

# Topic121 ロンドン・シドニー・NY 不動産情報比較(その1)

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。

現在はウェブで不動産の情報が容易に手に入ります。個人の住居探しでも、最終的には町の不動産屋さんとのアナログなやり取りで具体的な情報を得るとはいえ、まずはウェブ情報を頼りにする方は多いのではないのでしょうか。もちろん、日本国内にかぎらず世界の情報がウェブで手に入ります。このようにして普通の人々が目にする“物件概要”を見てみるのも面白いものです。

## 1. そもそも

建物の環境性能を評価する仕組みは、世界各国に多数あります。ところが、このような仕組み発祥の地である英国においてさえ、専門家以外にはあまり認知されていないことを以前お伝えしました(Topic86)。しかし、評価された性能は格付けされるなどして、専門家以外にも結果をわかりやすく伝えるような努力(星の数で性能の良し悪しを表すなど)がなされています。この目的は、評価された建物の性能が、適切に相手に伝わった結果その建物が“選ばれる”ための要素の一つとなることではないのでしょうか。

ということは、普通の人々が建物を選ぶ場合まず目にする“物件概要”にその結果が記されるようになると、建物の環境性能が物件選択の一つの要素として専門家以外にも認識されてきたということかもしれない。と考え、ウェブで取得できる“不動産情報”にどれほど建物の環境性能に関する情報が盛り込まれているのか、英国、米国、オーストラリアの大都市の賃貸物件について時折チェックしています。

結論から言うと、環境性能の評価結果の物件概要(不動産紹介のパンフレットなど)への記載は、法律で義務付けられている英国とオーストラリア\*<sup>1</sup> 以外では、まず目にすることはありません。しかし、物件概要からは、その都市で何を絞り込み条件として人々が物件を選ぶかなどもわかって面白いものです。

## 2. ロンドン

### <法律による義務>

2008年10月1日から、英国では市場で取引されるすべての建物(一部例外あり)の所有者は、建物購入/賃貸予定者にエネルギー性能証明(Energy Performance Certificate: EPC)を提供しなければなりません。EPCはAからGまでの7段階で、エネルギー効率と環境への影響(二酸化炭素)がAを最高として格付けされます。評価結果は、①現状、②あるコストにおいて推奨される対策(断熱効果の高い窓に変えるなど)を施した場合の改善可能性、の2つで表されます。推奨される対策を実施する義務はありませんが、不動産取引においてEPCの提示義務を怠り契約を行え

ば刑法上の罪に問われます<sup>(1),(2)</sup>。

### <実際のパンフレットより>

このような規制を受けてからか、ウェブで取得できる賃貸物件のパンフレットにも、建物の外観、内部の様子、間取り図といった日本でもおなじみの写真や図に加え、EPCの結果のグラフが添付されているものが多くあります。

図-1～3は、英国の大手不動産仲介会社のウェブサイトから取得できる、ロンドンの賃貸住宅のパンフレットに添付されているものです。このほかに記載されている、物件に関する情報は次のとおりです。

- ・賃料
- ・部屋について(ベッドルームの数、キッチンのタイプ、バスルームのタイプと数)
- ・庭について
- ・駐車場について
- ・周辺環境について
- ・幹線道路までの距離

逆に、日本では必ず記載されるけれども、ここでは記載されていない情報として築年数(竣工年)があります。古い建物ほど価値の高い英国なので、記載されていない物件だと新しいのかな、と疑ってしまいます。

本当はオフィスの情報を紹介したかったのですが、賃貸オフィスの場合はメールにてこちらの情報を提供しなければ詳細な情報を公開しない仕組みとしている不動産会社が多いのであきらめました。これはNYも同じです。



図-1 賃貸物件の外観、内部の写真<sup>(3)</sup>

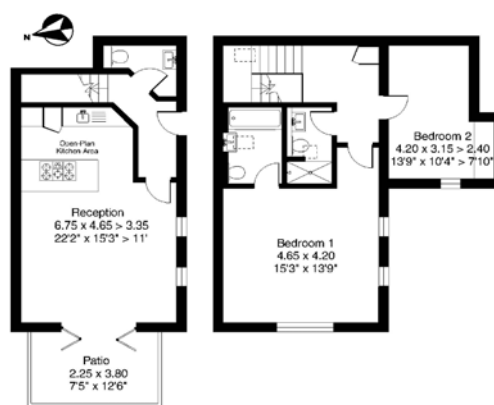


図-2 間取り図<sup>(3)</sup>

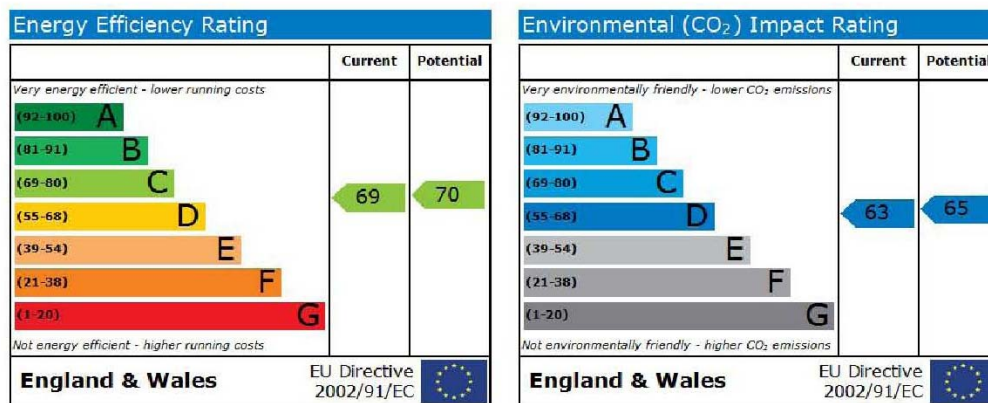


図-3 EPC 評価結果(右:エネルギー効率、左:環境への影響(二酸化炭素))<sup>(3)</sup>

\* 1: オーストラリアの法律「建物エネルギー効率情報開示法 2010 (Building Energy Efficiency Disclosure Act 2010)」は、2011年11月1日に改正されさらに包括的となる。

### 出典

- (1) <http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/BuyingAndSellingYourHome/Energyperformancecertificates/index.htm> (2011/10/18)
- (2) <http://businesslink.gov.uk/bdotg/action/detail?itemId=1082122536&type=RESOURCES> (2011/10/18)
- (3) <http://www.savills.co.uk/> (2011/10/18)

(村上の独り言)

スーパーマーケットは便利で安いので日々お世話になっていますが、実は個性豊かなお店の人と触れ合える個人商店の方が好きです。最近のお気に入り、老夫婦が営む近所のパン屋さんです。愛想の良いおばあさんと無愛想なおじいさんというありがちなコンビで、昔懐かしい美味しいパンを作っています。

大阪府某市に住んでいたときは、角のお米屋さんでしかお米を買いませんでした。明るい奥さんがいつも元気に挨拶してくれる、買い物に行くのが楽しくなるお米屋さんでした。近くなのでビニール袋を辞退すると、お漬物などのおまけをつけてくれたものです。

荻窪の住宅地に住んでいたときは、朝7時に150円を握り締めて出来立ての豆腐(水槽に入れられて間が無いので生暖かい)を買いに近所の豆腐屋さんに行くのが楽しみの1つでした。豆腐屋さんの数件先の八百屋さんでは、私が手にした野菜を見てご主人が「それは高いからやめときな、こっちがお徳だよ」などと教えてくれたこともあり、こんな調子で商売は成り立つのだろうかと思し訳なく思いながらも勧められたものを購入しました。

本当はもっと個人商店で買い物をし、「近所の〇〇屋さん」が消滅してゆくのを食い止めたのですが、勤め人がこのような店を利用できるのは、朝早くから開いている豆腐屋さんを除けば週末に限られることが残念です。しかし、便利さを追求すると個人商店の持つ数々の良さが薄れてし

まうので、多少不便でも利用する側がお店にあわせることも必要だと思います。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

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

