

環境、健康、そしてグリーンリース
～中小テナントビルの価値を高める新しい要素～

三井住友信託銀行

伊藤 雅人

本日お話ししたいこと

1. 国内外の動向と、国内中小ビルに及ぼす影響
 - 国際条約レベルでの動き(パリ協定など)
 - 規制面での動き(建築物省エネルギー法など)
 - 投資家の自主的な取り組み(PRI、GRESBなど)
 - 国内中小ビルに及ぼす影響

2. 中小ビルの価値を高める新しい要素
 - 環境配慮の付加価値
 - 環境性能の「見える化」
 - オフィスの健康・快適性の「見える化」
 - 付加価値の「見える化」

3. 実現に向けた方策
 - 補助制度の活用
 - グリーンリース

国際条約レベルでの動き

パリ協定

- 2015年12月、COP21(気候変動枠組条約第21回締約国会議)にて採択
- 世界の平均気温上昇を産業革命前と比較して2度未満に抑える
- 長期目標として、今世紀後半に、世界全体の温室効果ガス排出量を、生態系が吸収できる範囲に収める

愛知目標

- 2010年10月にCOP10(生物多様性条約第10回締約国会議)にて合意
- 2050年までに「自然と共生する世界」を実現することを目指し、2020年までに生物多様性の損失を止めるため効果的かつ緊急の行動を実施する

持続可能な開発目標(SDGs)

- 2015年9月、「国連持続可能な開発サミット」が開催され、150を超える加盟国首脳の参加のもと、その成果文書として採択されたアジェンダ
- 気候変動の緊急対策、水と衛生の持続可能な管理、持続可能な生産消費形態、生態系の保護・回復等を含む17の目標と169のターゲット



規制面での動き

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)

- 2015年7月公布
- 2,000㎡以上の非住宅建築物(特定建築物)の新築時等にエネルギー消費性能基準への適合を義務化(2017年施行)
- 2020年までに、新築住宅・建築物について、段階的に省エネルギー基準への適合を義務化の方向(日本再興戦略(平成25年6月14日)ほか)

東京都環境確保条例

- 2010年度から大規模事業所を対象に温室効果ガス排出量削減義務と排出量取引制度を実施
- 対象事業所は第一計画期間(2010-2014)に6-8%、第二計画期間(2015-2019)に15-17%の削減義務あり
- 第一計画期間は 9割の事業所が自らの省エネ対策により削減義務達成。残りの1割の事業所も必要な排出量取引を行い、削減義務を履行。
- 第二計画期間2年度目(平成28年)において、約8割の事業所が既に削減義務率以上の削減を達成

投資家の自主的な取り組み

責任投資原則 (Principle for Responsible Investment)

- 2006年にUNEP FI (国連環境計画金融イニシアティブ) と国連グローバル・コンパクトにより策定されたグローバル・ガイドライン、世界で1,500を超える機関が署名
- 2015年9月にはGPIF (年金積立金管理運用独立行政法人) も署名
- “私たちは投資分析と意志決定のプロセスにESG (環境・社会・企業統治) の課題を組み込みます (原則1)”

GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)

- PRIを主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に、2009年に創設された、不動産セクター (不動産会社・ファンド等) のESG配慮を測る年次ベンチマーク評価。
- 合わせて17兆米ドル (約1,870兆円) の運用資産を持つ66のGRESBメンバーが、投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用。
- 2017年調査への参加者数850のうち、日本市場からの参加者数は53。
うちJ-REIT (日本の不動産投資法人) から34社 (時価総額ベースで約85%)。
- 建物の総合環境性能認証を得ることが加点要因となることから、日本国内でも、CASBEE-不動産*等、環境性能認証の取得が増加。

参考資料: グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB) プレスリリース-日本語版追加情報-
(CSRデザイン環境投資顧問株式会社)

*CASBEE-不動産 CASBEE (建築環境総合性能評価システム) を、中小ビルオーナーを含む不動産市場関係者にとって使いやすいシステムとするために開発された環境性能の「見える化」システム。築1年以上の事務所、商業、物流施設が対象。

国内中小ビルに及ぼす影響

投資用不動産の潮流が、投資対象以外の中小ビルの評価軸にも影響する可能性

- CASBEE-不動産の認証取得物件にも中小ビルが多く見られる
- 環境性能認証の取得を通じて、ESGに関する取り組みを積極的に開示することがビルの付加価値を高めることにつながる可能性

128	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0020-CAS-F	 上野THビル	2017/08/23	プレミア投資法人	東京都文京 区	事務所、物販店 舗	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/08/22
127	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0019-CAS-F	 樓岳ビル	2017/08/23	プレミア投資法人	東京都千代 田区	事務所、飲食店	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/08/22
126	(一財) 日本建築セ ンター	BCJ-CAS0040- MP	 テレコムセンタービル	2017/07/24	株式会社東京テレポートセンター	東京都江東 区	事務所	CASBEE-不動産 (2016年版)	S	2022/07/23
125	(株) ERIソリュー ション	第ERICAS不 170002号	 IIF京田辺ロジスティクスセンター	2017/06/16	産業ファンド投資法人	京都府京田 辺市	物流施設	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/06/15
124	(株) ERIソリュー ション	第ERICAS不 170001号	 IIF東大阪ロジスティクスセンター	2017/06/16	産業ファンド投資法人	大阪府東大 阪市	物流施設	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/06/15
123	ハウスプラス確認検 査 (株)	HPCAS-17- 00003-1	いちご丸の内ビル	2017/04/27	いちごオフィスリート投資法人	愛知県名古 屋市	事務所	CASBEE-不動産 (2014年版)	S	2022/04/26
122	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0015-CAS-F	 西新橋PR-EX	2017/03/27	Select Japan 合同会社	東京都港区	事務所、店舗	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/03/26
121	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0013-CAS-F	 アーバンネット池袋ビル	2017/03/27	プレミア投資法人	東京都豊島 区	事務所	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/03/26
120	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0012-CAS-F	 アーバンネット麹町ビル	2017/03/27	プレミア投資法人	東京都千代 田区	事務所、店舗	CASBEE-不動産 (2016年版)	A	2022/03/26
119	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0011-CAS-F	 アーバンネット大森ビル	2017/03/27	プレミア投資法人	東京都大田 区	事務所、店舗	CASBEE-不動産 (2016年版)	S	2022/03/26
118	ビューローベリタス ジャパン (株)	BVJ-KAM17- 0010-CAS-F	A-FLAG渋谷	2017/03/27	アクティピア・プロパティーズ投資法人	東京都渋谷 区	店舗	CASBEE-不動産 (2014年版)	A	2022/03/26

出典：CASBEEホームページ「CASBEE不動産評価認証物件一覧」より抜粋

環境配慮の付加価値

- 環境に配慮した不動産が、投資対象不動産の増価要因となる
「純収益の増加」と「利回りの低減」をもたらす可能性
- 「付加価値」を「見える化」するにあたって、「環境性能」の「見える化」が重要

不動産の「収益性」に着目した価格

$$\text{不動産の価格}^* = \frac{\text{不動産が生み出す純収益}}{\text{不動産の利回り}}$$

(*直接還元法の場合)

環境配慮の対応項目

省エネルギー設計
有害物質回避
生物環境保全・創出
長寿命化
建築資材循環
健康・快適性向上
etc.

環境配慮対応の効果

光熱費等経費節減
賃料収入・売上増加
償却率低減
減収リスク低減
規制対応リスク低減
ランドマーク化
etc.

環境付加価値

- I 純収益増加への寄与
- II 利回り低減への寄与

環境性能の「見える化」

環境性能評価情報の体系

	総合的な環境性能	特定分野の環境性能	
		エネルギー	健康・快適
個別不動産 向け	BREEAM(英) LEED NC(米) CASBEE-建築(日本) CASBEE-不動産(日本) Green Star(豪) (東京都建築物環境計画書)	Energy Star(米) BELS(日本) NABERS(豪) (東京都カーボンレポート)	WELL(米) CASBEE-WO (日本で開発中) (CASBEE健康チェックリスト)
街区・地域 向け	LEED ND(米) CASBEE街区(日本)		(CASBEEコミュニティの健康 チェックリスト)
不動産ファンド・不 動産会社向け	GRESB		

- ⇒ **不動産ファンド・不動産会社のサステナビリティ**を測る指標として、**GRESB**が急速に普及
- ⇒ それぞれの国の特性を反映した環境性能評価が尊重される傾向。
- ⇒ 特定分野の環境性能として、**エネルギー、健康・快適**も重視される傾向

オフィスの健康・快適性の「見える化」

働く人の健康性・快適性等に関するオフィスビルの認証制度

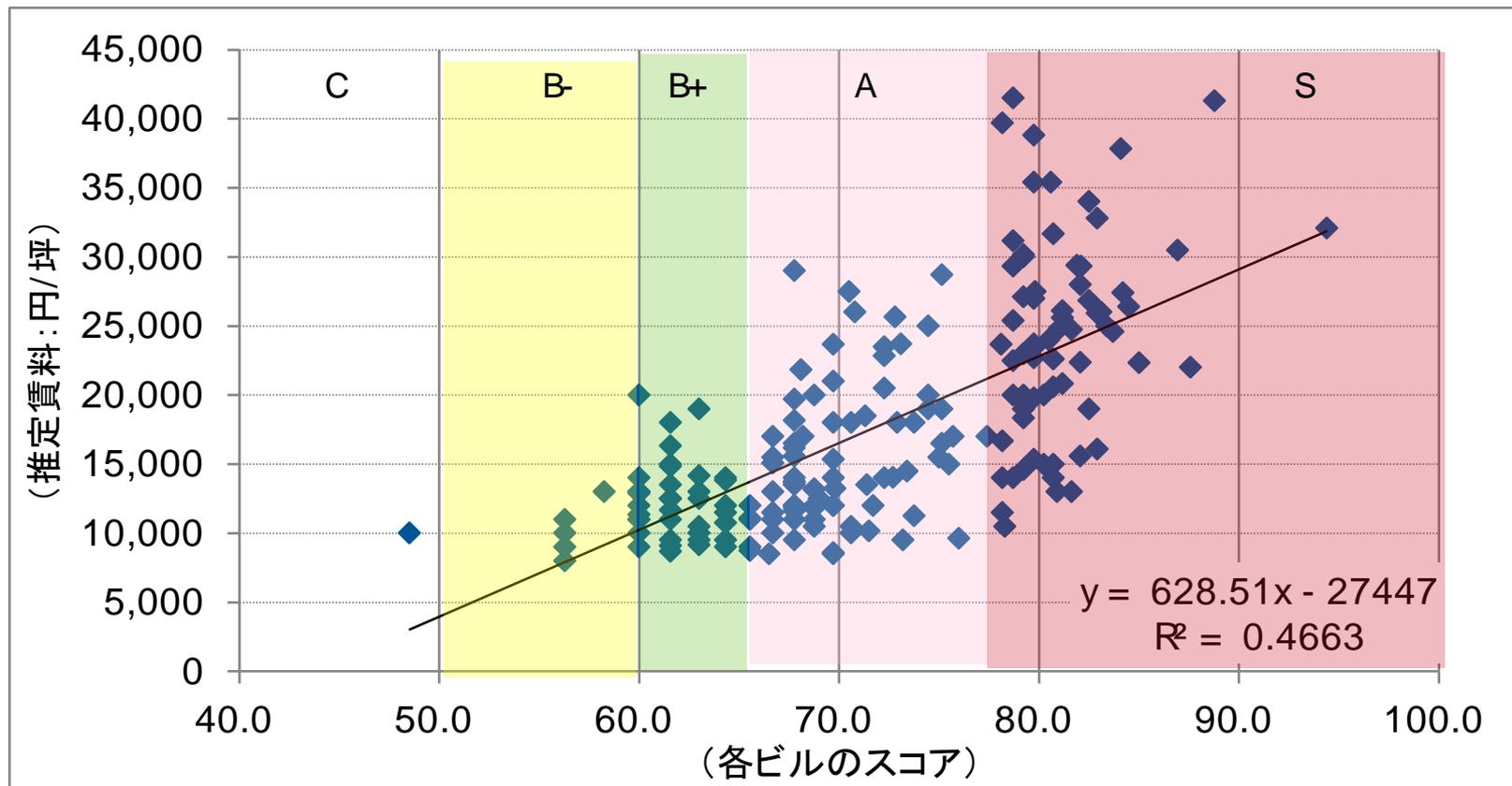
- 国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」認証制度のあり方を検討
- スマートウェルネスオフィス研究委員会において「CASBEE-ウェルネスオフィス」として開発予定

分類	評価要素	評価要素の内容	評価項目(例)	
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	執務者の健康性・快適性を考慮した空間・内装が確保されていること。	高さ、広さ、内装計画、什器配置
		音	執務者の健康性・快適性を考慮した音環境が確保されていること。	遮音、吸音
		光	執務者の健康性・快適性を考慮した光環境が確保されていること。	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明
		空気・空調	執務者の健康性・快適性を考慮した空気・空調が確保されていること。	室温、湿度、換気、空気質
		リフレッシュ	執務者のリフレッシュを可能とするための一定の措置が講じられていること。	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化
	運動	執務者の運動を促進するための一定の措置が講じられていること。	階段、駐輪場、シャワー、健康に配慮した家具	
	利便性	移動空間・コミュニケーション	執務者にとって利便性の高い移動空間の形成や、執務者同士のコミュニケーションを促進するための一定の措置が講じられていること。	EV、廊下、打合せスペース
		情報通信	高度な情報通信を可能とするための一定の措置が講じられていること。	情報通信インフラ、OAフロア
		災害対応	災害や緊急時に備えるための一定の措置が講じられていること。	耐震性能、非常用電源
	安全性	有害物質対策	有害物質の発生を防止するための一定の措置が講じられていること。	VOC対策、アスベスト対策
水質確保		給湯、給水の水質の安全性を確保するための一定の措置が講じられていること。	給水設備	
セキュリティ		建物のセキュリティ確保のための一定の措置が講じられていること。	入退館管理システム	
運営管理	維持管理	維持管理について、計画・体制の整備、調査の実施等、一定の措置が講じられていること。	中長期保全計画、BCP、定期調査、清掃	
	満足度	執務者の満足度を確保するための一定の措置が講じられていること。	満足度調査、テナントリレーション	
プログラム	プログラム	執務者の健康性・快適性等を考慮したプログラムの実施について、一定の措置が講じられていること。	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム	

付加価値の「見える化」(1)

経済効果調査の実施① 単回帰分析

- CASBEEの認証を取得し、または地方自治体の届出制度によりCASBEE評価の届出を行った賃貸オフィスビル(以下、CASBEEビル)196棟を調査の対象として分析を実施
- CASBEEのスコアが高いほど賃料が高くなる傾向あり



出典:2015年度「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書」より抜粋

付加価値の「見える化」(2)

経済効果調査の実施②(重回帰分析)

- オフィス賃料影響を及ぼす様々な要因の中で、CASBEEのランクやスコアがどの程度の影響を与えているかについて、重回帰分析という手法を用いて分析(調査対象は単回帰分析と同じ)

成約賃料のモデル式:

$$\text{成約賃料} = a + b_1 \times (\text{建物の規模}) + b_2 \times (\text{最寄駅徒歩分数}) + b_3 \times (\text{建築後の経過期間}) + b_4 \times (\text{建物グレード}) + b_5 \times (\text{都市の空室率}) + b_6 \times (\text{立地するゾーンの平均賃料}) + b_7 \times (\text{CASBEEスコア等})$$

- 分析結果の概要は以下の通り

①CASBEEビルは非CASBEEビルに比べて、賃料が月坪当たり564円(平均賃料比3.6%)ほど高い。

②CASBEEランク(S, A, B+, B-, Cの5ランク)の1ランクの向上は、月坪当たり賃料264円(平均賃料比1.7%)程度に相当する。

③CASBEEスコア(101点満点として分析)の1点の向上は、月坪当たり79円(平均賃料比0.5%)程度に相当する。

- CASBEE-ウェルネスオフィス(案)による評価スコアに関する調査を行ったところ、健康・快適性のスコアについても、賃料へのプラスの影響が観察されている。

補助制度の活用 (1)

補助金の例①

サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)

平成30年度予算案: 環境・ストック活用推進事業 10,221百万円の内数

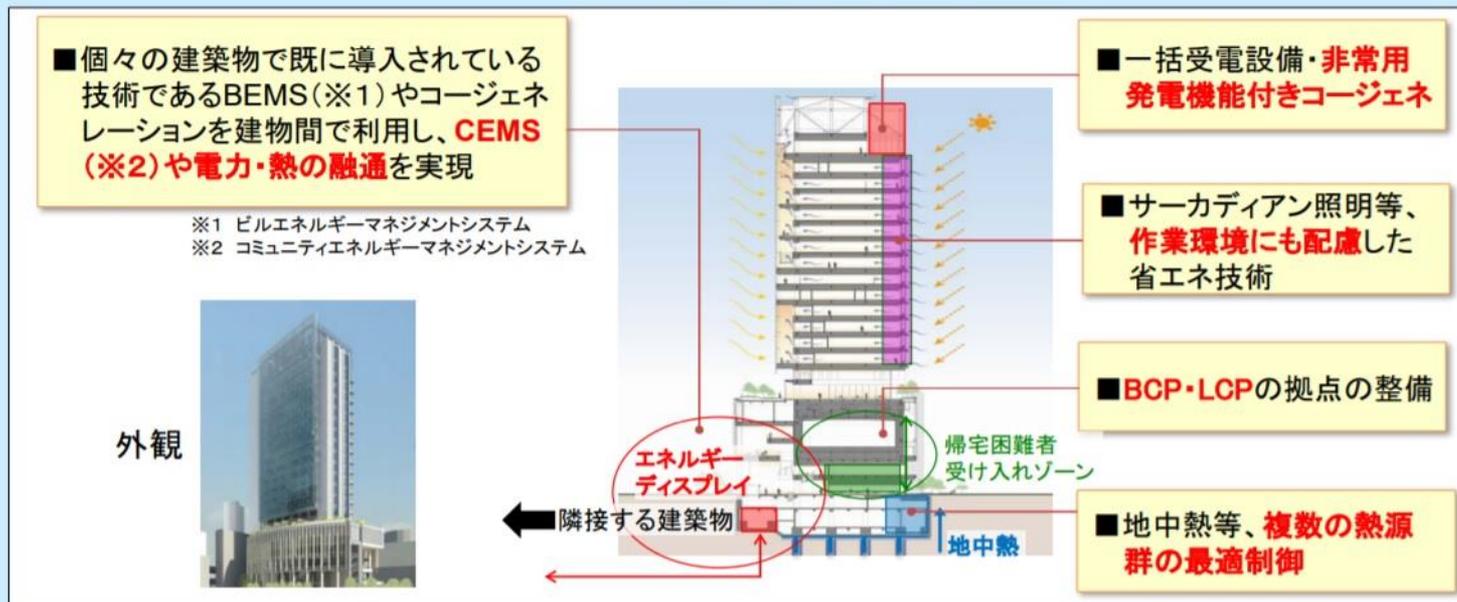
【概要と目的】

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO2プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う



事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待

【省エネ・省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ】



「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

補助制度の活用 (2)

補助金の例②

既存建築物省エネ化推進事業

平成30年度予算案：102.21億円の内数

建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすることを要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

【事業の要件】

A 以下の要件を満たす、建築物の改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれること
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること

B 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限り)
- 4) 省エネ性能の表示に要する費用

【補助率・上限】

・補助率：1/3

定額(Bの事業で特に波及効果の高いもの)

・上限

<建築物>

5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※ バリアフリー改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算
(ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。)

<支援対象のイメージ>

- 躯体の省エネ改修
・ 天井、外壁等(断熱) ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ) 等
- 高効率設備への改修
・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 省エネ性能の表示



グリーンリース

- グリーンリースの導入とともに行う省エネ改修等について、国及び東京都の補助金制度有り。
⇒特に東京都については、中小企業にとって使いやすい制度設計
- 省エネ等の環境配慮だけでなく、運動促進・健康促進プログラムなどを付加することにより、オフィスの健康・快適性向上やコミュニティ形成にも寄与

平成30年度 上半期版

東京都助成金

募集最終年度!!

テナントビルの省エネの取組を支援!!

グリーンリース普及促進事業

助成率 1/2 最大4,250万円

グリーンリースとは?

ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践すること。
(環境不動産普及促進検討委員会「グリーンリース・ガイド」より)

ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減等の恩恵を受ける
Win-Winの関係を構築するものです。

テナント **オーナー**

旧式 LED
もっと新しい設備なら光熱費が安くなるのになあ

設備改修
設備改修したいけど、コスト負担も大きいし、テナントに迷惑をかけてしまうなあ

グリーンリース契約成立!!

新しい設備にして、削減された光熱費の一部を改修費に充ててください!

より執務環境を改善できる設備改修をします!

グリーンリース実施前後のテナント光熱費(イメージ)

グリーンリース(設備改修)実施前	グリーンリース(設備改修)実施後	削減した光熱費
光熱費	削減した光熱費 光熱費	テナントの利益 オーナーへ還元(グリーンリース料)

公益財団法人 東京都環境公社
東京都地球温暖化防止活動推進センター(連絡:コール・ネット東京)
住所 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル10F
電話 03-5990-5089 URL <https://www.tokyo-co2down.jp/>

コール・ネット東京