

# オーストラリアにおける産学官連携による 不動産市場の活性化に向けた環境整備の取組みについて

環境不動産の積極的な普及と

透明性の高い不動産情報整備に関する仕組みを中心として

研究理事・調査研究部長 小林 正典

## 1. はじめに

豪州不動産市場は、ファンダメンタル的に非常に魅力的と言われているが、その理由としては、人口の増加、市場の透明性、法的明確性（タイトル、デュー・デリジェンス等）、安定性、利回り、政府機関のインバウンド投資に関する明確な制度と海外投資家への積極的な投資機会の創出が挙げられる。特に、透明性や市場の情報発信の観点については、PCA（Property Council of Australia）が大きく関与しており、JLL、CBRE、Colliers、IPD、RPData（CoreLogic）等の民間事業者などと連携してセクター別のトラッキング情報を提供しており、金融機関なども市場動向をつかみやすい仕組みを業界全体で取り組んでいる。法的明確性の点についても、英国の不動産法令をもとに制度整備がされており、法的書類の明確性や過去の法的関係を確実にトラッキングできることからリスクが非常に小さい。

豪州への海外プレイヤー別の投資動向をみると、シンガポールやカナダ、米国、中東などの年金基金や政府系ファンドなどの大規模資金は長期投資のスタンスをとっている。これらの資金はリーマン・ショック後のエクイティが不足しているときに多く入ってきた。そのほか、シンガポールのS-REIT（Property

Group）や香港・中国の投資家は、オフィスを多く買っている。インドネシアやマレーシアの資金も入ってきている。約30%近くの取引がクロスボーダー取引になっている。交通やインフラへの投資を見ると、中国からの直接投資が最も大きくなっている。

豪州プレイヤー・政府としても外国資本を積極的に受け入れる姿勢をとっている。例えば、オフィスセクターの不動産会社Dexusでは、外国資本と一緒に不動産取得に積極的に取り組んでいる。

既存住宅に関しては外国投資を規制しているが、その理由としては、Publicity（国民感情）の影響が大きい。特に、シドニー・メルボルンでは、この1年で30%近く不動産価格が上昇しており、Housing Affordabilityが問題になっている。シドニーだけでも10万個の住宅が不足している状況にある。海外からの投資を新規住宅開発に向けるということは、住宅供給のみでなく、政策的に建設産業の雇用創出の観点もある。

オーストラリアの不動産市場の特徴として、環境不動産の普及に関する積極的な取組み、不動産市場への海外投資促進の仕組みの整備、透明性の高い不動産情報の充実が挙げられる。今回、特に、オーストラリアの市場関係者による環境不動産の積極的な普及と透明性の高い不動産情報整備に関する仕組みを中心に報告する。

## 2. 豪州の不動産取引制度の特徴

オーストラリアの土地は原則的に王に属するものとされており、私人による完全所有権は否定されているが、いわゆる土地所有者は原則的にはその土地を自ら所有すると同じ権利、すなわちその土地を自由に利用・売却・賃貸・担保設定をする権利である自由保有権 (Freehold) が認められている。

不動産としての土地を取り扱う法律は州の立法権に属し、各州によって不動産関係法規が定められている。土地の私有は永住権を持たなくても可能で、通常の物件売買は土地と建物の所有権が含まれており、一般的には不動産の譲渡に関してはユニットを購入することで行われる。その形態は2つあり、ストラータ・タイトルは建物全体を入居世帯で分割し、そのユニット (UnitまたはLot) を所有する形態で通常の不動産物件と同様、自由に売買や賃貸を行うことができる。ユニットには管理組織 (Owner's Corporate) があり、管理費と維持費の運用にあたっている。

カンパニー・タイトルは、土地と建物を個人会社が所有する形態で、不動産を直接買うのではなく会社の株を買って株主として物件を所有する。株の賃貸や売買・譲渡を行う場合は他の株主の同意が必要になっている。

オーストラリアでは一般的に物件選定・購入決定後は、弁護士が契約から決済を遂行する。そのため、売主側から出された契約書で購入者側に不利な事項、また有利になるような事項を購入者とコンサルティングを行いながら契約書に修正・加筆していく。購入者も通常は弁護士や資格をもった専門家に契約手続きや物件の調査を代行してもらう。不動産業者や売主から提示された契約書を弁護士が検討する。その際に、弁護士あるいは専門家に依頼して購入物件に欠陥がないか調査 (ホ

ームインスペクション) を行う。

インスペクションは、①構造インスペクション、②ペスト・インスペクション (害虫調査)、③法的インスペクション (共同住宅の場合) の三つからなる。構造インスペクションは基礎、外壁、台所、風呂、配管・配線、構造材等について専門のインスペクターが審査し200-600AUDの費用となる。ペスト・インスペクションの費用は約150-200AUDで、法的インスペクションは、弁護士が管理組合の帳簿、共同施設の利用制限、管理組合記録から明白な構造的欠陥、管理組合同規約上の規制、隣接居住者に対する違反命令などを審査し、その費用は約165AUDとなっている。

オーストラリアの不動産取引の特徴として、RPData (CoreLogic) の不動産データベースが挙げられる。オーストラリアには、日本のようなレインズに当たる仕組みはなく、民間事業者のRPData (CoreLogic) が市場の99%の物件情報を地域情報、過去の履歴情報と併せて事業者間で共有する仕組みを運用しており、取引の活性化を支援している。不動産エージェントがこの仕組みを活用し売主・買主のマッチングを支援し、契約手続きは弁護士と専門家が分担しながら効率的に進める制度がオーストラリアで上手く機能している。

## 3. 官民一体の環境不動産普及の仕組み

連邦政府による省エネルギーへの取組は、省エネルギー効率の向上を目的として1996年制定 (2006年に更新) のEnergy Efficiency in Government Operations (EEGO) に定められている。また、National Green Leases PolicyにおいてGreen Leaseの取組定義・内容を策定しており、連邦・州政府がテナントとして入居するビルにおいて、オーナーとテ

ナントにおける環境負荷を低減させる運営を行う義務についての取決めを行っている。

オーストラリア連邦政府も元々は政府が所有するビルに入居していたが、20～30年前にリーシングに移行している。政府のポリシーとして、2,000㎡以上のビルに入居する場合は、Australian Building Greenhouse Rating (ABGR) またはそれと同等と認められる環境認証において4.5STAR以上のレーティングを取得しているビルにのみ入居できることとしている。(NABERSも認められており、ABGR4.5はNABERS4.5に相当)。基本的には、Energyレーティング（オーナー・テナントともに）が対象とされているが、Waterレーティング（オーナーのみ）は可能であれば望ましいとしている。まだ一部の組織は政府所有ビルに入居しているが、多くの省庁が追随し、政府自らが環境性能の高いビルに入居することを率先している。

NABERSは、1990年に設置のエネルギーを中心とした消費効率に関するレーティング（認証）機関である。オフィスの使用状況（空室率など）に応じて、ターゲットが設定されている。

評価の仕組みは、1 STAR（低評価）～6 STAR（高評価）の6段階で評価され、現在までに豪州における約77%のオフィスがNABERSを取得している。当初の対象建物はオフィスであったが、現在では商業施設、ホテル、データセンターの4施設を対象にレーティングを付与している。その他にも物流施設やスーパーといったエネルギー消費量の多い建物を対象としたレーティングを開発したい意向があるほか、現在は学校と病院を対象としたレーティングの試験を行っている。

レーティングの対象項目は、エネルギー（CO<sub>2</sub>）をはじめ、水、廃棄物、室内環境の4項目を開発しており、各項目の1年間の使

用実績値を基に、計測・評価される。評価においては、対象建物の規模や運営時間、地域・気候等を調整したうえで評価を行っている。

レーティング取得コストは、およそAUS \$ 3,000（レンジは1,000～4,000）で建物の総合認証であるGREEN STAR（日本ではCASBEEに同等）は、およそAUS \$ 30,000となっている。(NABERS認証の場合、建物総合認証に比べ、アセスメントにおける時間・コストともに負担が相対的に軽い。)

NABERSを取得した物件の多くは、レーティング取得後、年々パフォーマンスが向上している。IPDグリーンインデックスによると、NABERSの高レーティングを取得した不動産は、そうでない不動産に比べ、市場価値（インカム・キャピタル）が相対的に高いことが証明されている。

豪州においてNABERSが普及・成功した主要因は、第一に、Commercial Building Disclosure (CBD) がある。The Building Energy Efficiency Disclosure (BEED) Act 2010によりCBDが成立し、2,000㎡以上の建物の売主もしくは貸主は、売却・貸出（サブリース含め）前に、The Building Energy Efficiency Certificate (BEEC) の取得・開示が義務化されている（遵守しない場合、当然罰則の適用あり）。NABERSのレーティングもCertificateとして認められている。

連邦政府（The Australian Government）が、NABERSのレーティング4.5以上の建築物のみ入居することを定めたことも影響していると言える。(4.5以上のレーティングはエネルギー効率のパフォーマンスが高いとみなされている。)

また、豪州における不動産業界団体であるProperty Council of Australia (PCA) が、NABERSの高レーティングを取得した不動産にはプレミアムがあることを表明している

ことも要因として考えられる。

そのほか、政府による表彰制度（例：Green Globe Awards）や、総合認証であるGRESBにおいて、NABERSレーティングの取得およびその水準が、それぞれの判断基準として定められている。

NABERSが他国の省エネに特化したレーティングと大きく異なる点は、米国のEnergy StarやシンガポールのBuilding Energy Benchmarkは対象となるビル全体のエネルギー効率を測定するが、NABERSはオーナーとテナント双方にレーティングを付与することである。オーナー・テナント双方がエネルギー効率向上に主体的に取り組めることを目的としていることが、オーストラリアの仕組みの特徴である。

NABERSのアセスメントは、独立した第三者機関によって行われており、現在豪州において約600の認証機関が存在し、ニューサウスウェールズ（NSW）州政府によってトレーニングが設けられ、資格を付与している。

以上のように、Green Buildingの普及に対して、豪州政府は、規制をかけるということよりも、環境性能の高い不動産の情報開示を促すことによって市場が目指すべき方向性を誘導（ベンチマーキング）するという方法をとっていると言える。

豪州のオフィスマーケット市場を見ると、テナントとして全体の30%を政府機関が占めており、政府がこのような取組を行うことは市場へ大きな影響を与えてきた。

グリーンビルディングへの入居にあたっては、基本的にはGreen Lease Schedule（GLS）を基にGreen Leaseの取り決め内容を賃貸借契約に織り込んでいる。Green Lease自体はオーナー・テナント双方の合意に基づくモノであり、双方の責任についてもGLSに定めている。ただし、オーナーにとって実用的でな

い場合は、状況に応じて一部除外したりするなど、柔軟に対応している。（例えば、賃貸借期間が2年以下、入居ビルの規模が2,000㎡以下、といったケースではGLSが義務化されていない。）

連邦政府がGreen Leaseを実践する上でのオーナーのメリットは、政府が長期間リースすることではないかと考えられる。（豪州では、リーシング期間が10-15年契約と、日本に比べ長期間の定期借家契約が一般的であるケースも多い。）

Commercial Building Disclosure（CBD）の2010年の成立により、2,000㎡以上の建物の売主もしくは貸主は、売却・貸出前に、The Building Energy Efficiency Certificate（BEEC）の取得・開示が義務化されたが、当時マーケットの半数以上の建物が対象であったため、NABERSの取得数は、CBDの義務化以降急増している。なお、義務の対象は、オーナー側にあり、開示の義務化についてはPCAもサポートしており、Office Guide QualityにおいてPCAメンバーに対し一定水準以上のNABERSレーティングの取得を促している。具体的には、Premium基準、Quality Building Supply Packageの実施を促しており、そのようなビルをテナントも求めている。ちなみに、環境性能の高いビルは、IPDインデックスを見てもわかるように、高いパフォーマンスを示している。

2012年発行のGreen Lease Handbookは、主に弁護士向けに作成されたものとなっているが、Green Leaseの取り決めを賃貸借契約に織り込む際、担当の弁護士にGreen Leaseについて理解して貰うことを目的としているが、当然不動産事業者も対象とされており、市場関係者に浸透されている。例えば、INVESTAは商業用不動産を手掛ける豪州大手の不動産会社で、不動産開発から、プロパティマネジ

メント、ファンドマネジメント（自社が所有するオフィスビルを所有するリートを運営）等を手掛けているが、2002年からGreen Leaseに取り組んでいる。

INVESTAの取組みは、テナントに強要するものではなく、環境にやさしい取組みを推奨するというテナントへのeducation（教育）の要素が強いと言える。

Green Leaseの取決めについては、テナントとの賃貸借契約に織り込み、履行しない場合の罰則も設けている。契約の際に、テナントと適切にコミュニケーションをとっており、Green Leaseをビルの状態やテナントの状況によって柔軟に対応している。

Green Leaseの取組みは、テナントにとって新たな負担に対する抵抗が大きかったこと、またグリーンビルディングへの理解が低かったこともあり、INVESTAは積極的にGreen Lease普及に向けたリーダーシップを取ってきた。INVESTAにとってのGreen Building Promotionで目指す方向性は、オフィスで働く従業員に過度の負担を強いて実践するものではなく、快適な環境を提供し生産性を高めることと考えている。

連携先である、NSW州政府、シドニー市、メルボルン市等とも協働で普及に努めてきており、これらの主要パートナーとともに、テナントに向けた“Green Lease Guide”を共同で発行している。

また、2004-05年には、所有する全てのビルのエネルギー消費を把握し、エネルギー消費量を最小限に抑えることを実践している。

また、テナントにとってエネルギー効率が良く、健康的・安全である環境を提供する“Ecospace”を提供している。具体的には、①エネルギー効率が良く、使用状況がコントロールされる（不在時に自動的に消灯される）照明の提供、②揮発性有機化合物（Volatile

Organic Compounds/VOC）が低減されている塗料の使用、③揮発性有機化合物（Volatile Organic Compounds/VOC）が低減されている絨毯の使用、④水を使用しない小便器の適用、⑤その他Green Lease Scheduleを通じた環境配慮・向上における協働取組の提案・実践を継続している。

連邦政府、地方政府、不動産協会、民間評価機関、そして個々の不動産事業者と入居企業・消費者が、一体となって、環境不動産の普及に取り組むオーストラリアの制度の運用について今後も注目していきたい。

#### 4. 不動産市場のインバウンド投資促進

豪州では、政府と業界団体が一体となって、インバウンド投資促進に取り組んでいる。

豪州はまだ経済成長を続ける中で、資金を海外から取り入れていくことは国全体の政策、業界団体としても必要不可欠の状況にある。

基本的に業界団体と国のスタンスは一緒であり、豪州では、外国資本の呼び込みを積極に行っている一方で、既存住宅については原則として外国人が購入できないこととなっている。これは、人口増加の中、住宅が不足している事情があり、既存住宅市場を加熱させるのではなく、住宅ストックを増やしたいという意図がある。商業施設については、特段の規制をしていないが、これは、施設が足りない中であってもマーケットメカニズムで儲かる部分に積極投資、すなわち開発もあわせて進むからであり、規制をかける必要がないからであると考えられる。

豪州では、それぞれの案件ごとに投資許可を与えているが、基本的には、National Interestの基準によって判断している。政治

的、経済的、市場競争力の観点などから判断しているが、それには、業界のスタンスなどを含め、国としての考え方が反映されている。

リーマン・ショック後の豪州での不動産取引の動向をみると、年々増加しており、2008年のAUS \$ 10B程度から2014年にはAUS \$ 40B近くとなっている。そのうち、海外からの投資割合のシェアを見ると、年々増加傾向となっており、現在は、30%近くを占めている。投資元の多くは、シンガポールと米国が多いが、近年は、中国からの投資が急激に伸びてきている。この背景として、豪州不動産の利回りが他と比べて非常に大きいということがある。2015年第一四半期の状況を見ると、Financial HubのSydneyでは6.6%、Investor HubのMelbourneでは6.4%と他国（東京3.3%、Singapore 4.0%）を大きく上回っている。世界で起こっている金融緩和の影響で投資先として豪州が注目されているということもあるが、そのほかに、豪州の主要都市における開発規制という背景もある。例えば、シドニーでは大規模開発エリアが制限されておりオフィスの供給が足りていない。そういったことが賃料の上昇、利回りの上昇につながっていると言える。

豪州では、1975年にForeign Acquisitions and Takeovers Actを成立し、現在のようなForeign Investment Reviewのシステムができています。外国資本は、GDPの10%程度に貢献しており、豪州にとって非常に重要な直接投資となっている。

規制内容の変遷をみると、システムの設立当初は、不動産に特有の規制（既存住宅の取引は原則禁止）がなかったが、80年代から当該規制が始まった。参考までに直近の規制の動きをみると、2014年には農業分野で特に基準を設けており、2015年は住宅分野が再度議論の対象となった。また、最近では、外国資

本の投資に関するフォローアップも重要なテーマとなっている。Foreign Review Systemでは、投資の入口の動向はつかんでいるが、実際にどのような形で投資されたかまでは見えていない。外国投資が既存住宅に向かっている可能性もあり、今後、Checking systemの強化も検討されている。

投資元を見ると、第二次世界大戦後はイギリスから、80年代は日本から、近年は中国からの不動産投資が進んでいる。不動産分野への投資が進む背景としては、当該投資に望ましい形の税制や人口増加、経済の安定性といったことなどがある。

外国からの投資は新しい開発を生み出してくれるという一方で、国民感情（fear of community）も考慮しなければならない。特に、住宅分野は慎重となる。人口増加の中で、豪州全体で20万戸以上の住宅が不足している状態にある中で、住宅ストックの増加は必要不可欠であり、住宅開発分野に外国資本の活用を進めている。

一般的に、豪州では、印紙税の平均がAUS \$ 50Kであり、引越し費用が高くなることから、豪州の人はあまり転居をしないという特性がある。

商業不動産分野については、住宅分野とは対応が異なり、National Interest Testを用いて、それぞれの案件毎に審査をしている。同Testは、案件毎に考慮するポイントが異なってくるが、どのような審査か明確にしてほしいという要望もあり、過去の審査事例を参考に、5年前にPolicy materialに代表項目を記載することとしたが、あくまで、案件毎の判断が原則である。Foreign Review Systemの流れとしては、以下の通りである。

(1) 申請者よりFIRB（Foreign Investment Review Board）に申請（実際の案件取り扱いにはTreasury（財務省））する。

(2) 申請内容について、関係各省から申請内容について意見聴取、アドバイスを集約し TreasuryにてConsultする。税の支払い状況について税務局、本人確認について外務省、市場動向については市場競争委員会、防衛関係は防衛省など、関係各省に確認をとる。

(3) その上で、Treasurerに上がり、最終判断（投資の許可）はTreasurerが下す。

FIRBには、5人の委員がメンバーとして入っており、4人は民間有識者、もう1人は Treasury DivisionのHeadで構成される。

通常、Foreign Review Systemのプロセスは30日間を費やすが、不動産分野では住宅の場合は1～2日で判断が下される。

National Interest Testの考慮項目として、Characterとあるが、これは、相手方のビジネスプロポーザルやCorporate Behavior, Corporate Conduct, Social Behavior, Tax Paymentなどを見て判断することとなる。それぞれのケースの状況をみて、条件付で許可を与える場合もある。

実際の審査にあたっては、申請企業に対して詳細なインタビューをすることはめったになく、基本的には申請書類を見て、関係者と協議の上、判断することとなる。もし投資許可が下りない場合、申請企業は、公正審査の観点からその理由を聞くことも可能である。

申請許可後にフォローアップまでしない理由として、申請許可後は、豪州の国内企業に習うという考え方がある。投資後は、国内規制に従うことになるので、基本的に問題ないと考えている。ただし、申請許可後12ヶ月たっても投資されていない場合は、事情変更の可能性があるので、もう一度審査を受けてもらうことになっている。

豪州のForeign Investment Reviewシステムは、自国内の経済環境や国民感情、国際的な関係（FTAなど）等を考慮し、構築して

いる。米国やカナダでは国家安全保障の観点を考慮した制度設計をしているが、そういった他国の制度を参考にしている。

## 5. オーストラリア不動産市場の展望

豪州は、依然成長段階の国であり、これからも大規模インフラプロジェクトが続く予定である。今後の市場は、マクロ、ミクロともに明るい状況と言えるのではないかと。

豪州では経済発展の観点から業界団体としても外国資本の活用が必要であるという認識で、インバウンド投資を積極的に進めてきたが、外国資本がどこにどのように投資するか、FIRBの審査などを通じて捕捉している。

日本ではインバウンド投資に対する政策の考え方・状況が異なるが、オーストラリアの海外からの投資家の行動・投資先を把握する仕組みは参考になる。

さらに、豪州では民間事業者による不動産市場の網羅的なデータ整備・提供システムが安全な取引を支援していることを強調したい。不動産事業者向けのみでなく、豪州政府機関向けのデータアナリティックスによる災害予測情報の提供、金融機関向けにバーゼルⅢへの対応を考慮したリスク管理サービスなどを行っているが、その中心的企業であるUP-DATA（CoreLogic）のデータは不動産事業者のみならず多くの政府機関が信頼性高いものとして活用している。将来的な日本への進出も検討しているとのことであり、グローバルスタンダードな形でのサービスの提供を行っていくことを考えている。今後、豪日連携による不動産市場の情報整備の充実が進む日も遠くないと思われる。

（以上）