不動産取引の現場から

大谷 昭二氏
■NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長
■仲裁ADR法学会 理事

新たに認定制度が始まった「低炭素住宅」とは(2)

〈不動産市場を通じた低炭素建物の普及拡大に向けて〉

〈環境不動産の普及を促進する契約条項：グリーンリース〉

低炭素建築物の普及を拡大するためにはテナント事業者の役割も重要です。そのためには、規制的な手法に加え、建物物における省エネ投資がエネルギーコスト削減だけではなく、それが生み出す環境的な価値について不動産市場において評価され、低炭素な建築物が不動産取引を通じて普及拡大していく状況を作り出していく必要があります。それは例えば、低炭素な建築物に対して優先的に投資資金が供給されたり、テンナント事業者が低炭素建築物を選択して入居するような状況です。テナント事業者の中には、環境性能の優れた建築物への入居意向を示すものがありますが、入居先の選定基準として活用できるような情報が十分にないことを挙げるテナント事業者も少なくありません。テナントビルのオーナーは、テナント事業者の意向に大きく影響を受け、テナント事業者の低炭素建築物に対する選考が明確になれば、ビルオーナーも低炭素建築物への投資も取り組みやすくなります。平成24年3月に東京都環境局が500社のテナント事業者に行ったアンケート調査結果はビルオーナーにとりかかなり示唆に富んだ内容です。

例えば、

設問1　不動産物件を検討する場合、物件情報や賃貸情報などの基本情報以外に確認する不動産情報は。

《回答》1位…耐震・防災・BCP機能　2位…共益費の内訳　3位…水光熱費のデータ・使用量の開示状況　4位…設備の省エネ情報

設問2　環境不動産の普及が必要な理由。

《回答》1位…地球温暖化対策に取り組む必要があるから　2位…今後エネルギーコストが増加し、省エネが一層需要になる　3位…経済・社会の持続的な発展に必要だから

設問3　環境不動産への入居の理由。

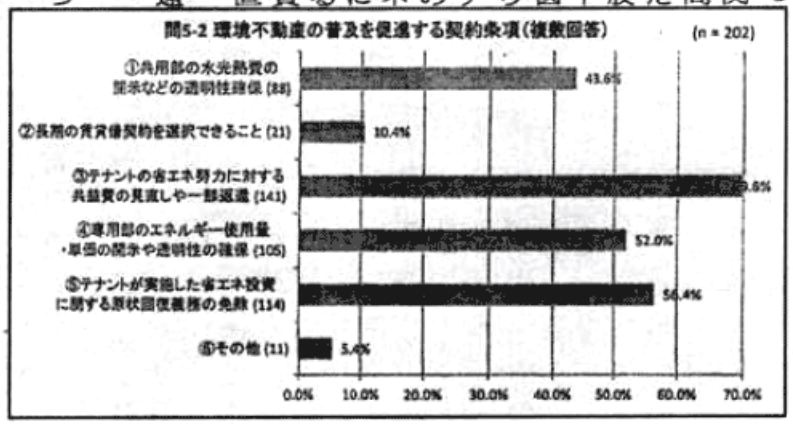
《回答》1位…水光熱費などのコスト削減　2位…CSR（企業の社会的責任）の一環　3位…環境規制の強化への予防的対応・リスク回避　4位…快適な職場環境による人材確保や生産性の向上

設問4　省エネ・環境性能で重要視するものは。

《回答》1位…設備のエネルギー性能が高い　2位…CO2の排出量が少ない　3位…建物の断熱性能が高い　4位…リサイクルや廃棄物の減量対策がなされている　5位…再生可能エネルギーを利用している

■環境不動産の普及を促進する契約条項

設問　賃貸借契約の中に、どのような契約条項があれば環境不動産の普及が促進されると思いますか。



欧米ではビルのオーナーとテナントが協力して省エネや環境配慮に対する取り組みにあたり、双方が努力するための合意事項を賃貸借契約に含める事例が拡大しています。つまり「グリーンリース」についてですが、例えば①テナントの省エネ協力に対する対価を求める、②オーナーの投資環境による省エネ効果の一部をテナントがオーナーに還元する等です。日本においてもこれらに関するオーナーとの定期的な会議の設置等、テナント事業者の環境配慮への意識が生まれようとしています。

日本住宅性能検査協会　団体紹介

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。

＜連絡先＞〒103－0012
東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号　日本橋吉泉ビル2階
電話：03（5847）8235
E-mail：info@nichijuken.org