

# Think Next

## 建物が与える環境への影響

地球環境問題の深刻化とともに、建築分野ではサステナブル建築の推進を求める声が高まってきました。サステナブルとは「持続可能な」という意味で、将来の環境や次世代の利益を損なわない範囲内で経済発展を進めようとする理念のことです。建物が環境に与える影響は非常に高く、例えば OECD 諸国では全温室効果ガス排出量の 30～40% が建築分野から排出されています。今日、企業の社会的責任 (CSR) や社会的責任投資 (SRI) への関心はますます高まっており、不動産における環境・社会的側面を無視することは新たなリスクとなりうるのです。



## 建物の環境性能を知る

建物のもつ環境リスクを低減し、サステナビリティを高めるには、まずその建物のもつ環境性能を客観的に把握する必要があります。世界にはそのための様々な評価・格付けシステムが存在します。イギリスの BREEAM (1990 年運用開始) をはじめ、アメリカの LEED (1996 年運用開始)、シンガポールの GreenMark (2005 年運用開始) などのシステムが世界中に広がりつつあります。

一方、日本にも \*CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) という環境性能の評価・格付けシステムがあり、2001 年より運用が開始されているのをご存知ですか？

CASBEE は省エネや省資源・リサイクル性能といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。すでに自治体での普及も進んでおり、川崎市や横浜市など 14 の自治体で建築許可の際 CASBEE による環境性能評価が義務化されています (2009 年 4 月時点)。単なる性能表示だけでなく、不動産投資を呼び込むためのツールとしての活用も期待されています。

\*CASBEE® は財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標です。当社は、使用許諾に基づき使用しています。IBEC (財団法人建築環境・省エネルギー機構) : <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/> をご参照ください。

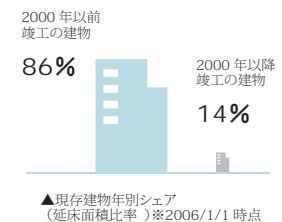
## 建物の大半は「既存」

これから新しくつくる建物には様々な最新の省エネ設備や緑化計画などが盛り込まれており、実際に環境負荷の低減は実現化しています。

しかし世の中にある建物の大半は新築ではなく既存建物が占めており、2000 年以前竣工の建物は全体の 85% にもなります。

また建物のライフサイクルにおける温室効果ガス排出量の約 70% が、運用段階で排出されることが分かっています。新築建物だけでなく既存建物への対応は不可欠となっています。

さらに、新築時に CASBEE 新築の評価を受けたとしても、経年による劣化・改善などにより環境性能は変化していきます。持続可能な建物にしていくには、定期的な建物の環境性能をモニタリングしていくことが重要です。



—— 建物の次の価値を生み出すための第一歩として、ERS は既存建物を中心に環境性能評価サービスを提供します ——

建物資産を永く価値あるものにするために

ERS は環境性能評価ツール CASBEE® を活用しサステナブル建築の推進に取り組んでいます