

Topic131 ブラウンビルの価格割引

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お祈り申し上げます。

“ブラウン”は、“グリーンでないこと”という意味で、グリーンの対義語としても使われます。土地におけるブラウンフィールドとグリーンフィールドのように、建物ではグリーンビルに対してブラウンビル(brown building/property/real estate)が使われます。すなわち、ブラウンビルとは環境にも持続可能性にも配慮されておらず高性能でもない建物を指しますが、このような建物におけるブラウンディスカウント(brown discount)という言葉が最近目にします。

1. グリーンプレミアムとブラウンディスカウント

グリーンビルの評価において、グリーンプレミアムー環境付加価値ーについてはいろいろと議論されていますが、環境に配慮したことによって価値が付加されているということは明白には実証されていません。グリーンビルは、別名“高性能ビル”とも呼ばれ、最新の設備や技術を導入した高品質なビルの価値が高く評価されることは当然で、それが“グリーン”な要素のみによる価値向上だとは区別できないからです。

今後も、優れたデザインでエネルギー性能等を含め高性能の建物は市場で求められ、規制強化も相まって環境や持続可能性に配慮した建物が普及し、“標準”となってゆくことは当然のことと捉えられています。そうなると、そうでない建物ーブラウンビルーは価格を割り引きでもしないと引き取り手はなくなってゆくだろう、今後もグリーンプレミアムに関してはよくわからないままだろうけれど、ブラウンディスカウントが広まってゆくことは確かだろう、と最近は考えられているのです。

2. 英国で顕著になるブラウンディスカウント

英国では、EPC 格付け E 以下の建物の賃貸が違法となる(Topic120、125 参照)ことを契機に多くのテナントがエネルギー効率の高い建物に借り換えるとみられており、そうでない建物はエネルギー効率が改善されるまでは価値が下がりブラウンディスカウント問題に直面するのは避けられないようです。

しかし、これは裏を返せばビジネスチャンスとも捉えられています。設備機器関係の更新等に伴う直接的な経済効果にとどまらず、英国の利益の 5%を喪失させていると言われるエネルギー効率の低い建物(Topic126 参照)のアップグレードによって、国全体の利益上昇にもつながりうるからです。

出典

- (1) <http://www.architectsjournal.co.uk/footprint/footprint-blog/green-premium-and-brown-discount>

[-do-they-exist/8630939.article](#) (2013/1/16)

(2) http://www.costar.com/uploadedFiles/JOSRE/JournalPdfs/11.221_248.pdf (2013/1/16)

(村上の独り言)

1月31日をもって、株式会社イー・アール・エスを退職します。

2008年6月3日からグリーンビルをテーマに再出発したメルマの担当も、今号が最後となります。このメルマのおかげで、様々な出会いがありました。読んで下さった方、ご意見を下さった方、どうもありがとうございました。

メルマは本号をもって一旦休止となります。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」

未来が変わる。
日本が変わる。

チャレンジ
25

ERSはチャレンジ25に参加しています。