

## 平成 28 年度 第 1 回「不動産再生研究会」議事概要

1. 一般社団法人土地再生推進協会 代表理事 光成 美紀様の説明内容は以下の通り。

### **[環境汚染等のリスクと環境不動産の付加価値]**

- ・本日は、不動産再生市場の拡大に向けた環境面における取組とその課題について話したい。
- ・不動産の環境側面には、土壌汚染やアスベストなど管理をしないことにより不動産価値にマイナスの影響を及ぼす「環境リスク」とグリーンビルディング・スマートハウスなど付加価値につながる「環境不動産」の両面がある。
- ・不動産の環境側面の影響として、建物から排出される CO2 の排出量は、世界全体の 30～40%となる。建物の CO2 の排出を抑えることが非常に重要になってきている。
- ・プラスの環境側面としては、エネルギー効率の向上等により、(電気代)維持管理コストが低減することにより建物のプレミアム(付加価値)として評価され、グリーンビルディング、スマートハウス、環境不動産などと呼ばれる。また、過去に規制がなかった時期に不動産の中に使われていたアスベストや、土地の利用において廃棄された有害物質などが蓄積され土壌汚染問題となり対策費用が生じる環境リスク、すなわちマイナスの環境側面がある。

### **[米国ブラウンフィールド政策～発展経緯とその効果等]**

- ・本日は環境リスクに伴うコスト増や資産価値の下落について取り扱う。今回の研究会のテーマである不動産の再生において、初期にこれらの対策費用がどれくらいかかるのか、誰が負担するのかということが再生を困難にする一要因となる。これを解決させることが不動産の再生がしやすくなる。
- ・アメリカが体系的に取り組んでいるブラウンフィールド政策(環境汚染問題があつてそれによって塩漬けになっている土地を有効利用していく事)と呼ばれている政策がある。よく土壌汚染対策と混同されることがあるが、土壌汚染の政策は土地の有効利用をあまり考慮されていないことがある。
- ・米国では当初の土壌汚染の法制化から約 15 年後に、本格的なブラウンフィールド政策が開始され、1980 年代までの環境汚染の放置及び地域経済の悪化から、環境対策の推進及び地域経済の活性化へとつながった。
- ・ブラウンフィールド再生の実績と効果としては、全米で 11.7 万ヶ所の浄化が完了し、土地の再生利用が可能となり、地価下落を抑制した。又は、工場跡地では、通常価格が下落傾向であるが、ブラウンフィールド再生後、近隣土地価格が 5%～12%が上昇し効果があがった。

### **[不動産再生の一手法として：ランドバンク]**

- ・ランドバンクは、市場性のない空き家等(滞納税のある不動産・90日以上空き家)を引き取り、権利関係や物理的な修繕を行い市場に戻したり、または市場の需給調整のため保有等する公的機関である。
- ・米国では、ミシガン州含め10州以上ほどで州法が整備され、ランドバンクが設立されている。
- ・米国のランドバンクは空き家対策として設立され発展したが、近年産業・商業施設を主な対象とするものも設立されている。

### **[一般社団法人土地再生推進協会の取組の紹介]**

- ・日本国内ではブラウンフィールド政策に相当する政策はほとんど実施されていない。
- ・土地再生推進協会が進めている汚染懸念地の適切な浄化完了を確認し、土地利用上の安全状況を確認する「認証+保険」の取組に対する公的関与の期待の声は多く、円滑な不動産取引として公的枠組みに導入して頂くことでより有用性が高まる。

### **[我が国での不動産再生市場の拡大に向けて]**

- ・米国のブラウンフィールド政策は、土地の環境問題の解決と同時に、地域活性化、社会的課題の解決を同時に取り組んで成功してきた。
- ・ランドバンクは、空き家をはじめ、産業跡地政策として活用され発展している。
- ・日本国内では、土壤汚染の懸念のある産業跡地の再生について、抜本的な施策がまだ実施されていないが、環境側面に加え、経済・社会的にも効果が高い事業となると考えられる。
- ・官、民それぞれまたは、官民連携での取組推進を早期に実施することが期待される。

2. 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 伊藤 雅人様の説明内容は以下の通り。

### **[環境不動産と環境性能とは]**

- ・環境不動産とは、環境性が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産である。
- ・地球環境問題がある中で、持続可能社会の実現に向けて、不動産にも、それに適合した環境性能が求められている。一方、投資に見合った経済価値が認められなければ、普及しない。
- ・環境性能としては、環境品質（人が使うための高い品質）と環境負担の低減と災害対応性等があげられる。

### **[環境不動産を巡る国内外の動向]**

- ・環境不動産を巡る国内外の動向において、様々な目標設定・法整備等による取り組みが持続可能社会の実現に向けてなされている。具体的に目標設定として、パリ協定・愛知目標・SDGs（持続可能な開発目標）、国内の法整備等として、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）、東京都環境確保条例がある。
- ・投資家または企業の行動基準として、責任投資原則、「責任ある機関投資家の諸原則」日本版スチュワードシップ・コード、コーポレートガバナンス・コードがあげられ、ESG（環境・社会・企業統治）を意思決定等のプロセスに含む取り組みが始まっている。
- ・不動産投資家の世界では、GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）が投資先の選定等に活用され、パリ協定を受けた不動産投資のフレームワークも提唱されている。

### **[環境不動産情報の可視化に向けて]**

- ・CASBEE（建築環境総合性性能評価システム）不動産は、既存不動産への環境性能評価の普及を目的に開発され、普及が進められている。その評価項目には、世界共通指標として検討されている項目も含まれている。
- ・コーポレートガバナンス・コード等を意識する一般企業法人がCASBEE-不動産を活用する動きもある。

### **[環境不動産の付加価値創造]**

- ・マーケットへの普及促進のために、環境性能の「見える化」とともに、経済価値の「見える化」を行う必要がある。そこでCASBEEのスコア等とオフィスビル成約賃料に関する経済効果調査を実施。CASBEE（建築環境総合性性能評価システム）不動産の認証件数は増加しつつあり、そのデータと不動産投資法人等の開示データを用いることにより、マーケットへの説得性を増すことが期待される。
- ・環境不動産情報の可視化・流通促進と、不動産市場における付加価値の創造が、不動産再生にも繋がって行くものと考えられる。

3. 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 浅見 泰司教授の説明内容は以下の通り。

### **[まとめ]**

- ・今回光成様よりアメリカのブラウンフィールド政策の展開と我が国における取り組みについてご講演いただいた。
- ・アメリカのブラウンフィールド政策の特徴は、土壌汚染（懸念）地の効率的な浄化である。

- アメリカでは、**suitable for use**(土地利用に応じて適度な浄化)という発想に対して、日本の土壌汚染に対しての基準がなく一律に規制してしまうことでの認識の違いがある。また、責任の明確化（法的リスクの軽減）に対してもアメリカの法的リスクの軽減方向であるのに対して、日本は、消費者保護のために原因者責任の明確化することで時間がかかり、土地の流動性を損なっている。
- また、伊東様より環境不動産情報の可視化・流通促進と、不動産市場における付加価値の創造ということをご講演いただいた。
- 今後これから不動産の環境性能をより重視していく風潮である。よって将来のリスクを軽減するという意味で環境格付けの仕組みが重要であると思われる。

以上