企画・制作＝日本経済新聞社クロスメディア営業局
広告

環境・防災でデザインする街づくり

東京建物 常務取締役
柴山 久雄 氏

「これからの街づくりで大切なのは、街が年月をかけて培ってきた財産を継承しながら、新しい価値を創造していくこと。そのためには、建物を含めた街全体が環境に配慮し、防災機能を備えるなど、サステイナブルであることが大前提。昨今のお客様はそれを望んでいる」と語る東京建物の柴山久雄常務。同社のBrillia多摩ニュータウンの建て替え再開発事業では、街が持続するための災害リスク管理と細やかな環境配慮が認められ、SMBCのビル評価融資で最高位のプラチナを獲得した。

「第三者機関の評価がお客様への安心感や信頼につながる。今後の開発の際にも、この手法は説得力を持つ」と実感している。「コミュニティーをデザインするツールとして、環境や防災は非常に重要であり効果的。今後もお客様の声に耳を傾け、長く安心して快適に生活できる価値を創造していく」という。

後世に遺す20世紀の名建築

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント 副社長
篠塚 裕司 氏

不動産投資信託（REIT）運用会社、大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、築50年のDaiwa銀座ビルの環境改修に際してSMBCの評価融資を活用。REITでは初めてゴールドの格付けを得た。同社の篠塚裕司副社長は「適時適切な運用をすれば、あと20年は安全・快適に入居できる」と自信をにじませる。

評価を機に、既存ビルでの高評価獲得が目白を集め、問い合わせが相次いだ。篠塚副社長も「築年がたった物件であっても良いものは良いと、胸を張って主張できるきっかけになった」と満足げだ。同社山内章社長は「欧米の機関投資家にとってサステイナビリティは、既に単なるきれいごとではない。実利と連動する必須確認項目として、第三者の目でどう評価されたのかが重要」だという。不動産評価遡及期の日本でも、先行企業は動いている。

環境性能の客観指標 欧米投資家の要件に

東日本大震災以降、災害リスクの低減が企業経営の課題として重みを増している。同時に、エネルギーなどの環境面にも対応した「サステイナブル（持続可能）」な企業であることも強く求められる。オフィスビルやマンション開発でも、建物の環境性能や防災性の高さが、テナントへの訴求力や経済性を左右するようになってきた。

米ニューヨークで、環境リフォーム後に入居希望者が殺到し、テナント料が約2倍になったオフィスビルがある。観光スポットとして名高いエンパイアステートビルだ。築80年以上という歴史を誇るこのビルも、オフィスとしては決して人気が高いとはいえなかった。断熱性やエネルギー効率が悪く、オフィスの環境性能に敏感な企業が入居できる状態ではなかったのだ。

ビルの所有会社は2009年、約2000万㌦の初期コストをかけて大改修工事を開始。すべての窓ガラスを断熱性能の高いものに取り換え、空調設備や照明なども一新した。

改修の効果で光熱費などのコストを大幅に減らせたばかりか、歴史的建造物の省エネ化が話題を呼び、改修前に1平方㍍（約0・09平方㌳）当たり26・5㌦だったテナント料は環境改修による価値向上で、約2倍の50㌦となった。今年の年間エネルギー消費量は改修前の38%減を目標に掲げており、コストにして改修後より440万㌦を削減するという。

このように、省エネ設備がどの程度導入されているかによって、ビルの資産価値は大きく変わるようになった。特に欧米を中心にこの傾向が強く、投資家やテナントにとって、ビルのサステイナビリティがどれぐらいの価値なのかが、大きな関心事になってきている。

欧米の投資家は不動産に投資をする際、建物の環境負荷特性について詳細かつ具体的な説明を求めることも一般的。不動産の資産価値評価の指標として「GRESB」（※注）での評価結果を確認することも多い。環境性能が投資条件の重要な一要素になっているのだ。

専門家による診断 信頼の証に

さらに昨今では、建物の耐震性などの防災性能にも注目が集まっている。オフィスビルの防災性能は、企業にとって事業継続計画（BCP）の要。日本でもビルの環境配慮や防災性能などサステイナビリティに対する要求は高まる一方だ。

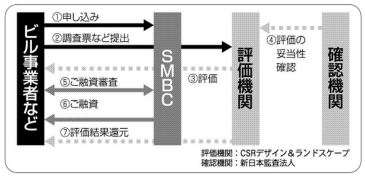
こうした背景の下、三井住友銀行では、国内外の環境配慮ビルの評価基準をベースに独自基準を策定。ビルオーナーが資金調達を行う際に、環境、リスク管理、コミュニケーション、ポリシーなどの項目からビル全体のサステイナビリティを総合的に評価する「SMBCサステイナブルビルディング評価融資／私募債」を展開している。

2011年の本商品創設以来、約20件、500億円の融資や私募債買い受けを実施。ビルオーナーにとっては、保有ビルのサステイナビリティを客観的な指標で示すことで、投資家やテナントなどステークホルダーの要望に応えられる。この評価が一つの信頼の証となるのだ。

評価の客観性と信頼性を確保するため、環境不動産に関する専門性が高く、国内外で数々の評価や審査実績を誇る環境不動産コンサルティング会社に評価を委託。さらに監査法人がその評価の妥当性を確認する仕組みだ。

評価の結果は「プラチナ」「ゴールド」など8段階で示される。評価内容を詳細にリポートした診断シートを基に、サステイナビリティをさらに高めるための提案や、改修時の留意事項、BCP取り組みのポイントなど、詳細なアドバイスを評価機関より受けられるので、ビルのさらなる価値向上に役立つ。

優れたビルを開発・保有するビルオーナーには、投資家やテナント企業にその価値を正当に評価してほしいという思いがある。投資家やテナント側にとっても、客観的な評価があれば安心してビルを選べる。こうした仕組みが広がれば、サステイナビリティの高いビルが支持され、持続可能な社会がより早く拡大していくだろう。



SMBCサステイナブル ビルディング評価融資／私募債（スキーム概要）

診断シート（例）

※注　GRESB（グレスビー＝グローバル不動産サステイナビリティ・ベンチマーク）：欧州の主要な年金基金が中心となって創設した環境関連の財団。毎年世界の不動産会社やREIT会社を対象に、調査を行っている。独自指標GRESB（団体名と同名）で算出した4段階の評価を行う。昨年は世界から約450社が参加し、日本からは約20の事業者が協力した。

三井住友銀行の「SMBCサステイナブル ビルディング評価融資」

不動産の多様な価値 見える化

平和不動産

太陽追尾装置付昼光自動制御型外部ブラインドシステムなどを採用

セントライズ栄

PLATINUM☆☆☆☆☆

平和不動産

長期的かつ包括的な設備の更新と運用改善を実施

東京証券取引所ビル

GOLD☆☆☆☆

鹿島建設

CO_2排出量▲40%を実現する様々な先進的環境配慮技術を導入

赤坂Kタワー

PLATINUM+☆☆☆☆☆☆

ケネディクス不動産投資法人

複層ガラスとエアフローウィンドウブラインドで高い省エネ効果を実現

KDX名古屋栄ビル

SILVER☆☆☆

ケネディクス不動産投資法人

高効率空調機の導入や誘導灯・ダウンライトのLED化で環境に配慮

KDX晴海ビル

BRONZE☆☆

三菱地所

LED照明・自然換気・CO_2制御システムなどを採用し、省エネに貢献

麹町フロントビル

GOLD☆☆☆☆

ランドビジネス

オープンスペースに水盤を配置するなど公共性に配慮した敷地計画

横浜プラザビル

SILVER☆☆☆

平和不動産

コミュニティーの連続性確保など敷地利用に幅広い取り組み

平和不動産北浜ビル

SILVER☆☆☆

平和不動産リート投資法人

効率の良いエネルギー利用など環境に配慮したビル運営を実施

広小路アクアプレイス

SILVER☆☆☆

大和証券オフィス投資法人

開放部からの採光や最大限の眺望を確保し省エネや環境配慮に対する取り組みを推進

E・スペースタワー

SILVER☆☆☆

東京建物

「共生」「永続」「環境」をキーコンセプトに多摩ニュータウンを再生

Brillia多摩ニュータウン

PLATINUM☆☆☆☆☆

大和証券オフィス投資法人

築50年を迎えながら、継続的な改修・整備によりサステイナブルな運営を実現

Daiwa銀座ビル

GOLD☆☆☆☆

平和不動産

全館にLED照明、高効率空調システム、全熱交換器などを採用

一番町平和ビル

PLATINUM☆☆☆☆☆

ザイマックス

データに基づくビル運営により既存ビルのサステイナビリティを追求

ザイマックス溜池山王ビル

SILVER☆☆☆

LEAD THE VALUE
三井住友フィナンシャルグループ
SMBC 三井住友銀行