不動産経営者倶楽部
不動産経営部会 勉強会再現

◀関心高いテーマに注目が集まった

今年最後の勉強会となった今回の不動産経営部会。基調講演及び事例報告会では、今まさに関心が高いテーマである環境不動産にスポットが当てられた。環境分野における先進国である米国の現状、そして日本国内での環境不動産の普及はどれほど進んでいるのだろうか。

地方への広がりを見せる環境不動産 既存ビルに対する取り組みも増加中

基調講演「中小ビルにおける環境不動産の市場形成について」

CSRデザイン&ランドスケープ
代表取締役社長
平松　宏城氏

単一ビルからコンパクトでサステナブルな街づくりに

環境不動産に関する日本の動向としてLEEDには色々なバージョンがありますが、CASBEEとの対比でいうと「LEED EBOM（既存ビル版）」、「LEED CI（テナントスペース版）」、「LEED ND（エリア開発版）」はLEEDにしかないものとなっています。そのためLEEDに取り組む場合、LEEDにしかない「LEED EBOM」、「LEED CI」を中心に増えているように感じます。これまで日本国内ではLEEDは外資系しか実施しておらず、「LEED CI」のみが行われているといった状況でした。ここにきて日本における取り組み事例は多くなっており、「LEED EBOM」などが増えてきているのが特徴です。現在、登録申請中のプロジェクトであれば、オフィス以外でシンガポールの政府系のファンドとカナダの公的年金運用機関の共同事業として物流倉庫でのLEED認証の取り組みが出始めております。日本の金融機関のメガバンクである三井住友銀行では昨年の10月からLEEDのような環境性能評価を実施し、環境性能が良い場合には融資の条件にも反映させるというサステナブルビルディング評価融資を行い、普及しつつあると思います。それよりも半年早く、日本政策投資銀行のDBJのグリーンビル認証が展開されていますが、こちらも利用者が増えてきていると聞きます。いずれも環境不動産の認知度の向上に大きく貢献しているのではないかと感じております。また、テナントの意識が変化しつつあるという点ですが、東京都環境局から調査を受託され、当社が昨年に実施した結果、7割近くが環境不動産に興味があると選んでいます。興味深いのはオーナーがテナントスペースにおいて省エネ改修に取り組んだ場合、それによって削減できる光熱費の一部をオーナーにお返ししてもよいという回答が約27%に上ります。あと、今年の5月から行われている10㎡以上3000㎡未満・3000㎡以上1万㎡未満・1万㎡以上と規模で区分けされる東京都のエネルギーベンチマークでは、ベンチマークを掲出することで物件選びや投資行うえでの参考になるのではないかと思います。ただ、テナントの営業時間などが規定に考慮されていないこともあり、少しずつ使いやすいものに変更していくのではないかと考えています。今後の展開としては中小ビルの既存ビル版の環境性能評価は大都市のみならず、地方においても広がっていくほか、前述のエネルギーベンチマークに加えて4月にはCASBEEの不動産マーケット普及版が出ています。その他にも、個別ビルでのLEEDはもちろんのこと、エリアとして環境性能評価を実施して地域のブランディング化に繋げることを目的にした環境未来都市というプロジェクトへの問い合わせも増えています。さらには、省エネはテナントとの協力が欠かせないこともあり、環境対策に取り組む不動産ファンドなどが、環境を通じてテナントとのコミュニケーションを深めております。中小ビルにおいてもそういった取り組みが始まってくるのではないかと思います。数年前まではグリーンビルディングといえば、最先端技術のショーケースとして新築ビルの環境不動産化が重要な役割を担ってきましたが、今後は既存ビルの環境不動産化をいかに取り組んでいくのかが中心になると考えられます。経年劣化が進む既存ビルの新しい価値をもう一度作り出すことに、環境不動産が期待される役割があるのだろうと感じております。

賛助会員セミナー「都心投資用不動産のマーケット動向と資産ドックサービスのご案内」

三井不動産リアルティ
コンサルティング営業部　主幹
石原　徹三氏

資産ドックのサービスで所有物件の現状を分析

当社にお声掛いただいている個人投資家のニーズは、「一棟マンションを買いたい・売りたい」というお客様が約45%。「一棟ビルを買いたい・売りたい」というお客様が約30%です。当社が今年の4月から9月にかけて調べたデータによると、一棟のオフィスビルについては、利回りが7%から8%の取引が多く、一棟レジデンスは6%から8%の取引が多く占めています。また築年数を見てみると、20年を経過したものが中心となっています。要因の一つとして考えられるのは大規模修繕です。修繕コストがかさんでくると、設備投資のわずらわしさから、その物件を売却して、新しい建物に組み替えるというケースが多くなります。そのため、建物の築年数が経過すると売却が増加するのです。また当社では、今年4月から「資産ドック」というサービスをはじめています。月に数回セミナーを実施しており、毎回50人ほど参加していただいています。その内2割の方が「資産ドック」を受けており、現時点で100名ほどお問い合せをいただいております。これは、不動産におけるポートフォリオの最適化を目的としたサービスで、時価評価などストックとしての価値、流動性、収益性など多角的な視点で現状を分析するもの。「資産ドック」のサービスを受ける際ご用意していただくものは、固定資産税納税通知書です。収益不動産をお持ちの方は、賃料や管理費、貸床面積などがわかるレントロール表が必要です。物件の所在さえわかれば、謄本・公図などに関しては当社で用意させていただきます。ビル・自宅・更地など色々な不動産をお持ちだと思います。それら資産の現状を分析するため、各種物件の流動性や収益性などをまとめた表を作成します。これらを整理をすることにより、現状のままであれば、収益性が低くなるなどの課題が見えてくる場合があります。「資産ドック」では課題が見つかった場合、各々の課題に合った対応策を提案させていただいております。「資産ドック」の実施にあたり、より精度の高い診断結果を提案するために、時価・相続税評価は当社の鑑定グループがおこなっています。さらに税理士・弁護士などの専門スタッフや各種グループ会社とも協力して行っています。

所有物件の課題を見つけ解決策を提案

事例報告会「中小ビルにおける環境不動産の取り組み事例紹介」

不動産経営部会　座長
昌平不動産総合研究所　代表取締役
瀬川　昌輝氏

環境先進国・米国ではBOMA360が登場

瀬川　今回は今年6月に開催されたBOMA（米国ビルヂング協会）シアトル大会の模様と、ビル管理運営レベル認証プロジェクト「BOMA360」の中から、環境という分野についてお話しします。シアトル大会で開かれたセッションでは、LEED認証ビルとそうではないビルで入居率に差が生じていることや、LEED認証を受けていないビルはクラスAビルのカテゴリーに入らないという話題が出ました。LEED認証が誕生した2000年当時こそ、あまりビルオーナーに受け入れられなかったのですが、その後米国グリーンビルディング協議会は方針を転換し、ビルに入居する企業や投資家らに対して「LEED認証ビルに入居すればコストダウンを実現できる」という触れ込みで認知を広め、現在ではビル経営においてLEED認証の有無は入居率を大きく左右する影響力を持つまでになりました。BOMA360はLEEDの普及に伴って登場したもので、6つの調査項目で構成されます。LEEDはこの中で「環境性能・持続可能性」に該当し、BOMA360はこの他ビルの管理と運営、テナントリレーション・地域コミュニティとの連携といった、総合的なビルの運営管理を求める内容となっています。このBOMA360の認定を受けることはテナントの誘致に役立ち、既存のテナントに対しての満足度の向上が図れたなどの意見が、BOMAの会合で交わされています。現在のところBOMA360の認定を受けるビルは年間で500棟程度ですが、今後高層ビルを中心としてその期待がますます大きくなるものと予測されます。

日本国内でも加速する環境不動産普及の流れ

物産不動産
技術部課長
大高　博正氏

大高　港区西新橋の「物産ビル」は地上7階建ての規模で、延床面積約3500㎡のうち、およそ半分を当社が事務所として使用し、半分を賃貸しています。ビルは竣工から約30年が経過し、抜本的な改修計画を検討する中で補助金の活用や環境認証の取得を視野に入れ、「省CO2先導事業」の採択を目指し、ハード・ソフトの両面から取り組みを進め、「物産ビル」をエコモデルビルとして広く認識して頂こうと計画しました。建物のハード面における改修工事はLED照明の導入、ソーラーパネルの設置、エネルギーの見える化などが実施され、これらの先導的なシステムの導入によりCO2排出量の30%削減を実現しました。また、今回のエコモデルビル化をもとにCASBEE及びLEEDの認証取得に至りました。今後の予定としては当社が運営する「日比谷セントラルビル」でのLEED認証取得の検討、既存ビルでのCASBEE不動産マーケット普及版の認証取得の検討などを進めていく考えです。

日本不動産研究所
研究部　調査研究チーム　シニアディレクター
後藤　健太郎氏

後藤　本日は環境不動産をめぐる様々な動きをお話しさせて頂きます。環境不動産に関しては国が様々な政策を進めています。今年4月に出された日本再生戦略の中でも、グリーン成長戦略は明記されています。これは、ESCO事業やリースを用いて公的施設のLED照明導入率を2020年に100%を目指す方針や、中古住宅の省エネリフォームを現在の倍に増やす方針、環境に配慮した不動産の延床面積を1000万㎡にする方針などが盛り込まれています。そして8月には都市低炭素化促進法が成立しましたので、経済産業省だけではなく国土交通省、環境省の3省合同で低炭素建築物認定基準を作り始めています。環境性能を示すCASBEEは5月に不動産マーケット普及版が公開され先行認証が始まり、本格的な運用の開始は来年の4月となります。従来のCASBEEは評価項目が110項目程度に及んでいますが、不動産マーケット普及版は評価項目が20項目まで絞り込まれ、簡易的に評価が実施されるという特徴を持っています。また、従来のCASBEEと比較すると費用面でも申請側の負担が減ることから、環境不動産に対する認知の拡大に寄与することが期待されています。