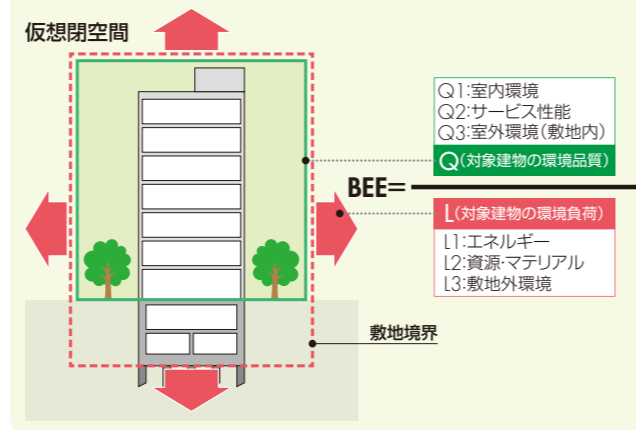
2001年4月、国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして建築物の総合環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。また、その評価認証業務は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBE)および財団から認定を受けたCASBEE評価認証機関が行っている。

CASBEEは、建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から、下記の3つの理念に基づいて開発されている。

- 建築物のライフサイクルを通じた評価ができること
- 「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること
- 「環境効率」の考え方をうけて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境性能効率: Built Environment Efficiency)」で評価すること

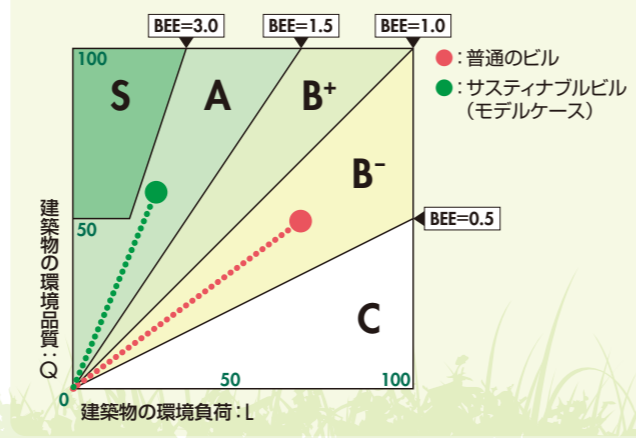
評価結果は、L(対象建物の環境負荷)を分母、Q(対象建物の環境品質)を分子とする指標、環境性能効率BEE(より少ない環境負荷で、より良い環境品質を実現する効率性)の大小で決まる【図表1】。

図表1: 環境性能効率(BEE)の定義



評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階に格付けされる。この結果を【図表2】のようにLを横軸、Qを縦軸とするBEEグラフ上に表示すれば、Qの値が高く、Lの値が低いほど傾きが大きくなり、異なる建物間の環境性能を明瞭に比較することができる。

図表2: BEEに基づく環境ラベリング



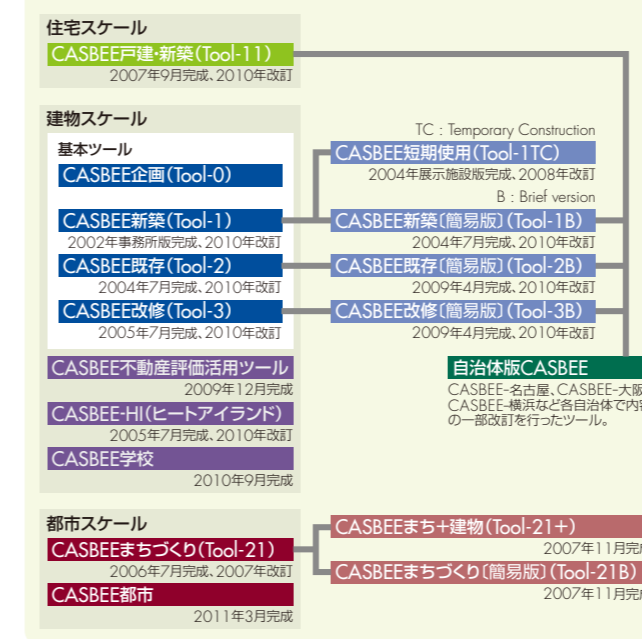
CASBEEは、2004年の公式発表以来、日本全国で24の地方自治体に採用され(2012年11月現在)、グリーン建築を普及させるための施策として広く活用されている【図表3】。

また、CASBEEには、【図表4】に示すような評価対象のスケールに応じた建築系(住宅建築、一般建築)、都市・まちづくり系(まちづくり、都市)の評価ツールがあり、これらを総称して「CASBEEファミリー」と呼んでいる。

図表3: 自治体版CASBEEの各自治体への届出状況(2012年3月末)

自治体名	施行日	届出状況	自治体名	施行日	届出状況
名古屋市	2004年4月	1,404件	北九州市	2007年11月	80件
大阪市	2004年10月	634件	さいたま市	2009年4月	166件
横浜市	2005年7月	820件	埼玉県	2009年10月	424件
京都市	2005年10月	489件	愛知県	2009年10月	393件
京都府	2006年4月	235件	神奈川県	2010年4月	132件
大阪府	2006年4月	575件	千葉県	2010年4月	28件
神戸市	2006年8月	540件	鳥取県	2010年4月	27件
川崎市	2006年10月	888件	新潟県	2010年4月	69件
兵庫県	2006年10月	264件	広島県	2010年4月	120件
静岡県	2007年7月	824件	熊本県	2010年10月	113件
福岡県	2007年10月	149件	柏市	2011年1月	26件
札幌市	2007年11月	279件	堺市	2011年8月	11件

図表4: CASBEE ファミリーの構成



CASBEEに関する出典
 ● (一財)建築環境・省エネルギー機構(IBE)HP <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>
 図表1: 「CASBEEと不動産評価の連結」より「P.1 図1 環境性能(BEE)の定義」
 図表2: 「評価の仕組みと環境性能効率(BEE)」より「図・BEEに基づく環境ラベリング」
 図表3: 「自治体によるCASBEEの活用」より「表・各自治体への届出状況」抜粋
 図表4: 「CASBEEの概要」より「図・CASBEEファミリーの構成」

自治体の動き

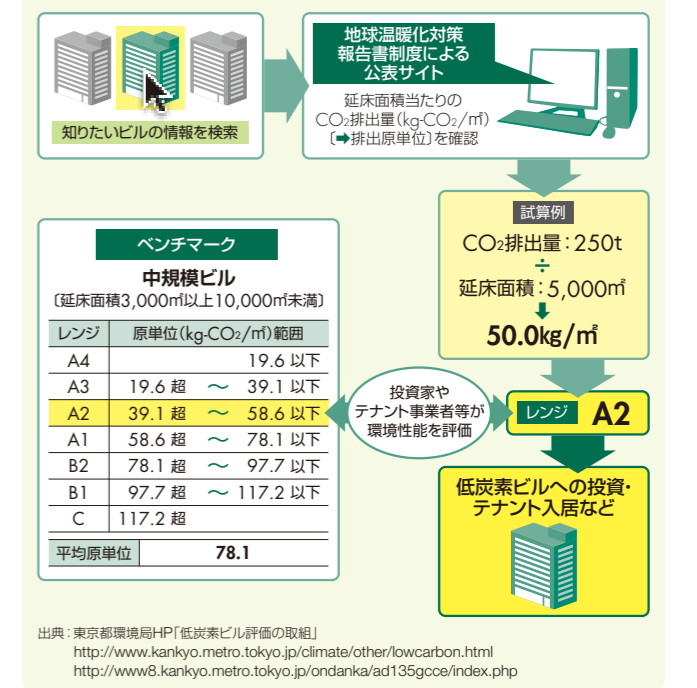
多くの自治体でCASBEEの利用が進む中、独自に環境対応を打ち出している東京都では、複数の施策を展開しているが、特に中小規模のテナントビルを対象に、個別建物の環境性能評価結果がWebで確認できるシステムを構築し、注目を集めている。

■ CO₂排出ベンチマークによる建築物評価システム(東京都)

東京都は、低炭素建築物が普及していくためには、不動産投資やテナント入居の決定の際の判断材料として、対象物件のCO₂排出量の評価が活用されることが重要であるとして、「CO₂排出ベンチマークによる建築物評価システム」において、中小規模のテナントビルのCO₂排出量の把握・評価を行うための方法について情報提供を行っている。

このシステムは、中小規模事業所を対象とする地球温暖化対策報告書制度に基づき、「中小規模テナントビルにおけるCO₂排出実績(ベンチマーク)」と、「建築物のCO₂排出に関する環境情報活用マニュアル」「地球温暖化対策報告書制度による公表サイト」から構成されている【図表5】。

図表5: CO₂排出ベンチマークによる建築物評価システム



出典: 東京都環境局HP「低炭素ビル評価の取組」
<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/other/lowcarbon.html>
<http://www8.kankyo.metro.tokyo.jp/ondanka/ad135gce/index.php>

金融機関の動き

不動産に対するステークホルダーからの要請やテナントニーズが、単なる経済性の追求から環境や社会への配慮を含めたものへと大きく変化している状況を踏まえ、国内金融機関においても、不動産が持つ環境や社会的な側面を「見える化」し、環境不動産への投資を誘導・促進するとともに、融資に結び付ける動き等も見られ始めた。

■ DBJグリーンビルディング認証

DBJグリーンビル認証は、これまで評価が十分でなかった不動産の持つ環境・社会的側面について、不動産価値への反映を図り、中長期的には、社会・経済に求められる不動産としてのグリーンビルディングが評価される不動産金融市場の整備・育成を目指すことを目的とし、(株)日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した認証制度である。

「建物の環境性能」、「テナント利用者の快適性」、「リスクマネジメント」、「周辺環境・コミュニティへの配慮」、「ステークホルダーとの協働」の5つの視点で評価し、スコアリング結果に基づき5段階の認証を付与する。

出典: 日本政策投資銀行HP http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/

■SMBCサステナブルビルディング評価融資/私募債

企業の「ビルディングに対する環境配慮取組」を、(株)三井住友銀行とCSRデザイン&ランドスケープ(株)が独自に策定した「サステナブルビルディング評価基準」に基づき評価し、その結果に応じた条件の設定を行う資金調達の商品(融資・私募債)。

この資金調達では、企業が所有・建設するビルディングについて、国内での認証制度の要素のみならず、海外の認証制度の要素も加味した独自の評価体系を構築し、ビルディングの「環境性能」や持続可能性確保のために必要な耐震等の「リスク管理」、さらにはそれらを推進する「経営者の方針と実践」などを評価する。

出典：三井住友銀行HP(SMBCサステナブルビルディング評価融資/私募債)
http://www.smbc.co.jp/ml/ser/vet/bcprint.MainServ?value=hoin/financing/kankyohairyo/building.html

海外の主要なグリーンビル評価

■LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)

LEEDとは、米国グリーンビルディング協会(U.S. Green Building Council)が所管している任意の認証制度であり、グリーンビルディングの市場拡大に大きく寄与してきた。米国内だけでなく、グローバルで認証取得件数が増加しており、その認知度を高めている。

建築物全体の企画・設計から建築施工、運営・メンテナンスまでにわたって、省エネ、環境負荷を下記項目の評価のポイント数の合計(総合計110点)によって評価する。

■新築の商業施設やオフィスビルの評価ポイントの内訳

1. 建築物(敷地)の持続可能性・交通の便等	26 points
2. 水効率・節水性	10 points
3. 省エネと再生可能エネルギーの使用	35 points
4. 資材の再利用・リサイクル率	14 points
5. 屋内環境の快適さ	15 points
6. 革新性と設計プロセス等の特別なクレジット	6 points
7. 地域別優先クレジット	4 points

LEED基準により査定された建築物は、7項目の評価ポイントの合計点で、「プラチナ」(80-110点)、「ゴールド」(60-79点)、「シルバー」(50-59点)、そして「認定」(40-49点)と格付けされる。

出典：ジェトロ「米国でのグリーンビルディングへの需要とLEED制度について」
http://www.jetro.go.jp/world/in_america/lifestyle/201202_02.html

■BREEAM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

英国建築研究所BRE(Building Research Establishment)と、エネルギー・環境コンサルタントのECD(Energy and Environment)によって1990年に開発されたグリーンビルの評価制度。

「法律より厳しい基準を掲げることにより所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させること」を目的としている。

既存・新築のどちらにも適用でき、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染の最大9分野で評価される。世界で最初の環境価値評価指標であり、英国外でも広く利用されている。

出典：国土交通省HP(環境不動産ポータルサイト) http://tochi.mlit.go.jp/kankyoevaluation/index.html

2 環境評価制度の普及に向けた取り組み

近年認知度が高まりつつあるCASBEEであるが、新築かつ一定規模以上の建物が認証取得したという事案ばかり目につく感が否めない。またCASBEEは、主に建築物の設計者等の使用を前提に開発されたものであるため、不動産マーケットの現場からは改善を望む声が聞かれていた。

そのような状況から、既存の建築物の評価にも、また投資家やテナント等のマーケット関係者でも、簡易にスピーディに活用できる評価ツールの登場が求められてきた。それが「CASBEE不動産マーケット普及版」である。

CASBEE 不動産マーケット普及版

■検討の背景

日本における建物の総合的環境性能評価ツールCASBEEは現在、建築確認時の届出において24の都市・県での自治体活用が進んでおり、2012年3月末における評価結果の届出数は8,700件を超える。しかし、「CASBEE-新築版」については着実な普及状況にあるが、既存の不動産評価への活用普及が課題となっている。

この課題に応えるために、2010年2月に『CASBEE不動産評価活用マニュアル』が公開された。これは、CASBEEの評価項目と不動産の価格形成との関連性に着目して、不動産評価の参考データが取得できる仕組みをつくり上げたものである。しかし、不動産評価関係者からは内容が細かいすぎるとの意見もあり、使い勝手の向上が新たな課題となった。

また、海外投資家や外資系テナントが日本の不動産を検討する際に、LEED等との評価互換性に関する照会を受けることもある。さらに、UNEP SBCI(国連環境計画持続可能な建築物と気候変動イニシアチブ)等において、エネルギーや温室効果ガス、水、資源、廃棄物、建物内部環境、生物多様性と経済といった項目に絞って世界共通指標をつくり上げる動きがあるほか、UNEP FI PWG(国連環境計画金融イニシアチブ不動産ワーキンググループ)においては、シンプルで費用のかからない、互換性の高いツール作成の必要性が提言されている。

一方、日本においては省エネ法基準、建築基準法上の耐震基準、建築物衛生管理法上の建築物衛生管理基準等、既存の法基準の枠組みの中に環境性能項目が織り込まれていることが多いため、これらの枠組みを活用することも、シンプルで費用のかからない環境性能評価には有用と考えられる。

上記を踏まえ、CASBEEにおける建築に関する評価要素と敷地に関する評価要素を組み合わせ、CASBEEの不動産評価への連結を、不動産マーケット関係者にさらに分かりやすく示し、活用できる「CASBEE不動産マーケット普及版」の検討が行われ、2012年5月から公開されている。

また、同普及版による評価結果の不動産市場における利用を促進するため、評価結果が的確であることを証明する本格的な認証制度の運用は、2013年4月以降に開始することを予定しているが、それに先立ち、信頼性のある評価方法や審査基準を確立し、円滑な制度運用に役立てる

図表7：世界の主要な評価ツールの評価項目重み付け

	LEED-NC (米国)	BREEAM (英国)	Green Star (オーストラリア)	Green Mark (シンガポール)	CASBEE新築 (日本)	CASBEE不動産 マーケット普及版
sustainable site	26	8 (transport) 10 (land use & ecology) 10 (pollution)	11 (transport) 8 (landuse) 19 (emission)	7 (transport) 8 (greenery) 3 (storm)	0.3(Q3)+ 0.3×0.67(LR3) =0.50(25)	20 (生物多様性/敷地)
water	10	6	12	17	0.3×0.15(LR2) =0.045(2.25)	10 (水)
energy/GHG	35	19	29	116	0.4(LR1)+ 0.3×0.33(LR3) =0.50(25)	35 (エネルギー/GHG)
material/ durability & Reliability	14	12.5 7.5(waste)	22	8 (products) 2 (refrigerant)	0.3×0.85(LR2) +0.3(Q2) =0.555(27.75)	20 (資源利用/安全)
Indoor Environment Quality	15	15	27	8	0.4(Q1) =0.4(20)	15 (屋内環境)
management	0	12	12	7	0	0
innovation	6	10	5	7 (innovation) 10 (construct)	0	0
regional	4	0			0	0
合計	110	110	145	190	2.0(100)	100

ことを目的として、2013年3月までの期間については、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBE)で先行的に認証制度を実施している(※当方は、竣工後1年以上を経過した建物に限り申請を受け付ける)。

■作成の基本方針

CASBEE不動産マーケット普及版作成の基本方針は、以下のように定められている。

- UNEP SBCI等で検討中の国際的な共通項目を網羅するとともに、LEED等との読み替えも可能な項目設定を行う。
- できる限り項目数を少なくする。
- 補助ツールとの組合せにより、不動産評価との連結を可能にする。
- 既存の法律や基準の枠組み(建築物衛生管理基準、住宅性能表示制度、リサイクル法など)を有効に活用する。
- 不動産関係者に広く使ってもらえる仕組み(認証資格や研修制度など)をつくる。
- CASBEE新築や既存などの従来のCASBEE評価を必要としない。
- 今回は新築または既存の事務所を対象としたツールを作成し、今後は共同住宅・店舗・倉庫等、他の用途にも順次拡大する。

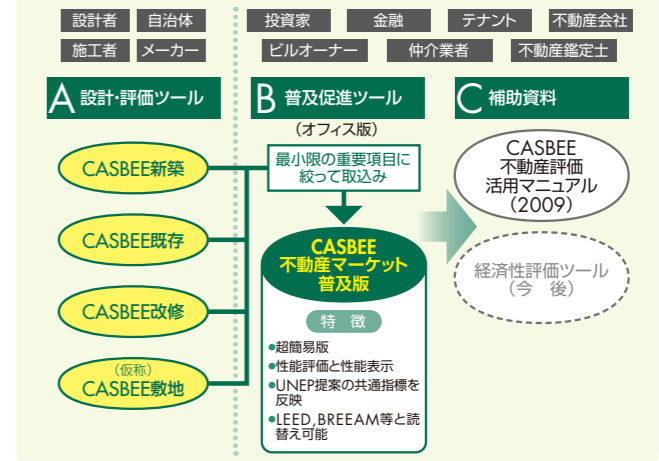
■CASBEE不動産マーケット普及版の位置付け

従来のCASBEEは、建築の設計者等が使用して建築物の環境性能を正確に評価するツールであることに対し、このCASBEE不動産マーケット普及版は、不動産マーケットでの普及を促進するために、マーケット関係者(投資家、金融、不動産会社、ビルオーナー、仲介業者、テナント、不動産鑑定士等)が使用し、短期に簡略的に評価が可能なツールとして開発されたものである。

従って、これらのCASBEEツールはともに共存し、目的を使い分けて利用や運用が行われることを意図している。一方では、CASBEE不動産マーケット普及版の評価が行われた建物も、その後従来のCASBEE評価が行われることも可能である。

また、現行のCASBEEツールにおける自主評価並びに認証制度を活用していることと同様に、不動産評価ツールであるCASBEE不動産マーケット普及版においても、自主評価と認証制度を設立する予定となっている【図表6】。

図表6：CASBEE不動産マーケット普及版のCASBEEにおける位置付け



■評価の重み付け(LEED、BREEAM、CASBEE他の評価項目毎の得点重み)

CASBEE不動産マーケット普及版では、他の海外主要ツールとの重み付けのバランスや、現行CASBEEの5段階評価方法に鑑み、トータルが100点満点になる評価となっている【図表7】。

- 主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る。
- 加点方式とする(現行のCASBEEのBEE表示はマーケット普及版では用いない)
- 必須項目5項目、加点項目16項目とし、加点ポイント合計は満点時に100点とする。
- 本ツールでは、現行CASBEEにおけるQ-1、Q-2、Q-3、LR-1、LR-2、LR-3の順を採用せず、UNEP-SBCIの項目の順とする。
- 全ての加点項目で基準の3ポイントをとると約60点、全ての加点項目で5ポイントをとると100点となる。

- 獲得ポイント≥50点 ★★ (現行CASBEEのB-相当)
- 獲得ポイント≥60点 ★★★ (現行CASBEEのB+相当)
- 獲得ポイント≥66点 ★★★★ (現行CASBEEのA相当)
- 獲得ポイント≥78点 ★★★★★ (現行CASBEEのS相当)

CASBEE不動産マーケット普及版に関する出典
● (一財)建築環境・省エネルギー機構(IBE)HP http://www.ibec.or.jp/CASBEE/
①CASBEE 不動産マーケット普及版(2012年版)オフィスビル用|P3、7、8より抜粋、一部編集

オフィスビルと環境

グリーンビルディングとマーケットにおけるその評価の意味

PART 2 シービーアールイー各サービスラインのプロフェッショナルが語る

不動産マーケットから見た グリーンビルディングの評価をめぐる 状況と今後の展開

出席者 **松永 浩一** ● コンサルティング本部 アソシエイトディレクター
(登場順) **矢島 祥裕** ● バリュエーション&アドバイザー・サービス本部 エグゼクティブディレクター
黒田 主悦 ● アセットサービス本部 コンストラクションマネジメント部 アソシエイトディレクター
藤原 秀一 ● ビル営業本部 日本橋支店 シニアディレクター

環境に対する意識と 乖離する環境評価システムの認知度

松永 ● 産官学を挙げた取り組みの結果、オフィスビルの環境性能への注目度も高まり、最近では、新聞などでもグリーンビルディング認証の話題を目にするようになってきました。米国版のLEEDや国内版のCASBEEによる格付けがそれに当たるのですが、理解が浸透しているのは主に建設・不動産業界等の供給者側が主流になっていると思われまます。また、新築ビル開発のコンサルティング業務において、CASBEEについて質問される機会が増えてきましたが、評価項目の専門性が高く、理解していただけるように説明するのは難しいのが現状です。日頃の業務の中で、オフィスビルと環境に対するテナント企業の認識についてどのような印象を持っていますか。

矢島 ● 一般事業会社の環境に対する意識は極めて高いと感じています。先日、東京国際環境会議に出席しましたが、参加企業の中には、CSR報告書とは別に、年次で環境報告書を出している企業があるほどです。けれども、60ページもある報告書の中で、オフィスに関連する事項はわずか数行程度。電灯の間引きなど、節電対策を紹介するにとどまっています。企業ブランド向上につながるため、地球規模での環境対策を進めるなど、直接的な事業領域での取り組みには極めて熱心ですが、間接部門であるオフィスに対しての意識はそれほどでもないようです。

黒田 ● メーカー企業の場合、稼働している不動産の面積割合で見ると、大部分が工場や物流拠点で、オフィスのスペースはほんのわずかです。従って、エネルギー関連の施策は、工場で実践した方がより効果は高くなります。オフィスで努力をしても、全体としての効果は限定的なため、生産拠点に目が向くというのが現状です。

藤原 ● オフィスビルのテナント企業にとっては、CASBEEなら新築ではSクラスが当たり前、Aクラスでは評価に値しないといった認識があります。ただし、CASBEEを取得していないという理由で移転候補

から外すこともありません。むしろ、東日本大震災以降は、環境よりも非常用電源などのBCP関連の方が評価ポイントが高いですし、環境認証取得の有無に関わらず、既存ビルでもテナントが決まっている部分もあるので、新築ビルでの対応が今のところは主になっている様に見受けられます。それだけ現実的なテナントのニーズと環境認証制度がマッチしていないし、欧米のようにLEEDを取得したビルに入居しないとブランド・イメージに障るという位置付けもないというのが現状ではないでしょうか。

黒田 ● コンストラクションマネジメントの現場では、CASBEEの話は必ず出ます。大型ビルだとSクラスを目指しますが、ワンフロア200~300坪の中規模物件では、Sクラス的设计だとコストがかかるので、とりあえずAクラス相当で妥協するという事例を見ます。

矢島 ● 外資系企業が東京でオフィスを借りるときは、LEED取得について関心は持って、それが決め手になるわけではありません。プラチナとかゴールドの格付けを条件にするのは、オフィスを主体とする大手金融業などに限られています。なお、個別ビルではなく不動産会社・運用機関単位でのサステナビリティを評価するベンチマークである「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」の昨年の結果を見ると、高評価の取り組みが最も多く見られたのはオーストラリアでした。その大きな理由のひとつとして、賃貸ビルの総貸床面積の大きな割合(約25%)を、政府機関がテナントとして借りているということが挙げられます。オーストラリアではメジャーな環境レーティング(NABERS)を政府が作っているのですが、その政府が大口テナントとして入居ビルに一定以上の格付けを求めるからです。そのため、大手オーナーは、テナント獲得のために、ポートフォリオで平均何スター以上を何年後に実現するという目標を掲げ、実現してきました。当初は最高点である5スターの獲得は不可能といわれていたらしいのですが、今では5スターでは足りず6スターまで拡大しています。また、一昨年にはディスクロージャープログラムの運用開始により、大口のオフィスの賃貸借または売買の際には、借主、買主に対して、そのビルの格



付けを開示しなければならず、これをWeb上で誰でも見られるようにしました。そのかわり、税制優遇などのオーナー側のベネフィットも創設しています。

松永 ● オフィスビル全体のエネルギー使用量を考えた場合、既存ビルでの現状の「見える化」がテナントの環境意識向上のために非常に重要だと思われますし、ヨーロッパでもエネルギー性能は当たり前に表示されているようですね。その点では日本でも、東京都が打ち出したベンチマークによる建築物評価システムが、評価範囲は限定的ですが使い勝手が良いようです。基本的には延床面積1,000㎡以上20,000㎡未満の中小規模のビルでは数値を都に提出することになっていますし、その評価は一般公開されています。

グリーンビルディング評価システムの 拡大を阻害する、“メリットの不明確さ”

松永 ● LEED認証はテナント単位で内装についても評価取得ができますが、CASBEEは今のところ貸主が新築時に取得するケースが主になっています。また、一部の既存ビルでも取得しているケースがありますが、このことはあまり知られていないように思われます。

藤原 ● 企業にとっては、いくらCSRで謳っても、特に企業のユーザーにおけるCASBEEの認知度を考えた場合、効果が期待し難いと認識しているように思います。もっと一般に周知する必要がありますね。

松永 ● 取得の難しさもそうですが、日本ではまだまだサンプル数が足りないのも事実です。以前CASBEE評価と賃料の相関性分析を試みたことがありますが、2009年時点で評価がオープンだったのは、大阪、名古屋、横浜などの地方都市ばかり。しかも当時はリー

マン・ショックの後でオフィスマーケットが萎んでしまっていた状況で、グリーンビルディングとオフィス賃料の相関関係がつかめないうといった状況でした。

矢島 ● 米国ではサンプル数も多く、すでにデータベース化されており、グリーンビルディングとそれ以外を比較して高く貸せる、または空室期間が短いといったメリットも公表されています。



松永 浩一 ● Koichi Matsunaga

松永 ● 日本では駅からの距離等の様々な要因で賃料が大きく変わりますし、サンプル数が少ない分、比較には補正が必要です。現状では、新しいから、規模が大きいから、最新スペックだからという理由で高水準の賃料で賃貸できるケースがありますが、こうした要素と、CASBEE評価の構成要素とが重複している部分があるため、判別が難しい側面があります。グリーンビルディングであることのメリットを明確にするには、もっとデータを積み上げる必要があります。

黒田●CASBEE認証取得によって創出されるメリットを明確にすることは大変重要だと思います。オフィスビルの開発において、オーナーサイドが重視するのは、これだけコストをかけて、それに合った賃料アップにつながるのか、ということです。現時点ではCASBEE認証の取得によって、賃料をいくら上げることができると予測し、明確に説明することは難しい状況です。しかし、将来のオフィスマーケットを考えた時、環境に関する投資は新築時に行っておかなければ、それ以降に行うことは難しいと考えます。

松永●コンサルティング業務である賃料査定でも、裏付けとなるサンプル数が少ないことも重なって、CASBEE認証を根拠に、賃料評価を引き上げるのは現状では難しいと思います。現状では、CASBEE認証制度の浸透の過程においては、オーナーサイドの、将来取引される時のために環境性能を高めておきたい、というモチベーションが主要なドライバーになっていると思います。

藤原●免震装置は建設コストがかかるという背景もありますが、賃料に若干影響しているように見受けられます。それでも金額的には小さく、また制震ビルと新耐震基準ビルでは賃料にあまり差がありません。大震災以降でもその程度ですから、景気の低迷が続く中、環境評価が賃料に与える影響を予測するのは無理があると言わざるを得ないでしょう。



矢島 祥裕 ● Yoshihiro Yajima

矢島●賃料水準でメリットを出すことが困難であれば、むしろ、テナントが決まりやすい、空室期間が短いといった指標の方が分かりやすいと思います。もし、それが市場で顕在化すれば、不動産の鑑定評価を行う際には、グリーンビルディングと一般のビルとの空室率の査定を変えることになり、その結果バリューに差がつくことになるでしょう。

松永●グリーンビルディングとそうでないビルとのオフィスの稼働率の差を厳密に比較しようとすると、どうしても立地やスペックが異なるサンプルでないと比較できないので、結局サンプル数が増えるのを待つしかありません。CASBEEの格付けとの関係を示さないと、明瞭化は難しいと思われます。

矢島●言いかえれば、どのビルも認証を取っていないと結局比較ができないので、なかなか差別化が促進されないというわけですね。

藤原●その意味では、新築だけでなく既存ビルを含めた格付けの仕組みを法制度化して、その代わりにシンガポールのようにプラチナを取ったら容積率を緩和するか、オーストラリアのように税金面でベネフィットを提供するといったインセンティブがないと、積極的な取り組みはしないでしょう。

黒田●もちろん、テナントにとってもメリットがない意味がありません。テナントにしてみれば、専有部分で電気料金をどれだけ節減できるかが重要になってきます。専有部分の空調機や照明器具で、これだけ省エネ効率が上がるといった比較ができると分かりやすいでしょう。



黒田 主悦 ● Mondo Kuroda

松永●支払うエネルギーコストが移転前と後でどれだけ変化するという比較が簡単にできたら、メリットがコストで換算でき、オフィス移転時の検討項目としてテナントはビル環境性能をもっと重視するでしょうし、貸主側の認証取得へ向けたモチベーションも上がりますね。

顕在化し始めた環境意識。 リーディングカンパニーの動向に注目。

藤原●グリーンビルディングの評価システムが日本に根付くのは、現状では難しいかという、一部では積極的に評価している企業も出てきています。ある企業はCSRに力を入れており、移転する際に、ビルスペックの他に環境性能も検討されていました。その企業では、営業車に電気自動車の導入を決定していたので、駐車場に充電器が標準装備されていたことが選択の決め手になったのです。他の移転先候補ビルとの差別化の大きなポイントになりました。もちろんCASBEEのSクラス取得も大きな評価ポイントでした。

矢島●オフィスビルにおける環境負荷低減の大きなポイントは空調設備、照明設備になりますが、今後、電気自動車の導入が増えることを考えると、大きなアピールポイントになりそうですね。

藤原●テナントが電気自動車を使用する際は、オーナーに動力電源を取らせてもらうための交渉をする必要があります。導入を考えているテナントにとっては、充電設備の有無は大きな評価ポイントでしょう。最近では新築で充電用アウトレットを設けるビルが増えてきているのも事実です。



藤原 秀一 ● Hidekazu Fujiwara

黒田●屋上緑化等の取り組みがテナント企業の社員のメリットにつながったケースもあります。CSRの取り組みで「緑化」をテーマとして、目標を掲げられていた社員がおられて、当初はオフィス内部に観葉植物を置く程度のことしか出来ないイメージだったようですが、屋上緑化のビルに移転され、移転するだけで、その取り組みの大半を達成されたという話を聞きました。テナント側に対して、このようなメリットがあれば、環境性能への認識の浸透に対してプラス要因になりますね。

藤原●屋上緑化ビルはテナント企業にも評判です。夏場の電気代の削減が期待できますし、リフレッシュスペースとしても有用で、何より環境への意識も満たされる。震災以降の省エネの時期を経て、個々の意識はかなり高くなっていますから、取り組みは評価されるようです。

松永●日本の場合、横並びの意識が強いので、いつも他はどうしているか、という質問があります。リーディングカンパニーが率先して取り組んでいくことで、大きな変化が生まれる可能性はありそうですね。

社会のテーマとしてのビルの環境性能、 その意義を現場から広めることが重要

黒田●今後について考えると、CASBEEやLEEDによる格付けの取得は、一概に賃料アップに直結するものではなく、社会的な問題として環境と共生するうえでの価値向上として捉えるのが望ましいと言えます。

藤原●結局は、それぞれの会社がサービスの対象にしている顧客に対してはもちろん、今の時代に生きている人間として社会に対して考慮すべき問題という意識が高まっていくことが重要なのではないでしょうか。



矢島●当社リサーチ部門で四半期毎に実施している投資家調査でも、このところは「環境不動産」が今後どうなるかといったコメントが出るようになっており、意識の高まりは感じています。鑑定評価の立場では、マーケットの環境評価に対する変化をいち早くキャッチアップして、それを伝えていくことが使命だと思っています。

松永●環境負荷低減は社会的な要請もあり、待ったなしのテーマですし、もちろんコスト一辺倒で割り切った良い話ではありません。ビルの環境性能について、テナント企業が価値を感じてビルを選択しようとするところから、環境評価制度の発展への一番強力なドライバーとなります。我々はオーナーとテナントの間に立ち、オフィスビルの商品価値の評価・決定プロセスに携わる最前線にいる立場なので、環境性能の重要性、発展に向けた施策の必要性を各方面に発信し続ける責任があると言えるでしょう。

(2012年11月2日収録)

シービーアールイー株式会社

- 事業用不動産マーケットの調査・コンサルティングは
コンサルティング本部
Tel 03-5470-8941
- 事業用不動産・投資用不動産の鑑定評価に関しては
バリュエーション&アドバイザー・サービス本部
Tel 03-5470-8585
- 事業用不動産の開発・再生プロジェクトのトータルサポートは
アセットサービス本部 コンストラクションマネジメント部
Tel 03-5470-8534
- オフィス戦略のトータルサポートおよびテナント募集に関しては
ビル営業本部
Tel 03-5470-8741

本稿に関するお問い合わせは

CBRE コンサルティング

アソシエイトディレクター 松永 浩一 Koichi Matsunaga
E-mail: koichi.matsunaga@cbre.co.jp

〒105-0013 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル

Tel 03-5470-8941

www.cbre.co.jp