

2012年10月5日

一般財団法人日本不動産研究所

(京都支所、本社環境不動産支援チーム)

一般財団法人日本不動産研究所（理事長 五十嵐 健之）は、2012年9月4日に京都で開催した「JREI不動産セミナー2012 環境不動産の現状と展望 ～今、急がれる環境対応の必要性を考える～」の来場者を対象に、環境不動産の普及・認証に関するアンケートを実施しました。

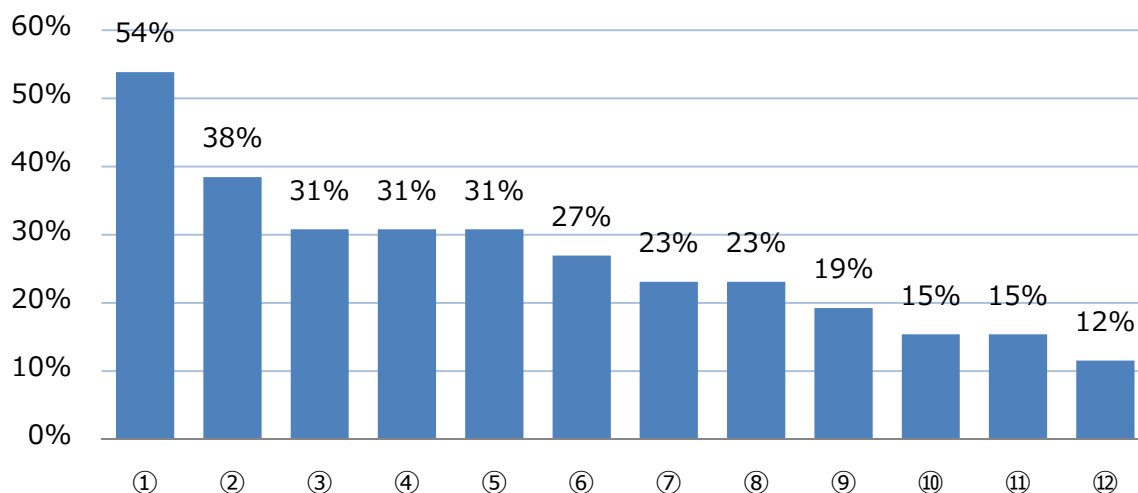
この結果、京都では環境不動産の一層の普及には、「税制上の優遇」「様々な立場からわかりやすい指標」が必要との意識が高いことがわかりました。7月に東京で行った結果と比較して「CO2排出量が少ないことが明確であること」（東京24%）、「建築規制の緩和」（東京18%）が高い結果となりました【質問1】。

また、金融機関による認証制度については、「築古・中小規模物件への取り組み」への期待が大きく、特に「地域に応じた評価点数の調整」（東京12%）は高い結果となり、地方での認証の取得容易性に期待があることがわかりました【質問2】。

質問1（環境不動産の一層の普及に必要なことについて）

環境不動産の一層の普及に必要なこととして、以下のうち特に強く当てはまると思われる番号に○印をつけてください。（複数回答可）

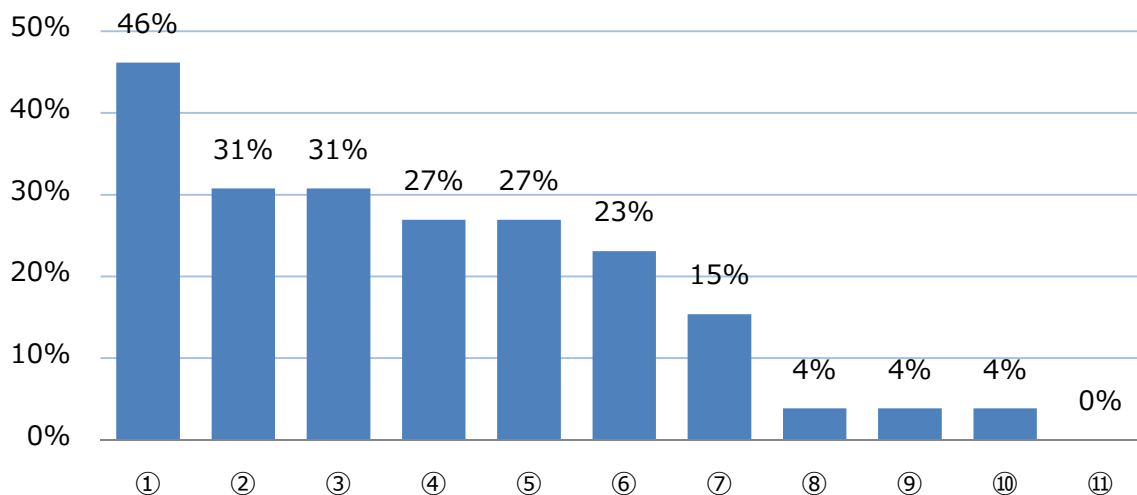
① 税制上の優遇	54%
② 様々な立場からわかりやすい指標	38%
③ 賃料収入が増えることが明確になること	31%
④ 費用支出が減ることが明確になること	31%
⑤ CO2排出量が少ないことが明確であること	31%
⑥ 建築規則の緩和	27%
⑦ 環境不動産であることを示す指標(マーク)	23%
⑧ エネルギー消費量が少ないことが明確であること	23%
⑨ 快適な空間であることが明らかであること	19%
⑩ 電気代が安く済むことが明確であること	15%
⑪ 様々な事例の紹介	15%
⑫ その他	12%



質問2（金融機関による認証制度について）

DBJ Green Building認証を初めとする金融機関による認証制度が今後目指すべき方向性として、以下のうち希望するものに当てはまる番号に○印をつけてください。（複数回答可）

① 築古・中小規模物件でも取り扱いやすい認証レベルの新設・拡充	46%
② オフィスだけでなく、物流施設版・商業施設版へのプロパティタイプの拡充	31%
③ 認証取得物件の鑑定評価との連動(Caprate版への反映)	31%
④ 地域に応じた評価点数の調整(地方物件でも取りやすく)	27%
⑤ 環境認証取得物件にかかる制作面での優遇措置	27%
⑥ 評価基準をCASBEEに近づけていき、一体化を目指す	23%
⑦ 一部の金融機関ではなく多数の金融機関がそれぞれで認証付与に取り組むように	15%
⑧ 年金基金等のESG投資、社会的責任投資促進の観点での投資家へのアピール	4%
⑨ 投融資先に対して「無償」で提供すること	4%
⑩ 有料でも良いので、融資先以外の物件への認証サービスの展開	4%
⑪ その他	0%



このアンケート調査は、当研究所が2012年9月4日に京都で開催したセミナーの来場者（民間の建設・不動産・金融関係者を中心とする約50名）を対象に、会場でアンケート用紙を配付して実施したものです。有効回答数は26（回答率約52%）でした。セミナーは、以下の3部構成で行いました。

第1部 「省エネ・低炭素に向けた京都市の取り組み」

京都市環境政策局地球温暖化対策室係長 藤岡伸亮氏

第2部 「グリーンビルディング認証とその効果の現状」

株式会社日本政策投資銀行アセットファイナンスグループ長 松浦克彦氏

第3部 「環境不動産マーケットの現状と展望 ～持続可能な社会基盤への転換に向けた不動産市場からのアプローチ～」 当研究所研究部参事 後藤健太郎、環境評価室主任専門役 内田輝明

その他、会場アンケートでは「不動産投資家が市場において環境不動産を将来的にプラスに評価されると考えていることに鑑み、購入時にCASBEE等の環境認証を求めてくるようになるのだろうか?」「環境認証がいくつかあるなかで、互換性、共通指標を持たせる必要があるのでは」「認証側、申請側の双方に負担のない制度でなければならない」「中小の一般ビルを環境不動産化するには、認証だけでは難しく税制や補助金等が必要」との複数意見が出されました。

当研究所は、引き続き環境不動産の動向を注視・支援してまいります。

以上