

Topic102 持続可能不動産取引

こんにちは、村上です。

グリーンビルに関連する分野は多岐にわたり、しかもそれぞれが興味深く重要な役割を果たしています。怠け者の私としては、これらを包括的にかつタイムリーに取り扱っている“モノ(HP や学会など)”があれば良いのに…などと時折思うのですが、先日、これぞ正に！という会議についての情報をもらいました。

残念ながら開催地は米国なので参加できませんが、会議のパンフレットを眺めるだけでも最近の傾向がわかって面白いです。グリーンビルを当メルマのテーマとした原点でもある、ブラウンフィールドとグリーンビルの関係(Topic81, Topic82 参照)についての議論をはじめ、我々が注目しているグリーンレメディエーション(持続可能浄化)やヴェイパーイントルージョン(Vapour Intrusion: VI)に関する話題も多くあります(いずれも改正土壤汚染対策法に関連する課題)。

1. 会議概要⁽¹⁾

会議は以下のタイトルで、10月28～30日にサンフランシスコで開催される。主催者は、RTM (Risk Management Technologies, Inc.)という環境リスクマネジメントコンサルタント。

“A Conference on: Sustainable Property Transactions: Reconfiguring the Business of Contaminated Site Redevelopments” (持続可能不動産取引: 汚染サイト再開発事業の再構成)

会議のテーマは、環境汚染などのある不良企業不動産やその他の不良不動産にいかに対処するか。この問題について、法規制、財務、技術、リスクマネジメント、及び持続可能開発ツールなどの観点から議論される。

最近の金融危機の不動産市場への影響によって、より厳格な環境リスク管理やデューデリジェンスや持続可能な取組が不動産取引において求められている状況など、最新の話題が展開される(であろう)ことが興味深い。

2. 予定されている講演⁽¹⁾

面白そうな講演をいくつか抜粋して紹介する。公開されている講演のタイトルのみから選んでいることに注意。

① LEED シルバー認証ブラウンフィールド開発プロジェクトの一環としての持続可能浄化努力

- ・ 原位置固化/安定化、原位置処理した土壌の原位置再利用に関する予備調査
- ・ VI 防止のためのサブスラブ減圧システム
- ・ 省エネ型空気モニタリングシステム

- ② 事業及び商業不動産取引におけるエネルギー性能の開示と炭素資産の金融価値化
- ・ ASTM（米国材料試験協会）の審議中新規格：建物のエネルギー効率とエネルギー保全を測定するためのエネルギー消費量
 - ・ グリーンビル引受基準と各種認証（Green Value Score, LEED, Energy Star, Climate Neutral, etc.）
 - ・ 不動産取引における温室効果ガス排出削減金融価値化の経済的利益
 - ・ 価値創造推進力：財務的アプローチ、炭素資産の金融価値化プロセス
 - ・ 再生可能エネルギー技術への州税還付，控除，補助金
- ③ 不良不動産処理，売却のためのデューデリジェンスの再構成
- ・ 市場環境、レンダーの思惑、不良資産販売、環境に問題のあるローン
 - ・ 資金調達/再資金調達(リファイナンス)の傾向、融資に基づく市場資産、ディレバレッジ、債務不履行の増加
 - ・ 売却デューデリジェンス：事業及び不動産取引から価値を引き出す
 - ・ 地方自治体が直面している信用収縮とブラウンフィールド問題
 - ・ デューデリジェンスにおける気候変動リスク/温室効果ガス排出の影響
- ④ 流動性資産と金融市場危機を切り抜け、事業と不動産サイクルで成功する
- ・ ブラウンフィールド再開市場における新しい取引及び不動産の傾向
 - ・ 環境に問題のある不動産の買収、浄化、持続可能再開とリスクマネジメント
 - ・ 取引、買収基準及びデューデリジェンスの再構成
 - ・ 再開ライフサイクルにおける持続可能性と LEED 認証の会計
- ⑤ 環境負債と企業不動産の再開
- ・ 従来の不動産状態評価、取引の仕組みと負債問題
 - ・ 基本的浄化契約を作成し、貸借対照表の税制優遇を最大化する
 - ・ 汚染サイトに対する浄化と債務転換プログラムの確定費用の保証

この他にも、“負債を配分するためにはどの程度のレベルのデータが必要か”、“グリーンレメディエーションとサステナブルレメディエーションを区別する”、“廃棄物サイトから高級ホテルに生まれ変わった事例”など興味をそそる話題満載である。また、VI の特別セッションが設けられていることも、現在の米国のトレンドを現しているのかもしれない。

出典

- (1) http://www.rtmcomm.com/upload/conference/RTM_SF_Conference_Flyer-v5.pdf?utm_source=RTM+Communications%2C+Inc.&utm_campaign=3b4264283d-8_17_2009&utm_medium=email&mc_cid=3b4264283d&mc_eid=f6741c6900 (2009/08/24)

(村上の独り言)

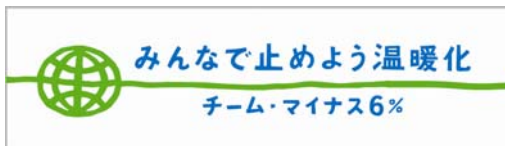
恥ずかしながら、つい最近人から教えてもらうまで宮脇昭さんのことを知らなかった。たくさんある著書のいくつかを、盆休みに読んだ。農学・林学的専門性はさておき、概念的にはシンプルで分かりやすい話ばかりであった。特に印象に残ったのは、①「森を消滅させれば文明も滅びる」という説、②「東洋の富める国が、一時的な富を得るために、世界一豊かな生物資源を惜しげもなく消費している」とオランダの学者が宮脇氏に語ったこと。

①に関しては、ギリシャやローマ文明は森を消滅しつくして滅びたが、ローマが北方の野蛮国と蔑んでいたドイツやイギリスなどは、一時的には森を破壊したがその後修復につとめ経済的に繁栄している、と見ることができるらしい。

②に関しては、これまた最近人に薦められて、いまさらながら読んだ「国家の品格」が言うところと本質的には同じなのだろう。長い時間かけてはぐくんできた日本の利点の多くを、明治以降あるいは戦後の一瞬で失った、と。この手の話、同じ轍を踏まないために事実を知ることが大切であるが、ネガティブなことばかり言って我々現役世代のやる気をこれ以上殺がないで欲しい、と感じることもある。宮脇氏の良いところは、失ったものは取り戻しましょう、とポジティブな行動を提案して実行しているところ。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。