

Topic119 省エネ建物の不動産鑑定－米国－

このたびの東日本大震災において被害にあわれた地域の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

グリーンビルでは、環境性能などを不動産の付加価値として適切に評価されることが普及の鍵のひとつと言われています。各国の不動産鑑定協会がこの問題に取り組んでいますし、日本でも環境不動産の不動産鑑定評価のあり方についての検討が国土交通省でなされています⁽¹⁾。

今回は、米国で進められている省エネ性能を不動産鑑定評価に盛り込むための仕組みづくりを紹介します。

1. 米国エネルギー省と米国鑑定財団の連携⁽²⁾

2011年6月13日、米国エネルギー省 (Department of Energy:DOE)と米国鑑定財団 (The Appraisal Foundation:AF)は、商業不動産の省エネ促進のために連携協定を結んだことを発表しました。これにより、建物エネルギー性能の改善に伴う光熱費の削減が適切に不動産の価値に盛り込まれた情報を備えた市場の実現が期待される。

DOEとAFは、商業不動産鑑定において建物の省エネ性能の価値を評価する際に必要な情報、実務指針などを鑑定人のために整備し、不動産の鑑定評価結果の一部としてのエネルギー効率の価値に関する情報を投資家、ビルオーナー及び運営者などに提供することを目指す。

これにより、建物のエネルギー効率を評価するツールが整備され省エネ建物の価値が適切に評価できるようになり、米国のビジネス界の省エネ効果によるコスト削減を促すものと思われる。また、エネルギー効率の高い建物が高い市場価値を持つことにより、省エネ改修のための上流側の投資も増えると考えられている。

DOEは、米国の不動産鑑定一般に受け入れられている基準である「米国鑑定業務統一基準 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)」に基づき、グリーンビルの評価を行うための教育的ツールと情報を整備する。これらのツールと情報により、鑑定人は不動産鑑定にエネルギー性能とサステナビリティを盛り込むことができる。

2. Better Buildings Initiative⁽³⁾

2010年米国エネルギー消費量の約40%は商業および住宅系建物によるもので、そのコストは少なくとも4千億ドルといわれている。高効率の照明や断熱性の向上および高効率の冷暖房といったハード面での取り組み、情報の透明性や融資の機会および省エネ投資基準といった実績のあるソフト面での取り組み、双方よって建物の省エネ化はもっと進むと考えられている。

このような考えのもと、今年2月、オバマ大統領は“Better Buildings Initiative (BBI)”プログラム

を発表した。BBI プログラムは以下の戦略を柱に、2020 年までに商業不動産のエネルギー効率を 20%改善し、民間部門の省エネへの投資促進を目指す。

- (1) Better Buildings Challenge (各組織トップのリーダーシップ)
- (2) Better Information (情報整備)
- (3) Better Tax Incentives (不動産税控除)
- (4) Better Financing (融資)
- (5) Better Workforce (雇用)
- (6) Better State and Local Policies (法・条例・基準)

上述の DOE と AF の連携は、戦略(2)に該当する。

なお戦略(3)は、DOE と米国連邦議会が連携し現状の税控除の仕組みを見直し、ビルオーナーや REIT に資産の改修を促すものである。これにより、商業不動産の改修は 10 倍増加し、雇用創出にもつながると期待されている。

出典

- (1) <http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/699> (2011/07/05)
- (2) <http://www.energy.gov/news/10363.htm> (2011/07/05)
- (3) <http://www1.eere.energy.gov/buildings/betterbuildings/> (2011/07/05)

(村上の独り言)

テレビを持たなくなって 20 年近くになる。いろんな人から「テレビくらい買ったら？」と言われてきたが、テレビが無い生活のほうが快適だと思っているので無視し続けている。

テレビが嫌いなわけではない。テレビ番組には興味深いものがたくさんあるが、それを「観る」ことに時間を取られるのが嫌なのである。ということで、テレビの音声を受信できるラジオを愛用し、テレビの音だけを聴いている。画像があるとテレビの前に座ってじっくりと見入ってしまい、家事や日常の雑事の手が止まってしまうが、音声だけであればそのようなことはない。手放し難い生活スタイルである。

しかし、この生活もあとわずかで終わってしまう。防災のために地デジ化が必要なことはわかるが、これからはラジオ番組しか聴くことができなくなるのが、ちょっと寂しい。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」: <http://www.brown-green.com/>

未来が変わる。
日本が変わる。
チャレンジ
25
イー・アール・エスはチャレンジ25キャンペーンに参加しています。

