

# 不動産のサステナビリティ向上と その付加価値について



## 伊藤 雅人

三井住友信託銀行  
不動産コンサルティング部  
審議役  
環境不動産推進チーム長  
(ARES マスター M0903147)

## 1. はじめに

不動産の環境性能認証を取得することが、その価格や賃料にプラスの影響をもたらすと研究成果が、国内外で相次いで発表されている。特に米国においては、「Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings」(Quigleyら)等の研究成果が、LEEDやGreen Starの認証を取得したグリーンビルの普及拡大につながったとの話も聞かれる。

しかしながら、このような動きは、環境性能認証ビルだから高く買って(借りて)もいいというだけの、単純な動機づけによるものではないように思われる。国際的には環境・社会・ガバナンス(ESG)面のサステナビリティ(持続可能性)を考慮した投資が、より高く、リスクの低い収益をもたらすと認識

のもと、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)等が、金融の制度的な変化を起こそうとしている。国内でも本年に入り、日本版ステワードシップ・コードやコーポレートガバナンスコードにより、社会・環境問題に関連するリスクへの対応や、サステナビリティを巡る課題への対応が求められるようになっている。これらの規範のもとでは、非財務情報として、環境性能認証の有無だけではなく、その取組みの程度も求められているのである。

環境性能の向上による収益の向上やリスク・費用の低減への期待が動機づけになるのであれば、認証を得たビルの中でも、より環境性能の高いものを選好することになるであろう。また仮に認証を得ていなくても、信頼しうるデータによって高い環境性能が示されているのであれば、相対的に環境性能の低い認証ビルより選好され

る場合もあると考えられる。

このような点を踏まえ、平成26年度スマートウェルネスオフィス研究委員会エビデンス収集部会経済効果調査ワーキンググループ(主査:伊藤雅人)では、国内に立地するテナントオフィスビルについて、環境性能認証や評価の有無だけではなく、その環境性能のランク、スコアや、環境性能における主要な(大分類)項目のスコアに応じた経済効果に関する分析を試みた。本稿ではその調査結果の概要をお示するとともに、不動産のサステナビリティ向上による付加価値の創出に向けた考察を行うこととした。

## 2. 経済効果調査の方針

環境性能のランクやスコアに応じた、あるいは環境性能における主要な

(大分類)項目のスコアに応じた経済効果を検証するためには、先ずその環境性能のランク、スコアや内訳が開示されているサンプルをなるべく多く収集する必要がある。

LEEDをはじめとする海外の環境性能評価については、国内ではビル単位の認証実績が未だ少ない。また民間企業で始められているいくつかの環境性能認証は、そのランクが示されていないことから、相対的な環境性能の高さ(低さ)やその内訳が把握できない。

一方CASBEE(建築環境総合性能評価システム)については、総合的なランク・スコアのほかに、評価項目とスコア内訳も明示されている。2013年から認証が開始されたCASBEE-不動産(101点満点の加点方式)と、従来からのCASBEE-建築(新築・既存・改修-環境品質スコアを環境負荷スコアで除す割り算方式)とでスコア算定方法が異なるが、両者のスコアの相関はCASBEE-不動産の開発時に検証されていることから、算定方法を揃えた比較が可能となっている。さらに、認証ビルではないものの、全国24自治体による環境計画書届出制度により、新築時に届出がなされたCASBEE評価は全国で14,000件を超えており、その全てのランク、スコア、評価項目とスコア内訳が各自治体のホームページに公開されている。

そこで、本調査においては、CASBEE認証制度により認証を取得した物件と、地方自治体の届出制度により建築確認申請時にCASBEE

評価の届出を行った物件から、賃料データを把握しうるオフィスビルのサンプルを収集することとした。

主要な賃料形成要因として、不動産賃貸マーケット当事者にもなじみの深い建物規模(延床面積)、立地(最寄駅徒歩分数)、築年数、建物グレード(Aクラスフラグ)、エリアマーケット状況(都市空室率、エリア別平均募集賃料)に加え、CASBEEフラグ、スコア等のCASBEE評価値等を説明変数に加えることとした。

### 3. 調査都市及び調査件数

上記の調査方針にもとづき、本調査では、CASBEE認証制度により認証を取得した物件75棟(うちCASBEE-不動産評価認証取得物件37棟)と、地方自治体の届出制度により、建築確認申請時にCASBEE評価の届出を行った物件121棟を調査の対象とした(全て賃貸用オフィスビル)。なお、CASBEE-不動産評価

認証取得物件に関しては、認証制度の運用開始から間もなく、サンプルもSランク、Aランクに偏っていることから、これを含めた分析と含めない分析をそれぞれ行った。

## 4. 全体的な傾向の分析

### (1) 平均賃料の比較

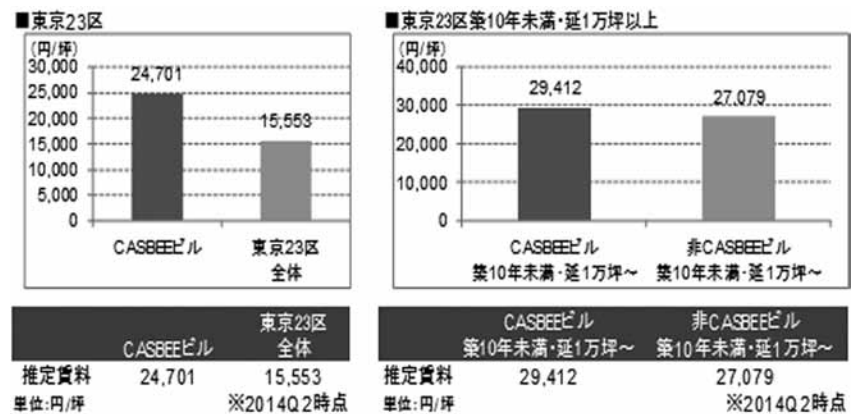
先ず全体像として、調査対象都市における推定成約賃料<sup>注</sup>について、CASBEEの認証取得あるいは地方自治体への届出を行っているビル(以下、CASBEEビルという)と、これらを行っていないビル(以下、非CASBEEビルという)との比較を行った<図1>。

一般的に、CASBEEビルの平均賃料は、非CASBEEビルや都市全体の平均賃料を上回る傾向がみられる。

### (2) 単回帰分析

次にCASBEEビルの推定成約賃

図1 都市毎の平均賃料の比較(東京23区の場合)



(注) 推定成約賃料:調査時点において各ビルの基準階の1フロアに空室が発生し場合、成約に至る可能性が高いと考えられる共益費込みの賃料水準。オーナー、市場精通者意見などに対するヒアリング等に基づきシービーアールイー株式会社コンサルティング部にて推定。

料と、CASBEEスコアとの関係について単回帰分析を行った<図2>。

重決定係数 (R2)は0.5近くあり、スコアが高いほど賃料水準が高くなるという傾向がみられる。

## 5. 賃料とCASBEE評価値等の相関性に関する分析

上記の傾向分析に加え、本研究においては、オフィス賃料に影響を及ぼす様々な要因の中で、CASBEEのスコア等がどの程度の影響を与えているかについて、多変量解析による分析を試みた。

### (1) 分析の方針

本分析においては、CASBEEビルの推定成約賃料が、周辺マーケット環境、立地、規模、CASBEEスコア、知的生産性等によってどの様に構成されているかを検証するため、以下の成約賃料モデル式<図3>を設定し、CASBEEスコアや知的生産性等の要素が推定賃料にどの程度影響を与えている可能性があるかを検証した。

### (2) CASBEEフラグと推定成約賃料に関する分析

CASBEEビル (CASBEE不動産認証ビルを除く)と非CASBEEビルについて、成約賃料モデル式を算出し、その影響度合いについて検証を行った<表1>。なお評価にあたっては、CASBEEビルを「1」、非CASBEEビル「0」としてフラグ化した。

図3におけるx1～x6の説明変数

図2 推定成約賃料と各ビルのCASBEEスコアの関係性

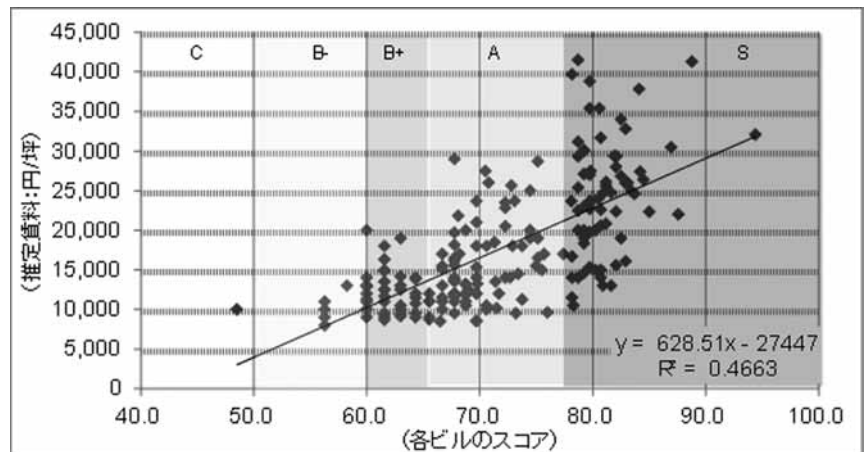


図3 成約賃料モデル式

#### 成約賃料モデル式

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4 + b_5x_5 + b_6x_7 + b_7x_7$$

y: 目的変数⇒成約賃料、a: 切片、b: 係数

x: 説明変数

x1: 延床面積 (対数)、x2: 最寄駅徒歩分数、x3: 築年数 (対数)

x4: Aクラスフラグ、x5: 都市空室率、x6: ゾーン別平均賃料

x7: CASBEEに関する説明変数 (CASBEEフラグ、CASBEEスコア等)

表1 CASBEEフラグの影響度合いに関する検証

回帰統計	
重相関 R	0.905125
重決定 R <sup>2</sup>	0.819252
補正 R <sup>2</sup>	0.816766
標準誤差	2749.729
観測数	517

#### 分散分析表

	自由度	変動	分散	割られた分散	有意 F
回帰	7	1.74E+10	2.49E+09	329.5825	1.6E-184
残差	509	3.85E+09	7.56E+06		
合計	516	2.13E+10			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	2726.595	1801.8887	1.5131871	0.1308528	-813.46	6266.65	-813.46	6266.65
延床面積(対数)	1884.113	153.0284	12.312179	0.0000000	1583.468	2184.758	1583.468	2184.758
最寄駅徒歩分数	-308.295	50.880484	-6.059199	0.0000000	-408.257	-208.333	-408.257	-208.333
築年数(対数)	-1485.95	223.29983	-6.654486	0.0000000	-1924.65	-1047.24	-1924.65	-1047.24
Aクラスフラグ	1523.559	379.63936	4.0131734	0.0000689	777.7056	2269.412	777.7056	2269.412
都市空室率	-120580	8884.4276	-13.57204	0.0000000	-138034	-103125	-138034	-103125
ゾーン別平均賃料(全体)	0.925875	0.0559451	16.549697	0.0000000	0.815963	1.035787	0.815963	1.035787
CASBEE・非CASBEEフラグ	564.1597	415.43675	1.3579917	0.1750680	-252.022	1380.341	-252.022	1380.341

に加え、x7としてCASBEE・非CASBEEフラグを用いて重回帰分析を行ったところ、補正済みのR2で0.817という高い値を得た。また、CASBEE・非CASBEEフラグについては、係数は564.1597となった。これ

は、CASBEEビルであることが、共込賃料坪当たり約564円 (サンプルの平均賃料比約3.64%)に相当する可能性を示している。但し、t値は効用度の高い水準とされている2をやや下回り、1.358となっている。



### (3) CASBEE ランクと推定成約賃料に関する分析

CASBEEビル（CASBEE不動産評価認証ビルを除く）のランクについて、成約賃料モデル式を算出し、その影響度合いについて検証を行った<表2>。なお評価にあたっては、Sランクを「4」、Aランクを「3」、B+ランクを「2」、B-ランクを「1」、ランクなし（非CASBEEビル）を「0」として評点化した。

図3におけるx1～x6の説明変数に加え、x7としてCASBEEランク別フラグの各変数を用い、重回帰分析を行ったところ、補正済みのR2で0.818という高い値を得た。また、CASBEEランク別の賃料への影響度についてもt値が2を上回る水準にあり、係数としてはプラスの水準（263.525）となった。これは、CASBEE 1ランクあたり共込賃料坪当たり約264円（平均賃料比約1.70%）に相当する可能性を示している。

### (4) CASBEEのスコアと推定成約賃料に関する分析

CASBEEビル（CASBEE不動産評価認証ビルを含む）のCASBEEスコアについて、成約賃料モデル式を算出し、その影響度合いについて検証を行った<表3>。

図3におけるx1～x6の説明変数に加え、CASBEEスコア（総合スコア）の変数を用い、重回帰分析を行ったところ、補正済みのR2で0.801という高い値となった。総合スコアのt値は2.0をやや下回るものの、1.894と一定の効用度合を示す結果となり、

表2 CASBEE ランクの影響度合いに関する検証

回帰統計	
重相関 R	0.905571
重決定 R2	0.820059
補正 R2	0.817584
標準誤差	2743.585
観測数	517

分散分析表					
	自由度	変動	分散	割された分散	有意 F
回帰	7	1.75E+10	2.49E+09	331.3863	5.2E-185
残差	509	3.83E+09	7527257		
合計	516	2.13E+10			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	2728.58	1745.203	1.563474	0.118563	-700.108	6157.268	-700.108	6157.268
延床面積(対数)	1858.69	150.1299	12.38054	5.87E-31	1563.739	2153.641	1563.739	2153.641
最寄駅徒歩分数	-304.406	50.83105	-5.98858	4E-09	-404.271	-204.542	-404.271	-204.542
築年数(対数)	-1387.07	217.6841	-6.37193	4.18E-10	-1814.74	-959.399	-1814.74	-959.399
Aクラスフラグ	1533.45	378.7566	4.048643	5.95E-05	789.3315	2277.569	789.3315	2277.569
都市空室率	-121180	8739.357	-13.8661	2.57E-37	-138350	-104011	-138350	-104011
ゾーン平均専集賃料(全体)	0.920993	0.055893	16.47766	3.35E-49	0.811183	1.030803	0.811183	1.030803
CASBEE ランク別	263.525	129.5994	2.033381	0.042532	8.909345	518.1406	8.909345	518.1406

表3 CASBEE スコア（総合スコア）の影響度に関する検証

回帰統計	
重相関 R	0.899511
重決定 R2	0.809119
補正 R2	0.801484
標準誤差	3033.625
観測数	183

分散分析表					
	自由度	変動	分散	割された分散	有意 F
回帰	7	6.83E+09	9.75E+08	105.97191	1.56E-59
残差	175	1.61E+09	9.20E+06		
合計	182	8.44E+09			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	-3146.37	3596.9672	-0.874729	0.3829201	-10245.4	3952.646	-10245.4	3952.646
延床面積(対数)	2040.424	296.16415	6.8895044	0.0000000	1455.911	2624.938	1455.911	2624.938
最寄駅徒歩分数	-284.911	119.9189	-2.375866	0.0185987	-521.585	-48.2378	-521.585	-48.2378
築年数(対数)	-1603.15	277.25573	-5.782217	0.0000000	-2150.35	-1055.96	-2150.35	-1055.96
Aクラスフラグ	1494.934	717.79298	2.0826806	0.0387345	78.28834	2911.579	78.28834	2911.579
都市空室率	-106177	15833.614	-6.705803	0.0000000	-137427	-74927.7	-137427	-74927.7
ゾーン平均専集賃料(全体)	0.778425	0.0996181	7.8140892	0.0000000	0.581817	0.975033	0.581817	0.975033
総合スコア	78.97396	41.690729	1.8942811	0.0598372	-3.30738	161.2553	-3.30738	161.2553

表4 CASBEE 評価項目（大項目）の概要

評価項目（大項目）	内容
Q-1 室内環境	音環境、温熱環境、光・視環境、空気質環境
Q-2 サービス性能	機能性、耐用性・信頼性、対応性・更新性
Q-3 室外環境（敷地内）	生物環境、まちなみ景観、地域性・アメニティ
LR-1 エネルギー	建物の熱負荷抑制、自然エネルギー利用、設備システムの高効率化、効率の運用
LR-2 資源・マテリアル	水資源保護、非再生性資源の使用量削減、汚染物質含有材料の使用回避
LR-3 敷地外環境	地球温暖化への配慮、地域環境への配慮、周辺環境への配慮

係数は78.97396となった。これは、CASBEE-不動産相当（101点満点）のCASBEEスコア1点が、共込賃料坪当たり約79円（サンプルの平均賃料比0.46%）に相当する可能性を示している。

### (5) CASBEE 評価項目（大項目）が賃料に与える影響度合いの検証

CASBEEビルの推定成約賃料に対してCASBEEの評価項目（大項目）<表4>のスコアがどの程度影響を与えている可能性があるかについて

でも検証を行った。

図3におけるx1～x6の説明変数に加え、x7として評価項目(大項目)であるQ-1～3、LR-1～3の各々のCASBEE評価(大項目)スコアを1項目ずつ変数として用い、重回帰分析を行った。

これらを1項目ずつ変数として用いた場合、t値が2.0を超える項目は、Q-2:サービス性能が該当する<表5>。

### (6) 知的生産性評価が賃料に与える影響度合いの検証

CASBEEスコア等による分析に加えて、本調査では、オフィス環境における知的生産性の評価が賃料に与える影響についても検証を行った。この検証のもととなる、オフィス環境における知的生産性向上量については、平成23年度知的生産性研究委員会の経済性と評価/格付部会における研究成果を用いている。この研究は、建物の知的生産性向上への貢献度について20の評価項目を設け、オフィスワーカー向けにアンケート調査を行い、作業効率、知識創造、社員意欲、人材確保という4つの中間指標について、各評価項目のスコア向上に伴う向上量を求めたものである。この研究ではさらに、オフィスにおける経営者層向けに、それぞれの中間指標の向上量に対する追加賃料の支払意思額や各中間指標の支払意思額への寄与率を聞き、集計を行っている。

今回は上記の研究成果を用いて、調査対象のCASBEEビル(CASBEE不動産評価認証ビルを

表5 サービス性能(Q-2)スコアの影響度に関する検証

重回帰統計	
重相関 R	0.901249
重決定 R2	0.81225
補正 R2	0.80474
標準誤差	3008.642
観測数	183

分散分析表					
	自由度	変動	分散	割された分散	有意 F
回帰	7	6.85E+09	9.79E+08	108.15605	3.72E-60
残差	175	1.58E+09	9.05E+06		
合計	182	8.44E+09			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	-2744.71	3230.9347	-0.849509	0.3967586	-9121.32	3631.904	-9121.32	3631.904
延床面積(対数)	1919.856	299.68751	6.4061931	0.0000000	1328.389	2511.323	1328.389	2511.323
最寄駅徒歩分散	-273.546	118.91448	-2.300358	0.0226079	-508.237	-38.8548	-508.237	-38.8548
築年数(対数)	-1356.97	303.29625	-4.474086	0.0000138	-1955.56	-758.384	-1955.56	-758.384
ACラスフラグ	1476.031	711.79537	2.073673	0.0395743	71.22265	2880.839	71.22265	2880.839
都市空室率	-116093	14734.32	-7.879121	0.0000000	-145173	-87013.7	-145173	-87013.7
ゾーン平均専集賃料(全体)	0.807536	0.0958634	8.4238205	0.0000000	0.618339	0.996733	0.618339	0.996733
サービス性能(Q-2)	1702.667	664.4501	2.56252	0.0112337	391.2997	3014.034	391.2997	3014.034

表6 知的生産性評価(総合的知的生産性向上量)の求め方イメージ

項目	レベル差	中間指標向上量(%)			
		作業効率	知識創造	社員意欲	人材確保
(1) 温熱環境	0	0.000			
(2) 空気環境	0	0.000			
(3) 執務スペースの広さ	0	0.000	0.000	0.000	0.000
(4) 執務スペースの天井高	1	1.043	0.536	0.475	0.496
(5) 執務スペースの昼光利用	0	0.000	0.000	0.000	0.000
(6) 執務スペースの光環境	0	0.000	0.000	0.000	0.000
(7) 執務スペースの自然換気性能	0	0.000	0.000	0.000	0.000
(8) 執務スペースでの屋外情報の有	2	2.425	1.329	0.997	0.653
(9) インテリアへの配慮	1	1.261	0.688	0.707	1.053
(10) 維持・衛生管理	0	0.548	0.294	0.445	0.416
(11) ミーティングスペース	0		0.000	0.000	0.000
(12) リフレッシュスペース	0		0.000	0.000	0.000
(13) 食堂・カフェ	0		0.000	0.000	0.000
(14) 移動空間の工夫	0		0.000	0.000	0.000
(15) エントランスロビー	1		0.560	0.185	0.496
(16) アトリウム	0		0.000	0.000	0.000
(17) 緑地スペース	1		0.665	0.255	0.194
(18) 生物多様性	2		1.212	0.185	0.145
(19) 外観	1		0.420	0.162	0.460
(20) 地域貢献	1		0.501	0.093	0.133
合計値(%)		5.3	6.2	3.5	4.0
寄与率		34.1%	21.5%	28.3%	16.1%
知的生産性評価(%)		4.8			

含む)について20項目のスコアリング(5段階評価)にもとづく各中間指標の向上量を算出し、中間指標の寄与率を用いて知的生産性評価(総合的知的生産性向上量)を求めた<表6>。

以上により求めた知的生産性評価(総合的知的生産性向上量)について、成約賃料モデル式を算出し、そ

の影響度合いについて検証を行った<表7>。

図3におけるx1～x6の説明変数に加え、x7として知的生産性評価(総合的知的生産性向上量)の各変数を用い、重回帰分析を行ったところ、補正済みのR2で0.808という高い値を得た。また、知的生産性評価の賃料への影響度についてもt値

が2を上回る水準にあり、係数としてはプラスの水準（319.3176）となった<表8>。これは、知的生産性評価の値1.0が共益費込賃料坪当たり約319円（サンプルの平均賃料に対し約1.86%）に相当する可能性を示している。

## 6. 調査結果のまとめ

本調査については、先ず全体的傾向として、CASBEEビルの平均賃料は、非CASBEEビルや都市全体の平均賃料を上回る傾向がみられたほか、単回帰分析においても、CASBEEスコアが高いほど賃料水準が高くなるという傾向がみられた。

重回帰分析の結果について概要をまとめると、表8の通りである。

重回帰分析に関しても、CASBEEビルであることや、CASBEEのランクあるいはスコアが高いこと、また知的生産性評価が高いことが、賃料にプラスの影響をもたらす可能性が示されたものといえる。またCASBEE評価項目（大項目）の中でも、サービス性能（Q2）が賃料の上昇にもたらす影響が大きいことも示される結果となった。

なおCASBEEビルのサンプルのうち、CASBEE-不動産についてはCASBEEフラグやCASBEEランクを変数に用いた検証では有効な分析結果が得られなかったため、これをサンプルから除外して分析を行った。一方、CASBEEスコア、サービス性能（Q2）スコア及び知的生産性評価を変数に用いた検証では、CASBEE-不動産をサンプルに含めた分析におい

表7 知的生産性評価の影響度合いに関する検証

回帰統計	
重相関 R	0.902933
重決定 R2	0.815288
補正 R2	0.807771
標準誤差	2999.495
観測数	180

分散分析表					
	自由度	変動	分散	割られた分散	有意 F
回帰	7	6.83E+09	9.76E+08	108.45419	1.09E-59
残差	172	1.55E+09	9.00E+06		
合計	179	8.38E+09			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	1979.504	2955.752	0.6697126	0.5039391	-3854.71	7813.722	-3854.71	7813.722
延床面積(対数)	1883.547	296.57007	6.3511018	0.0000000	1298.161	2468.932	1298.161	2468.932
最寄駅徒歩分数	-262.48	120.2045	-2.18361	0.0303450	-499.746	-25.2138	-499.746	-25.2138
築年数(対数)	-1295.59	321.05276	-4.035431	0.0000819	-1929.3	-661.875	-1929.3	-661.875
Aクラスフラグ	1235.099	718.47919	1.7190462	0.0874051	-183.073	2653.271	-183.073	2653.271
都市空室率	-116131	14732.966	-7.882413	0.0000000	-145212	-87050.6	-145212	-87050.6
ゾーン平均募集賃料(全体)	0.795444	0.0960244	8.2837739	0.0000000	0.605906	0.984982	0.605906	0.984982
知的生産性評価	319.3176	105.13466	3.0372246	0.0027597	111.7973	526.8379	111.7973	526.8379

表8 重回帰分析の結果概要

CASBEE 評価値等	サンプル数	t 値	係数	平均賃料比	備考
CASBEE フラグ	517	1.358	564.1597	+3.64%	CASBEE-不動産を除く 非CASBEEビルを含む
CASBEE ランク	517	2.033	263.525	+1.70%	CASBEE-不動産を除く 非CASBEEビルを含む
CASBEE スコア	183	1.894	78.97396	+0.46%	CASBEE-不動産を含む 非CASBEEビルを除く
サービス性能(Q2)スコア	183	2.563	1702.667	+9.9%	CASBEE-不動産を含む 非CASBEEビルを除く
知的生産性評価	180	3.037	319.3176	+1.86%	CASBEE-不動産を含む 非CASBEEビルを除く

ても一定の効用度合いを示す結果が生じている。CASBEE-不動産に関しては、認証開始後1年足らずで、高いランクにサンプルが集中していることから、フラグやランクよりも、スコアのように細かく刻まれた説明変数を用いた分析が適しているものと考えられる。

## 7. サステナビリティ向上による付加価値の創出に向けて

不動産に関するサステナビリティの向上は、その事業の持続可能性にもかかわる課題であることから、それに応じた付加価値が市場において認識

され、向上に向けた取組みが拡がっていくことが、望ましい方向性と考えられる。そこで今回の調査結果を踏まえ、サステナビリティ向上による付加価値の創出に向けて重要と思われる点について述べることにしたい。

### ①価格（賃料）形成要因としてのサステナビリティ把握の必要性

冒頭に述べたように、国際的には環境・社会・ガバナンス（ESG）面でのサステナビリティ向上に向け、よりレベルの高い取組みが求められる動向にある。今回の調査においては、環境性能の中でもサービス性能の向上や、知的生産性の向上に資する屋内環境の向上に関する影響度の高

いことが検証されたが、今後は長期安定収益をもたらす根拠として、エネルギー・水その他資源の利用効率性や、生物多様性等自然環境への配慮等についても価格形成要因として把握する必要性が生じるものと考えられる。

RICS評価基準2014においても、商業市場においてサステナビリティがより一層重要な関心事項となっており、居住者の選好と購入者の行動パターンの両方の観点から、従来の価格形成要因を補完する要因となり

つつあること、またサステナビリティの特性と、それが短期・中期・長期の各視点から対象不動産の価格に与える影響に留意すべきであることが記載されている。また日本においても、平成26年5月に改正された不動産鑑定評価基準運用上の留意事項において、建物の各用途に共通する個別的要因として「省エネルギー対策の状況」が追加されている。

## ②環境性能評価が透明であることの 必要性

価格形成要因としてのサステナビリ

ティ把握の情報源として、不動産の環境性能評価や認証は重要な役割を果たすこととなる。CASBEE、LEEDといった、国内外の主要な環境性能評価においては、エネルギー・水その他資源の利用効率性、生物多様性等自然環境への配慮、屋内環境といった主要項目に関する取り組みの程度が示されている。環境性能評価については今後まさに、その評価根拠に関する透明性が重要になってくるものと考えられる。

### 参考文献

- 平成26年度 スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書  
(平成27年3月 一般社団法人 日本サステナブル建築協会)  
RICS 評価基準 2014 国際評価基準 IVS 完全準拠版  
(2014年11月 RICS (英国王室チャータード・サバイヤーズ協会) 著  
JAREC (NPO 法人 日本不動産カウンセラー協会) 訳)

### いとう まさと

1983年住友信託銀行(現:三井住友信託銀行)入社。2005年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』にて、最優秀賞を受賞し、現在に至る。国土交通省サステナブル建築物等先導事業評価委員会専門委員、同省環境不動産普及促進検討委員会委員、CASBEE研究開発委員会委員(CASBEEと不動産評価検討小委員会幹事)、スマートウェルネスオフィス研究委員会委員(経済効果調査WG主査)、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 FIPWG)メンバー等を兼任。