

Topic122 ロンドン・シドニー・NY 不動産情報比較(その2)

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。

前号につづき、ウェブで容易に入手できる不動産情報の紹介です。

1. シドニー

オーストラリアでは、「建物エネルギー効率公開法 2010 (Building Energy Efficiency Disclosure Act 2010)」(以下“法”)に基づき、2010年11月1日から商業建物のエネルギー効率の公開が義務付けられました。床面積約 200m²(2,000 平方フィート)以上のオフィスの売主あるいは貸主(適用除外条件複数あり)は、建物のエネルギー効率の公開が求められます。法施行後 1 年間は移行期間として、NABERS (National Australian Build Environment Rating System) の格付けを公開することでも義務を果たしているとみなされていました。しかし、2011年11月1日からは、有資格者の評価結果である「建物エネルギー効率証書 (Building Energy Efficiency Certificate: BEEC)」の公開が求められています⁽¹⁾。

BEEC はオンラインで登録され、内容は誰でも閲覧することができます。2011年12月12日時点で 298 物件が登録されています⁽¹⁾。情報の公開方法は異なりますが、英国の EPC (Energy Performance Certificate) 同様の仕組みが整備されたことにより、オーストラリアにおいても建物の年間二酸化炭素排出量(総量及び原単位)や年間エネルギー消費量(同左)や、照明効率(W/m²)や照明制御の程度などの比較が容易になったのではないのでしょうか(図-1はBEECのイメージをつかむために添付。BEECについてはいずれ詳しく紹介します)。



図-1 実際に登録されている BEEC(抜粋)⁽¹⁾

*前号で“2011年11月1日から法が改正される”と注意書に記しましたが、正しくは“2011年11月1日から完全施行”です。

2. ニューヨークシティ(NYC)

NYCには、建物ストックのエネルギー効率を向上させることを目指した“Greener, Greater Buildings Plan (GGBP)”という条例があります。2009年12月9日、ブルームバーグ市長がコペンハーゲンで開催されたCOP15に出かける直前に市議会で可決されました。2030年までにNYCの温室効果ガスを30%削減することを目指した“PlaNYC”の一環です⁽²⁾。

GGBPは、一定規模以上の公共・私有の既存建物の所有者に対して、エネルギー監査、ENERGY STARベンチマーキングの実施と公表、照明機器の改修や子メーター(submetering)の設置などを求めています。公共建物は公表まで既に実施されていますが、私有建物は2011年にベンチマーキングを実施し、2012年(共同住宅は2013年)に結果を公表する予定です⁽²⁾。

ということで、現在ネットで入手できる商業物件情報ではまだ建物の環境性能は確認することができないようです。それでも英国のように物件のパンフレットに環境性能情報は表示されていないものかと検索して行き着いた、The New York Timesの不動産コーナー⁽³⁾の情報(住居用のみ)が興味深かったので紹介します。

価格や見取り図および写真、最終アップデート日、仲介業者の連絡先といったおなじみの情報に、以下の4つが加わっていることが日本のウェブ情報との大きな違いではないでしょうか。

- ① 当該物件における価格履歴(共同住宅の場合は同一の部屋とは限らない。一部の履歴が非公開の場合もある)
- ② ニューヨーク州における価格の平均値及び平均割引価格(寝室数によって分類された物件規模ごとに)
- ③ 物件が属する学区内の学校と物件からの距離(テストスコアへのリンクが貼られており学力レベルまでわかる)
- ④ 上記以外の学校と物件からの距離(私立学校以外はテストスコアの確認可能)

いずれも、日本でも住居探しの際に気になる情報です。①、②はわかるものなら知りたいですし、③、④もお子さんのいる家庭ならば必ずチェックする項目です。このように、物件を探している人が必ず欲する情報が漏れなく準備されているところに感心しました。ここにエネルギー効率等の環境性能が加わる日が楽しみです。

出典

- (1) <http://www.cbd.gov.au/> (2011/12/12)
 - (2) <http://www.nyc.gov/html/planyc2030/html/about/ggbp.shtml> (2011/12/12)
 - (3) <http://www.nytimes.com/pages/realestate/index.html> (2011/12/12)
-

(村上の独り言)

先日、会社の近くのビルの窓ガラスをロープにつるされた作業の方が器用に掃除していました。年末の大掃除かしらと通り過ぎましたが、調べてみるとビルの窓清掃というのはかなりの頻度(物件によっては月1回)で実施されているようなので驚きました。そうして、自分が中古のビルを買ったら手入れの容易なビルが良いものだと思います。

安全性や順法性の問題をクリアすることは当然として、次にどういう要件をビルに求めるかという、第一に思い浮かんだのは清潔感だからです。汚れのたまった華美なデザインのビルよりも、平凡でも清掃が行き届いたこざっぱりとしたビルの方が一般的には好ましいと感ぜられるのではないのでしょうか。ただし、自分で購入するとなると清掃などの維持・管理費はできるだけ抑えたいので、一般的な技術や素材等でリーズナブルに手入れのできるシンプルで飽きのこない造りが望ましい・・・などと一生ありもしないビル購入時の要件などを妄想していて気づきました。

私が望ましいと思っていたのは、結局はグリーンビルです。グリーンビルの利点とされる10項目のうち3つは、①建物の陳腐化リスクの低減、②改修の必要性の低減、③維持、運用コストの低減、です(季刊不動産研究 Vol.50No.4,pp23-32 参照)。グリーンビルとは、必然的に“シンプルで飽きのこない造り”になるはずで、維持管理/改修費を低減するように設計されているので清掃や適切な改修によって建物の魅力が保て、陳腐化しないので長く人々に愛され使われ続け、容易に壊されないのが長期的にみてCO₂排出量削減につながる。こんなビルがあれば、購入したいものです。購入したらエネルギー効率の高い設備機器を導入して、節水対策もして、さらにグリーンな要素を増やそう・・・妄想は膨らむばかりです

ところで、普通の方に比べると多くのビルを詳細に拝見する機会がありますが、築古でもきちんと手入れされて大切に使われているビルに時折出会うと嬉しくなります。自分で購入することは無理ですが、このようなビルが少しでも長く愛され続けられるために何かできればと思います。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

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

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。