

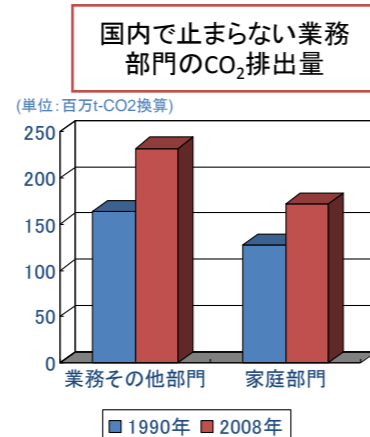
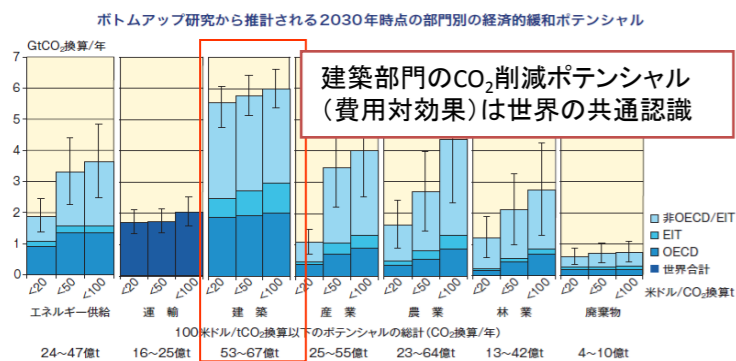
環境不動産とは？

環境面で持続可能な、環境価値の高い不動産

(国土交通省「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」中間とりまとめ概要版より)

いまなぜ、環境不動産なのか？

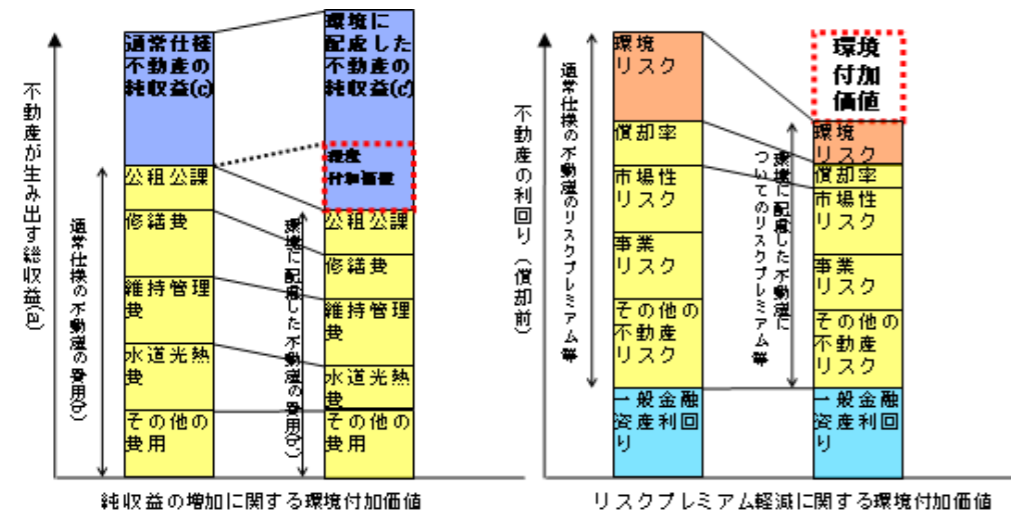
- ▶ 不動産はCO2削減等、**環境への貢献ポテンシャルが高い**資産と言われている一方、日本国内でのCO2排出量増加が止まらないなど、**大きな環境リスク**(将来の規制対応等)を抱える資産ということもできます。



「IPCC(気候変動に関する政府間パネル)第4次評価報告書統合報告書政策決定者向け要約」より

環境省「2008年度(平成20年度)の温室効果ガス排出量(速報値)について」をもとに作成

- ▶ 環境配慮への先行的な取り組みにより、**不動産の環境リスクを低減**させ、資産価値を高める可能性があります。
- ▶ さらに、不動産の環境配慮は**省エネルギー効果や快適性・生産性の向上**などを通じて、資産価値を高める可能性があるものと考えられます。



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』(伊藤 雅人)より一部改訂

国際的な動向

- ▶ 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)は、環境・社会・ガバナンス(ESG)に配慮した「**責任不動産投資**」(Responsible Property Investment)の導入を提唱しています。
- ▶ 英国・米国最大の年金基金の運用機関である**ハーミーズ・カルパース**をはじめ、欧米を中心とした多くの機関投資家が責任不動産投資の導入を始めています。
- ▶ 建物への環境配慮が賃料上昇や稼働率の向上、ひいては**資産価値の向上**にもつながるというレポートが、続々と発表されています。
- ▶ 国連環境計画の持続可能な建築物及び気候変動イニシアティブ(UNEP SBCI)は、Common Carbon Metrics(「共通のカーボン指標」)を開発しており、今後は**水、資源/廃棄物、生物多様性、建物内部環境**等に関する指標を開発する計画もあります。
- ▶ ESGの3原則のうち、社会・ガバナンスへの配慮に関しては日本の場合、コンプライアンスの領域で概ねカバーできるものと思われませんが、**環境に関しては今後の「国際標準」に合わせていく必要があるものと考えられます。**

【環境面の指標のうち、資源利用に関する指標の例】

- 資源利用に関する共通の指標には次のようなものがある:
- 温室効果ガス排出量: 1㎡当たりの排出量(炭素換算トン)
  - エネルギー使用量床面積: 1㎡当たりの消費量(kWh)
  - 水使用量床面積1㎡当たりの使用量(㎡)
  - 水のリサイクル: 床面積1㎡当たりの再生水使用量(㎡)
  - 廃棄物管理: 時間単位毎の廃棄量(トン)
  - 廃棄物リサイクル: 埋め立てを避けた廃棄物の量(トン)
  - 建築資材再利用: 建築に使われた再生材の体積又は重量の比率(%)

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「責任不動産投資の手引き集その2 パフォーマンス計測の指標」(日本語版)より

都市型データセンターの位置づけ

- ▶ 単体では高環境負荷資産と捉えられがちなイメージを払拭し、**機能集約により大規模な環境負荷低減をもたらす環境不動産**と位置付けられる可能性があります。
- ▶ 投資資産としての**収益性・安全性・流動性**の観点からの整理も有用と考えられます。
- ▶ 老朽化した**都市型データセンターの更新**に関しても、収益性・安全性・流動性の観点を整理しビジネスモデルを構築していくことが考えられます

投資資産としての整理

**収益性**

- ・需要はあるか  
郊外型、地方型との住み分け  
今後の需要変化への対応...
- ・建物のライフサイクルを通じて、コストに見合った**収益が見込めるか**  
躯体、設備、機器毎の投資採算が合っているか...

**安全性**

- ・通常の償却を超えて**資産価値が目減りする**ようなことはないか  
耐用年数満了前に除却を求められるようなことはないか...
- ・**予想外の損失が生じる**ことはないか  
持続可能社会に適合し、将来の環境規制にも対応しうるか...

**流動性**

- ・必要な時に換金できるか  
保有期間終了時の市場性、投資需要を想定できるか