環境不動産と不動産投資市場の育成に向けて

RE-SEED

Vol. 8
November, 2016

Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion

一般社団法人 環境不動産普及促進機構

Index

東京都の大規模事業所における建築物対策 ……2
不動産の環境性能評価　連載 ❼ ……7
公的不動産(PRE)を活用したプロジェクトの現況及びその留意点 ……12
地域活性化のグッドパートナー ④ ～再生可能エネルギーで地域を活性化～ ……16
環境不動産ニュース ……19

東京都の大規模事業所における建築物対策

～特定テナント評価・公表制度～

東京都 環境局　地球環境エネルギー部
総量削減課 課長代理（テナント対策担当）　大場 教司

0 はじめに

建築物の省エネを推進するには、オーナーとテナントの協力が大切です。そこで、東京都におけるオーナー向け取組（特にトップレベル事業所認定制度）、テナント向け取組（特に特定テナント評価・公表制度）を２回に分けご紹介します。

1 東京都における気候変動対策

東京都は、2016年３月に新たに策定した「東京都環境基本計画」において、省エネルギー・エネルギーマネジメントシステムの推進により、エネルギー利用の高効率化・最適化が進展し、エネルギー消費量の削減と経済成長が両立した、持続可能な都市が実現していることを目標としています。特に、建築物分野においては、新築・既築にかかわらず、環境性能の高いグリーンビルディングが普及し、ZEB化建築物の普及に向けた取組が本格化していることをあるべき姿としています。そのため、都では実現に向けて次の目標を設定しました。

① **2030年までに、東京の温室効果ガス排出量を2000年比で30%削減する。**

② **2030年までに、東京のエネルギー消費量を2000年比で38%削減する。**

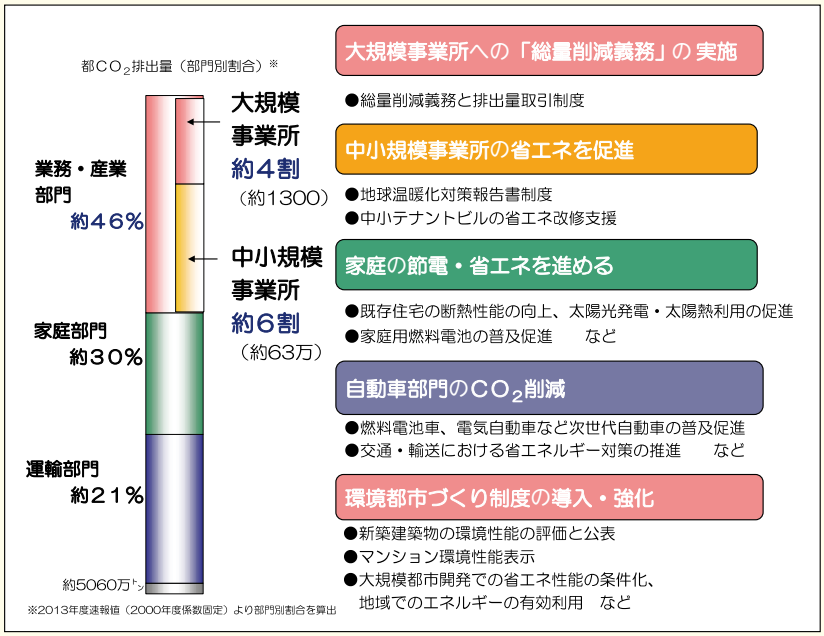
都のCO_2排出量は2013年度速報値で約5,060万トンであり、日本全体の約５％、北欧１国並の規模に相当します。業務・産業部門からの排出が約半数を占め、そのうち約４割は大規模事業所から排出されています。

都では、グリーンビルディング施策として、大規模事業所に対しては、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度、中小規模事業所に対しては、地球温暖化対策報告書制度、新築建築物に対しては、建築物環境計画書制度を実施し、低炭素な都市の実現を目指しています（図表１参照）。本稿では、大規模事業所における対策、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度についてご紹介いたします。

2 東京都における大規模事業所対策　「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」について

都は、2002年、大規模事業所を対象に温室効果ガス排出量の算定・報告・目標設定等を求める「地球温暖化対策計画書制度」を導入し、更に2005年からは、削減対策への都の指導・助言及び評価・公表の仕組みを追加して、事業者の自主的かつ計画的な対策の実施

図表１　都内CO_2排出量、部門別の対策

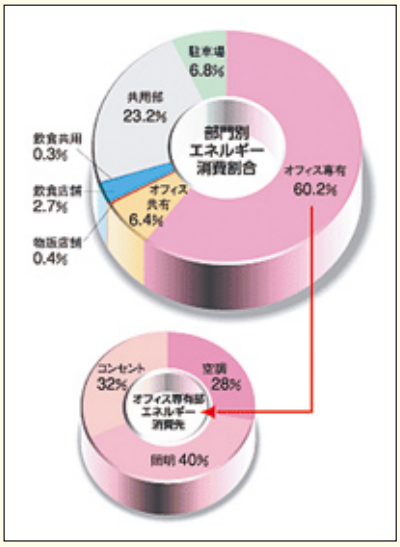


を求めてきました。

こうした実績を踏まえ、対策レベルの底上げを図るとともに、都内のCO_2排出総量の削減を実現するため、2008年6月、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「環境確保条例」という。）を改正し、大規模事業所を対象とした「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」（以下「本制度」という。）を導入し、削減義務は、2010年４月から開始しています。本制度は、わが国で初めてのキャップ･アンド･トレード制度であると同時にオフィスビル等も対象とする世界初の都市型キャップ・アンド・トレード制度です。

図表２　排出量取引のイメージ

図表３　部門別エネルギー消費割合



出典　オフィスビルの省エネルギー（一財）省エネルギーセンター　より作成

本制度の対象事業所は、燃料、熱、電気の使用量が原油換算で年間1,500kL以上の大規模事業所であり、オフィスビルのほか官公庁庁舎、商業、宿泊、教育、医療、熱供給施設、工場等が含まれ、「企業単位」ではなく、「建物、施設単位」となっています。

原則、事業所の所有者（オーナー）が削減義務を負い、高効率なエネルギー消費設備・機器への更新や運用対策の推進など自ら削減対策を実施することや排出量取引をすることで義務を達成する必要があります。

削減計画期間は、2010～2014年度が第１計画期間、2015～2019年度が第２計画期間、以後５年度ごとの期間です。現在、都内約1,300の事業所が対象となっています。削減義務率は、第１計画期間が、８%又は６%、第２計画期間が、17%又は15%となります。

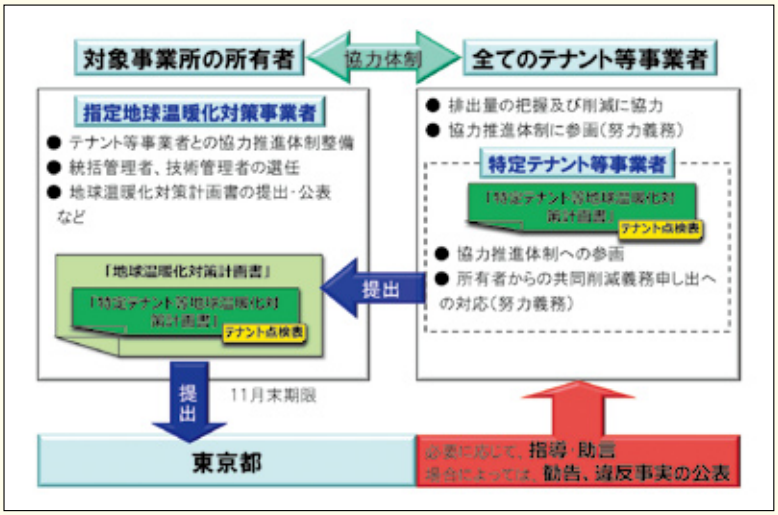
排出量取引制度では、大規模事業所間の取引に加え、都内中小クレジット、再エネクレジットなどのクレジットを活用できます。対象事業所は、自らの事業所での削減対策に加え、排出量取引での削減量の調達により、経済合理的に対策を推進することができる仕組みとなっています（図表２参照）。

3 テナントにおける地球温暖化対策

本制度対象事業者にはテナントビルが多いのが特徴のひとつです。一般財団法人省エネルギーセンターのパンフレットによると、テナントビルにおいては、エネルギー使用量の約６割をオフィス専有部である、テナント事業者が消費しています（図表３参照）。テナントビルにおいて効果的に地球温暖化対策を行うには、オーナーだけでなく、テナント事業者の協力のもと双方の取組が必要となります。そのため、本制度では、オーナーに総量削減義務を設けるだけでなく、テナント事業者にも一定の義務を設けています（図表４参照）。

本制度の対象事業所に入居している全てのテナント事業者（以下「テナント等事業者」という。）は、オーナーが行う排出量の把握及び削減に協力する義務があります。例えば、オーナーの協力推進体制への参画（努力義務）やテナント専有部の排出量を把握して削減に協力する義務などです。さらに、一定規模以上（床

図表４　オーナーとテナント等事業者の主な責務、計画書提出フロー



面積5,000㎡以上使用又は年間の電気使用量が600万kWh以上）のテナント事業者は特定テナント等事業者と位置づけられ、これらの義務に加えて、テナント等事業者独自の温暖化対策に関する計画書である特定テナント等地球温暖化対策計画書（以下「特定テナント計画書」という。）の作成・提出義務及び特定テナント計画書に基づき対策を推進する義務などが加わります。

都では、提出された特定テナント計画書の内容から取組が進んでいないと思われるテナント等事業者については現場に出向き、事業所の状況に応じた対策を提案するなど指導を行い、取組の促進に力を入れています。また、現場での省エネ対策に関するヒアリングも積極的に行い、優れた取組や省エネ対策実施までのノウハウを収集し、ホームページへの掲載やセミナーを開催するなどテナント等事業者に事例を交えた対策提案を行っています。

4 特定テナント等地球温暖化対策計画書、テナント点検表

特定テナント等事業者が作成する特定テナント計画書は、特定テナント等事業者の地球温暖化対策の目標や目標を達成するための計画、前年度の温室効果ガス排出量等を記載するものです。作成後はオーナーに提出し、計画内容等についてオーナー・テナント間で十分に議論した上で、オーナーから東京都に提出されます。オーナーは、入居している特定テナント等事業者がどのような省エネ対策を実施しているのか、また今後実施していく予定なのかを具体的に把握することができ、オーナー・テナント間での省エネ対策に関する対話ツールとして活用してもらうとともに、さらなる協力推進体制の構築に役立ててもらっています。現在、本制度対象の約1,300の大規模事業所内に入居している約800前後の特定テナント等事業者から特定テナント計画書が提出されています（図表４参照）。

また、テナント等事業者が実施できる省エネ対策項目を整理した「テナント点検表」を用意しています。テナント点検表は、環境確保条例に基づき、知事が策定した東京都地球温暖化対策指針で規定されたもので、特定テナント等事業者は、毎年度作成・提出を行うものです。テナント点検表は、業種に応じて4種類（事務所、商業、宿泊、データセンター）の中から選択し、作成します。「推進体制の整備」、「運用・導入対策」の２つの対策分類から構成されており、業種に応じて図表５の点検項目数の内訳となっています。

図表５　業種別の点検項目数

業種	事務所	商業	宿泊	データセンター
推進体制の整備	12項目	13項目	13項目	６項目
運用・導入対策	18項目	17項目	17項目	24項目
合計	30項目	30項目	30項目	30項目

「推進体制の整備」においては、「省エネ対策における組織体制」、「オーナー・テナント間の協力関係」等から構成され、「運用・導入の対策」においては、テナント等事業者の省エネ対策が可能な照明、空調、コンセント機器（PC、FAX、コピー機、プリンターなど）における省エネ対策から構成されています。テナント点検表によるチェックを行い、事業所における省エネ対策の状況の現状を確認することで、対策の余地を再発見し、さらなる省エネ対策の推進につなげてもらうのが目的です。

テナント点検表に記載された省エネ対策の実施状況や実施予定の項目の集計結果が特定テナント計画書に反映される仕組みになっています。特定テナント計画書を受け取ったオーナーは、特定テナント等事業者の省エネ実施状況をひと目で把握することができるため、対策についてテナントと円滑に意見交換することができ、より一層ビルオーナー・テナント事業者間の協力推進体制を構築していくことができます。また、テナント点検表は、特定テナント等事業者以外のテナント等事業者においても、省エネ対策の実施状況の確認や、省エネ対策を何から始めればよいか悩んでいる場合など、省エネ対策ツールとして活用することができます。

5 特定テナント等事業者における省エネ対策の取組を評価・公表する仕組み

第2計画期間に削減義務率が17%又は15%に強化される中、テナントビルにおける義務履行に向けては、より一層のテナント等事業者の省エネ対策の推進及びオーナーとの関係強化が求められます。テナント等事業者の中にも、計画に基づき省エネ対策を推進している事業者が存在する一方、省エネに関するノウハウや人材が不足している事業者も存在することから、対策推進の後押しを目的に、「特定テナント等事業者における地球温暖化の対策に係る取組を評価・公表する仕組み」を、2014年度から導入しました。

5．1　評価方法

特定テナント計画書のテナント点検表における自己申告による評価及び温室効果ガスの削減実績を勘案し、６つの評価区分（Ｓ評価からＣ評価まで）で総合評価を行います。

総合評価点（100点）＝テナント点検表（70点）＋温室効果ガス排出実績（30点）

テナント点検表の評価は、図表６のように配点します。全体の30項目について、合計70点満点で評価します。１項目当たり基本1点から３点で評価します。

テナント点検表による評価は、自己申告による評価のため、事業所内における取組が反映されているかについて排出実績の観点から、特定テナント等事業者が自ら基準年度を設定し、評価年度の排出実績を対基準年度比の削減率で評価します。特定温室効果ガスの対基準年度比の削減率により、図表７のように配点します。ただし、例外措置として、原単位（延べ面積当たりのCO_2排出量）が、対基準年度比で同等以下である場合には、対基準年度比で削減率がマイナス（＝排出実績が増加）になっても、削減率０％と評価します。

5．2　評価結果の公表

評価公表の対象は、全てのテナント等事業者ではなく、図表８における総合評価点が90点以上のＳ評価から60点以上のＡ評価までのテナント等事業者です。評価結果は、業種・評価区分ごとに、特定テナントの事業者名称及び事業所名称並びに指定地球温暖化対策事業所の名称及び指定番号を環境局ホームページ上で公表しています。

図表９に示すのが、平成25年度実績、平成26年度実績の評価の内訳です。公表対象の事業所の割合（Ａ評価以上）が、増えています。これは、前年度までＢ評価であった事業者の取組が向上し、Ａ評価が増えたためと考えられます。東京都環境局ホームページ上に公表されているＡ評価以上を受けたテナント等事業者は、省エネに積極的に取り組んでいる事業者といえます。現在、公表されていない事業者も公表を目指し、省エネ取組を推進することで、テナント等事業者全体の省エネの底上げにつなげたいと考えています。

5．3　評価結果の通知（東京都特定テナント省エネ評価通知書）

都では、全てのテナント等事業者に対して、東京都特定テナント省エネ評価通知書（以下「評価通知書」という。）として、事業者の取組情報の集計・分析を行い、データを取りまとめ、通知を行っております。

図表10-１、図表10-２が、評価通知書のイメージです。シートは、①総合評価結果、②排出実績評価、③点検表評価、④点検表の項目別取組状況、で構成しています。

評価通知書の中では、**「同一業種（事務所、商業、宿泊、データセンター）における評価傾向」**や**「業種**

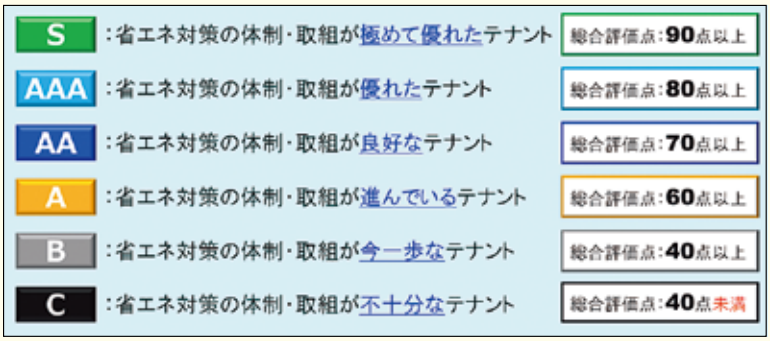
図表６　テナント点検表による評価

業種	事務所	商業	宿泊	データセンター
推進体制の整備	30点			15点
運用・導入対策	40点			55点
合計	70点			

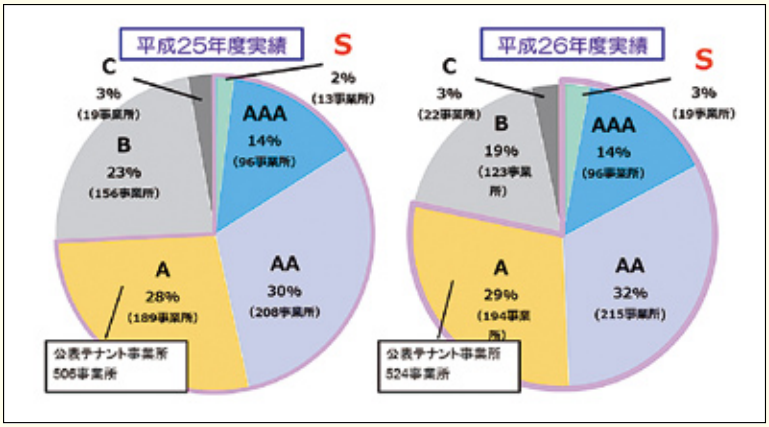
図表７　排出実績による評価

特定温室効果ガスの対基準年度比の削減率						
20%以上	10%以上20%未満	10%未満	0%	−10%未満	−10%以上−20%未満	−20%以上
30点	25点	20点	15点	10点	5点	0点

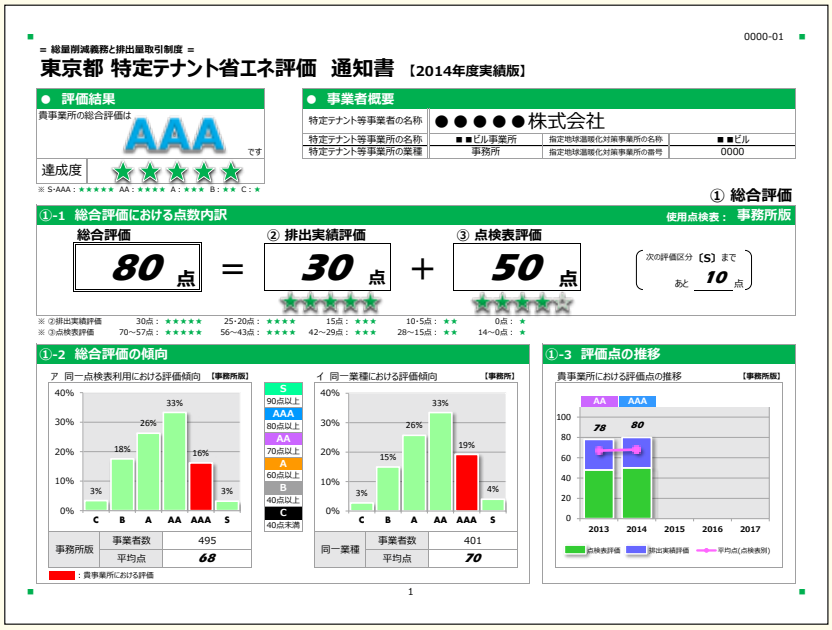
図表８　特定テナント省エネ評価区分



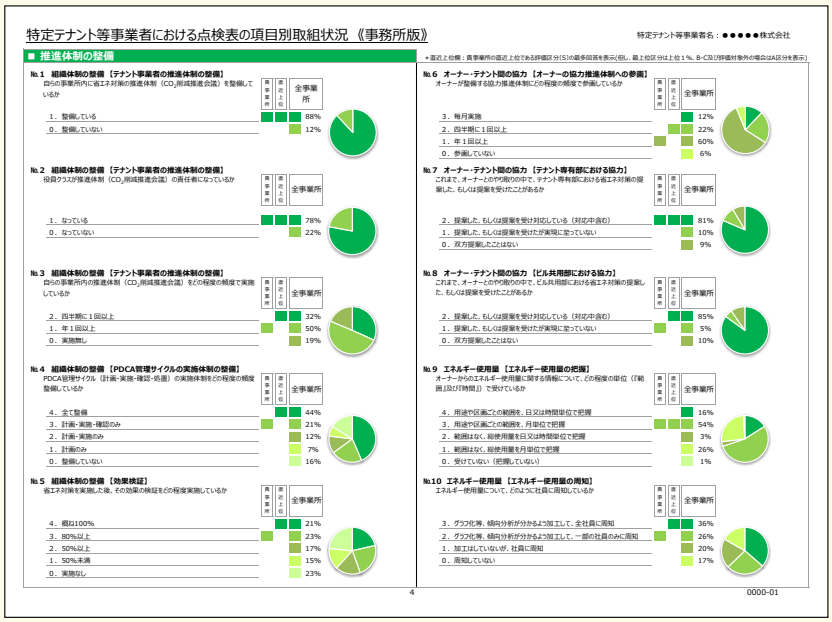
図表９　評価ごとの特定テナント割合



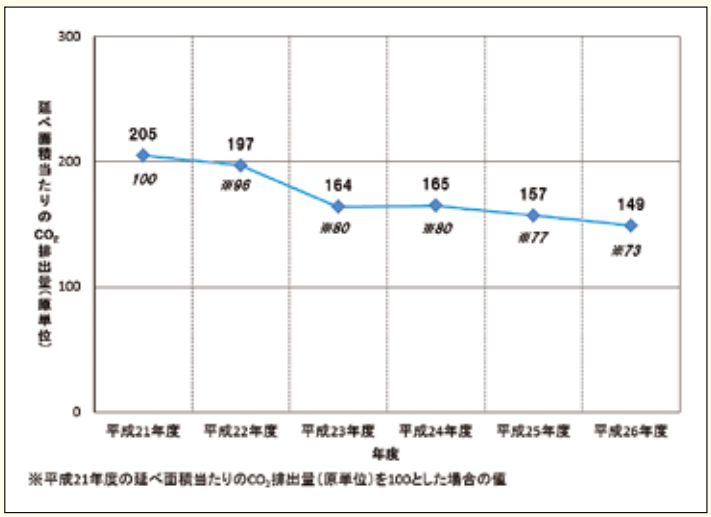
図表10-1　評価通知書　総合評価結果イメージ



図表10-2　評価通知書　点検表の項目別取組状況イメージ



図表11　特定テナント事業所における原単位推移



平均原単位と自事業所原単位比較」や「テナント点検表項目別取組状況において同一業種の事業所全体の取組状況と自事業所の評価の直近上位の評価を受けた事業所全体の取組状況」を示しています。他事業所での取組状況を一目で把握することができるため、自事業所の取組の進んだ点と遅れている点を知ることができます。評価通知書は、オーナー宛に送付し、オーナー・テナント間で評価通知書を利用し、次の省エネ対策の気付きとして活用してもらいたいと考えております。

6 特定テナントにおける省エネの状況

図表11に示すのが、特定テナント事業所における原単位推移です。平成21年度以降、継続して延べ面積当たりのCO_2排出量が減少し、平成26年度には、平成21年度比で27%削減し、特定テナント事業所においても省エネが進んでいることが分かります。

7 おわりに

都では、例年、特定テナント事業所の優れた取組をセミナーの開催を通じて紹介し、水平展開を図っています。本年度のセミナーでは事務所・商業・宿泊・データセンター用途で、実際に省エネを行っている実務担当者が検討し対策を行った事例、地道に省エネ対策に取り組んだ結果、大きな省エネへとつながっていった取組を紹介いたしました。今回紹介した内容に加えて、各種関係資料を東京都環境局ホームページに掲載しておりますので、是非ご覧ください。

特定テナント評価・公表制度ホームページ：
http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/data/tenant_karte.html

不動産の環境性能評価　連載 ❼
—DBJ Green Building認証制度—

一般財団法人 日本不動産研究所
資産ソリューション部　環境室長　内田 輝明

前回（第７号）は、2016年４月に施行された建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度について、BELS制度の見直しやRe-Seed機構が運営する耐震・環境不動産形成促進事業の環境要件の改正を含めてご紹介しました。

今回は、日本政策投資銀行（DBJ）が創設し、日本不動産研究所と共同で認証を行っているDBJ Green Building認証制度をご紹介します。

概要

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年４月にDBJが創設した認証制度です。

認証対象は、オフィスビル、ロジスティクス（物流センター）、商業施設、レジデンス（共同住宅）です。

2016年８月末時点で、106の事業者の340物件に認証が付与されています。

DBJ Green Building認証制度は、①対象物件の環境性能に加えて、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業等を含めた総合的な評価に基づく認証であること、②不動産事業者のみならず、投資家も含めた多様なステークホルダー間での実務的なコミュニケーションに利用できる簡便なツールであることが大きな特徴です。

目的・理念

DBJ Green Building認証制度は、実務・実需に適した評価ツールを普及させることによって、「事業者」と「投資家・金融機関」の対話・強調を進めていき、将来的には、これまで評価できなかった不動産の持つ環境・社会的側面について、不動産価値への反映を目指して行われています。

また同時に、中長期的には、投資家・金融機関に対して、不動産投融資への示唆・マーケットへの浸透を通じて、社会・経済に求められる不動産としてのGreen Buildingが評価される不動産金融市場の整備・育成への貢献を目指して行われています。

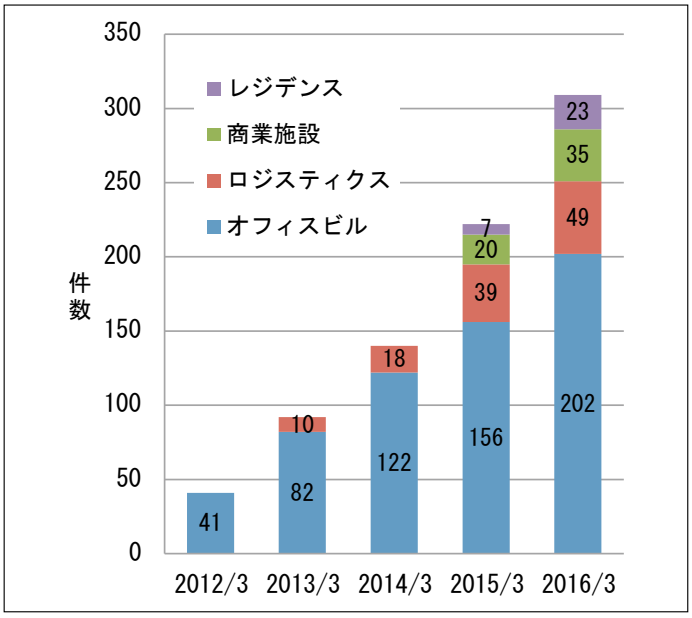
認証件数

2016年３月までの各年度の認証物件数は図表２の

図表１　ロゴマーク

DBJ資料より

図表２　認証件数



DBJ資料をもとに作成

とおりで、創設当初から認証されているオフィスビルが202件、ロジスティクスが49件、商業施設が35件、レジデンスが23件となっています。

３月末時点の認証事業者数は94で、不動産デベロッパーが31事業者、J-REITが30事業者、AM会社等が８事業者等となっています。

３月末時点の認証物件の総延床面積は、東京ドーム約337個分の約１,578万㎡となっています。

日本不動産研究所との共同運営

DBJと日本不動産研究所は、本認証制度を普及・促進するため、それぞれの知見を活かしながら、環境や社会に配慮した不動産（Green Building）の分析・評価における共同運営を行っています。

両者は、共通の認証基準および手法に基づいて本認証の評価を実施しており、どちらから認証を取得しても、認証の効力は同等です。

また、両者では共同ウェブサイト（http://igb.jp/）を運営しており、認証制度のしくみや最新の認証情報、認証物件の一覧などが掲載されています。

５つの評価軸による総合的な評価

DBJ Green Building認証制度では、次の５つの評価軸により総合的な評価が行われます（図表３）。

(Ecology)

都市やその中にあるビルも自然の循環の中に位置づけられます。

Ecologyは、自然の循環を守るために、自然が生み出す資源・エネルギーの効率的な利用を目指す評価軸です。

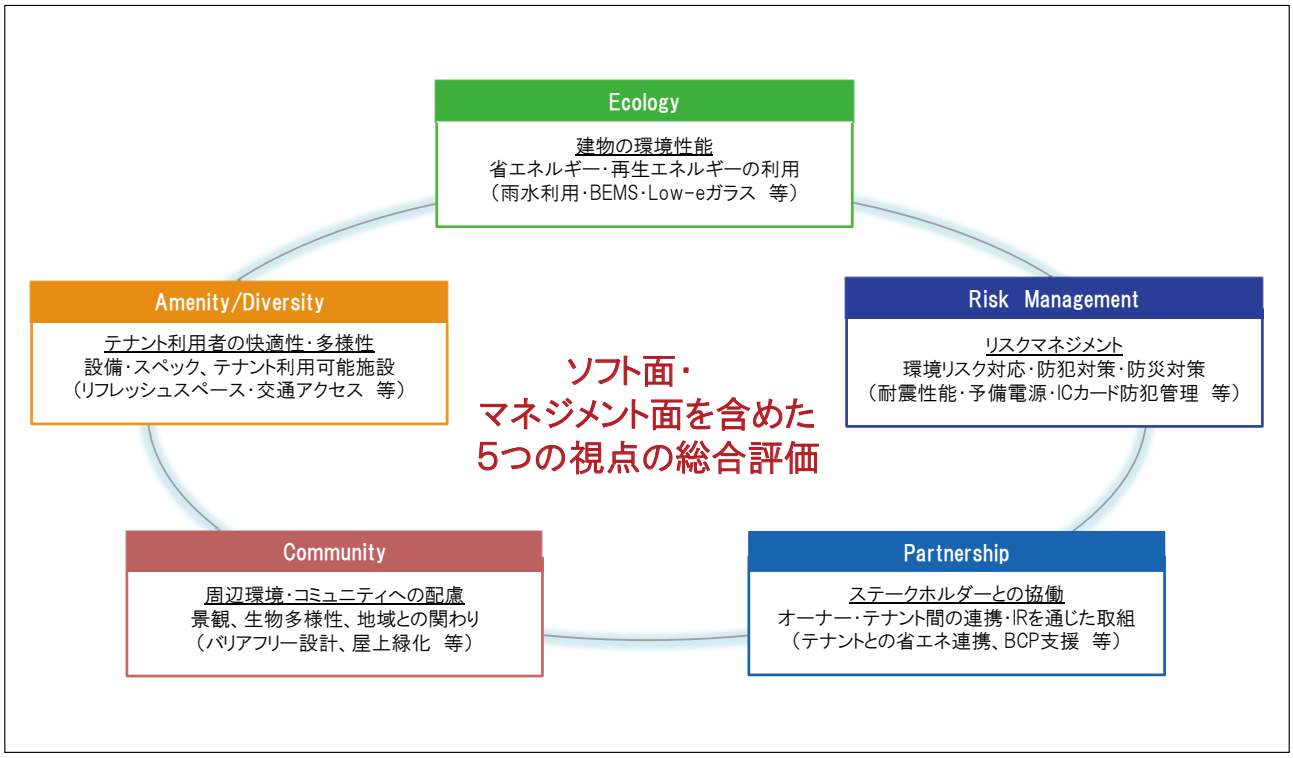
具体的には、ビルの環境負荷低減、ビルの省エネ性能、省資源の取り組み、再生エネルギーの創出・利用等の環境性能が評価されています。

(Amenity／Diversity)

ビルが、人々の快適な生活や創造的な活動を、長きにわたり支えるには、多様な人々の多様な活動を受け入れる必要があります。

Amenity／Diversityは、そのような多様性を受け

図表３　５つの評価軸



DBJ資料より

入れ、将来の変動にも対応できる、「ゆとり」を生み出す評価軸です。

具体的には、ビルの設備・スペック、テナント利用可能施設等のテナント利用者の快適性・多様性が評価されています。

(Risk Management)

時として自然は社会環境を破壊するような災害を起こし、また時として人は社会秩序を乱すことがあります。

Risk Managementは、将来の変化に備え、災害・犯罪から身を守り、秩序ある都市生活に貢献する評価軸です。

具体的には、環境リスク対応、防犯対策、防災対策等のリスクマネジメントを評価しています。

(Community)

“場”を通じることで、時間をも超えて人は人と繋がることができます。

Communityは、人と人との繋がりを促すための、愛される場所やきっかけを作る評価軸です。

具体的には、景観、生物多様性、地域とのかかわり等の周辺環境・コミュニティへの配慮を評価しています。

(Partnership)

建築物であるビルも、人工的な建築物から成る都市も、人の意志によって動かされています。

Partnershipは、人々が共に歩む意志を持ち、未来に向けて協働する評価軸です。

具体的には、オーナー・テナント間の連携・IR（投資家向け広報）を通じた取り組み等のステークホルダーとの協働を評価しています。

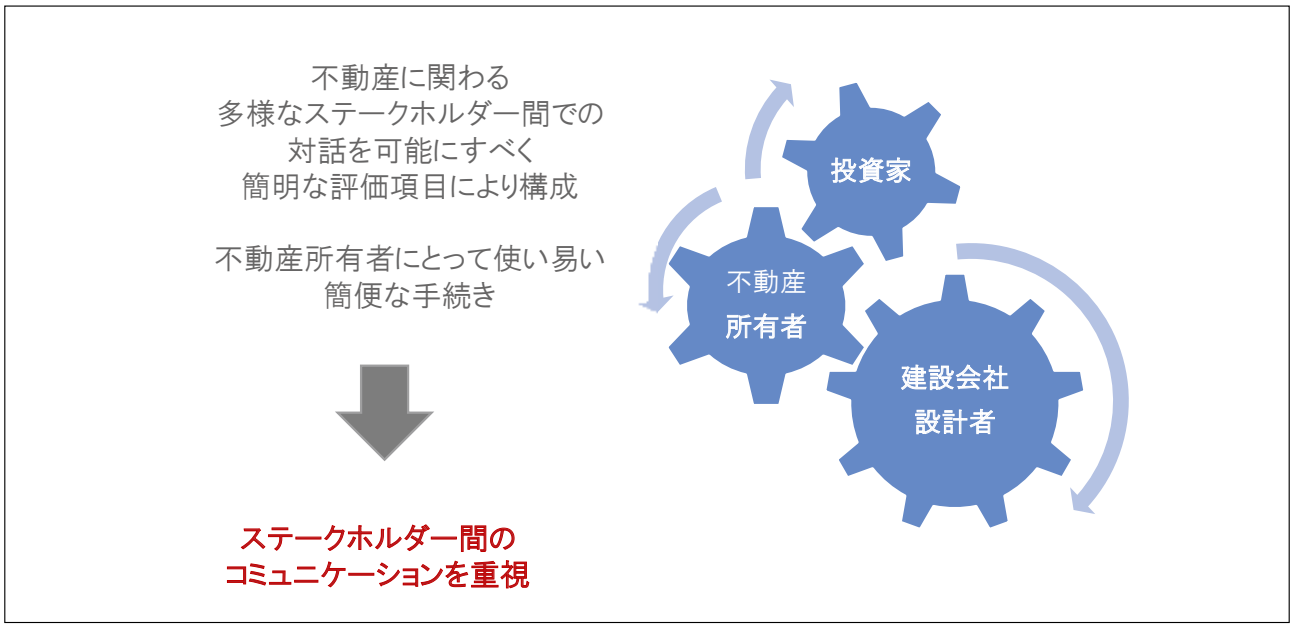
簡便性

簡明性・簡便性も、DBJ Green Building認証制度の特徴のひとつになっています。

環境・社会への配慮がなされた不動産が後押しされるためには、不動産の所有者のみならず、建物を造る建設会社や設計者、そこに資金を流す投資家など多様なステークホルダーがそれを理解し、取り組みを進める必要があると考えられています。

そこで、どのステークホルダー間でも対話ができるような簡明な、例えば、設備や取り組みの有無などの

図表４　簡便性



DBJ資料より

定性的な項目によって評価項目が構成されています。

また、本認証制度は、認証を受ける不動産所有者にとって使いやすい、簡便な手続きで行われます。

これにより、ステークホルダー間のコミュニケーションが重視されています（図表４）。

評価項目の定期的な見直し

具体的な評価項目は、認証を希望する事業者に対して交付されるスコアリングシートに記載されています。

評価項目は毎年更新されていて、認証物件は定期的にモニタリング調査を受けることになっています。

スコアリングモデル

DBJ Green Building認証制度のスコアリングモデルは、５つの評価軸を３つの項目にまとめて、各100点満点で評価されています（図表５）。

このようにして、Green Buildingとしてその物件の「強み」と「課題」をわかりやすく評価することを狙っています。

また、設問項目のほかにも優れた革新的な取り組みを加点する仕組みが導入されています（イノベーションポイント）。

プラン認証

DBJ Green Building認証制度は、既存物件だけでなく竣工前の物件も認証の対象となります。

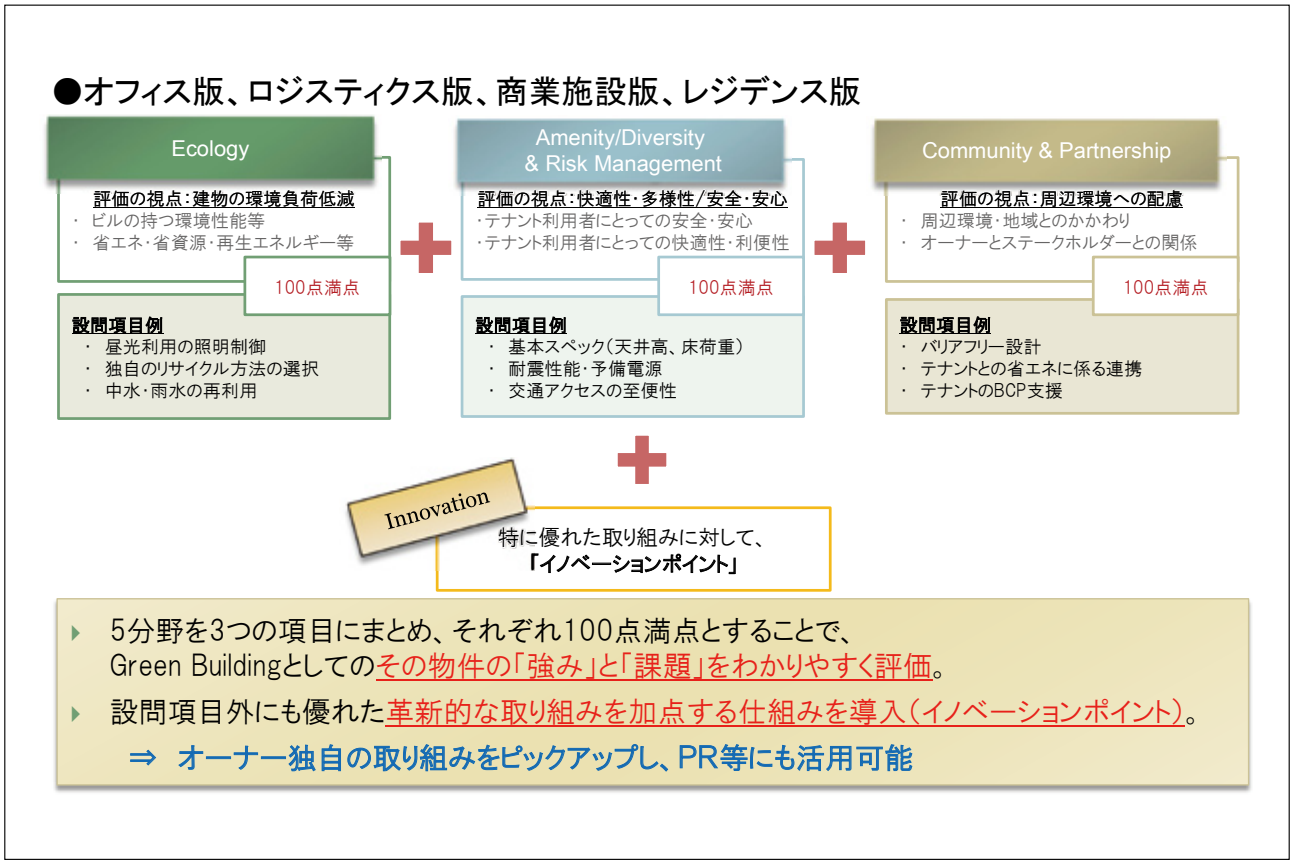
竣工前の物件については、開発計画をもとにスコアリングを行い「プラン認証」が行われます。

認証結果

評価の結果、「環境・社会への配慮」がなされたと認められたビルに対して、認証が付与されます。

認証は、５つの評価軸からなるスコアの合計点に応じた５段階のプライズに分かれています（図表６）。

図表５　スコアリングモデルの概要



DBJ資料より

「環境・社会への配慮」は、建物の長期利用を推進するものとなっており、物件改修やオペレーション面の評価等、建物の規模や築年数にこだわらないものも相当程度含まれています。

そのため、最新技術が駆使されている新規開発物件だけでなく、既存ビルを改修して利用することによる建築物のライフサイクルコストの低減、地域における歴史的価値の保全への貢献などの取り組みについても、高い評価が得られる仕組みになっています。

不動産市場は、『十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル』（１つ星）に届かない物件が大半を占めており、星の数は何であれ、認証を取得すること自体に価値が生まれるような制度が目指されています。

本認証制度を通じた取り組み

冒頭の「目的・理念」で触れたように、DBJ Green Building認証制度では、不動産価値への反映、不動産金融市場の整備・育成への貢献が目指されています。

不動産価値への反映に向けた取り組みについては、DBJは日本不動産研究所とともに、統計的な手法を用いて本認証と認証物件の経済価値との相関に関する検証を進めています。

不動産金融市場の整備・育成への取り組みについては、DBJは、2014年10月に日本で初めてGlobal Real Estate Sustainability Benchmark（以下「GRESB」）の投資家メンバーに参加しました。

また、DBJは、本邦発行体として初のユーロ市場におけるグリーンボンドを発行しました（2014年10月）。グリーンボンドの資金使途は、本認証制度により認証がなされた物件向けの融資資金に当てられています。

こうした取り組みが、DBJ Green Building認証制度と車の両輪の関係になっています。

図表６　認証結果

DBJ Green Building 2016 ∞∞∞∞∞	５つ星　★★★★★ 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル
DBJ Green Building 2016 ∞∞∞	４つ星　★★★★ 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
DBJ Green Building 2016 ∞∞	３つ星　★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
DBJ Green Building 2016 ∞	２つ星　★★ 優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
DBJ Green Building 2016 O	１つ星　★ 十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル
–	認証対象外 （「優れた取り組み」を集約しながらスコアリングを設計しており、不動産市場は、「★」に届かない物件が大半を占めています。）

DBJ資料をもとに作成

公的不動産（PRE）を活用したプロジェクトの現況及びその留意点

長島・大野・常松法律事務所
パートナー弁護士　勝山 輝一

筆者は、本年５月28日に「第１回 Re-Seed機構特別セミナー」として、「公的不動産（PRE）を活用したプロジェクトの留意点～PFI/PPPの基礎知識を踏まえて～」についてお話をさせて頂く機会を与えられた。同セミナーは、筆者が、平成26年度及び平成27年度において国土交通省に設置された「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」に委員として参加した経験を踏まえて、PRE活用プロジェクトの現況やその留意点について、お話をさせて頂いたものである。同セミナーには非常に多くの方にご参加頂いたものの、ご参加頂けなかった方もいらっしゃるため、本稿において、内容の一部をご紹介したい。なお、本稿文中意見にわたる部分は筆者個人の私見であり、筆者の所属する法律事務所や参加した検討会の見解ではない。

1 公的不動産（PRE）活用プロジェクトの現況

近年、国や地方公共団体において、その保有する不動産（公的不動産（Public Real Estate）、以下「PRE」という。）を民間の資金やノウハウを活かして有効に活用しようという機運が高まっている。このように、近年PREの活用が求められる背景には、厳しい財政制約の下、公的資金のみでPREの建設・維持管理・運営等を行うのが困難になっていること、人口減少の進展や公共施設の老朽化等に伴うPREの低利用・遊休化等の課題が明らかとなり集約・再編等の必要性が高まっていること、また、官民パートナーシップ（PPP）の動きが広がってきていることなどが考えられる（国土交通省　土地・建設産業局　不動産市場整備課『公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～』（http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2016/04/92af985393819e4d074c226c42c4fa5c.pdf）（以下「PRE手引き」という。）４頁）。このような機運の高まりを受けて、国土交通省では、平成26年７月に『公的不動産の有効活用等による官民連携事業事例集』（http://www.mlit.go.jp/common/001049273.pdf）を公表するとともに、平成27年５月にも『公的不動産（PRE）の活用事例集』（http://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf）を公表する等して、PREプロジェクトに関する情報公開を進めているところである。

2 PRE活用プロジェクトの具体的手法

PREの民間活用プロジェクトの手法としては、大きくわけて次の３つが挙げられる（PRE手引き17頁）。

（1）売却

第一に、PREを民間事業者に売却する手法が挙げられる。具体的には、PREのうち、地方自治法第238条第４項に規定される「普通財産」に該当するもの、つまり特定の行政目的に使用されている「行政財産」以外の土地及び建物が売却の対象となる。国等としては、かかるPREを売却してしまうことになるため、将来的にも公共として利用する予定がないPREのみが対象となる。

（2）貸付け

第二に、PREを一定期間民間事業者に貸し付ける手法が挙げられる。前述のとおり、PREには普通財産及び行政財産の２種類が存在するが、ここでは一般的に民間活用が行われている普通財産の貸付けについて説明する（なお、行政財産は、原則として貸付けを行うことができない。）。普通財産たる土地の貸付けの方法としては、正当事由がない限り賃貸借期間満了後も契約が更新される普通借地契約と、賃貸借期間満了後に契約が更新されない定期借地契約の２種類が存在する。PREが返還されるタイミングの見通しが立つことから、一般的には、期間を定めて貸付けを行う定期借地契約（借地借家法第22条及び第23条）が利用されている。

(3) セール＆リースバック

第三に、PREをいったん民間事業者に譲渡したうえで、当該民間事業者からその全部又は一部を賃借し、公共施設として当該PREを使用する手法があり、セール＆リースバックとよばれる。この手法によった場合には、国や地方公共団体としては資産売却の対価を得ることができるものの、その後、継続的に賃料を支払う必要が生じることとなる。

以上のとおり、PRE活用プロジェクトの具体的手法としては主に３つの手法が存在するものの、本稿においては、PREたる土地を民間事業者に対して貸し付ける方法で活用を図る手法について、詳しくみていきたい。

3 PREたる土地の貸付けプロジェクトの留意点

前述の通り、PREたる土地の貸付けが行われる場合には、賃貸借期間を限定した定期借地契約とされることが一般的である。民間企業同士で定期借地契約を締結する「民民取引」の場合とは異なり、PREプロジェクトでは国又は地方公共団体が賃貸人となる「官民取引」であるという大きな特徴を有しており、その特徴から次の留意点が導かれる。

(1) 借地権やSPC株式の譲渡に制約があること

PRE貸付けプロジェクトにおいて、民間事業者又はその設立するSPC（Special Purpose Company。当該プロジェクトのみに用いるために設立される株式会社や合同会社等を意味する。）が保有することとなる借地権について、賃貸人たる国や地方公共団体の承諾を得ることなくして譲渡することができないという制約が付されることが一般的である[1]。また、SPCが用いられる場合には、SPCの株式の譲渡についても同様に国や地方公共団体の承諾を得ることなく行うことが禁止される。

これは、反社会的勢力等の望ましくない譲渡先にプロジェクトが譲渡されることを防ぎたいという国等の意向や、入札手続等を経て慎重に民間事業者の選定を行ったにもかかわらず、国等の関与を経ることなく他の民間事業者にプロジェクトが譲渡されてしまったのでは、そのようなプロセスを経て選定した意味が無くなるという観点からの制約といえ、合理的なものと思われる。

もっとも、不動産開発を行い、事業が安定してきたところでプロジェクトを譲渡することを希望する民間事業者も多く存在するところ、そのようなExit（出口戦略）を行うことができるか否かが完全に不透明であるという状況（国等の承諾を得られるかどうかが全くもって不明であるという状況）は、そのような民間事業者には受け容れ難い。また、次項で述べる理由から、そのようなExitを予定しておらず、原則として賃貸借期間に亘って自ら事業を行っていくことを予定している民間事業者にとっても、かかる条件は厳しいものと評価することもできる。

国や地方公共団体はかかる承諾権を重要視しており、その理由も理解はできる一方で、それによって一部の民間事業者の参入を阻害してしまうおそれがある。民間事業者のExitの透明性を確保するために、国等が承諾を行う場合におけるルール（例えば、譲渡先が反社会的勢力ではないこと、譲渡先において現在の民間事業者と同程度の信用力が認められること、譲渡先が現在の民間事業者と国等の間で合意された条件を承継することを誓約していること等が認められる場合には、国等は不合理に承諾を拒絶しない等のルール）が確立されていくことが望ましいと思われるものの、この点については今後、官民間でより一層の議論を行っていく必要があるように思われる。

(2) 非常に長期間の事業であり、かつ、事業の継続義務があること

PREの貸付けプロジェクトにおいては、その賃貸借期間が30年間以上とされるものも多い。また、民民取引であれば一定の違約金を払って賃貸借契約の解約を行うことも可能である場合もあるが、PREプロジェクトでは多くの場合、民間事業者による中途解約は認められておらず（公共側によるものが認められていることについては、次項参照）、民間事業者は、理論的には事業の採算性が極めて悪い場合であっても、賃貸借期間が終了するまでは事業を継続しなければならないというリスクを負う。しかも、かかる民間事業者は、他者にプロジェクトを譲渡することによって事業から抜ける自由が認められていないことは前述のとおりである。これは官民プロジェクトであるPREプロジェクトの有する最も大きなリスクの一つであるといえる[2]。

このリスクに対応する一つの方策としては、空港の民営化プロジェクト（コンセッション型PFIプロジェクト）等においても一部において採用されているように、例えば「賃貸借期間を40年間」とするのではなく、「当初の賃貸借期間を20年間とし、その後民間事業者

が延長オプションを行使する場合には20年間延長する」というような条件とすることも検討に値しよう[3]。

(3) 事業の継続性が必ずしも確保されていないこと

民間事業者による借地契約の中途解約が認められていないことは前述のとおりであるが、一方で、国や地方公共団体による借地契約の中途解約は認められていることが一般的である。具体的には、国等が、やむを得ない事由がある場合の即時の解約権や、数ヶ月前の事前通知を行った場合における（事由の有無を問わない）解約権等を有することが多い。

国や地方公共団体によってかかる中途解約権が行使される現実的なリスクの大小は別として、理論的には、事業を途中で強制的に中止させられるリスクがあることとなり、民民取引には存在しない官民取引ならではのリスクといえる[4]。

(4) 借地契約の各種条件が民民取引よりも厳しいこと

後述のとおり、多くのプロジェクトにおいて、借地契約の案は募集時に提示されることとなり、かかる提示案を大幅に修正することは難しい。この点、そのような事情も相俟って、PREプロジェクトにおける借地契約は、（民民取引の借地契約において賃借人が有する権利と比較した場合において、）公共側に有利に規定されていることも多いように思われる。例えば、国や地方公共団体が民間事業者が行う事業について指示を行うことができるとする規定や、定期的な報告を行わなければならないとする規定等は、民民取引の賃貸借契約ではあまり見かけない条項といえる。

民間事業者としては、あまりにも一方的に片務的な義務を負わされている規定がないか、また、抽象的であることによって民間事業者が負わされている義務の内容が不明確となっている規定がないか等を確認し、必要に応じて、入札時の質問の機会等を使って、修正を依頼していくこととなる。

4 PRE活用プロジェクト参画者への融資を行う金融機関の留意点

ここでは、ある民間事業者がPREの貸付けプロジェクトにSPCを設立したうえで参画する場合において、金融機関が当該SPCに融資を行う場合の主な留意点について説明したい。なお、当然のことながら、以下に説明する留意点に加えて、前述した民間事業者の留意点についても同様に留意する必要がある。

(1) 独立採算型事業であること

多くのPREの貸付けプロジェクトにおいて、SPCは借地の上に建物を建て、賃料収入等を得る独立採算型事業を行うことになる。すなわち、いわゆるサービス購入型PFI等と異なり、SPCは自ら事業リスクをとったうえでプロジェクトを行うことになる。そのようなSPCに融資を行う金融機関としては、事業の採算性を検討したうえで融資を行う必要が存することとなるが、かかる検討が難しく、スポンサーによるサポート（例えば、キャッシュ不足時にSPCに対する劣後融資義務を課すこと等が考えられる。）等について検討する必要がある案件もありえる。

(2) 担保取得に制約が存すること

SPCに対して融資を行う金融機関としては、SPCが保有する全財産（例えば建物や借地権等）に対して担保権を設定したいところである。しかし、一般的には借地権や借地上の建物への担保設定を行うためには国や地方公共団体の承諾が必要であるし、担保権を実行する際にもあらためて承諾が必要とされることが一般的である。したがって、担保権の設定について承諾を得られたとしても、その実行によって回収等を行うことができるか否かは不透明であるといわざるを得ない。なお、この点はSPC株式に対する担保権設定についても同様にあてはまる。

(3) 金融機関の視点で借地契約等の修正を求めることが困難な場合が多いこと

民民取引として行われるプロジェクトにおいては、融資を予定している金融機関が、賃貸借契約等のプロジェクト関連契約についてその締結前にレビューの機会を要求し、金融機関の立場から修正がなされるべき条項についてはその修正を求めていくことが多い。しかし、後述する通り、民間事業者の決定前に契約書案が公表され、民間事業者の決定後にその大幅な修正を要求することが困難な官民プロジェクトにおいては、民民取引の場合と同じようにプロジェクト関連契約の修正を求めていくことは困難な場合が多い。

5 その他の留意点

民間事業者に対してPREの貸付けを行うプロジェクトが行われる場合、国や地方公共団体は審査委員会を設置し、民間事業者の提案内容を審査することが一般的である。筆者は、かかる審査委員会に審査委員として関与することが多いが、審査委員として気がついた点を中心に、以下にその他のPRE活用プロジェクトの

留意点をご紹介したい。

①SPCの使用について

PREの貸付けを受けるプロジェクトに参画する民間事業者は、SPCを用いることを予定している場合もあれば、SPCを用いないことを予定している場合もある[5]。この点、審査委員会の審査委員を務める方は、必ずしも不動産流動化・証券化取引等に精通されているわけではなく、SPCに関する知識をお持ちでない方もいるところ、「SPCとはペーパーカンパニーであり、怪しげなものだ」というような悪いイメージを持たれている方もいなくはない。

審査委員会において「SPCを用いる」ことのみをもってマイナスの評価をされないようにするためには、SPCを用いたとしても案件の継続性に悪影響を与えることはないという点について、何らかの説明を行うことが望ましいように思われる。具体的には、①案件組成時に必要となる資金の調達方法の概要、②SPCにおいてキャッシュに不足が生じた場合におけるスポンサーサポートの概要、③複数のSPC株主[6]が存在する場合には、株主の一部に経営危機等が生じた場合における手当ての概要などについて説明がなされていれば、SPCを用いるという事実のみによって漠然とした不安を与えることを回避することができるように思われる。

②募集時点において契約書案が公表されている場合

募集時点において定期借地契約等の契約書の案が公表されている場合も多い。この点、国や地方公共団体としては、かかる契約書案を前提として入札等を経て民間事業者を決定していることから、民間事業者決定後にかかる契約書案を大幅に変更することは受け容れ難い。入札に参加している民間事業者やかかる民間事業者への融資を予定している金融機関としては、自ら又は融資予定先が民間事業者として選定されるかが不明な段階から、弁護士に契約書案を相談することは難しい場合もあるかと思われる。しかし、前述の通り、民間事業者として選定された後に契約書案の修正を求めることは困難な場合も多いため、できる限り、選定前に契約書案の精査を行い、質疑応答の機会等を通して、必要な修正を求めていくことが肝要である。

6 おわりに

PREが有効活用されることは、国や地方公共団体のみならず、民間事業者にとっても大変に意味のあることである。国や地方公共団体（特に、PREの民間活用プロジェクトを行ったことがない地方公共団体）においてPREプロジェクト自体の理解及び民間事業者が行う不動産事業についての理解が進むとともに、民間事業者においても国や地方公共団体の懸念事項等についての理解が進むことにより、PREのますますの有効活用が進むことを祈念している。

1 民民取引においても賃貸人がかかる承諾権を有することが一般的であるものの、賃貸人が承諾するか否かの裁量について一定の制約が課せられていることも少なくない。これに対して、PREプロジェクトにおいては、そのような制約が課せられることなく、国等に完全な裁量が認められていることが多い。また、一定期間（例えば５年間）はいかなる場合であっても譲渡はできないと規定されることも多い。

2 これはPREプロジェクトのみに限られず、例えば、空港や道路等を対象とするコンセッション型PFIにおいても同様である。民間事業者にとっては空港の経営を数十年間、原則としていかなる状況であってもやめることはできないというリスクは受け容れることが非常に難しい条件である一方で、国等としても、空港等という重要な公共インフラの運営を安易に中止されては困る。この点について、両者ともに満足できる条件を見つけるのは容易ではない。

3 但し、定期借地契約においてこのような条件とするためには、一定の工夫を要する。

4 この場合における国等の損害賠償義務の範囲が明確に規定されているのであれば、民間事業者としてかかるリスクを採ることは難しくはない場合もあるかもしれない。もっとも、かかる範囲について、民間事業者が納得できる内容で具体的に規定されている場合は多くはないように思われる。

5 PFI（Project Finance Initiative。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」参照）ではSPCの設立が義務付けられることが一般的である（なお、原則として株式会社とすることを要求するプロジェクトが多い。）が、PRE活用プロジェクトでは、SPCの設立の有無を民間事業者の裁量に委ねるものが多いように思われる。

6 通常の不動産流動化案件のように倒産隔離まで行われているケースは少なく、複数のスポンサーがSPCの株主になっているケースが多い。

Profile

勝山 輝一（長島・大野・常松法律事務所　パートナー弁護士）

2000年３月慶應義塾大学商学部卒業。2002年10月司法修習修了・弁護士登録。2004年５月より長島・大野・常松法律事務所所属。2008年Northwestern University School of Law卒業。2008年９月～2009年８月Kirkland & Ellis LLP（Chicago）勤務（出向）。2009年９月～2011年８月株式会社日本政策投資銀行勤務（出向）。主な取扱分野は、不動産投資／証券化、不動産取引、J-REIT、バンキング、プロジェクトファイナンス、買収ファイナンス、資源・エネルギー、その他の企業法務。

メールアドレスは、terukazu_katsuyama@noandt.com

地域活性化のグッドパートナー ④

～再生可能エネルギーで地域を活性化～ グリーンファンドのCO2削減と地域活性化に向けた取組み

基金設置法人：一般社団法人グリーンファイナンス推進機構

■グリーンファンドの目的

（一般社団法人グリーンファイナンス推進機構について）

一般社団法人グリーンファイナンス推進機構は、環境省所管の「地域低炭素投資促進ファンド事業」の基金設置法人で、平成25年度から地域の低炭素化プロジェクトに対する出資事業（＝グリーンファンド）を展開しております。

（グリーンファンドの目的について）

CO2の排出を抑制・削減し、地域経済の活性化に資するプロジェクト、例えば地域の事業者が主導する再生可能エネルギー発電事業等に出資することでグリーン経済のための新たな資金の流れを創出することを目的としています。

温室効果ガスの大幅削減を実現し、低炭素社会を創設していくには、再生可能エネルギー事業等への巨額の追加投資が必要で、そのためには民間資金の活用が不可欠となります。再生可能エネルギー事業等は長期に亘るリードタイムが必要ですが、地域の事業者は資本力が比較的弱い中小・中堅企業が多く、資金調達で苦慮している現状があります。

グリーンファンドは出資を通じて、地域の再生可能エネルギー事業等の資本力の強化を図る事により、民間投融資を呼び込みます。また、再生可能エネルギー事業等の実現により、雇用創出や産業育成等の地域活性化に貢献します。

■グリーンファンドの資金供給の仕組み

（資金供給スキームについて）

「出資」には、地域の事業者等が推進する個別の低炭素化プロジェクトに直接出資する形態（直接出資）と「目利き力」を有する事業者や金融機関等と共同してサブファンドを組成し、当該サブファンド経由で低

図1　スキーム図

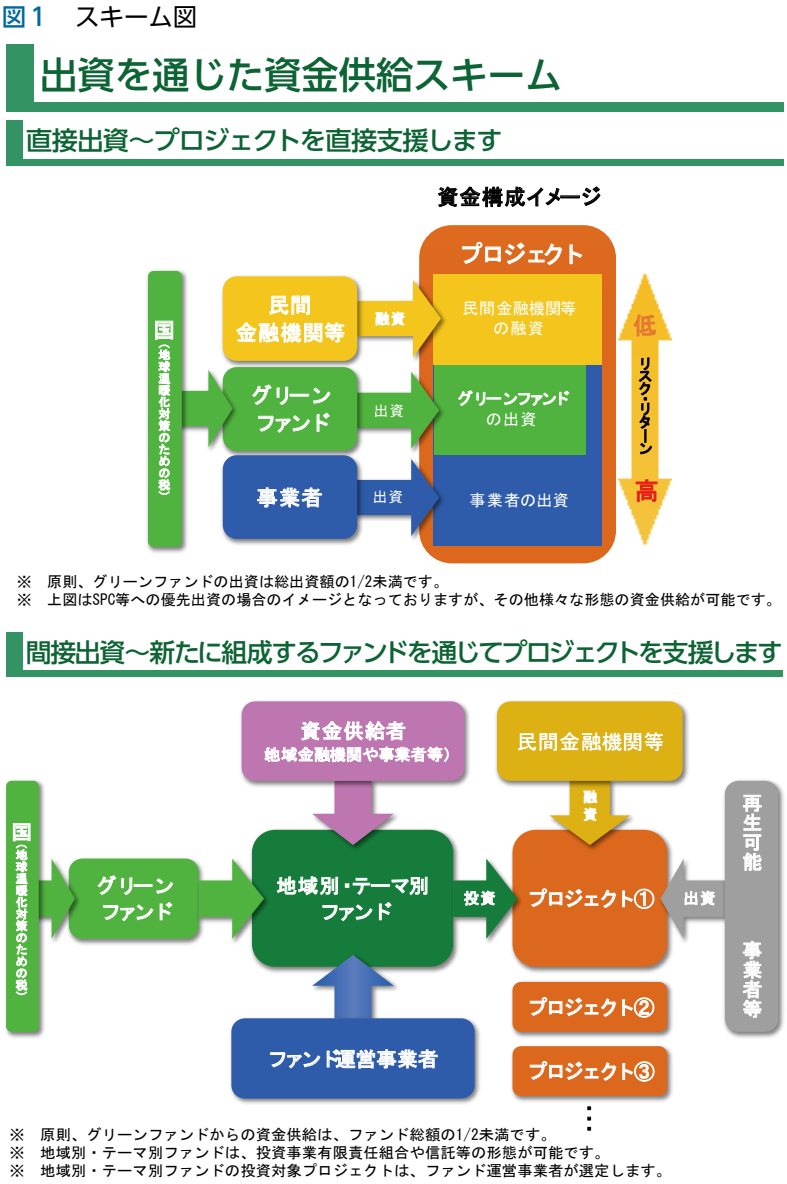


図２　出資決定実績

	H25年度		H26年度		H27年度		合計	
	出資額	件数	出資額	件数	出資額	件数	出資額	件数
太陽光	0.5億円	1件	4.4億円	3件	6.7億円	2件	11.6億円	6件
風力	6.0億円	2件	0.0億円	0件	13.9億円	2件	20億円	4件
水力	0.0億円	0件	6.4億円	2件	0.0億円	0件	6.35億円	2件
バイオマス	2.0億円	2件	15.0億円	3件	0.0億円	0件	17億円	5件
地熱	3.0億円	1件	0.0億円	0件	0.0億円	0件	3億円	1件
複数	0.0億円	0件	5.0億円	1件	7.0億円	1件	12億円	2件
合計	11.5億円	6件	30.75億円	9件	35.60億円	8件	77.85億円	23件

＜注＞
H27年度出資額・出資件数合計、3事業年度合計出資額・出資件数合計は非公表案件を含む計数（分野別内訳は公表分のみ）。
風力は陸上風力を含み、バイオマスはバイオガスと木質バイオマスを含み、地熱は温泉熱を含む。

炭素化プロジェクトに間接出資する形態（間接出資）があります。（図1）

（出資対象事業の要件について）

直接出資の対象事業の要件は以下のとおりであり、これらの要件を満たす必要があります。

①CO2を抑制・削減する事業であること
②地域活性化に資する事業であること（注１）
③出資対象先は当該事業のみを行う事業主体（SPC等）であること
④民間投資家や金融機関からの資金調達が整う見通しがあること
⑤長期的な事業採算性があること
⑥民間事業主体が主導する経営体制ができていること

（注１）地域活性化の事例としては、①地域の雇用創出、②事業の収益を配当・寄付等で地域に還元、③エネルギーの地域での活用等を想定していますが、これらに限りません。

なお、間接出資については、別の要件があります。詳しくは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構にお問合せください。

（出資方法について）

出資方法の特徴は以下のとおりです。

・有限責任での出資となります。
・出資額は、原則として総出資額の２分の１未満となります（ただし、「地域応援出資」（注２）を除く）。
・出資期間は最長で10年間となります。

（注２）「地域応援出資」は、地域活性化効果が特に高いプロジェクトについて、グリーンファンドの出資額が総出資額の２分の１未満という要件を適用せず、２分の１以上の出資を可能とするものです。詳しくは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構にお問合せください。

■グリーンファンドを活用するメリット

（事業者の皆様）

再生可能エネルギー事業等へ、グリーンファンドがリスクマネーを出資することにより、民間資金の呼び水となり、金融機関からの融資をはじめとする、民間の投融資が受けやすくなります。また、再生可能エネルギー事業等の検討段階から、多様で豊富な経験を持つスタッフが相談に応じます。

（金融機関の皆様）

グリーンファンドの出資により、再生可能エネルギー事業等の信用力が向上することで、融資が行いやすくなります。また、間接出資により新たにファンドを組成し、リスクをシェアする事で、地域へのリスクマネーの供給を行いやすくなります。一定の条件の下に、グリーンファンドのネットワークを活用した外部の専門家による事業性調査委託結果を共有でき、知見が向上します。

■出資事例について

（これまでの出資実績について）

グリーンファンドでは、平成25年度から平成27年度までの3年間で23件、約78億円の出資を決定しました。対象事業にはグリーンファンドからの出資額の約8倍の民間資金が投融資される見込みであり、大きな「呼び水効果」を発揮しています。また、対象事業によるCO2削減効果としては、約68万t-co2／年が見込まれています。（図2）

図3　直接出資事例：北海道石狩市風力発電事業

事業会社	株式会社厚田市民風力発電（以下「厚田市民風力発電」）
事業概要	石狩市及び地域住民と連携した風力発電事業 （石狩市が設立した「環境まちづくり基金」を通して収益の一部を地域の環境保全に活用） 総事業費：約16億円 発電規模：4,000kW（2,000kWの風車×2基） 平成26年12月稼働開始
事業地	北海道石狩市
融資	北都銀行・北海道銀行・生活クラブ厚田プロジェクト・株式会社あい風市民風車基金（以下「市民風車ファンド」）
出資	株式会社市民風力発電（以下「市民風力発電」） 生活クラブ事業連合生活協同組合連合会・生活クラブ生活協同組合北海道・生活クラブ生活協同組合東京・生活クラブ生活協同組合神奈川（以下「生活クラブ生協」）・株式会社ウェンティ・ジャパン（以下「ウェンティ・ジャパン」） グリーンファンド<匿名組合出資：1億円>

図4　出資事例：スキーム図

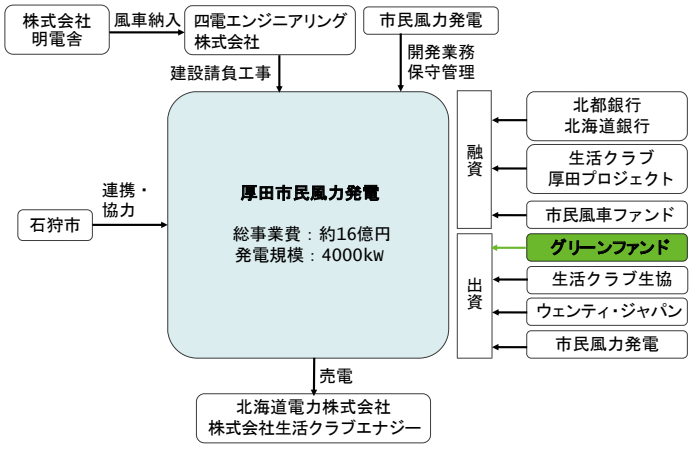
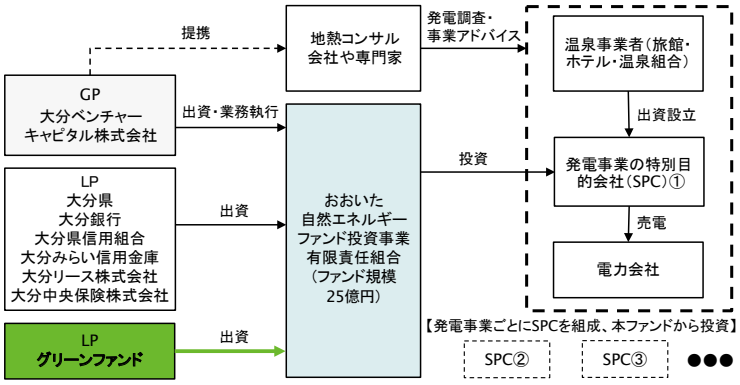


図5　間接出資事例：おおいた自然エネルギー発電事業

事業会社	おおいた自然エネルギーファンド投資事業有限責任組合
事業概要	温泉熱発電事業を中心とした再生可能エネルギー発電事業者への投資事業 ファンド規模：25億円 平成26年9月末現在、投資案件4件が稼働中
事業地	大分県
出資	大分ベンチャーキャピタル株式会社 大分県・株式会社大分銀行・大分県信用組合・大分みらい信用金庫・大分リース株式会社・大分中央保険株式会社・グリーンファンド<出資：3億円>

図6　出資事例：スキーム図



（直接出資の事例）

○厚田市民風力発電（北海道石狩市）

本プロジェクトは札幌市に本社を持つ株式会社市民風力発電がこれまで培った風力発電事業の経験やノウハウを活用し、地元と連携して行う再生可能エネルギーの導入促進と地域の環境保全を目的とした事業です。本件では、市民風力発電やグリーンファンドに加え、市民ファンドや地元金融機関等が出融資を行ったほか、本事業より得られる収益の一部は石狩市が設立した「環境まちづくり基金」を通して地域の環境保全に活用される仕組みとなっています。（図3　図4）

（間接出資の事例）

○おおいた自然エネルギーファンド（大分県）

おおいた自然エネルギーファンドは大分県の地元金融機関が中心となり設立された地域密着型のファンドです。投資対象は別府、湯布院などの県内温泉事業者が事業主体となる温泉熱発電事業であり、複数の関連設備への投資により地元の建設業、設備メンテナンス事業や観光業等、周辺産業への経済波及効果が見込まれています。

温泉熱発電事業は、未だ実例が少なく、予定していた熱量が得られないといった事業リスクがあるため、民間資金が集まりにくいといわれていますが、本ファンドでは運営事業者である大分ベンチャーキャピタル株式会社が専門的見地から事業者をサポートすることにより、そうした課題を克服しています。（図5　図6）

■お問合せ先

詳細については、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構のＨＰ（URL:http://greenfinance.jp/）をご覧ください。皆様からのご相談、お問合せをお待ちしています。

低調に留まった2015年のオフィスビル新築

（日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」より）

日本不動産研究所が発表した「全国オフィスビル調査（2016年1月現在）」によると、2015年の全国主要都市におけるオフィスビルの新築は179万㎡となり、大量供給が指摘された2012年のピーク（249万㎡）の約7割に留まった。

2016年１月現在のオフィスビルストックは、調査対象都市の合計で11,116万㎡(8,636棟)であった。そのうち2015年の新築は、3年連続で200万㎡割れとなる179万㎡に留まった。このうち3分の2を東京区部が占め（117万㎡）、大阪、名古屋を含む三大都市圏では167万㎡と全都市の92％に及んだ。また2016年から2018年までの竣工予定は全都市で545万㎡あり、このうち2018年に200万㎡超の供給が計画されている（図表2、図表3）。

新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルストックは全都市で2,951万㎡あり、総ストックの27％を占める（棟数ベースでは2,623棟、総ストックの30%）。都市別でみると、さいたま（面積ベースで総ストックの8%）、横浜（同17％）、千葉（同19％）などにおいては新耐震基準以前のビルの比率が低い一方、福岡(同41％)、札幌(同40％)で4割を超えるなど特に一部の都市ではその比率が高い（図表4）。

こうしたビルの中には、適切な耐震改修が行われていないものや環境性能が劣るものが含まれると推測される。わが国における建物の耐震性能・環境性能の向上がオフィスビルについても今なお課題であることが、今回の「全国オフィスビル調査」を通じて改めて確認された。

「全国オフィスビル調査」実施概要

調査目的：全国主要都市のオフィスビルを対象に、棟数や延床面積、建築年等を把握するために調査を実施し、オフィスビル市場の基礎データを作成する。

調査対象：調査対象地域は、全国の主要都市において高度にオフィス機能が集積している地域（図表1）。また、オフィスビルとは、建築用途が主に事務所機能(会議室等も含む)であるビルを対象とする(公共施設は除く)。

調査方法：調査対象都市の住宅地図をもとに調査対象となる可能性がある建物を抽出して、建物登記簿を取得し、建物用途・延床面積の条件判定を行い、条件を満たすオフィスビルを集計した。

図表１　「全国オフィスビル調査」の調査対象エリア

都市名		調査対象エリア	調査対象規模
三大都市	東京区部	23区全域（都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、周辺9区：文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、豊島区、中野区、外縁9区：世田谷区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区）	延床面積3,000㎡以上
	大阪	新大阪、梅田、堂島･中之島、南森町、天神橋、福島、淀屋橋･本町、北浜・堺筋本町、天満橋･谷町、肥後橋･西本町･四ツ橋、OBP、難波、阿倍野	
	名古屋	名駅、伏見、栄、丸の内、泉・新栄、金山	
主要都市	札幌	札幌駅北口、駅前通、大通	
	仙台	青葉通り・広瀬通り、勾当台、仙台駅東口	
	さいたま	大宮、さいたま新都心、浦和	
	千葉	千葉、幕張	
	横浜	横浜駅、関内、新横浜、YBP	
	京都	京都駅前、四条烏丸	
	神戸	三宮、神戸ハーバーランド、神戸駅周辺	
	広島	紙屋町・八丁堀、大手町、平和大通、広島駅周辺	
	福岡	天神、大名、渡辺通、呉服町、博多駅周辺	

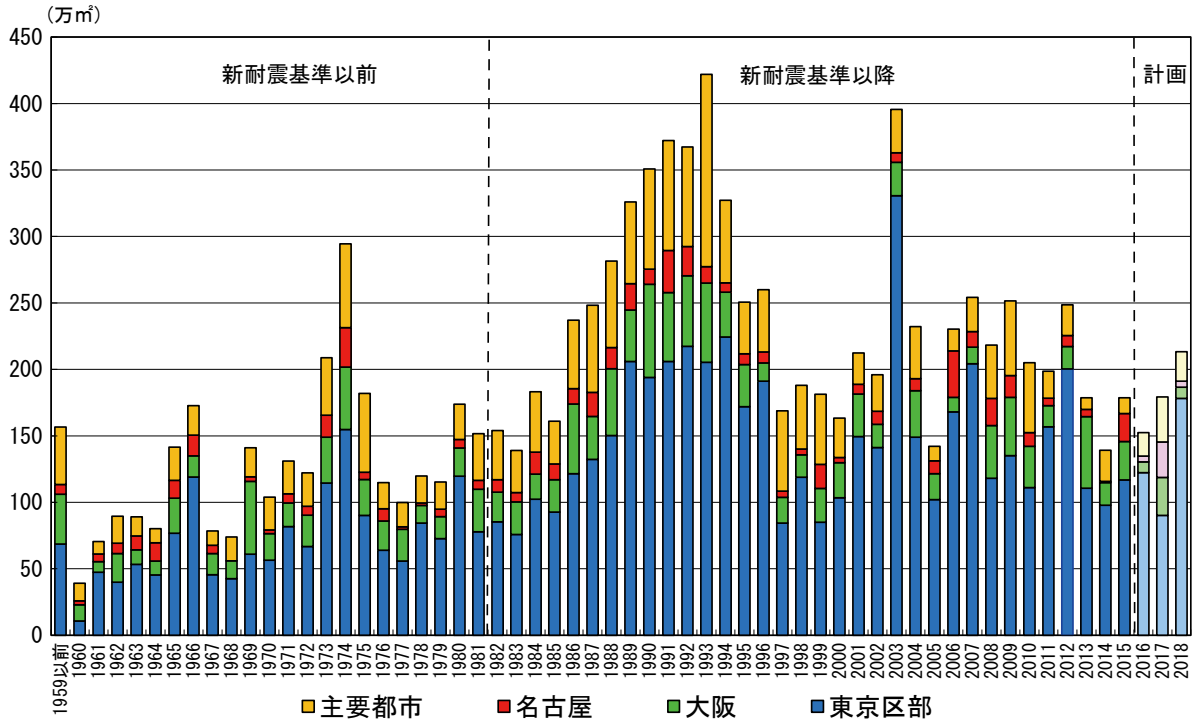
図表２　2016年１月現在のオフィスビルの概要

		ストック		新築（2015年）		2016～2018年の計画	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
三大都市	東京区部	6,778	4,889	117	39	391	109
	大阪	1,611	1,287	29	13	45	20
	名古屋	609	534	21	3	36	12
三大都市計		8,998	6,710	167	55	471	141
三大都市以外の主要都市計		2,118	1,926	12	10	74	33
全都市計		11,116	8,636	179	65	545	174

注）各都市の数字は四捨五入のため、都市計とは一致しない（以下の図表も同じ）。

前ページより

図表３　竣工年次別のストック量（2016年～2018年の計画も含む）



注）現存する建物を竣工年別に集計したものであり、各年に建築された建物の延床面積合計とは一致しない。

図表４　1981年以前に竣工したオフィスストックの比率

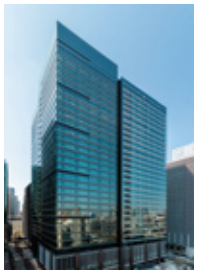
万㎡（棟）

		東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣工年	1981年以前	1,649（1,401）	526（447）	186（162）	101（99）	62（70）	8（16）	37（36）	86（94）	41（44）	56（59）	52（69）	145（126）	2,951（2,623）
	1982年以降	5,060（3,382）	1,065（817）	420（368）	154（142）	160（151）	97（89）	160（69）	428（283）	70（89）	129（114）	112（124）	208（240）	8,063（5,868）
	築年不詳	69（106）	21（23）	2（5）	1（1）	2（2）	0（0）	0（0）	1（2）	0（0）	2（2）	5（4）	0（1）	103（146）
1981年以前の比率：%		24（29）	33（35）	31（30）	40（41）	28（31）	8（15）	19（34）	17（25）	37（33）	30（34）	31（35）	41（34）	27（30）

［表紙の写真］大手町フィナンシャルシティ　グランキューブ

旧大手町合同庁舎跡地を種地として段階的かつ連続的な建替えを推進する大手町連鎖型都市再生プロジェクトの第三次事業により誕生。自然換気を誘発する建物中央部のエコボイドや、室内への熱負荷低減と日射遮蔽を実現するダブルスキン外装システム、その他高効率の設備機器の採用や自然エネルギーの利用により、PAL･ERRの「段階３」およびCASBEE「Sランク」相当を確保。更に、隣接する大手町川端緑道や大手町仲通りの街路樹等、地域の緑化環境との連携を図ることによりABINC認証を取得している。

・事業主体：三菱地所㈱
・所 在 地：東京都千代田区大手町一丁目９番２号
・階　　数：地下４階、地上31階、塔屋２階
・構　　造：地上　Ｓ造（柱一部ＣＦＴ構造）、地下　ＳＲＣ造
・竣　　工：2016年４月
・延床面積：約193,600㎡（約58,550坪）
・設計監理：三菱地所設計・ＮＴＴファシリティーズ設計監理共同企業体
・施　　工：戸田建設㈱



RE-SEED　Vol. 8 ● November, 2016

編集発行：一般社団法人 環境不動産普及促進機構
〒105-0001 東京都港区虎ノ門１－16－４　アーバン虎ノ門ビル2階
Tel: 03-6268-8015（代表・総務部）　03-6268-8016（企画部・調査研究部）　Fax: 03-3504-8826
http://www.re-seed.or.jp/

制　作：株式会社 たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 １－７－11　大成出版社ビル４階
Tel: 03-3321-2111　Fax: 03-3321-2100